

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO
CENTRO DE POBLACIÓN COLOMBIA, ANÁHUAC, N.L.**

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo Único

ARTÍCULO 1.Fundamentación jurídica. Las disposiciones de este Reglamento se expedieron con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 Fracción II, segundo párrafo y Fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 131 primer párrafo, Fracciones I y III de la Constitución Política del Estado de Nuevo León; artículos 6, 9 Fracciones I, II, III, VIII, X y XIII, y 28 de la Ley General de los Asentamientos Humanos; artículos 4, 8, Fracciones I, III, V, VI, VII, XII y XIV, 15, 16, 23, Fracciones II, III, V y IX, 87 bis 2, 98 Fracciones I, II, III, IV, V y VI, 99 Fracción III, 112 Fracción X y 155 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente; artículos 26 apartado b) Fracción XI, apartado d) Fracción V, 160, 161, 162, 164, 165, 166, 167 y 168 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León,; y artículos 49, 115, 160 Fracción II, 163 Fracciones I y II, 164 Fracción XIII, 165 primer párrafo, 166, 176, 181, 183, 185 Fracción VIII, 208, 209, 210, 211, 212, 214, 215, 221 Fracción VI, 223 Fracción VIII, 228 Fracción XVI, 254 Fracción V, 255 Fracción III, 276 tercer párrafo, 279 Fracción V, 306 último párrafo, y cuarto transitorio de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano del Estado, son aplicables a los predios que se encuentren en el Municipio de Anáhuac dentro de los límites establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Colombia, a las personas que tengan interés jurídico respecto a dichos predios y a las autoridades encargadas de aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento

El área de aplicación del Plan DUCP Colombia cubre 31,741.13 hectáreas conformadas por un polígono con las siguientes colindancias: al noreste con un trazo irregular de 19,087.36 mts. por el Río Bravo; al sureste con una línea recta de 24,800.40 mts. el estado de Tamaulipas; al suroeste con una línea recta de 9,627.42 mts. con el propio municipio de Anáhuac y al noroeste en dos tramos que suman 22,887.96mts. con el estado de Coahuila.

ARTÍCULO 2.Disposiciones de orden público e interés social. - Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público, de interés, social y tiene por objeto:

- I. Establecer las normas para regular la zonificación, los usos y destinos del suelo, la estructuración de los centros de población y reservas a que se refiere el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Colombia;
- II. Determinar las bases para la autorización de las construcciones y edificaciones y cualquier obra en los predios a que se refiere el artículo primero de este Reglamento, así como los desarrollos de fraccionamientos, de regímenes de propiedad en condominio, las subdivisiones, relotificaciones, fusiones, y cualquier otro trámite relativo o de desarrollo urbano en los referidos predios;
- III. Establecer las bases para otorgar las licencias de usos del suelo y usos de edificación para los inmuebles a que se refiere el artículo primero del presente Reglamento y las construcciones u obras sobre ellos realizadas;
- IV. Establecer las bases para vigilar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento, los procedimientos de inspección, sanciones y medidas de seguridad;
- V. Establecer las obligaciones de los peritos registrados ante la Dirección de Obras públicas, Desarrollo Urbano y Servicios Municipales (DOPDUSM) y los requisitos para su registro, así como las sanciones por no cumplir con sus obligaciones y establecer las bases para la reforma, adición o derogación de las disposiciones de este Reglamento.
- VI. Establecer las atribuciones de las autoridades municipales y los derechos y obligaciones de los particulares con un interés jurídico en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos, y ordenamiento territorial, aprovechamiento de los elementos naturales, zonificación, usos de suelo y edificaciones, y construcciones, parcelaciones, fraccionamientos, subdivisiones, instalaciones u otras formas de desarrollo urbano sobre predios o terrenos incluidos dentro de los límites territoriales del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Colombia, Anáhuac, N.L., y cualquier otro trámite en materia de desarrollo urbano previstos en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y este Reglamento;
- VII. Establecer las normas para la consulta a los vecinos de este Centro de Población en el proceso de administración de la zonificación y de las acciones de crecimiento, incluyéndose aquí los conjuntos urbanos sujetos a los regímenes de propiedad en condominio, relotificaciones y parcelaciones; la conservación y mejoramiento urbano;

ARTÍCULO 3. Materia del reglamento y lo no previsto. En las materias que regula este Reglamento se aplicará primeramente lo establecido en: la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección Ambiente, las Normas Oficiales Mexicanas, la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y el Desarrollo Urbano del Estado, la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano de Anáhuac, N.L. 2020, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Colombia, Anáhuac, N.L. y el Plan Parcial de

Desarrollo Urbano de la Primera Etapa del Centro de Población Colombia, Anáhuac, N.L.

En lo no previsto en las disposiciones de este Reglamento se aplicará supletoriamente la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio del Estado, el Código Civil del Estado y el Código de Procedimientos Civiles del Estado, y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 4.Acciones sujetas al reglamento. En las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento, reotificaciónes, fusiones, parcelaciones y conjuntos o desarrollos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio relacionadas con inmuebles o predios ubicados en este Centro de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de dichos bienes, se sujetará a lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado, en el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano de Anáhuac, N.L. 2020, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Colombia, Anáhuac, N.L. y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano o de la Primera Etapa del Centro de Población Colombia, Anáhuac, N.L., a las de este Reglamento y demás ordenamientos legales y reglamentarios aplicables.

ARTÍCULO 5.Definiciones. Para los efectos de este Reglamento, se adoptan las definiciones contenidas en el Artículo 5 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, o en cualquier otra de sus disposiciones, por lo que deberá entenderse respecto a esos conceptos lo que en ella se establece, así mismo deberá entenderse por:

1. Acotamiento: La franja comprendida entre la orilla de la carpeta y la de la corona de un camino, calle, avenida o carretera, que sirve para dar más seguridad al tránsito y para estacionamiento eventual de vehículos.
2. Alineamiento vial oficial.- 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 predios colindantes en relación a dicha vía.
3. Altura.- La altura de cualquier obra 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 u obra, medida en cada uno de sus puntos de desplante. Para las edificaciones con techos inclinados la altura se considerará al medirla desde el punto de desplante hasta la parte inferior y exterior de la losa, siempre y cuando dicha losa presente una inclinación con pendientes iguales o menores a un 30%-treinta por ciento; en caso de techo con mayor grado de pendiente ésta se cuantificará en la medida de la altura. 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 (30% - treinta por ciento de pendiente), tanques de agua, cubos de elevados, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas de transmisión de señal de televisión, construcciones ornamentales o antenas.

4. Árbol.- Cualquier especie vegetal cuyo tronco posea un diámetro en su sección transversal superior a los 7.5 – siete. cinco centímetros medido a 1.20 – un metro y veinte centímetros de altura del suelo.
5. Árboles de troncos múltiples.- Aquellos de cuya raíz se derivan varios troncos. En estos se considerará el diámetro mayor, para efectos de reposición.
6. Arbusto.- Aquellas especies vegetales de tronco leñoso con alturas menores a 2 - dos metros.
7. Asesor técnico (Perito auxiliar).- es la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria, en lo relativo a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico e instalaciones, según sea el caso y deberá cumplir con los requisitos establecidos en este reglamento.
8. Autotransportista.- Persona física o moral debidamente autorizada por la S.C. T. para prestar servicio público o privado de autotransporte de carga.
9. Barda o muro de deslinde.- Es aquella obra, construcción o material que sirve para encerrar un área o delimitar físicamente un predio, en cualquiera de sus colindancias. No tiene como función el soportar cargas o presiones, mas que las de su propio peso.
10. Camellón o isleta.- Aquellas áreas que tienen como función separar el tránsito que circula por la calle y para seguridad de los peatones. Puede estar definida con pintura, guarniciones, botones, tachuelas, topes, etc.
11. Cañada.- Depresión natural por donde circula agua pluvial o de vadero.
12. Capa o cubierta vegetal.- Estrato superficial del suelo que contiene la mayor parte de la actividad orgánica y que sirve para impedir o retardar la erosión del suelo.
13. Casa habitación...- Es aquella edificación que tiene como uso predominante el habitacional, y que puede ser unifamiliar o multifamiliar, según lo establezca la autorización correspondiente.
14. Cauces pluviales.- Las bajantes naturales por donde se drena permanente o intermitentemente el agua pluvial de una cuenca determinada. Pueden ser:

ríos, arroyos, cañadas u otras áreas de escurrimientos pluviales en su estado natural.

15. Centro de actividad.- Son aquellas zonas de gran afluencia de usuarios donde se propone consolidar las actividades comerciales, de servicios, multifamiliares y de equipamiento.
16. Centro de barrio.- Elemento de la estructura urbana concentrador de equipamiento urbano. Población a servir Tipo A: 15,000 habitantes; Tipo B: de 25,000 a 30,000 habitantes; Tipo C: de 30,000 a 35,000 habitantes
17. Centro urbano.- Elemento de la estructura urbana concentrador de equipamiento urbano. Población a servir: 250,000 habitantes
18. Centro vecinal.- Elemento de la estructura urbana concentrador de equipamiento urbano. Población a servir: 6,000 a 8,000 habitantes.
19. Centro de Facilidades para el Comercio Internacional (CEFCI). - Es el Desarrollo ubicado contiguo al Puente Internacional en Colombia, Anáhuac, N.L. el cual cuenta con un recinto fiscalizado y facilidades para la instalación de actividades industriales, de autotransporte y otras orientadas al comercio exterior.
20. Centro de Población. Se refiere al Centro de Población Colombia ubicado en el Municipio de Anáhuac, N.L.
21. Centro histórico.- Es el distrito que se delimita en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Primera Etapa del Centro de Población Colombia, Anáhuac, N.L. en la que se encuentran el mayor número de construcciones de valor histórico y arquitectónico del Casco Urbano.
22. Ciclopista.- Sendas o carriles destinados a bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de baja cilindrada.
23. Coeficiente de absorción del suelo. - (CAS) Lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimentos, sótano, o de cualquier material impermeable. Este se expresa en porcentaje respecto al total de la superficie del predio o unidad en condominio.
24. Coeficiente de ocupación del suelo. - (COS) Lineamiento urbanístico que determina el porcentaje construible sobre la superficie natural del terreno, en relación a la superficie total del predio o unidad en condominio. Para su cálculo se incluyen también las obras de acceso a los predios o unidad en condominio con materiales impermeables, cuando las mismas estén cubiertas con losa, y se obtiene conforme a la siguiente fórmula:

Área de desplante en metros cuadrados

$$COS = \frac{\text{Área total del predio en metros cuadrados}}{\text{Área total del predio en metros cuadrados}} \times 100 = X \%$$

25. Coeficiente de uso de suelo.- (CUS) Lineamiento urbanístico que determina la intensidad de ocupación del suelo en un predio o unidad en condominio. Con éste coeficiente se fija la máxima superficie total de construcción, en relación al área total de un predio o unidad en condominio. El área de construcción que se mide es la suma de todas las áreas cubiertas por losas o cualquier otro material; no se contarán las albercas, salvo que las mismas sean cubiertas con losa o techo, tampoco los cubos de elevadores, ductos de instalaciones:

Se obtiene de la siguiente formula:

$$CUS = \frac{\text{Área total de construcción en metros cuadrados}}{\text{Área total del predio en metros cuadrados}} = X \text{ veces}$$

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

27. Conjunto habitacional. Son aquellos en que con una planeación integral, se deben realizar las obras de urbanización, el fraccionamiento del terreno y las edificaciones de vivienda unifamiliar, con un cuarto cocina cada una de las viviendas. Deberán contar con el área de estacionamiento, circulación y accesos comunes a la vía pública. Además deberán ceder al municipio el área para las funciones públicas de jardines, parques y equipamientos complementarios que se señalen en la Ley. De acuerdo a la normatividad de la SEDESOL, los conjuntos habitacionales se clasificarán en función de su magnitud de acuerdo a los siguientes tipos:

CH 1.	Conjunto habitacional	de 25 a 100 viviendas
CH 2.	Conjunto habitacional vecinal	de 101 a 500 viviendas
CH 3.	Conjunto habitacional de barrio	de más de 501 viviendas

28. Consejo.- Se refiere al Consejo Consultivo Ciudadano de Colombia el cual será presidido por las autoridades municipales y estará integrado por representantes de los principales sectores y asociaciones relacionados con el Centro de Población, y que tiene como función coadyuvar y ser un órgano de consulta del Municipio en la planeación, proyectos, programas y la toma de decisiones relacionadas con su desarrollo urbano.

29. Corredor urbano.- Son aquellas áreas urbanas ubicadas frente a calles y/o avenidas con mayor flujo vehicular donde el uso del suelo predominante es de mayor intensidad. Para este Reglamento se clasifican los corredores en los siguientes tipos:

C 1. Corredor urbano industrial: aquellos donde el uso del suelo predominante es el industrial y como complementarios los usos comercial y de servicios. Son corredores con actividad intensa.

C 2. Corredor comercial y de servicios: aquellos donde los usos del suelo predominantes son el comercial y de servicios, y como uso complementario el habitacional de densidad media o alta. Son corredores con usos de intensidad moderada.

C 3. Corredor comercial y de servicios turísticos: aquellos donde los usos del suelo predominantes son el comercial y de servicios orientados principalmente a la actividad turística, y como uso complementario el habitacional multifamiliar de densidad media. Son corredores con usos de intensidad moderada. En el Distrito Histórico los corredores turísticos son los siguientes: Corredor Juárez-Jalisco y Corredor Urrea-Hidalgo.

C 4. Corredor habitacional de densidad media o alta: aquellos donde el uso del suelo predominante es el habitacional de densidad media o alta, y como usos complementarios el comercial y de servicios locales. Son corredores con actividad moderada.

C 5. Corredor de acceso internacional: se refiere a aquel que servirá de acceso para el flujo de automóviles y vehículos de turismo y que se preservará principalmente con áreas verdes.

30. Corte de suelo.- Remoción del material de un área del suelo natural que se realiza en predios o unidad en condominio.

31. Cubridora.- El material vegetal vivo que cubre el suelo, muros y/o bardas, y ayuda a evitar la erosión del suelo o mejorar el paisaje urbano.

32. Densidad.- Es el número máximo permisible de viviendas por hectárea. Se obtiene de la operación matemática de dividir el área del terreno entre la cantidad máxima de viviendas permitidas por hectárea; también se expresa como densidad bruta; se describen en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Primera Etapa del Centro de Población. Se establecen diferentes rangos.

Para las áreas de crecimiento urbanizables, la zonificación secundaria en los usos de suelo habitacionales, establecerá los siguientes tipos de densidades:

Densidad baja:

- 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;

Densidad media:

- IV.- Densidad Tipo D: hasta 30 viviendas por hectárea;

Densidad alta:

- V.- Densidad Tipo E: hasta 45 viviendas por hectárea;
- VI.- Densidad Tipo F: hasta 60 viviendas por hectárea.

- 33. 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 bienes que deban destinarse para función pública.
- 34. Desarrollo urbano.- Proceso ordenado e integral del medio urbano en sus aspectos físicos, económicos, sociales y de ecología y ambiente.
- 35. Destino del suelo.- Los fines públicos a que se dedican determinadas áreas y edificaciones en un centro de población, o en el territorio del Municipio.
- 36. Dirección.- Se refiere a la Dirección de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Servicios Municipales (DOPDUSM) del Municipio de Anáhuac responsable principal de la aplicación y vigilancia de este Reglamento y de la Ley la cual actuará a través de su titular, o del personal con facultades delegadas, y en su caso a través de los inspectores, notificadores o ejecutores en los términos que estén establecidos.
- 37. Distrito.- Porción territorial definida en el Plan y el Plan Parcial con el propósito de identificar sus áreas de planeación y definir las diferentes normas que en menor detalle se establecen en la zonificación del territorio del Centro de Población. Para este Reglamento se han establecido 12 distritos para el área de aplicación del Plan del Centro de Población.
- 38. Edificación.- Es aquella obra de construcción ya terminada o la casa o edificio que se encuentre dentro de un predio o terreno o unidad en condominio.
- 39. Especies nativas.- Es la flora y fauna del Centro de Población Colombia, referidas en el Reglamento de las Construcciones.
- 40. Elementos de valoración ambiental .- Es el análisis que se realiza a un predio con motivo del uso que se le pretende dar con el fin de identificar la afectación o daños al medio ambiente, ecosistema o sus elementos, tomando en consideración las características físicas y naturales, como flora, fauna, topografía, hidrología, geología, etc., cuyos elementos principales de cada aspecto, conclusiones y recomendaciones se presentan ante la Dirección por escrito, en aquellos casos y términos en que expresamente lo exige el Reglamento.
- 41. Excavación.- Es la extracción del material original de un área de terreno o predio, que se realiza, entre otros, para los fines de construir una cimentación, la introducción de infraestructura para servicios, o cualquier

otro que sea complementario a una obra determinada. Se medirá a partir del punto natural del terreno hacia la parte inferior donde termine la excavación.

42. Función comercial.- Es aquella que se realiza o puede realizarse en un predio o unidad en condominio, desarrollando una actividad específica que debe estar permitida y puede ser cualquiera de las que se refiere la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano Municipal, o de este Reglamento dentro de la función: Comercio.
43. Función industrial.- Es aquella que se realiza o puede realizarse en un predio o unidad en condominio, desarrollando una actividad específica que debe estar permitida y puede ser cualquiera de las que se refiere la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano Municipal, o de este Reglamento dentro de la función: Industria.
44. Función servicios . - Es aquella que se realiza o puede realizarse en un predio o unidad en condominio, desarrollando una actividad específica que debe estar permitida y puede ser cualquiera de las que se refiere la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano Municipal, o de este Reglamento dentro de la función: Servicios.
45. Intensidad de uso de suelo.- Es el máximo aprovechamiento que se puede realizar de un terreno con la aplicación de los coeficientes de uso de suelo, de ocupación del suelo, de absorción del suelo y lineamientos de alturas, densidades, remetimientos, usos permitidos, que le resulten aplicables o que tiene asignados conforme al Plan o a éste Reglamento.
46. INEGI.- Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.
47. Licencia o autorización.- Es el acto administrativo mediante el cual se le confiere por escrito a una persona la posibilidad de realizar alguna obra o edificación, de utilizar un predio o una edificación, de subdividir, relotificar o parcelar predios, etc.. En dicha licencia se señalan las condiciones y obligaciones que deben de cumplirse, las características de las obras o edificaciones a realizar, la vigencia, los usos del suelo o edificación permitidos entre otros datos. Se expide cuando se cumple con lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento y otros ordenamientos legales o reglamentarios aplicables. Debe estar firmado por el Director responsable del área, salvo que éste ultimo tenga delegada esta facultad para hacerlo en exclusiva.
48. Ley.- Se refiere a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
49. Lote, predio o terreno .- Es la superficie de tierra o suelo que tiene en propiedad o posesión una persona, ya sea que se derive o no de una

subdivisión, fraccionamiento, relotificación, parcelación o cualquier desarrollo, cuyas colindancias y superficies generalmente están descritas en el documento o título jurídico mediante el cual se acredita la propiedad o posesión, y que pude accederse a él a través de un camino, servidumbre de paso o vía pública.

50. Lote atípico.- Es el que tiene una superficie mayor del doble del promedio o menor a la mitad del promedio con respecto a la zona o lote que se utilice como punto de referencia para fines de subdivisiones de predios.
51. Material peligroso.- Aquellas substancias peligrosas, sus remanentes, sus envases, embalajes y demás componentes que conformen la carga que será transportada por las unidades.
52. Matriz de compatibilidad.- Es la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Primera Etapa del Centro de Población Colombia en la cual se especifican por zonas habitacionales y por corredores los usos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos según su función así como la descripción de las condiciones aplicables a cada caso, entre otros datos.
53. Mobiliario urbano.- Son elementos de servicio que se ubican en áreas del dominio público consistentes en: paraderos de autobús, botes para basura, señalamiento informativo, teléfonos públicos, maceteros, arriates, bancas, bebederos y similares.
54. Municipio . - Se refiere al Municipio de Anáhuac, Nuevo León.
55. Muro de contención.- Cualquier construcción u obra que sirve para retener el empuje de la tierra en cortes o excavaciones y que requiere de un cálculo estructural.
56. Nivel de servicio vial.- Se refiere a la clasificación del flujo vehicular en un tramo de vialidad y se relaciona con el volumen de transito y la velocidad de circulación. El nivel de servicio puede variar desde "A" el cual corresponde a un flujo libre que permite mayor velocidad y alta capacidad de vehículos hasta el "F" donde la circulación es forzada, la velocidad baja y el volumen de vehículos es bajo para la capacidad vial.
57. Ochavos.- Recorte de una esquina con objeto de facilitar las maniobras de vueltas de los vehículos, cuyas dimensiones se establecen en los planos oficiales de autorización de vías públicas.
58. Parque ecológico.- Es aquel predio con características naturales especiales al cual se le da un aprovechamiento racional y controlado de sus recursos y belleza natural con el fin de conservarlo y protegerlo y que tiene como

propósito el esparcimiento y la recreación de los habitantes de una comunidad

59. Plan.- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Colombia. Anáhuac, N.L.
60. Plan Municipal.- Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano de Anáhuac, N.L. 2020.
61. Plan Parcial.- Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Primera Etapa del Centro de Población Colombia, Anáhuac, N.L.
62. Plataforma.- Construcción de terracería (nivelados) para facilitar estudios de mecánica de suelos y actividades relacionadas con la cimentación de construcciones y obras.
63. Pendiente natural de terreno.- Es la que presenta la topografía original y sin alteraciones de un predio, lote o terreno.
64. Pendiente natural del suelo promedio.- Es la que se obtiene del total de los promedios de las pendientes naturales de cada uno de los cuadrantes de 10-diez x 10-diez metros en los que se divide la superficie del terreno, calculados en sentido longitudinal y en sentido transversal. Estas pendientes se expresan en el plano topo gráfico del predio, identificándolo por colores según los siguientes rangos: de 0-cero hasta el 15%-quince por ciento, en color amarillo; mayores de 15-quince y hasta el 30%- treinta por ciento en color café; mayores del 30-treinta y hasta el 45% -cuarenta y cinco por ciento, color naranja; y mayores del 45%-cuarenta y cinco por ciento, en color rojo.
65. Rasantes: Es la línea que define el desmonte o terraplén de una obra, designa el nivel del suelo que rodea una construcción u obra y se obtiene al proyectar sobre un plano vertical el desarrollo del eje de la corona de dicha obra o camino. En la sección transversal estará representada por un punto.
66. Régimen de propiedad en condominio. - Se entenderá por estos los que señala el Artículo 2 inciso a) de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León y estos pueden ser: horizontal, vertical o mixto.
67. Régimen en propiedad en condominio horizontal.- Es aquel desarrollo que se realiza en la forma a que se refiere el Artículo 4 de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León .

68. Régimen en propiedad en condominio vertical.- Es aquel desarrollo que se realiza en la forma a que se refiere el Artículo 3 de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León .
69. Régimen en propiedad en condominio mixto.- Es aquel desarrollo que se realiza en la forma a que se refiere el Artículo 5 de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León .
70. Reglamento.- Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población Colombia, Anáhuac, Nuevo León.
71. Reglamento de Construcción.- Reglamento de las Construcciones del Municipio de Anáhuac, N.L.
72. Regularización de obras, de uso de suelo, de uso de edificación y de construcción.- Es el acto mediante el cual la Dirección expide la licencia de construcción, o de edificación o de uso de suelo, o autorización de obras, total o parcialmente, por los hechos u obras que se realizaron sin haber obtenido previamente los documentos antes referidos.
73. Relotificación.- Acto mediante el cual dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada, que están dentro de una misma manzana o perímetro delimitado por vías públicas, calles o caminos y que son propiedad de una misma persona, se modifican en sus dimensiones sin incrementar el número de lotes.
74. Rellenos artificiales.- Depósito de suelo compactado para nivelar terrenos.
75. Remetimiento mínimo.- La franja mínima perimetral que deberá quedar libre de construcción en un predio o unidad en condominio cuya función es la de proporcionar iluminación y ventilación natural, facilitar posibles reparaciones y mantener los aspectos de salubridad e higiene al interior de las edificaciones u obras. Los remetimientos son frontal, lateral y posterior.
76. Residuo peligroso.- Todos aquellos residuos, en cualquier estado físico, que por sus características corrosivas, tóxicas, venenosas, reactivas, explosivas, inflamables, biológicas infecciosas o irritantes, representan un peligro para el equilibrio ecológico o el ambiente.
77. Riesgo.- Peligro o contingencia de un daño a las personas, sus bienes o los recursos naturales como: deslaves, derrumbes, explosiones, incendios, inundaciones, daños estructurales a edificaciones, otros semejantes a los anteriores.
78. Subcentro urbano.- Elemento de la estructura urbana concentrador de equipamiento urbano. Población a servir: 100,000 habitantes.

79. Sustancia peligrosa.- Todo aquel elemento, compuesto, material o mezcla de ellos que independientemente de su estado físico , represente un riesgo potencial para la salud, el ambiente, la seguridad de los usuarios y la propiedad de terceros; también se consideran bajo esta definición los gérmenes biológicos causantes de enfermedades.
80. Subdivisión.- La división o partición de un predio del área urbana o urbanizada de los centros de población y que no requiere del trazo de una o más vías públicas.
81. Unidad en condominio.- Son aquellos bienes a que se refiere el Artículo 2 inciso d) de la Ley de Régimen en Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León y que son susceptibles de apropiación exclusiva y de uso privativo para cada uno de los condóminos.
82. Uso de edificación.- Es el fin particular que puede dársele a una edificación, siempre y cuando cumpla con los lineamientos, condiciones, normatividad, etc., que determine la autoridad competente en base a las leyes, reglamentos, planes urbanos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.
83. Usos de suelo.- Los fines particulares a los que pueden dedicarse determinadas zonas o predios o unidad en condominio que se encuentren en el territorio del Centro de Población Colombia, de acuerdo a lo establecido en las leyes, en los reglamentos, en planes urbanos aplicables y demás ordenamientos jurídicos.
84. Uso de suelo habitacional.- Aquel que se emplea para funciones de vivienda de todo tipo. Pueden ser de los siguientes tipos:
- I.- Vivienda aislada en predios agropecuarios o similares.
 - II.- Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos.
 - III.- Vivienda multifamiliar horizontal.
 - IV.- Vivienda multifamiliar vertical.
85. Uso de suelo habitacional campestre.- Es el que se puede dar a los predios ubicados en la zona de preservación ecológica campestre a que se refiere el Plan, con la densidad y condiciones que en el y en éste Reglamento se establecen.
86. Uso habitacional multifamiliar.- Es aquel que se autoriza para un predio o lote en los que habitan mas de una familia.
87. Uso habitacional unifamiliar.- Es aquella que se utiliza o puede utilizarse para albergar a una familia por lote o predio con las funciones propias de una vivienda.

88. Uso de suelo predominante.- Se entenderá por predominante aquel que ocupe un 70% de la zona para objeto del estudio.
89. Usuario.- Es la persona física o moral que utiliza un predio, unidad en condominio y/o la edificación que en dicho inmueble se encuentra, bajo cualquier título jurídico.
90. Vía pública: es todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho está ya afecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes.
91. Vías públicas (clasificación): De acuerdo a la Ley las vías públicas se clasifican en las siguientes categorías:
- I.- Carreteras, autopistas, libramientos: son aquellos que unen distintos centros de población o evitan el paso a través de ellos; las carreteras, autopistas o libramientos tendrán la anchura que dispongan las leyes federales, estatales o los acuerdos de la autoridad competente. A cada lado de los derechos de vía federales se establecerán restricciones de construcciones en una franja de 30 metros de anchura mínima sin perjuicio de lo que además establezcan las leyes federales.
 - II.- Vías principales: son aquellas de carácter de alta velocidad que sirven de unión entre grandes zonas urbanas y pueden ser de acceso controlado u ordinarias; las vías principales de acceso controlado, tendrán un derecho de vía de 56 metros como mínimo con dos aceras de 3.50 metros de anchura mínima cada una; en su sección se incluyen calles laterales. Las avenidas principales ordinarias tendrán un derecho de vía de 37 metros como mínimo con dos aceras de 3.50 metros de anchura mínima cada una.
 - III.- Vías colectoras: son aquellas que canalizan el tráfico de las vías sub-colectoras y vías locales hacia las vías principales; Las vías colectoras tendrán un derecho de vía de 24 metros como mínimo con dos aceras de 3.00 metros de anchura mínima cada una, que podrá incluir un camellón de 4 metros.
 - IV.- Vías sub-colectoras y vías locales; Las vías sub-colectoras tendrán un derecho de vía de 15 metros como mínimo con 2 aceras de 2 metros de anchura mínima cada una. Las vías locales tendrán un derecho de vía de 12 metros como mínimo con 2 aceras de 2 metros de anchura mínima cada una. Las vías cerradas tendrán un retorno mínimo de 22 metros de diámetro y una longitud máxima de 125 metros y cuando tengan en un extremo un parque la longitud máxima será de 250 metros;
 - V.- Vías peatonales: son aquellas normalmente exclusivas del peatón. Las vías peatonales tendrán un derecho de vía de 8 metros

92. Vivienda.- Edificación destinada a albergar a una o varias personas con el fin de realizar la función de habitarla, residir, pernoctar, alimentarse o descansar, y que se compone de una o varias piezas, un espacio para cocinar y un espacio para la higiene personal de sus ocupantes y de la vivienda misma y en el cual no se deben realizar funciones comerciales, de servicios o industriales. Para este Reglamento y el Plan se establecieron 4 tipologías de vivienda:

- I.- Vivienda aislada en predios agropecuarios o similares.
- II.- Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos.
- III.- Vivienda multifamiliar horizontal.
- IV.- Vivienda multifamiliar vertical.

93. Vivienda habitacional multifamiliar.- Es aquella edificación o conjunto en las que habitan mas de una familia en un solo predio.

94. Vivienda unifamiliar.- Es aquella edificación que se construye en un predio que se utiliza para albergar a una sola familia con las funciones propias que se requieren.

95. Vivienda campestre.- Aquella edificación que su utiliza para albergar a una familia con funciones propias de una vivienda y con características físicas especiales dado que se localizan en la zona de Preservación Ecológica de acuerdo a lo señalado en el Plan y en este Reglamento. Se encuentra entre las viviendas Tipo I.

96. Zonas.- Son las superficies de suelo de un centro de población en las que esta previsto un uso de suelo predominante en la superficie total de cada zona, siendo que pueden existir usos del suelo complementarios y compatibles con ese uso de suelo predominante. En esas zonas se establece la densidad de población y se especifican dichos usos en el Plan correspondiente y en el plano de zonificación de usos y destinos del suelo.

97. Zonas de riesgo.- Son aquellas áreas dentro del Centro de Población identificadas en el Plan que por sus características naturales o por el tipo de actividades que en ellas se realizan, pueden representar un riesgo para sus habitantes o usuarios y que por lo tanto requieren de una normatividad especial.

98. Zona industrial.- El área precisamente delimitada en el Plan y en el plano contenido en el citado ordenamiento, que integra a un conjunto de predios agrupados, en la que se permite el uso de suelo industrial como predominante y como condicionado los usos de suelo comercial y de servicios.

99. Zonas especiales de desarrollo controlado.- Son aquellas zonas que por sus características especiales se establece en el Reglamento una normatividad para regular su uso, por ejemplo en los predios donde existen depósitos de hidrocarburos, residuos no peligrosos, o por sus características topográficas o geológicas.

100. Zonificación primaria.- Es aquella en la que se determinan los aprovechamientos genéricos o utilización general del suelo, en las distintas zonas del territorio objeto de ordenamiento y regulación.

101. Zonificación secundaria.- Es el estudio y definición de la normatividad urbanística a nivel de manzana y predio, es la que determina los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo y las construcciones que sobre ellos se realicen o pudieran realizar, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, generalmente acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad, intensidad de uso, absorción y ocupación del suelo.

ARTÍCULO 6. Atribuciones del R. Ayto. Corresponde al R. Ayuntamiento de este Municipio ejercer las atribuciones establecidas en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, las Normas Oficiales Mexicanas, la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y el Desarrollo Urbano del Estado, la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, y además:

- I. Autorizar los cambios de: usos de suelo, densidades, subdivisiones y parcelaciones urbanas que impliquen modificación de densidad o que no cumplan con el lote mínimo y de coeficiente de uso del suelo, transferencias de coeficiente de uso del suelo, en los casos que no sean competencia de la Dirección;
- II. Autorizar la instalación de antenas de radiocomunicación, telefonía o microondas, de mobiliario urbano, de elementos del entorno urbano y cualquier otra obra que se pretenda realizar por particulares en los bienes propiedad del Centro de Población.
- III. Autorizar la tala de árboles sanos mayores a 1 - un metro de diámetro de tronco medido a 1.20 – un metro veinte centímetros de altura, señalando la cantidad de árboles a reponer;
- IV. Autorizar los cambios a los corredores urbanos, centros de actividad, distritos urbanos, zonas de desarrollo estratégico y zonas habitacionales;
- V. Contestar a través del presidente municipal las demandas de juicio de nulidad y de amparo promovidas contra las resoluciones que expedieron;
- VI. Promover el juicio contencioso administrativo contra las resoluciones a que se refiere el artículo 17 fracción XII de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León, a través del presidente municipal o del síndico segundo

- VII. Resolver los recursos administrativos que sean de su competencia;
- VIII. Autorizar o negar aquellas solicitudes o peticiones que por no estar previstas en este Reglamento, no puede autorizar la Dirección; y
- IX. Las demás que le señalen las leyes, otras normas y reglamentos aplicables, así como las establecidas en este Reglamento.

ARTÍCULO 7. Atribuciones del Presidente Municipal. Corresponde al Presidente Municipal de Anáhuac las siguientes atribuciones:

- I. Promover los planes de desarrollo urbano aplicables en el Municipio, así como los Reglamentos vigentes aplicables en materia de desarrollo urbano;
- II. Celebrar convenios, previo acuerdo del R. Ayuntamiento de este Municipio con el Estado, con la Federación, con los Municipios, con organizaciones de carácter social, o cualquier otra persona pública o privada para la coordinación de acciones en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial, dentro de la jurisdicción de este Municipio;
- III. Promover conjuntamente con el titular de la dependencia del ramo, entre los propietarios de tierras o predios, la apertura del desarrollo de nuevas zonas previstas en los planes, y programas de ordenamiento territorial;
- IV. Participar, coordinarse y asociarse con otros Municipios del Estado para el cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano,, asentamientos humanos y ordenamiento territorial de la Región Norte, o en los planes sectoriales;
- V. Promover la participación ciudadana y recibir las opiniones que manifieste la comunidad respecto a las necesidades para la formulación, evaluación y revisión de los planes y programas municipales en materia de desarrollo urbano;
- VI. Promover reformas a los Reglamentos o disposiciones generales en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial;
- VII. Resolver los recursos administrativos que sean de su competencia;
- VIII. Celebrar convenios, previa autorización del R. Ayuntamiento de este Municipio, para ejercer atribuciones que le sean transferidas por el gobierno estatal o federal;
- IX. Contestar las demandas de juicio de nulidad y de amparo promovidas contra las resoluciones que expida;
- X. Promover el juicio contencioso administrativo contra las resoluciones a que se refiere el artículo 17 fracción XII de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León;
- XI. Proveer en la esfera administrativa lo necesario para la observancia de las Leyes, Reglamentos, Códigos, y de más disposiciones obligatorias a que se refiere el artículo 3 de este Reglamento, así como, de las disposiciones de este mismo Reglamento;
- XII. Solicitar el auxilio de la fuerza pública, u órdenes de cateo para el efecto de que se puedan ejecutar las visitas de inspección, las sanciones y medidas de seguridad que procedan; en aquellos casos en que los particulares se

opongan, obstruyan o impidan la realización o ejecución de las mismas según sea el caso; y

- XIII. Las demás que le señalen las Leyes, este Reglamento, otras Normas y Reglamentos aplicables.

ARTÍCULO 8. Atribuciones del Director de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Servicios Municipales. El Director tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Ejercer las atribuciones que le fueron transferidas por el R. Ayuntamiento de este Municipio en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial, las que el Estado o la Federación le transfiera al Municipio, en materia de medio ambiente, y las que se establezcan para dicha Dirección en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Anáhuac, Nuevo León;
- II. Vigilar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley, de otras Leyes y las Normas Oficiales Mexicanas, en los asuntos de su competencia, y aplicar, los procedimientos, las sanciones y medidas de seguridad que correspondan;
- III. Aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento y demás ordenamientos de carácter general en los asuntos de su competencia, y aplicar los procedimientos, las sanciones y medidas de seguridad que correspondan;
- IV. Autorizar los cambios de densidades y a los lineamientos de: coeficiente de uso del suelo, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de absorción del suelo, alturas, remetimientos, cajones de estacionamiento, transferencias de coeficiente de uso del suelo, a los corredores urbanos, centros de actividad, zonas de desarrollo estratégico y zonas habitacionales, a los distritos urbanos, en las formas, términos y proporciones establecidas en este Reglamento;
- V. Revocar o dejar sin efectos los actos que los inspectores ejecuten cuando el mismo contenga un error manifiesto o el particular demuestre que ya había dado cumplimiento con anterioridad a lo requerido por el inspector;
- VI. Contestar las demandas de juicio de nulidad, de amparo y los recursos administrativos promovidos contra las resoluciones que expida;
- VII. Promover el juicio contencioso administrativo contra las resoluciones a que se refiere el artículo 17 fracción XII de la Ley de Justicia Administrativa para el estado de Nuevo León;
- VIII. Proveer en la esfera administrativa lo necesario para la observancia de las Leyes, Reglamentos, Códigos, y demás disposiciones obligatorias a que se refiere el artículo 3 de este Reglamento, así como, de las disposiciones de este mismo Reglamento;
- IX. Revocar o rectificar errores manifiestos en la simbología de los planos o del Plan para un predio en específico, previa comprobación del citado error.
- X. Solicitar el auxilio de la fuerza pública, u órdenes de cateo, para el efecto de que se pueda ejecutar las visitas de inspección, las sanciones y medidas de seguridad que procedan, en aquellos casos en que los particulares se

- opongan, obstruyan o impidan la realización o ejecución de las mismas según sea el caso; y
- XI. Las demás que señale la Ley, las leyes, el presente Reglamento y demás disposiciones reglamentarias de carácter general.

ARTÍCULO 9. Delegación de facultades del Director. El Director de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Servicios Municipales en todo momento podrá delegar por escrito cualquiera de sus atribuciones a los subalternos que él considere necesario.

ARTÍCULO 10. Facultades de inspectores, notificadores y ejecutores. Son facultades de los inspectores, notificadores y ejecutores adscritos a la Dirección las siguientes:

- I. Notificar a los particulares las resoluciones expedidas por la autoridad competente en materia de desarrollo urbano;
- II. Notificar las resoluciones a los particulares que ordenen la imposición de una sanción y en su caso ejecutar las mismas;
- III. Vigilar y reportar por escrito los casos en que se observen hechos que probablemente resulten en un incumplimiento a las disposiciones de la Ley y de éste u otro ordenamiento en materia de desarrollo urbano, ecología, medio ambiente, construcciones, anuncios, etc.;
- IV. Amonestar a los particulares para que retiren los materiales para la construcción, escombros, tierras u objetos depositados o alojados en áreas del dominio público, vías públicas o propiedad del Municipio que no cuenten con la correspondiente autorización;
- V. Amonestar a los particulares para que se abstengan de continuar con las obras, actividades o usos de edificaciones o predios, hasta en tanto obtengan la autorización para realizarlas;
- VI. Ejecutar las visitas de inspección ordenadas por escrito por la autoridad competente;
- VII. Levantar actas circunstanciadas de inspección;
- VIII. Contestar las demandas de juicio de nulidad, de amparo y recursos administrativos promovidos contra los actos realizados por ellos;
- IX. Ordenar las medidas de seguridad que consideren necesarias al momento de ejecutar las visitas de inspección;
- X. Realizar las demás instrucciones que sus superiores jerárquicos les confieran;
- XI. Solicitar el auxilio de la fuerza pública, en aquellos casos en que los particulares se opongan u obstruyan la realización de la comisión que se le asignó, o para lograr la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad que procedan;
- XII. Las demás que le señalen la Ley, las leyes, otras normas y reglamentos aplicables y las disposiciones de este Reglamento.

ARTÍCULO 11. Atribuciones del Consejo Consultivo Ciudadano de Colombia. El Consejo Consultivo tendrá como funciones principales:

- I. Promover la participación de los grupos sociales en la elaboración o revisión de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial.
- II. Proponer cambios o adecuaciones en los planes urbanos o en el Reglamento al R. Ayuntamiento para su consideración.
- III. Realizar consultas sobre la problemática de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial del Centro de Población.
- IV. Auxiliar al Director en los cambios de uso del suelo o modificación de lineamientos con una opinión en los casos previstos en este Reglamento.
- V. Revisar y dar una opinión en aquellos casos o proyectos que ponga a su consideración el Director responsable del área.
- VI. Apoyar al Municipio en la promoción, desarrollo y ejecución de proyectos y programas urbanos.
- VII. Hacer recomendaciones al Director, al Presidente Municipal o al R. Ayuntamiento sobre acciones que se considere puedan ayudar a ofrecer un mejor servicio a los ciudadanos.
- VIII. Actuar como un órgano de mediación en aquellos casos que así se le solicite.
- IX. Las demás que el R. Ayuntamiento le encomienda.

TÍTULO II CLASIFICACIÓN GENERAL DE ÁREAS Y PREDIOS

Capítulo único

ARTÍCULO 12. Zonificación primaria. La ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en el territorio de este Centro de Población se llevan a cabo mediante la zonificación primaria siguiente:

- I. Áreas urbanas o urbanizadas;
- II. Áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizable; y
- III. Áreas de preservación natural, donde el uso del suelo es de conservación de los recursos naturales, flora y fauna.

ARTÍCULO 13. Zonificación secundaria. Las áreas primarias urbanas o urbanizadas y de reservas para el crecimiento urbano o urbanizables, pueden dividirse en zonas secundarias, en las cuales se constituirán los usos y destinos del suelo predominantes que se establecen en el Plan y de este Reglamento.

ARTÍCULO 14. Categorías de zonificación secundaria (permitido, condicionado, prohibido). - Las zonas secundarias del Plan tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones conforme a la siguiente categoría: permitidos o predominantes, condicionados o sujetos a licencia especial, y prohibidos; entendiéndose por estos lo que al efecto establece el artículo 114 de la Ley.

Estas categorías de uso están previstas en el Plan, por lo que tales usos, destinos y edificaciones se sujetaran a lo previsto en la Matriz de compatibilidad de dicho Plan.

ARTÍCULO 15. Clasificación de densidades en uso habitacional. Para las áreas de crecimiento urbanizables, la zonificación secundaria en los usos de suelo habitacionales, establecerá los siguientes tipos de densidades:

Densidad baja:

<u>Tipo</u>	<u>Viviendas por hectárea</u>
Densidad baja	
I. Densidad Tipo A (H1):	Hasta 1 ;
II. Densidad Tipo B (H2.1):	Hasta 3 ;
Densidad Tipo B (H2.2):	Hasta 5 ;
III. Densidad Tipo C (H3.1):	Hasta 8;
Densidad Tipo C (H3.2):	Hasta 12;
Densidad Tipo C (H3.3):	Hasta 15;
Densidad media:	
IV. Densidad Tipo D (H4.1):	Hasta 20;
Densidad Tipo D (H4.2):	Hasta 25;
Densidad Tipo D (H4.3):	Hasta 30;
Densidad alta:	
V. Densidad Tipo E (H5.1):	Hasta 40;
Densidad Tipo E (H5.2):	Hasta 45;
VI. Densidad Tipo F (H6):	Hasta 60;

TÍTULO III DEFINICIÓN GENERAL DE UTILIZACIÓN DEL SUELO

Capítulo único

ARTÍCULO 16. Usos y destinos del suelo. Las zonas secundarias predominantes son:

I.- Según los usos del suelo:

- a) Habitacional.
- b) Comercial.
- c) Servicios.
- d) Industrial.
- e) Agropecuario y forestal.
- f) Los que mezclen las anteriores serán mixtos.

II.- Según los destinos del suelo:

- a) Espacios abiertos y áreas verdes.
- b) Infraestructura y obras complementarias.
- c) Equipamiento urbano.

- d) Vialidad y obras complementarias.
- e) Drenaje pluvial.
- f) Otras que mezclen las anteriores.

TÍTULO IV IDENTIFICACIÓN DE ZONAS PRIMARIAS Y SECUNDARIAS

Capítulo único

ARTÍCULO 17. Clasificación de zonas urbanas y urbanizables. Las zonas primarias urbanas o urbanizadas y de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables pueden dividirse en las zonas secundarias siguientes:

- I. Habitacional: son aquellas zonas en las que predominan las viviendas unifamiliares o multifamiliares, según las zonas, densidades y funciones que en el Plan se establezcan y conforme la Matriz de compatibilidad del Plan y de este Reglamento;
- II. Comercial: zonas en las que predominan predios o edificaciones en las que el uso permitido es de funciones comerciales conforme lo establece el Plan y la Matriz de compatibilidad de dicho Plan y de este Reglamento;
- III. Servicios: zonas en las que predominan predios o edificaciones en las que el uso permitido es de funciones de servicios conforme lo establece el Plan y la Matriz de Compatibilidad del Plan y de este Reglamento;
- IV. Industriales: zonas en las que predominan predios o edificaciones en las que el uso permitido es de funciones industriales conforme lo establece el Plan y la Matriz de compatibilidad de dicho Plan y de este Reglamento;
- V. Espacios abiertos y áreas verdes: son las áreas destinadas para parques urbanos, jardines, explanadas, plazas públicas, lagos, lagunas, estanques y presas del dominio público;
- VI. Equipamiento Urbano: son aquellas áreas y edificaciones establecidas en el Plan en las que se prevén usos del suelo, equipamiento educativo público, casetas de vigilancia, servicios religiosos, edificios públicos para difusión cultural, oficinas administrativas públicas y servicios de salud;
- VII. Infraestructura: son las áreas en las que se tiene previsto en el Plan, el trazo y localización de las redes de agua potable, acueductos , plantas potabilizadoras o de bombeo, presas, y demás obras complementarias; drenaje sanitario: emisores, colectores, canales de desagüe a cielo abierto, plantas de tratamiento de aguas negras, y demás obras complementarias; drenaje pluvial: emisores, colectores, canales de desagüe a cielo abierto, y demás obras complementarias; energía eléctrica: líneas de transmisión de alta tensión, de distribución, estaciones y
- VIII. subestaciones, y demás obras complementarias; gas natural, de petróleo y sus derivados y demás obras complementarias;
- IX. Vialidad y obras complementarias: son aquellas áreas que conforme al Plan tienen como destino el servir de vialidad , y según su función se clasifican en: Vialidad interurbana, intraurbana, obras viales complementarias

- intraurbanas, y otras similares, según lo disponen los artículos 113 y 123 de la Ley; y
- X. Mixto: Aquellos casos en que de acuerdo al Plan y a la Matriz de compatibilidad del mismo y de este Reglamento en una zona se contemplan dos o más de los usos a que se refieren las Fracciones anteriores.

ARTÍCULO 18. Uso y densidades habitacionales. En las áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables, previstas en el Plan, cuya zonificación secundaria señale usos de suelo habitacionales, se respetarán las densidades que señale dicho Plan.

ARTÍCULO 19. Zonificación secundaria del Plan (distritos, corredores, centro, subcentros). Para propósitos de planeación y de reglamentación se establecen los siguientes distritos:

- D 1. Distrito Histórico
- D 2. Distrito CEFCI
- D 3. Distrito 3
- D 4. Distrito 4
- D 5. Distrito 5
- D 6. Distrito 6
- D 7. Distrito 7
- D 8. Distrito 8
- D 9. Distrito Industrial
- D 10. Distrito 10
- D 11. Distrito Rural
- D 12. Distrito Aeropuerto

Además de los distritos se establecen los siguientes tipos de corredores:

- C 1. Corredor urbano industrial.
- C 2. Corredor comercial y de servicios.
- C 3. Corredor comercial y de servicios turístico.
- C 4. Corredor habitacional de densidad media o alta.
- C 5. Corredor de acceso internacional.

Ver definiciones en Artículo 5 y ubicación en el Plan Parcial.

TÍTULO V CLASIFICACIÓN DE USOS, DESTINOS Y EDIFICACIONES EN BASE A SU IMPACTO.

Capítulo único

ARTÍCULO 20. Clasificación de usos y destinos (permitidos, condicionados, prohibidos). Los usos y destinos del suelo y de las edificaciones contenidos en el

Plan conforme a la zonificación secundaria se clasifican en las siguientes categorías:

- I. Permitidos o predominantes;
- II. Condicionados, compatibles y sujetos a licencia especial; y
- III. Prohibidos.

Entendiéndose por las anteriores categorías lo que al efecto establece el artículo 114 de la Ley.

En este Reglamento se entenderá que el uso de suelo compatible o complementario es condicionado.

Por condicionados se entiende, además de lo dispuesto en la Ley, aquellos usos que para ser permitidos, tomando en cuenta la topografía, la vialidad, su cercanía al centro de población, por sus procesos de producción y otros, deben cumplir con ciertos requisitos, condiciones o recomendaciones que correspondan según la condición de que se trate, clasificadas de la siguiente manera:

CON 1. Condición 1: Requisitos relacionados con la preservación de la imagen urbana de la zona donde se ubique;

CON 2. Condición 2.- Requisitos relacionados con la instalación de infraestructura suficiente en la zona para el desarrollo u obra que se pretende;

CON 3. Condición 3.- Requisitos relacionados con la habilitación de vialidad suficiente en la zona para el desarrollo u obra que se pretende;

CON 4. Condición 4.- Requisitos relacionados con la posible presencia de riesgo por condiciones naturales en la zona donde se pretende el desarrollo u obra;

CON 5. Condición 5.- Requisitos relacionados con la posible presencia de instalaciones peligrosas tendientes a disminuir o eliminar ese posible peligro o riesgo;

CON 6. Condición 6.- Requisitos relacionados con la posible presencia de riesgos ambientales como incendios, deslaves, derrumbes, inundaciones, etc., tendientes a disminuir o eliminar ese posible peligro o riesgo; y

CON 7. Condición 7.- Requisitos relativos al medio natural asociado a resolver problemas de contaminación visual, al aire, del agua o suelo, de la flora, de la fauna, etc.

Las condiciones anteriormente referidas se establecen en la Matriz de compatibilidad, los cuales se describan en forma específica en cada caso, según lo determine la Dirección en la autorización o licencia correspondiente.

ARTÍCULO 21. Clasificación del uso habitacional. Los usos habitacionales del suelo y edificaciones se clasifican de acuerdo a la Ley en las siguientes categorías:

- I.- Vivienda aislada en predios agropecuarios o similares.
- II.- Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos.
- III.- Vivienda multifamiliar horizontal.
- IV.- Vivienda multifamiliar vertical.

Las anteriores clasificaciones se describen en la Matriz de compatibilidad del Plan y de este Reglamento, según el tamaño de lote y ciertos giros especiales.

ARTÍCULO 22. Clasificación del uso comercial. Los usos comerciales del suelo y edificaciones según la función se clasifican de acuerdo a la Ley en:

- Comercio al por mayor o al por menor.
- Fierro viejo.
- Materiales de demolición.
- Papel, cartón o vidrio usados.
- Desechos industriales.
- Materias primas y maquinaria agropecuarias.
- Materiales y maquinaria para la industria y construcción.
- Equipo y materiales para el comercio y servicios.
- Alimentos preparados para animales.
- Cueros y pieles.
- Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel.
- Fibras textiles.
- Madera y materiales de construcción.
- Papel, cartón o vidrio nuevo.
- Envases.
- Carbón mineral y otros combustibles sólidos.
- Fertilizantes y plaguicidas.
- Combustibles derivados del petróleo.
- Productos químico-farmacéuticos o para usos industriales.
- Artículos de ferretería y tlapalería.
- Oficinas.
- Vehículos de transporte, accesorios, refacciones y partes.
- Jugueterías, papelería, librerías, revisterías, artículos escolares y de oficina, misceláneas.
- Frutas y legumbres.
- Carne y productos derivados.
- Carnicería, salchichería, cremería, huevo y leche natural.
- Pescados, mariscos y otros productos marinos.
- Abarrotes y ultramarinos.
- Dulcerías, chocolates, paletterías y neverías.
- Refrescos embotellados y aguas purificadas.
- Depósitos y venta de cerveza.
- Vinos y licores.
- Cigarros y puros.
- Mercados públicos.
- Panaderías y tortillerías.
- Supermercados y tiendas de autoservicio.
- Farmacias y similares.

- Muebles, aparatos y artículos para el hogar.
- Alfombras, cortinas y similares.
- Espejos, vidrios y lunas.
- Discos, cintas, o Instrumentos musicales.
- Gasolineras o gas licuado combustible.
- Venta de grasas y aceites lubricantes.
- Equipo y material fotográfico y cinematográfico.
- Artículos y aparatos deportivos.
- Ópticas.
- Florerías.
- Refaccionarias.
- Joyerías y relojerías.
- Artesanías y artículos artísticos.
- Artículos religiosos.
- Venta de automóviles, camiones, motocicletas y similares.
- Y otros similares.

ARTÍCULO 23. Clasificación de usos de servicios. Los usos y destinos de servicios del suelo y las edificaciones según la función se clasifican de acuerdo a la Ley en:

- De alimentos y bebidas: restaurantes, cafeterías, taquerías, otros.
- Cabarés y centros nocturnos: table dances, otros.
- De alojamiento: hoteles, posadas, casas de huéspedes, otros.
- Servicios bancarios y financieros: casas de cambio, aseguradoras, arrendadoras, otros.
- Prestación de servicios a empresas y particulares : Oficinas, despachos de profesionistas, control de plagas, alquiler de automóviles, limpieza y mantenimiento de edificios, otros.
- Servicios educativos: escuelas de educación especial, preescolar, danza, arte, otros.
- Servicios de salud: consultorios médicos, dentales, hospitales, laboratorios, unidades de emergencia, otros.
- Servicios de asistencia social: guarderías infantiles, orfanatorios, asilos, otros.
- Asociaciones civiles y similares: colegios de profesionistas, sindicatos, gremios, clubes deportivos, otros.
- Servicios religiosos y mortuorios: templos, conventos, seminarios, funerarias, otros.
- Servicios de recreación pasiva: cines, radiodifusoras, teatros, autódromos, palenques, velódromos, estadios, otros.
- Servicios de recreación activa: canchas deportivas, vitapistas, patinaderos, boliche, centros para eventos sociales, juegos electrónicos, otros.
- Servicios culturales: bibliotecas, museos, galerías de arte, zoológicos, otros.
- Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos: talleres mecánicos, eléctricos, vulcanizadoras, otros.

- Servicios de reparación de otros artículos: cerrajerías, de calzado, de motocicletas, otros.
- Servicios de limpieza: lavanderías públicas, tintorerías, de muebles, otros.
- Servicios personales: salones de belleza, salas de masajes, peluquerías, fotografías, agencias de viajes, otros.
- Servicios públicos: depósitos de desechos sólidos domésticos, reformatorios, rellenos sanitarios, oficinas de tránsito, centrales de policía, otros.
- Servicios de comunicaciones y transportes: correos, telégrafos, aeropuertos, helipuertos, estacionamiento de taxis, estaciones de radio y televisión.
- Y otros similares.

ARTÍCULO 24. Clasificación de uso industrial. Para los efectos del Reglamento y del Plan la industria puede ser:

I. Industria de bajo impacto:

1. Inocua.- aquella que no cuenta con materiales, instalaciones o residuos, o que su proceso de producción no alteren el medio ambiente circundante o causen riesgo o molestia a la población
2. Molesta.- aquella que genera contaminación por debajo de la Norma Oficial Mexicana, pero afecta la calidad de vida de los vecinos y los riesgos no trascienden la edificación.

II. Industria de alto impacto:

1. Contaminante.- aquella que en alguno de sus procesos o acciones genera emisiones al agua, aire, suelo o por energías superiores a las Normas Oficiales Mexicanas y cuyo riesgo trascienda a 50 – cincuenta metros a la redonda de donde se ubica.
2. No riesgosas o no peligrosas.- aquellas que manejan materiales o residuos considerados como peligrosos, pero cuya cantidad de reporte sea menor a la de competencia federal y que su riesgo trascienda a mas de 50 – cincuenta metros a la redonda de donde se ubica.
3. Peligrosas.- las que estable la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, sus reglamentos, Normas Oficiales Mexicanas o las disposiciones reglamentarias aplicables.

ARTÍCULO 25. Clasificación de usos agropecuario y forestal. Los usos agropecuario y forestal según la función se clasifican de acuerdo a la Ley en:

- Agrícola: de temporal, de riego, huertos frutícolas, otros.
- Pecuario: cría de ganado, granjas, caballerizas, otros.
- Forestal: aserraderos, extracción de productos forestales.
- Y otros similares.

ARTÍCULO 26. Clasificación de uso y destino de espacios abiertos y áreas verdes. La función de los usos y destinos de espacios abiertos y áreas verdes se clasifican en:

- Espacios abiertos que se desarrollan en los géneros de: explanadas, plazas, presas, estanques, lagos, y similares;
- Áreas verdes que se clasifican en los géneros de jardines, parques, viveros, campos de golf, áreas recreativas y/o deportivas y
- Similares.

ARTÍCULO 27. Clasificación de destinos de infraestructura. Los destinos de infraestructura y obras complementarias se clasifican en:

- Agua potable, que se puede desarrollar mediante los giros de: acueductos, redes de distribución, plantas potabilizadoras o de bombeo y similares;
- Drenaje sanitario, que se puede desarrollar bajo los giros de: emisores, colectores, canales de desagüe a cielo abierto, planta de tratamiento de aguas negras, y obras complementarias;
- Drenaje pluvial se puede desarrollar bajo los giros de: emisores, colectores, canales de desagüe a cielo abierto, y similares;
- Energía eléctrica que se puede desarrollar bajo los siguientes giros de: líneas de transmisión de alta tensión, de distribución, estaciones y subestaciones;
- Gas natural, que se pueden desarrollar bajo los giros de: gaseoductos, líneas de distribución, estaciones de recompresión, estaciones de servicio y distribución, y similares;
- Telefonía mediante las actividades de estaciones de transmisión y redes sobre o bajo la vía pública, y
- Otros similares,

Su ubicación e instalación se señalan en la Matriz de compatibilidad del Plan y de este Reglamento, según la zona en que se ubiquen como: prohibidas, condicionadas o permitidas.

ARTÍCULO 28. Clasificación de usos y destinos de vialidad. La función de los usos y destinos de la vialidad se clasifican en

- Vialidad interurbana: que consiste en autopistas, carreteras, libramientos, caminos rurales, brechas, puentes, pasos a desnivel, vados, u otros similares;
- Vialidad intraurbana: que consiste en vías de acceso controlado con o sin laterales, avenidas principales, vías secundarias colectoras, subcolectoras, locales, vías peatonales y otras;
- Vialidades complementarias intraurbanas; consistentes en puentes vehiculares, pasos a desnivel, vados, o complejos viales, túneles vehiculares y peatonales, puentes peatonales, derechos y servidumbres de paso y áreas de acceso en desarrollos en propiedad en régimen de propiedad en condominio, y
- Otros similares.

ARTÍCULO 29. Clasificación de usos y destinos de equipamiento. La función de los usos y destinos del equipamiento urbano se clasifican en: guarderías, jardín de niños, escuela primaria o secundaria, plaza cívica, caseta de vigilancia, templos, edificios culturales, mobiliario urbano, servicios de salud, centros de educación especial o asistencial, casas para ancianos y otros similares, las cuales se señalan en la Matriz de compatibilidad del Plan y de este Reglamento, dentro de las

funciones servicios y espacios abiertos, así como en los distintos reglamentos municipales.

ARTÍCULO 30. Matriz de compatibilidad de usos y destinos. La Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo que se utilizará en este Reglamento es la que se incluye como parte integral del Plan.

TÍTULO VI NORMAS DE CONTROL Y COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS **Capítulo único**

ARTÍCULO 31. Usos y destinos permitidos. Los usos y destinos del suelo que se podrán dar en el Centro de Población Colombia son los que a continuación se señalan y se encuentran especificados en el Plan y en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo del propio Plan.

En el Distrito Histórico se permitirán los usos y destinos habitacional; comercio de barrio y artesanal; servicios locales, de gobierno, educación, salud y asociados al turismo; talleres artesanales.

En los distritos de crecimiento urbano se permitirán los usos del suelo siguientes: habitacional, comercial, servicios, industrial.

En el Distrito del CEFCI se permitirán los siguientes usos y destinos del suelo: instalaciones aduaneras, de migración, recinto fiscal y otras orientadas con el comercio exterior; terminal ferroviaria de carga; alojamiento, comercio, restaurantes, bancos y servicios de apoyo al comercio exterior; patios para camiones de carga; gasolineras, depósitos de gas L.P.; talleres de reparación de vehículos, refaccionarias, agencias aduaneras y servicios complementarios.

En el área del CEFCI, la Comisión de Desarrollo Urbano del Estado autorizó con el punto 24 del Acta 23/92, el cambio de uso del suelo de una sección del área de bodegas y servicios complementarios a industria ligera no contaminante en un predio con superficie de 60.4 hectáreas.

En los distritos industriales se podrán ubicar actividades industriales de acuerdo a los géneros permitidos en este Reglamento.

En el Distrito Rural y el área de preservación ecológica acordes con sus características naturales o rústicas, ligadas al mantenimiento del equilibrio ecológico general del Centro de Población y la de servir en principio para enfatizar la finalidad de evitar la expansión del área urbana, sólo se permitirán en ellas usos agrícolas, pecuarios, silvícolas, recreativos y turísticos vinculados al medio natural, los relativos al ordenamiento, mejoramiento y conservación de los asentamientos rurales existentes y vivienda para las personas que dependan de las actividades rurales.

En el Distrito Aeropuerto se permitirán todas aquellas funciones asociadas con esta función principal.

Se podrán establecer usos especiales tales como: servicios mortuorios, almacenamiento de gases, combustibles, substancias o materias explosivas, peligrosas e industriales nocivas que satisfagan las disposiciones y requisitos

jurídicos, técnicos, viales y ambientales. Tales usos deberán contar con un dictamen favorable por parte de las autoridades responsables y del Ayuntamiento de Anáhuac, N.L. previo a su autorización.

ARTÍCULO 32. Destinos. Este plan define como destinos de suelo para Colombia, los siguientes: parque urbano "Mesoamérica", patio de maniobras del ferrocarril, jardines y plazas, puente internacional y oficinas para al administración pública federal y estatal, instalaciones aduaneras, almacenes fiscales, comandancia de policía y tránsito, relleno sanitario de desechos sólidos, museo, mercado de abastos, rastro, escuelas públicas, clínicas (IMSS, ISSSTE, SS A), oficinas de teléfonos, telégrafos y correos, mercado público, centros comerciales de CONASUPO; carreteras, vialidad, vías de ferrocarril, derechos de vía de infraestructura y sitios para tanque de almacenamiento de agua potable y de planta de tratamiento de aguas negras. (Ver plano de Usos, Destinos y Reservas)

ARTÍCULO 33. Usos prohibidos. En el territorio de este Centro de Población, para todo efecto legal, se enumeran como expresamente prohibidas las actividades, giros o usos siguientes:

- I. Casas de apuesta o libros foráneos, espectáculos de desnudos o semidesnudos conocidos popularmente como "table dances", excepto en obras de teatro autorizadas. Tiendas de venta de artículos eróticos para adultos. Lugares o edificaciones donde se ejerza la prostitución, y aquello s que atenten contra la moral y buenas costumbres de acuerdo a las disposiciones municipales.
- II. Establecimientos de venta de armas de fuego, explosivos y similares;
- III. Aquellas industrias que según la clasificación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente o su reglamento o que por su proceso productivo o materiales se consideren como peligrosas.
- IV. Todas aquellas funciones que no estén expresamente permitidas en este Reglamento y en el Plan.

ARTÍCULO 34. Uso habitacional unifamiliar. Se determinan como un uso de suelo habitacional unifamiliar para los predios que:

- I. Ubicados en la zona urbana, urbanizable o por urbanizar no estén expresamente señalados en el Plan con un uso de suelo diverso al habitacional unifamiliar;
- II. Que no cuenten con una autorización de uso de suelo diverso al habitacional unifamiliar expedida por autoridad competente;
- III. Aquellos predios pertenecientes a un fraccionamiento, subdivisión, parcelación o desarrollos que en la autorización correspondiente se les haya indicado el uso de suelo habitacional unifamiliar, y que no se encuentren en los supuestos de las dos fracciones anteriores.

ARTÍCULO 35. Normas de acuerdo a compatibilidad de uso o destino. Las actividades o funciones a desarrollarse en los predios, ya sea con construcciones o

sin ellas, deberán efectuarse sobre aquellos que tengan uso del suelo permitido o condicionado, según se le denomine a la actividad, género o subgénero a realizar, de acuerdo con lo dispuesto en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo del Plan y de este Reglamento

ARTÍCULO 36. Normas por distancias de salvaguarda. En las autorizaciones o desarrollos de tipo industrial se deberá establecer una zona de aislamiento de las áreas habitacionales más cercanas consistente en una franja de terreno que se especificará de acuerdo a la normatividad vigente en materia de seguridad.

ARTÍCULO 37. Normas ambientales en uso habitacional. En los predios con uso habitacional unifamiliar y multifamiliar deberá cumplirse con las siguientes disposiciones:

- I. Los equipos, aparatos o maquinaria que en su funcionamiento emitan ruido y/o vibraciones, como son aparatos de clima, aire lavado, equipos hidroneumáticos, compresores, etc., no deberán colocarse, instalarse o sujetarse por ningún motivo en las colindancias a otras casas habitación o, sobre la vía pública, si el nivel de ruido que generan supera los 60dBA - sesenta decibeles, medidos al límite de propiedad.
- II. En aquellos casos donde se esté dando el uso mencionado en el párrafo anterior desde antes de la vigencia de este Reglamento, y se presente el problema de ruido antes referido, dichos bienes generadores de ruido deberán estar orientados o aislados de tal manera que se amortigüe y disminuya el nivel de la emisión a no más de 60dBA - sesenta decibeles;
- III. Cuando se realicen actividades que impliquen el uso de herramientas, se cause ruido, vibraciones, radiaciones térmicas, emisiones contaminantes al aire, descargas de agua residuales y/o manejo de residuos se deberá cumplir con la Normas Oficiales Mexicanas aplicables al uso industrial, comercial o de servicio, que regulan los hechos antes mencionados;

ARTÍCULO 38. En usos no habitacionales. En los predios con uso de suelo distinto al habitacional unifamiliar deberá cumplirse con lo siguiente:

- I. No deberán excederse de los límites máximos permisibles de ruido de 68dBA - sesenta y ocho decibels de las 6 - seis a las 22 veintidós horas y de 65dBA - sesenta y cinco decibeles de las 22 veintidós a las 6 - seis horas conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-081-ECOL-1994, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 13 de enero de 1995.
- II. Los equipos, aparatos, o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse por ningún motivo junto a la colindancia a las casas habitación en, o sobre la vía pública, en cualquier ubicación deberán estar aislados y contar con sistemas de amortiguamiento para que sus vibraciones o ruido no sean percibidas o escuchadas por los habitantes u ocupantes de los predios colindantes.
- III. Las radiaciones térmicas no deberán incrementar en más de 5 - cinco grados

centígrados la temperatura de las caras interiores de las paredes, muros o cercas divisorias de las edificaciones vecinas.

- IV. La energía lumínica que se perciba en predios o edificaciones vecinas o a la vía pública no deberá afectar la visibilidad de los automovilistas y en las edificaciones no deberá afectar el descanso o las actividades de las personas usuarias de estos inmuebles.
- V. En caso de descargar aguas residuales en lugares distintos a la red de drenaje y alcantarillado sanitario deberá cumplirse con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-ECOL-1996, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de enero de 1997; y si las mismas se vierten sobre los bienes o aguas de carácter estatal o municipal se aplicará lo establecido por la autoridad competente, o los ordenamientos legales aplicables.
- VI. Deberá registrar las descargas de aguas residuales ante la Subsecretaría de Ecología de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, o como se le denomine a la autoridad competente, así como en el organismo descentralizado denominado Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey y cumplir con las condiciones particulares de descarga que le sean fijadas; además deberá cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-002-ECOL-1996 publicada en el Diario Oficial de la Federación el 3 de junio de 1998. No se autoriza la construcción de fosas sépticas.
- VII. Los sistemas de drenaje de la edificación deberán ser protegidos de derrames accidentales de sustancias que pudieran ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario de dichos sistemas. Queda prohibido derramar o verter grasas, gasolina, o algún otro material sólido o líquido diversos a los ordinarios al drenaje sanitario o pluvial.
- VIII. Queda prohibido la mezcla de residuos sólidos o líquidos generados por las áreas de comedores y sanitarios con los generados en los procesos de las actividades comerciales, industriales y de servicios. En los casos de residuos de fácil o pronta descomposición deberán almacenarse en área refrigerada o de baja temperatura hasta su disposición final.
- IX. Queda prohibido realizar cualquier actividad o etapa del proceso en la vía o áreas de dominio público, tampoco deberán ser obstruidas por equipos, maquinaria, materias primas o cualquier objeto.
- X. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área establecida para tal fin dentro del inmueble donde se realicen las actividades, debiendo apagar las unidades durante la operación. Si el inmueble colinda con predios habitacionales queda prohibido descargar durante la noche.
- XI. Queda prohibido arrojar a la vía pública o áreas públicas, o al drenaje pluvial, aguas utilizadas en el proceso de limpieza de maquinaria, equipo, implementos e instalaciones en general, o aguas residuales.

ARTÍCULO 38. Normas por riesgos y vulnerabilidad .

- I. Deberá determinar la peligrosidad de los residuos generados por la actividad de acuerdo con el procedimiento señalado en la Norma Oficial Mexicana NOM-052-ECOL-1996 publicada en el Diario Oficial de la Federación el dia 22 de octubre de 1993, reformada por acuerdo publicado en el Diario Oficial del 29 de noviembre de 1994. Aquellos residuos que resulten peligrosos deberán manejarse conforme a las normas establecidas en el Reglamento en materia de Residuos y Materiales Peligrosos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- II. Los residuos sólidos no peligrosos generados por las actividades efectuadas en los inmuebles deberán ser manejados conforme a las disposiciones del Municipio. En todos los casos deberá preverse un área exclusiva para su depósito.
- III. Tratándose de las obligaciones contenidas en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM), antes referidas, cuando las mismas sean modificadas, adicionadas, reformadas o sean objetos de aclaración se deberá cumplir con las disposiciones que se establezcan en virtud de esas modificaciones, adiciones, reformas o aclaraciones.
- IV. La persona física o moral, que por no cumplir con lo dispuesto en las fracciones III, IV y V de este artículo y por ello se causen daños o lesiones a terceros y/o a sus bienes, o a los bienes del Municipio, será responsable de ello, además de los delitos en que se incurran, lo cual se decidirá ante y por las autoridades jurisdiccionales competentes.

TÍTULO VII NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD

Cap. I Disposiciones generales

ARTÍCULO 39. Propósito de las normas. El control de la densidad e intensidad de uso de suelo y de las edificaciones en los predios ubicados en todo el territorio del Centro de Población tiene la finalidad de preservar la calidad de vida, el bienestar de la comunidad y la conservación del ambiente. Además de lo establecido en este Reglamento se debe cumplir con lo siguiente:

- I. Regular la densidad de la edificación o la intensidad del uso de suelo en cada zona específica, señalando las áreas mínimas de espacios abiertos dentro de cada predio que aseguren el descanso y la recreación, y que permitan un medio ambiente más favorable para la vida urbana; asegurar un acceso adecuado de luz solar y aire a los espacios interiores de las edificaciones que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como procurar la mejoría del entorno a través del control de la separación y altura de las edificaciones;
- II. Mitigar los posibles efectos perjudiciales que sean producidos por usos de suelo cuyos usos sean condicionados, de acuerdo a las características propias de la zona y predios en que se encuentren;

- III. Procurar la suficiente dotación de espacios de estacionamiento para las edificaciones o predios dentro de la superficie del propio predio;
- IV. Proteger las áreas y/o edificaciones o predios con valor histórico, arquitectónico, artístico o cultural, mediante diversas medidas de control del entorno urbano;
- V. Promover que los diseños arquitectónicos individuales se apeguen a la arquitectura prevaleciente en el Distrito Histórico señalado en el Plan, para aquellos predios que se encuentren en esa zona; y
- VI. Proveer la exacta observancia de las leyes, reglamentos y normas de carácter de general aplicables en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano, ecología y medio ambiente, y otras relacionadas con estas materias.

Cap. II Normas por uso, destino, edificación y para zonas especiales

ARTÍCULO 40. Uso habitacional unifamiliar. Las normas de control de densidad e intensidad de uso de los predios y de las edificaciones con uso de suelo habitacional unifamiliar son la que corresponda de conformidad con el artículo 15 y con el siguiente cuadro y disposiciones subsecuentes:

- I.- Superficie de lote, unidad en condominio o área de terreno por vivienda:

RANGOS DE DENSIDAD PARA USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR EN CONDOMINIO HORIZONTAL			
DENSIDAD TIPO	VIV / HA	HAB/HA	AREA DE TERRENO POR VIVIENDA (M2)
H1	Hasta 1	4.5	6000 ó más
H2.1	Hasta 3	13.5	2000 a 5999
H2.2	Hasta 5	22.5	1200 a 1999
H3.1	Hasta 8	36	750 a 1199
H3.2	Hasta 12	54	500 a 749
H3.3	Hasta 15	67.5	400 a 499
H4.1	Hasta 20	90	300 a 399
H4.2	Hasta 25	112.5	240 a 299
H4.3	Hasta 30	135	200 a 239
H5.1	Hasta 40	180	150 a 199
H5.2	Hasta 45	225	135 a 149
H6	Hasta 60	300	100 a 134

Para los efectos del cuadro anterior H significa habitacional unifamiliar o multifamiliar en régimen de propiedad en condominio horizontal, VIV/HA se refiere a

el número de viviendas por hectárea y HAB/HA se refiere a habitantes por hectárea .

- II.- Frente mínimo de los lotes o unidades en condominio. En los nuevos fraccionamientos o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio, los lotes con superficie de hasta 400 -cuatrocientos cuadrados deberán guardar una proporción frente- fondo de: hasta 1-uno a 3-tres, en ningún caso el frente deberá ser menor de 6 metros;
- III.- Coeficiente de ocupación del suelo (COS máximo). Los predios menores de 135 - ciento treinta y cinco metros cuadrados de superficie tendrán un COS del 90% - noventa por ciento; en predios con superficie desde 135 - ciento treinta y cinco metros cuadrados y hasta 300 -trescientos metros cuadrados será del 80% - ochenta por ciento; en lotes con superficie mayor de 300 -trescientos metros cuadrados y hasta 500-quinientos metros cuadrados será del 70%-setenta por ciento; para predios con superficie mayor de 500 -quinientos metros cuadrados hasta 1200-mil doscientos metros cuadrados el COS será del 65% -sesenta y cinco por ciento; en predios con superficie mayor de 1200-mil doscientos metros cuadrados y hasta 2000-dos mil metros cuadrados será del 60%-sesenta por ciento; y para predios con superficie mayor de 2000-dos mil metros cuadrados de superficie será del 50%-cincuenta por ciento;
- IV.- Coeficiente de utilización del suelo (CUS). El Coeficiente de utilización del suelo (CUS) máximo será de 1.5 – uno punto cinco veces para lotes mayores de 300-trescientos metros cuadrados de superficie y de 2-dos veces si los lotes son menores de 300-trescientos metros cuadrados de superficie;
- V.- Coeficiente de absorción del suelo (CAS mínimo). Será de 10%-diez por ciento para lotes con superficie de hasta 300-trescientos metros cuadrados de superficie y de 15%-quince por ciento para lotes mayores de 300 -trescientos metros cuadrados de superficie;
- VI.- Altura máxima de las edificaciones. La altura máxima será de 9-nueve metros en lotes de hasta 1200-mil doscientos metros cuadrados de superficie y de 14 - catorce metros en lotes mayores de 1200 -mil doscientos metros cuadrados de superficie. En el Distrito Histórico se establecerán límites de altura de acuerdo a la ubicación del predio.

Los lineamientos anteriores para el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar en régimen de propiedad en condominio horizontal son los que se establecen en el siguiente cuadro:

LINEAMIENTOS PARA USO DEL SUELO HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR EN CONDOMINIO HORIZONTAL						
DENS. TIPO	TAMAÑO LOTE SUPERFICIE EN M ²	COS MAX	CUS MAX	CAS MIN.	ALTURA MAXIMA (metros)	NIVELES MAXIMOS
H1 y H2.1	Mayores de 2000	50%	1.5	15%	14	4

H2.2	Mayores de 1200 hasta 2000	60%	1.5	15%	14	4
H3.1 y H3.2	Mayores de 500 hasta 1200	65%	1.5	15%	9	3
H3.3 a H4.1	Mayores de 300 hasta 500	70%	1.5	15%	9	3
H4.2 a H5.2	Mayores de 135 hasta 300	80%	2	10%	9	3
H6	Menores de 135	90%	2	10%	9	3

Altura por nivel.- Para los efectos de determinar la altura de las edificaciones u obras por niveles, se entenderá que la altura de un nivel no deberá exceder de 4 - cuatro metros contados de losa a losa.

- VII.- Restricciones de alineamiento vial y remetimientos. Las edificaciones, deberán respetar el alineamiento vial con la que colinda el predio establecido en la autorización correspondiente o la definida en el Plan.

ARTÍCULO 41. Uso habitacional multifamiliar. Las normas de control de densidad e intensidad de uso de los predios y de las edificaciones con uso de suelo habitacional multifamiliar son la que corresponda de conformidad con el cuadro y demás disposiciones siguientes:

- I.- Superficie de lote o área de terreno por vivienda: de acuerdo a la densidad que se indica en el siguiente cuadro;

RANGOS DE DENSIDAD DE USO DEL SUELO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR			
DENSIDAD TIPO	VIV/HA	HAB/HA	AREA DE TERRENO IGUAL O MAYOR POR VIV/HA (M2)
HM3.3	Hasta 15	67.5	400 a 499
HM4.1	Hasta 20	90	300 a 399
HM4.2	Hasta 25	112.5	240 a 299
HM4.3	Hasta 30	135	200 a 239
HM5.1	Hasta 40	180	150 a 199
HM5.2	Hasta 45	225	135 a 149
HM6	Hasta 60	300	100 a 134

Para los efectos del cuadro anterior HM significa habitacional multifamiliar, VIV/HA se refiere a viviendas por hectárea y HAB/HA se refiere a habitantes por hectárea

- II.- Frente mínimo de los lotes. En nuevos fraccionamientos o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio el frente mínimo de los lotes deberá ser de

6-seis metros si los departamentos van a estar edificados verticalmente y de 12 - doce metros si su edificación es horizontal;

- III.- Coeficiente de ocupación del suelo (COS máximo). En los lotes multifamiliares menores a 134-ciento treinta y cuatro metros por vivienda tendrán un COS del 90% - noventa por ciento; los que tengan una superficie de 135-ciento treinta y cinco metros cuadrados a 300 - trescientos metros cuadrados por vivienda, tendrán un COS del 80% -ochenta por ciento; y en aquellos de 300-trescientos metros cuadrados o mayores por el COS será del 70-setenta por ciento.
- IV.- Coeficiente de utilización del suelo (CUS máximo). Para predios menores o iguales de 134 – ciento treinta y cuatro metros cuadrados de superficie por vivienda es de 3-tres veces; los demás predios con mayor superficie tendrán un CUS de 2.5 - dos punto cinco veces;
- V.- Coeficiente de absorción del suelo (CAS mínimo). Para lotes menores a 134 - ciento treinta y cuatro metros cuadrados por vivienda será de 10-diez por ciento; para aquellos entre 135-ciento treinta y 299-doscientos noventa y nueve metros cuadrados por vivienda será del 15-quince por ciento; y para lotes mayores de 300-trescientos será del 20-veinte por ciento.
- VI.- Altura máxima de las edificaciones. En todos los casos será de hasta12 -doce metros o 4-cuatro niveles. En el Distrito Histórico se tendrán lineamientos especiales.

LINEAMIENTOS PARA USO DEL SUELO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR						
DENS. TIPO	TAMAÑO LOTE SUPERFICIE EN M ² POR VIV.	COS MAX	CUS MAX	CAS MIN.	ALTURA MAXIMA (metros)	NIVELES MAXIMOS
HM3.3 a HM4.1	300 a 499	70%	2.5	20%	12	4
HM4.2 a HM5.2	135 a 299	80%	2.5	15%	12	4
HM6	100 a 134	90%	3.0	10%	12	4

Altura por nivel.- Para los efectos de determinar la altura de las edificaciones u obras por niveles, se entenderá que la altura de un nivel no deberá exceder de 4 - cuatro metros contados de losa a losa.

ARTÍCULO 42. Uso comercial y de servicios. Las normas de control de densidad e intensidad de los predios y de las edificaciones con uso de suelo comerciales y de servicios son las siguientes:

- I Superficie mínima de lote. Tratándose de fraccionamientos y desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio nuevos deberá ser la que corresponda de conformidad con la densidad establecida para cada zona según lo indica el Plan o desde 300m²-trescientos metros cuadrados la que sea mayor, no aplicando para lotes existentes;

- II Frente mínimo de los lotes. En los nuevos fraccionamientos o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio deberán guardar una proporción frente- fondo de: hasta 1-uno a 3-tres en ningún caso el frente deberá ser menor de 15 - quince metros; no aplica para lotes existentes autorizados como tales;
- III Coeficiente de ocupación del suelo (COS máximo). Para predios menores de 120-ciento veinte metros cuadrados de superficie deberá ser de 90% - noventa por ciento, para predios mayores 120 -ciento veinte metros cuadrados y hasta 300-trescientos metros cuadrados de superficie es del 80%-ochenta por ciento y para lotes mayores de 300 -trescientos metros cuadrados de superficie es del 70%-setenta por ciento. En aquellos predios que por alguna autorización expedida por la autoridad competente en donde se les haya señalado un Coeficiente de ocupación del suelo previo, se deberá respetar y cumplir el mismo, y en aquellos predios que surjan con motivo de un fraccionamiento habitacional, subdivisión, o desarrollo en régimen de propiedad en condominio, que se les señale un uso comercial y de servicio se les aplicará el Coeficiente de ocupación de suelo establecido para los predios comerciales ubicados en zonas habitacionales según su superficie, según se indica en el párrafo anterior;
- IV Coeficiente de utilización de suelo (CUS máximo). Se expresa por número de veces y es de 2.5 para todos los casos. En aquellos predios que por alguna autorización expedida por la autoridad competente se les haya señalado un Coeficiente de utilización del suelo previo, se deberá respetar y cumplir el mismo. En aquellos predios q ue surjan con motivo de un fraccionamiento habitacional, subdivisión, o desarrollo sujeto al régimen de régimen de propiedad en condominio, que se les señale un uso comercial y de servicio se les aplicará el Coeficiente de utilización del suelo establecido para los predios comerciales ubicados en zonas habitacionales según su superficie, según se indica en el cuadro siguiente;
- V Coeficiente de absorción del suelo (CAS mínimo). Es de 10%-diez por ciento para lotes de hasta 300-trescientos metros cuadrados y de 15%-quince por ciento para lotes con superficie mayor de 300-trescientos metros cuadrados. En los predios con una superficie mayor de 300 -trescientos metros cuadrados, donde las características de absorción del suelo lo permitan, previa comprobación de esta circunstancia con el estudio correspondiente, podrán utilizarse pozos de absorción o sistemas de infiltración, los cuales deben estar evaluados y supervisados por peritos en la materia y cuyo proyecto deberá ser aprobado por la Dirección. Cuando se auto rican los pozos de absorción se descontará del porcentaje del CAS exigible al predio un 5%-cinco por ciento. En todos los casos el predio deberá tener un mínimo del 15%-quince por ciento de su superficie destinada para jardines o áreas verdes; y
- VI Altura máxima de la edificación. Es de hasta 3 niveles ó 12-doce metros para lotes de hasta 600-seiscientos metros cuadrados; de hasta 4 niveles ó 16-dieciséis metros para lotes mayores de 600 -seiscientos y hasta 1,200- mil doscientos metros cuadrados de superficie; de hasta 6 niveles ó 24 -

veinticuatro metros para lotes entre 1,200-mil doscientos hasta 2,500-dos mil quinientos metros cuadrados de superficie; de hasta 8-ocho niveles ó 32 metros para lotes entre 2,500-dos mil quinientos y 6,000-seis mil metros cuadrados de superficie; y de hasta 20-veinte niveles u 80-ochenta metros para lotes mayores de 6,000-seis mil metros cuadrados de superficie. En el Distrito Histórico se deberán respetar los lineamientos de altura para este Sector.

Los lineamientos urbanísticos anteriores, aplicables al uso de suelo comercial y de servicios se expresan en el siguiente cuadro:

LINEAMIENTOS PARA USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS					
SUPERFICIE DEL LOTE EN M2	COS MAX %	CUS MAX No. veces	CAS MIN %	ALTURA MÁXIMA M.	NIVELES MÁXIMOS No.
Menores de 120	90%	2.5	10%	12	3
Mayores de 120 hasta 300	80%	2.5	10%	12	3
Mayores de 300 hasta 600	70%	2.5	15%	12	3
Mayores de 600 hasta 1200	70%	2.5	15%	16	4
Mayores de 1200 hasta 2500	70%	2.5	15%	24	6
Mayores de 2500 hasta 6000	70%	2.5	15%	32	8
Mayores de 6000	70%	2.5	15%	80	20

Niveles de altura.- Para los efectos de determinar la altura de las edificaciones u obras por niveles, se entenderá que la altura de un nivel no deberá exceder de 4 - cuatro metros contados de losa a losa.

VII Restricciones de lineamiento al que deben sujetarse las edificaciones:
Deberán respetar el alineamiento vial y el remetimiento con la que colinda el predio establecido en la autorización correspondiente o en el Plan.

ARTÍCULO 44. Uso industrial. Las normas de control de densidad e intensidad de los predios y de las edificaciones con uso de suelo industrial son las siguientes:

- I Superficie mínima de lote. Para los nuevos predios con uso industrial deberá ser como mínimo $500m^2$ – quinientos metros cuadrados o la que corresponda de conformidad con la densidad establecida para ,cada zona según lo indica el Plan, la que sea mayor;
- II Frente mínimo de los lotes. En los nuevos fraccionamientos o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio deberán guardar una

- proporción frente- fondo de: hasta 1-uno a 3-tres. En ningún caso el frente deberá ser menor de 20 – veinte metros. Lo anterior no aplica para lotes existentes;
- III Coeficiente de ocupación del suelo (COS máximo). En los distritos industriales será de 80%-ochenta por ciento para lotes con superficie de hasta 300-trescientos metros cuadrados y de 70% - setenta por ciento para predios o lotes mayores de 300-trescientos metros cuadrados de superficie. En aquellos predios que por alguna autorización expedida por la autoridad competente, como en el CEFCI, se les haya señalado un Coeficiente de ocupación del suelo previo, se deberá respetar y cumplir el mismo. En aquellos predios que surjan con motivo de un fraccionamiento industrial, subdivisión, o desarrollo en régimen de propiedad en condominio, que se les señale un uso industrial se les aplicara un Coeficiente de ocupación de suelo que se establece en el siguiente cuadro.
- IV Coeficiente de utilización del suelo (CUS máximo). El CUS máximo en predios industriales será de 2.5-dos punto cinco veces. En aquellos predios que por alguna autorización expedida por la autoridad competente, como el CEFCI, se les haya señalado un coeficiente utilización del suelo previo, se deberá respetar y cumplir el mismo. En aquellos predios que surjan con motivo de un fraccionamiento industrial, subdivisión, o desarrollo en régimen de propiedad en condominio, que se les señale un uso industrial se les aplicará el Coeficiente de utilización del suelo de 2.5-dos punto cinco veces;
- V Coeficiente de absorción del suelo (CAS mínimo). El CAS mínimo será 10% - diez por ciento para lotes de hasta 300 -trescientos metros cuadrados de superficie y 15%-quince por ciento para lotes mayores de 300 -trescientos metros cuadrados de superficie de terreno.
- VI Altura máxima de la edificación. Los predios que se ubiquen en la Zona Industrial se sujetarán a la altura que se indica en el siguiente cuadro. Para lotes de hasta 600-seiscientos metros cuadrados de superficie se permitirá una altura máxima de 2-dos niveles u 8-ocho metros; para lotes entre 600-seiscientos y 2,500-dos mil quinientos metros cuadrados de superficie será de hasta 3-tres niveles ó 12-doce metros de altura; en predios mayores de 2,500-dos mil quinientos metros cuadrados de superficie no deberá exceder de 8-ocho niveles ó 32-treinta y dos metros de altura. En el caso de lotes industriales mayores de 2,500.dos mil quinientos metros cuadrados, colindantes con lotes habitacionales unifamiliares, se permitirá una altura máxima de 9-nueve metros más la mitad de la distancia al lote habitacional más cercano, la que resulte menor.

LINEAMIENTOS PARA USO DEL SUELO INDUSTRIAL

SUPERFICIE DEL LOTE EN M2	COS MAX %	CUS MAX No. veces	CAS MIN %	ALTURA MÁXIMA	
				Niveles	En Metros

Menores de 120	80%	2.5	10%	Hasta 2	8.00
Mayores de 120 hasta 300	80%	2.5	10%		
Mayores de 300 hasta 600	70%	2.5	15%		
Mayores de 600 hasta 1200	70%	2.5	15%	Hasta 3	12.00
Mayores de 1200 hasta 2500	70%	2.5	15%		
Mayores de 2500	70%	2.5	15%		Hasta 8
					32.00

Niveles de altura.- Para los efectos de determinar la altura de las edificaciones u obras por niveles, que se expresa en el cuadro anterior, se entenderá que la altura de un nivel no deberá exceder de 4-cuatro metros contados de losa a losa.

- VII Restricciones de alineamiento al que deben sujetarse las edificaciones:
Deberán respetar el lineamiento de la vialidad y el remetimiento con la que colinda el predio establecido en la autorización correspondiente o en el Plan.

ARTÍCULO 45. Infraestructura. Las normas de control de densidad e intensidad de las edificaciones y los predios con uso o destino del suelo de infraestructura son las siguientes:

- I Superficie mínima de lote. Sin límite, de acuerdo a necesidades.
- II Frente mínimo de los lotes. En los nuevos fraccionamientos o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio el frente no deberá ser menor de 6-seis metros. Lo anterior no aplica para lotes existentes;
- III Coeficiente de ocupación del suelo (COS máximo). En los distritos industriales será de 70% - setenta por ciento. En aquellos predios que por alguna autorización expedida por la autoridad competente en donde se les haya señalado un Coeficiente de ocupación del suelo previo, como el CEFCI, se deberá respetar y cumplir el mismo. En aquellos predios que surjan con motivo de un fraccionamiento, subdivisión, o desarrollo en régimen de propiedad en condominio, que se les señale un uso infraestructura se les aplicará un coeficiente de ocupación de suelo de 70% - setenta por ciento.
- IV Antenas de todo tipo. En los predios ubicados en el Plan se permitirá la instalación de antenas de tele y radiocomunicación, repetidoras de telefonía y microondas que deben estar de preferencia frente a la vía pública con la cual colinde el predio; en caso contrario deberán colocarse al lado de los accesos o caminos internos del predio ya existentes, debiendo adecuar el proyecto integrándolo al paisaje natural existente en forma, color y textura, evitando la tala de árboles;

- V El Coeficiente de utilización del suelo (CUS máximo). Será de 2 - dos veces, en lotes o predios menores de 300 -trescientos metros cuadrados de superficie y de 1.5 veces en lotes mayores a 300 -trescientos metros cuadrados de superficie. En aquellos predios que por alguna autorización expedida por la autoridad competente en donde se les haya señalado un coeficiente de utilización del suelo previo, como es el caso del CEFCI, se deberá respetar y cumplir el mismo. En aquellos predios que surjan con motivo de un fraccionamiento, subdivisión, o desarrollo en régimen de propiedad en condominio, que se les señale un uso de infraestructura se les aplicará el coeficiente de uso de suelo de 1.5 - uno punto cinco veces;
- VI Coeficiente de absorción (CAS mínimo). Será de 15% - quince por ciento;
- VII Altura máxima de la edificación, estructuras, y otros elementos. Será de 9-nueve metros para lotes de hasta 600 -seiscientos metros cuadrados de superficie y de 12-doce metros para lotes mayores de la superficie antes citada, o la que resulte de aplicar la altura que le corresponda, más la mitad de la distancia a la colindancia del predio habitacional unifamiliar más cercano. Tratándose de antenas de tele y radiocomunicación, repetidoras de telefonía y microondas la altura autorizada sera de 9 - nueve metros, más la mitad de la distancia al predio habitacional unifamiliar más cercano o de 30-treinta metros la que resulte menor. Cuando la infraestructura a instalarse corresponda a elementos necesarios para la prestación de un servicio público, la altura de las mismas deberá ser la que establezca la Ley que regule la prestación de ese servicio, o en su caso, la Norma Oficial Mexicana aplicable o la que técnicamente corresponda. En caso de que esos ordenamientos no regulen este lineamiento, se sujetarán a la altura que se establece en el primer párrafo de esta Fracción y en el siguiente cuadro. En todos los casos las antenas de tele y radiocomunicación, repetidoras de telefonía y microondas, deberán cumplir con lo dispuesto en este Reglamento.

Los lineamientos urbanísticos anteriores, aplicables a usos y destinos de infraestructura se expresan en el siguiente cuadro:

LINEAMIENTOS PARA USOS Y DESTINOS DEL SUELO DE INFRAESTRUCTURA				
SUPERFICIE DEL LOTE En M2	COS MAX %	CUS MAX No. veces	CAS MIN %	ALTURA MÁXIMA En metros
Menores de 120	70%	2	15%	9 metros más la mitad de la distancia al predio habitacional más cercano
Mayores de 120 hasta 300	70%	2	15%	
Mayores de 300 hasta 600	70%	1.5	15%	
Mayores de 600 hasta 1200	70%	1.5	15%	12 metros más la mitad de la distancia al predio habitacional más cercano
Mayores de 1200 hasta 2500	70%	1.5	15%	

Mayores de 2500	70%	1.5	15%	
-----------------	-----	-----	-----	--

- VIII. Restricciones de alineamiento al que deben sujetarse las edificaciones:
Deberán respetar el lineamiento de la vialidad con la que colinda el predio establecido en la autorización correspondiente o en el Plan.

ARTÍCULO 46. Otros usos y destinos. Las normas de control de densidad e intensidad de los predios y de las edificaciones para usos o destinos distintos a los señalados son las siguientes:

- I.- Superficie mínima de lote. La que corresponda de conformidad con la densidad establecida para cada zona según lo indica el Plan;
- II.- Frente mínimo de los lotes. El frente mínimo será el doble del frente promedio de los lotes habitacionales al que pertenezca el proyecto o desarrollo, o al promedio de los frentes de los lotes que se encuentren en un radio de 100 -cien metros, tendiendo como punto de desplante el centro del frente del lote en cuestión;
- III.- Coeficiente de ocupación del suelo (COS máximo). En aquellos predios que por alguna autorización expedida por la autoridad competente en donde se les haya señalado un coeficiente de ocupación del suelo previo, se deberá respetar y cumplir el mismo. En aquellos predios que surjan con motivo de un fraccionamiento habitacional, subdivisión, o desarrollo en régimen de propiedad en condominio, que se les señale un uso o destino diverso al habitacional unifamiliar, y multifamiliar comercial, servicios, industrial, infraestructura se les aplicará el coeficiente de ocupación de suelo del 70% - setenta por ciento.
- IV.- Coeficiente de utilización del suelo (CUS máximo). En aquellos predios que por alguna autorización expedida por la autoridad competente en donde se les haya señalado un coeficiente utilización del suelo previo, se deberá respetar y cumplir el mismo. En aquellos predios que surjan con motivo de un fraccionamiento habitacional, subdivisión, o desarrollo en régimen de propiedad en condominio, que se les señale un uso o destino diverso al habitacional unifamiliar, y multifamiliar comercial, servicios, industrial, infraestructura y de servicio se les aplicara el coeficiente de uso de suelo de 2- dos veces para lotes de hasta 300-trescientos metros cuadrados de superficie y de 1.5 -uno punto cinco veces para lotes mayores de 300-trescientos metros cuadrados de superficie;
- V.- Coeficiente de absorción (CAS mínimo). Será del 15% - quince por ciento;
- VI.- Altura máxima de la edificación. Será de 9-nueve metros para lotes de hasta 300-trescientos metros cuadrados y para los mayores de esta superficie será de 12-doce metros.

LINEAMIENTOS PARA OTROS USOS Y DESTINOS				
SUPERFICIE DEL LOTE EN M ²	COS MAX. %	CUS MAX. No. veces	CAS MIN. %	ALTURA MÁXIMA En metros
Menores de 120	70%	2	15%	9 metros

Desde 120 hasta 300	70%	2	15%	9 metros
Desde 300 hasta 600	70%	1.5	15%	9 metros
Desde 600 hasta 1200	70%	1.5	15%	12 metros
Desde 1200 hasta 2500	70%	1.5	15%	12 metros
Mayores de 2500	70%	1.5	15%	12 metros

Restricciones de alineamiento al que deben sujetarse las edificaciones: Deberán respetar el lineamiento de la vialidad y el remetimiento con la que colinda el predio establecido en la autorización correspondiente o en el Plan.

ARTÍCULO 47. Zonas especiales. Las edificaciones y usos ubicados en el Distrito Histórico se sujetarán a lo dispuesto en los Lineamientos de diseño urbano, paisajista y arquitectónico incluidos al final de este Reglamento y a las demás normas aplicables.

ARTÍCULO 48. Remetimientos. Además de las normas antes referidas en las edificaciones deberán cumplir con las siguientes normas de remetimientos mínimos:

- I Remetimiento mínimo frontal. Será del 5% - cinco por ciento de la longitud del frente del lote o unidad en condominio, excepto en los casos en que las dos viviendas colindantes no tengan este remetimiento o cuando esté ubicada en el Distrito Histórico en cuyos casos no se exigirá este remetimiento. Las cocheras en las viviendas las construcciones sobre ellas, las casetas de vigilancia, cuartos de triques o cuartos de servicio, no requerirán de remetimiento frontal. En los predios ubicados en el CEFCI, el remetimiento mínimo frontal es el indicado, salvo que la autorización del fraccionamiento o desarrollo o mediante otra resolución en la que la autoridad competente haya establecido lineamientos diferentes;
- II Remetimiento mínimo posterior. Será del 10%- diez por ciento de la longitud de la colindancia del fondo del lote o unidad en condominio, o 3-tres metros, el que sea mayor. Esta norma no se aplicará para las terrazas techadas, cuartos de juego, vestidores, cuartos del servicio doméstico o pequeños almacenes cuando sean construcciones de un solo nivel o en sótano y destinadas para uso habitacional. Tratándose de lotes o unidades en condominio horizontal con densidad habitacional de H5.2 o H6, el remetimiento mínimo posterior podrá ser de 1.50 - un metro cincuenta centímetros. Cuando se trate de un predio con varios frentes, el propietario o el solicitante deberá manifestar cual considera la colindancia posterior, de lo contrario se tendrá el de menor longitud sobre el cual se le aplicarán las normas anteriores. En los predios ubicados en el Área del CEFCI descrita en

- el Plan, el remetimiento mínimo posterior será el indicado, salvo que la autorización del fraccionamiento o desarrollo o mediante otra resolución en la que la autoridad competente le haya establecido lineamientos diferentes.
- III Remetimiento mínimo lateral. Será de 3% - tres por ciento o 70-setenta centímetros de los lados del terreno o unidad en condominio, el que sea mayor, salvo en los siguientes casos:
- a. Cuando las viviendas colindantes en ambos lados no tengan éste remetimiento.
 - b. Cuando el frente sea menor de 15-quince metros de ancho, no se exigirán remetimientos mínimos laterales en cualquiera de las plantas de la edificación.
 - c. Cuando el frente sea de entre 15 -quince a 20-veinte metros, se deberá dejar un remetimiento lateral de 1-un metro.
 - d. No se requerirán remetimientos mínimos laterales en las conlindancias entre predios, o unidad en condominio con usos de suelo comercial o de servicios, salvo que estos sean recreativos, educativos, o multifamiliares o que colinden con predios o unidades en condominio con uso de suelo habitacional.
 - e. En los predios ubicados en el Área del CEFCI descrita en el Plan, el remetimiento mínimo lateral será el indicado, salvo que la autorización del fraccionamiento o desarrollo o mediante otra resolución en la que la autoridad competente le haya establecido lineamientos diferentes
- IV Cuando por no ser exigidos no se deje ningún remetimiento lateral o posterior no se permitirá la instalación de ventanas o entradas de luz natural en los muros de las colindancias laterales, salvo que estos muros colinden con un derecho de paso, vía o área pública.
- V Las edificaciones construidas que cuenten con su licencia de construcción por escrito con anterioridad a la fecha de aprobación del Plan que no cumplan con las normas de remetimiento mínimo señaladas anteriormente, al darse un cambio de uso de suelo, de uso de edificación o de usuario, no tendrán que sujetarse a dichas normas, siempre y cuando en esas edificaciones no se realicen ampliaciones del área de construcción.
- VI Los remetimientos mínimos de predios o unidad en condominio de conformación perimetral triangular, pentagonal o geométricamente irregular los definirá la Dirección, guiada por los criterios señalados por las fracciones anteriores.
- VII Las bodegas o cualquier construcción o edificación que almacenen materiales combustibles, deberán tener un remetimiento mínimo de 5- cinco metros de las colindancias o el que se establece en este artículo la que sea mayor.
- VIII Para proyectos de construcciones nuevas, remodelaciones, o ampliaciones de edificaciones ya existentes, donde no se cumpla la total o parcialmente con lo dispuesto en las fracciones anteriores de este artículo, bastará con la firma

- de conformidad del vecino o vecinos colindantes al predio o unidad en condominio.
- IX En casos especiales donde por arbolado, rocas o por sus características físicas o de riesgo, impidan cumplir con las normas de remetimientos, la Dirección podrá manejar una condición de excepción.
- X Los remetimientos para las edificaciones del Distrito Histórico se ajustarán a los lineamientos que se establezcan para dicha zona.

ARTÍCULO 49. Requerimientos de estacionamientos. En la Matriz de cajones de estacionamiento que se incluye como anexo de este Reglamento, se señalan los espacios mínimos requeridos dentro de un predio según la función, género y subgénero para el que se vaya a usar el inmueble.

En el caso de géneros y subgéneros que no estén expresamente señalados en la referida matriz, el estacionamiento requerido será definido por la autoridad competente homologándolo al giro o giros que más se le parezca.

Las áreas de estacionamiento de los predios y edificaciones deberán cumplir con lo establecido en los artículos 86 al 91 de este Reglamento.

Para el cálculo de estacionamientos no se contabilizarán aquellos ubicados en la vía pública o en otros predios.

ARTÍCULO 50. Áreas de estacionamiento y CUS. El área de construcción que se destine a estacionamiento y que sea excedente a los cajones que para la actividad se requieren habilitar según la matriz de cajones de estacionamiento de este Reglamento, no se cuantificarán para efecto del cálculo del coeficiente de uso de suelo (CUS).

TÍTULO VIII NORMAS PARA PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SINIESTROS

Capítulo único

ARTÍCULO 51. Prevenciones generales. En toda edificación u obra, o actividades que se realicen en un predio, unidad en condominio o bien del dominio público o privado, cuya ubicación esté comprendido dentro del territorio del Centro de Población deberá cumplir, entre otras con las siguientes prevenciones para evitar siniestros o riesgos.

ARTÍCULO 52. Seguridad estructural. El diseño de toda construcción u obra, deberá garantizar la estabilidad de la estructura y durante su realización deberá tomar las precauciones necesarias de estabilidad de los muros, bardas o taludes para que estos no se derrumben, se deslaven, deslicen o colapsen, bajo las normas o criterios técnicos aplicables en la materia.

ARTÍCULO 53. Seguridad en el proceso de construcción/ urbanización. Se deberán seguir las siguientes disposiciones en cualquier obra de construcción o urbanización para cuidar la seguridad de las personas y prevenir accidentes:

- I. Antes de iniciar cualquier construcción, excavación, cortes de terreno, movimiento de tierra, nivelaciones u obras de cualquier tipo y durante su proceso se deberá habilitar un dique provisional de contención que impida el arrastre aguas abajo de cualquier material.
- II. En caso de excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura, según corresponda, mayores a 1.50m – uno punto cincuenta metros lineales, deberá protegerse perimetralmente con la colocación de mamparas durante el tiempo que sea necesario y hasta que se elimine la posibilidad de riesgo;
- III. En toda excavación se prohíbe el uso de explosivos, maquinaria pesada o equipos que puedan afectar o causar daños a edificaciones colindantes, a menos que la Dirección lo autorice, previo dictamen técnico y autorización de la Dirección de la Defensa Nacional.
- IV. Deberán colocarse mamparas durante el tiempo de realización de la obra y mantenerse en buen estado, para cuidar la imagen urbana y la seguridad de la zona. Se deberán cuidar que las mamparas ofrezcan adecuada protección en aquellas obras que por cualquier motivo no habrán de continuar su realización.
- V. Los trabajos de despalme, desmonte, excavación, cortes o rellenos de terreno o movimientos de tierra o cualquier otra obra que cause la remoción de la capa vegetal se deberá procurar realizarlos en temporadas de menos lluvias para evitar deslaves o erosión del suelo. En aquellos casos de taludes inestables o terrenos con pendientes naturales fuertes, o cuando la obra se encuentre en etapa de excavación o preparación del terreno, para la retención de suelos, materiales o tierras, control de la erosión, protección y conservación de cortes de laderas o taludes, se deberá primeramente, ademar o construir tapias, bardas o mamparas provisionales o estabilizar el talud, informado a la Dirección sobre el sistema empleado con las especificaciones y el procedimiento de construcción , el cual deberá tener las características o elementos técnicos que correspondan.
- VI. En predios donde los estudios de mecánica de suelos o geotécnicos demuestren que dicho suelo es inestable, el uso de equipo o maquinaria pesada que genere vibraciones se podrá utilizar siempre y cuando se tomen las medidas de seguridad y precauciones necesarias que eviten derrumbes o daños a las edificaciones o
- VII. predios colindantes. En estos casos, quien pretenda realizar la obra, deberá indicar a la Dirección cuáles son esas medidas de seguridad y los procedimientos de aplicación, avalados por un constructor con experiencia. Antes de que se realice cualquier construcción en zonas o predios con pendientes naturales fuertes o que presente suelos inestables, se deberá realizar un estudio de estabilización de taludes a fin de que en el mismo se establezcan las obras o acciones que garanticen la seguridad de la construcción de que se trate, de los predios o edificaciones contiguas o de las personas.
- VIII. Toda construcción u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial que capte el predio sea conducido correctamente hacia el colector, vialidad o cauce mas cercano, siendo por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra, la realización de las obras

correspondientes. En éstas deberán prevenirse de no causar daños, o humedades a los predios o edificaciones colindantes o a la obra que se realice en el propio predio, así como el arrastre de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

- IX. No se podrán realizar obras que provoquen la infiltración de flujos agua al subsuelo que a su vez puedan causar derrumbes, salvo que se realicen las obras que garanticen la seguridad de la edificación por realizar y la de los predios y vías públicas colindantes.
- X. Se prohíbe depositar cualquier material u objetos en las áreas abiertas de propiedades privadas, sin que se hubiesen realizado la adecuada protección que evite su deslave y daños a terceras personas o sus bienes, debiendo cubrirse las colindancias del predio con mamparas perimetrales o bardas o muros de contención, según sea el caso;

ARTÍCULO 54. Previsiones contra incendios y siniestros. En los nuevos desarrollos que se ubiquen en zonas con vegetación densa de matorral o que existiendo ésta se dificulte el acceso de personal de auxilio, los solicitantes deberán:

- I. Cumplir con todo lo establecido en la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos, la Ley de Protección Civil del Estado y demás normas aplicables.
- II. Instalar los hidrantes en la forma y con las características que las dependencias de Protección Civil y de Bomberos indiquen, considerando como mínimo un hidrante contra incendio a cada 200 -doscientos metros. Dichos hidrantes deberán estar en condiciones de funcionalidad en cualquier momento y ser de fácil acceso.;
- III. Los hidrantes serán de tamaño normalizado con 3- tres bocas de distancia, salvo que la dependencia de Bomberos señale otra distancia;
- IV. Se deberán realizar las demás obras necesarias para garantizar el abasto de líquido, como cisternas, depósitos y/o tanques de agua
- V. Se definirán rutas de evacuación que permitan el desalojo oportuno de los ocupantes con el correspondiente señalamiento indicativo de las mismas.

ARTÍCULO 55. Prevenciones contra el fuego. En las nuevas edificaciones o sus ampliaciones, urbanizaciones y desarrollos en condominio se cumplirá con lo que indiquen los ordenamientos aplicables además de lo siguiente:

- I. En caso de que se utilicen materiales combustibles al fuego, éstos deberán ser tratados con recubrimientos retardantes al fuego de por lo menos 1- una hora, y deberán contar con divisiones que confinen y retarden el esparcimiento del humo y del fuego. En los casos de desarrollos en régimen de propiedad en condominio, se incluirán protecciones contra el fuego en el perímetro del área de la unidad en condominio.

- II. En los edificios mayores de 4-cuatro niveles, contados a partir del acceso de la calle al inmueble, los pasillos y escaleras deberán estar separados de las áreas por ocuparse con divisiones resistentes al fuego y que retarden el esparcimiento del humo. Deberán instalarse hidrantes cercanos al edificio con accesibilidad para las unidades de bomberos. En estos edificios se deberá realizar y presentar un estudio de seguridad y que sea avalado por el Cuerpo de Bomberos, o de Protección Civil competente. Dicha autorización deberá obtenerse previa a la presentación de la solicitud de licencia de construcción.
- III. Los edificios mayores de 4-cuatro niveles, contados a partir del acceso de la calle al inmueble, o mayores de 8-ocho metros de altura, así como aquellos en los que se manejen productos inflamables o explosivos, deberán contar con cisternas o reservas de agua independientes o de uno o dos vasos para el gasto del edificio y de uso exclusivo para el control de fuego. Además deberán equiparse con dos bombas automáticas autosebantes cuando menos, una eléctrica y otra con motor de combustión interna, con succiones independientes para surtir a la red, con las especificaciones, capacidad y dimensiones que indique la dependencia de Bomberos. Deberán además estar equipados con sistemas de pararrayos y contar con escaleras de emergencia ventiladas o presurizadas. Si por su uso, requiere evacuar personas en camillas o sillas de ruedas, deberán contar con rampas adecuadas para ese propósito. Además deberán instalar sistemas de alarma contra incendio, visuales y sonoras independientes entre sí.
- IV. En las edificaciones deberá preverse la posibilidad de desocuparlos en caso de emergencias mediante rutas de escape o evacuación, debidamente identificadas, con salidas de emergencia y puertas abatibles por dentro.
- V. Deberán preverse facilidades y accesibilidad para unidades de bomberos y rescate en unidades habitacionales, centros comerciales, fraccionamientos, centros industriales, de servicios o desarrollos en condominio. Deberán diseñarse de tal forma que permitan libre y continua circulación de vehículos de bomberos y de cualquier otra unidad de auxilio.
- VI. Las edificaciones e inmuebles que contengan o estén destinados a estacionamientos de vehículos deberán contar con recipientes o depósitos de 200-doscientos litros de capacidad colocados por cada 100 m²-cien metros cuadrados en lugares accesibles, conteniendo arena, y con señalamientos que indiquen su ubicación, y equipados con una pala.
- VII. Los edificios multifamiliares, comerciales o de servicios con una altura mayor de 45 m – cuarenta y cinco metros deberán construirse con una estructura que soporte en la azotea del mismo un área plana horizontal libre de obstáculos para el aterrizaje de helicópteros para emergencias.

ARTÍCULO 56. Instalaciones eléctricas en edificios. Las instalaciones eléctricas deberán de realizarse de acuerdo a las normas técnicas o Normas Oficiales Mexicanas expedidas por la Dirección de Energía y cumplir además con lo siguiente:

- I. Deberán tener el valor nominal de las protecciones, así como con capacidad interruptiva adecuada a las características del circuito que protejan.
- II. Deberán tener los conductores, aislamiento, pantalla, y demás elementos adecuados para el lugar en que se empleen.
- III. Deberán prever un medio para la conexión a tierra de todas las partes metálicas no conductoras de la instalación, y dicho medio, así como los electrodos y red de tierra, cumplan con lo especificado en las Normas Oficiales Mexicanas.
- IV. Deberán contar con protección contra sobrecorriente, así como la protección contra sobrecarga y que el arrancador sea el adecuado para cada uno de los motores de la instalación.
- V. En subestaciones, los equipos de la misma como son: transformadores, barras, capacitores, y demás elementos deberán estar adecuadamente protegidos, tanto para sobretensiones como contra cortocircuitos y sobre cargas.
- VI. Las subestaciones eléctricas deberá contar con conexión a tierra que cumpla las especificaciones y requisitos normativos.

ARTÍCULO 57. Prevenciones en instalaciones de abasto de gas. Se deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

- I. Los tanques estacionarios de gas L.P. (licuado de petróleo). y la instalación de tubería de gas natural, en caso que se instale este servicio, deberán realizarse cumpliendo con las medidas de seguridad que establezcan las disposiciones técnicas y normatividad aplicables y el Reglamento de Distribución de Gas L.P. de la Dirección de Comercio y Fomento Industrial.
- II. Los tanques y depósitos deberán ubicarse en las azoteas o en partes ventiladas.
- III. La capacidad de almacenaje estará en función de las necesidades y capacidad estructural del edificio u obra. En cualquier caso la cantidad total de almacenamiento y de Gas L.P. no será mayor de 500 kgs. – quinientos kilogramos, en los usos comerciales, de servicios y vivienda multifamiliar, toda vez que de excederse se considera una actividad altamente riesgosa, de acuerdo con el listado de actividades altamente riesgosas del gobierno federal.
- IV. Las tomas de gas deberán estar selladas para evitar fugas y ubicarse en áreas ventiladas, lejanas de cualquier fuente o línea de energía que pudiera provocar una explosión o incendio;
- V. Se deberán considerar previsiones de mantenimiento periódico para los tanques, depósitos y líneas de conducción el cual debe ser permanente.

ARTÍCULO 58. Usos del suelo e instalaciones de riesgo (almacenes de sustancias peligrosas, estaciones de servicio de gasolina gas L.P.,...). Se deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- I. Se deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas, las especificaciones técnicas de PEMEX, de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, de la Dirección de Medio Ambiente Recursos Naturales y Pesca, de la Dirección de Protección Civil Estatal y de la dependencia de Bomberos competente.
- II. Las estaciones de servicio y distribución y venta de hidrocarburos no podrán ubicarse en zonas habitacionales o colindantes a viviendas o centros hospitalarios o educativos;
- III. Las estaciones de servicio, distribución y venta de hidrocarburos tendrán el remetimiento en todas sus colindancias que establece el Reglamento para este tipo de instalaciones. Las bombas surtidoras, tanques de almacenamiento o bombas de despacho tendrán una separación de todas sus colindancias como mínimo de 15m - quince metros.
- IV. El personal que atienda este tipo de estación, deberá ser capacitado y mantenerse actualizado para combatir posibles siniestros.
- V. Deberán contar con un recipiente con capacidad de 200 - doscientos litros lleno de arena y equipado con una pala distribuidos cada 40m². - cuarenta metros cuadrados, además de extintores e hidrantes conforme a la distancia que le señale las dependencias de Protección Civil y/o de Bomberos competente.
- VI. Deberán contar con reservas de terreno dentro del propio predio para su crecimiento y capacidad de producción. Deberá existir una separación perimetral de los predios colindantes mínima de 25 m - veinticinco metros, y cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que regulen dichos productos.
- VII. Deberán realizar un estudio de seguridad y obtener la aprobación de la dependencia de Bomberos o Protección Civil competente previamente a solicitar la licencia de uso del suelo .
- VIII. Los establecimientos donde se efectúen cambios de gases refrigerantes deberán contar con equipos de recuperación de gases y enviarlos en su caso a reciclado o disposición final adecuada, de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana que corresponda y ubicarse en zona industrial.
- IX. Deberán contar con áreas de almacenamiento, ventiladas, con instalación eléctrica antichispa y mantener una temperatura igual o menor a 30 ° C – treinta grados centígrados, además de las medidas necesarias para prevenir y contraer incendios.

ARTÍCULO 59. Lugares de concentraciones masivas. Las instalaciones y edificaciones cuya ocupación sea igual o mayor a 20 -veinte personas y que se pretendan destinar para el uso de escuelas, hospitales, centros de culto religioso, centros de entretenimiento o esparcimiento, instalaciones deportivas, cines, restaurantes, discotecas, auditorios, restaurant -bar, bares, ferias, asilos, guarderías, terminales de autobuses y similares deberán cumplir con lo siguiente;

- I. Cumplir con todo aquello que señala la Ley de Protección contra Incendio y Materiales Peligrosos y la Ley de Protección Civil del Estado

- II. Deberán obtener, previamente a la tramitación de la licencia de uso del suelo, la aprobación de los aspectos de seguridad en el diseño de la dependencia de Bomberos o Protección Civil.
- III. Los nuevos establecimientos con las actividades antes mencionadas deberán contar con un sistema y señalamiento de evacuación claro y visible.

ARTÍCULO 60. Zonas de salvaguarda. Los usos de suelo y edificaciones para vivienda deberán estar alejados de las siguientes instalaciones a una distancia mínima de:

- I. 50-cincuenta metros de ductos de petróleo o sus derivados, medidos a partir del eje longitudinal del mismo siempre y cuando esta distancia sea igual o mayor al derecho de paso correspondiente.
- II. 15 - quince metros de una vía de ferrocarril;
- III. 15 - quince metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión;
- IV. 25 - veinticinco metros de zonas industriales o edificaciones industriales; o almacenes a gran escala, o de talleres de reparación de maquinaria o transporte pesado.

ARTÍCULO 61. Zonas de riesgo natural. No se permitirá la construcción o urbanización en aquellos terrenos que tengan las siguientes características:

- I. Que hayan sido afectados por aluviones recientemente, o que en los mismos se hayan realizado rellenos artificiales no consolidados o que según los estudios técnicos no lo recomiendan, salvo que se presente y realice una solución técnicamente factible;
- II. En los cauces o lechos de ríos, arroyos, cañadas o escurrimientos pluviales hasta la distancia que el estudio hidráulico lo determine de acuerdo a los niveles máximos de las aguas alcanzados en los últimos 20 – veinte años;
- III. En los sitios donde se presenten fallas geológicas;
- IV. En las zonas o predios con pozos naturales o artificiales, cuevas, cavernas, o problemas de hundimiento o de alta compresibilidad;
- V. En áreas susceptibles de derrumbes o desplazamientos, sobre o al pie de laderas con material poco coherente y adherencia frágil;
- VI. En terrenos con suelos altamente expansivos, colapsables, granulares sueltos, dispersivos, corrosivos, o con alto contenido orgánico, o contaminados con materiales peligrosos, que no sean susceptibles de remediación;
- VII. En terrenos con superficies con pendientes naturales del suelo mayores al 45% - cuarenta y cinco por ciento;
- VIII. En áreas con suelos inundables, salvo que se hagan las adecuaciones correspondientes que indique la Dirección.

ARTÍCULO 62. Transporte de materiales y sustancias peligrosas. Para la clasificación de los residuos peligrosos se estará a lo que establezca la norma. Considerando sus características, las substancias peligrosas se clasifican en:

CLASE	DENOMINACIÓN
1.	Explosivos.
2.	Gases comprimidos, refrigerados, licuados o disueltos a presión.
3.	Líquidos inflamables.
4.	Sólidos inflamables.
5.	Oxidantes y peróxidos orgánicos.
6.	Tóxicos agudos (venenos) y agentes infecciosos.
7.	Radiactivos.
8.	Corrosivos.
9.	Varios.

La identificación de las substancias peligrosas se deberá ajustar a la norma que contenga las listas de las substancias y residuos peligrosos más usualmente transportadas de acuerdo a su clase, división de riesgo, riesgo secundario, el número asignado por la Organización de las Naciones Unidas, a sí como las disposiciones especiales a que deberá sujetarse el traslado y el método de envase en embalaje.

ARTÍCULO 63. Situaciones de emergencia en el transporte. Se deberán atender las siguientes disposiciones:

- I. Cuando se reciba información de alguna emergencia en el transporte de materiales y residuos peligrosos, se alertará de inmediato a la Policía Federal de Caminos y Puertos, al Gobierno de la entidad federativa y las autoridades municipales donde aquella suceda y en su caso a la Dirección de Gobernación a fin de poner en marcha los operativos de protección civil existentes para la salvaguardia de la población, sus bienes y entorno.
- II. En caso de accidente, tales como fugas, derrames, incendios u otros, el operador de la unidad de autotransporte o tripulación ferroviaria deberán aplicar las medidas de seguridad detalladas en la "Información de emergencia en transportación", para el transporte de este tipo de productos.
- III. Los operadores de vehículos se abstendrán de realizar paradas no justificadas, que no estén contempladas en la operación del servicio, así

como circular por áreas centrales de ciudades y poblados. Al efecto, utilizarán los libramientos periféricos cuando éstos existan.

- IV. Para que una unidad que transporta materiales o residuos peligrosos pueda estacionarse en la vía pública, el conductor además de cumplir con las disposiciones de tránsito vigentes, deberá asegurarse que la carga esté debidamente protegida de conformidad con las indicaciones del expedidor, a fin de evitar que personas ajenas a la transportación manipulen indebidamente el equipo o la carga de tal forma que pudieran propiciar accidentes.
- V. El transporte de residuos peligrosos deberá efectuarse conforme a la clase de sustancia peligrosa de que se trate y que dio origen al residuo. Asimismo, para establecer el destino final del residuo peligroso, deberá sujetarse a las normas que se expidan.
- VI. Para el traslado de residuos peligrosos la unidad a utilizar deberá cumplir con las especificaciones de construcción determinadas para el transporte de materiales, de acuerdo a la norma correspondiente.
- VII. Los transportistas, expedidores o generadores de los materiales o residuos peligrosos, deberán contratar, un seguro que ampare los daños que puedan ocasionarse a terceros en sus bienes y personas, ambiente, vías generales de comunicación y cualquier otro daño que pudiera generarse por la carga en caso de accidente de conformidad con la normatividad respectiva.

TÍTULO IX TRANSFERENCIA DE DERECHOS

Cap. I Disposiciones generales

ARTÍCULO 64. Fundamento para la transferencia de derechos. Se establece en este capítulo los casos y los requisitos mediante los cuales se permite la transferencia de los derechos derivados de las resoluciones expedidas por la Dirección o que se tengan con respecto a los predios o edificaciones implicados en las mismas, así como el Sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo de Utilización del Suelo, según lo dispuesto en el artículo 209 Fracción VIII de la Ley.

Cap. II Transferencia de derechos de licencia de construcción

ARTÍCULO 65. Casos en los que aplica. La licencia de construcción o autorización para realizar obras y los derechos que de ellas se derivan, se podrán transferir en los siguientes casos:

- I. Cuando el inmueble en el que se vaya o estén realizando las obras sea transferido a otra persona bajo cualquier título que implique el traslado del dominio del mismo;

- II. Cuando el propietario de un predio autorice a un tercero a que en el mismo efectúe alguna obra, se ejecute o establezca una instalación o edificaciones, bajo cualquier título traslativo del uso o usufructo del predio. Si dicho convenio deja de tener vigencia o es rescindido por cualquier causa, y el propietario del inmueble es restituido en la posesión y uso del mismo, éste podrá solicitar la revocación de la licencia otorgada primeramente para que se le conceda otra a él en iguales términos que la anterior o a quien se le haya transferido el uso del inmueble para concluir las obras; los derechos y obligaciones derivados de la misma en todo caso, corresponderán al titular de la licencia;
- III. En los casos de muerte del titular de la licencia, se podrá solicitar que las obligaciones y derechos derivados de las mismas sean cumplidas y ejercidas por el heredero designado para ello, al que de común acuerdo designen los herederos o a la sucesión, quien actuará por conducto de su albacea.

ARTÍCULO 66. Procedimiento y resolución. En los casos a que se refiere el artículo anterior, el interesado en que se transfieran los derechos y obligaciones derivados de las licencias de construcción o autorización para realizar obras, bajo protesta de decir verdad presentará su solicitud a la Dirección acompañada de los documentos justificativos que acrediten que se han dado las circunstancias a que se refieren dichos supuestos.

La Dirección está facultada para realizar las gestiones necesarias a fin de cerciorarse de que efectivamente se presentan o se realizaron los hechos mencionados por el solicitante, y cuando lo considere necesario podrá solicitar información o verificar los hechos con la persona que aparece como titular de las licencias o autorizaciones.

En todo caso aquel a quien se le transfieran los derechos y obligaciones de las licencias y autorizaciones será el responsable ante la Dirección de cumplir con todos y cada uno de los requisitos, obligaciones, condiciones y demás exigencias que se hayan establecido en dichas resoluciones, además deberá de cumplir con lo que se establece por las disposiciones de la Ley, del Plan y de este Reglamento aplicables a las referidas obras, aun y cuando en dichas resoluciones no se hayan establecido previamente.

Cap. III Transferencia de derechos de fraccionamientos, desarrollos y usos del Suelo

ARTÍCULO 67. Condiciones y procedimiento. Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento o desarrollo de régimen de propiedad en condominio horizontal, el interesado deberá contar con la autorización por escrito de la Dirección; para lo anterior, el interesado deberá presentar solicitud por escrito a dicha autoridad manifestando su conformidad o anuencia en adquirir los derechos y obligaciones impuestas a quien se le autorizó el fraccionamiento o el desarrollo en régimen de propiedad en condominio, y que acepta y se obliga a cumplir las

condiciones y requisitos establecidos en dicha autorización, así como a cumplir con las disposiciones, de la Ley, del Plan y de este Reglamento, aplicables a las referidas obras, aun y cuando en dichas resoluciones no se hayan establecido expresamente.

ARTÍCULO 68. Usos del suelo. La transferencia de los derechos de licencias de uso de suelo solo se realizará a través de la transmisión de la propiedad o del uso de los predios a que se refiere la licencia correspondiente, para ello no se requiere realizar procedimiento alguno ante la Dirección.

Cap. IV Transferencia de derechos de intensidad del uso del suelo

ARTÍCULO 69. Definición. El sistema de transferencia de derechos de utilización del suelo, es el conjunto de normas, instrumentos y procedimientos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción (CUS) no edificados o utilizados que le corresponden a un predio, a favor de otro predio, sujetándose a la disposiciones del plan, planes o programas de desarrollo urbano y previa autorización de la Dirección, conforme a las disposiciones de este Reglamento y de las leyes aplicables.

El sistema de transferencia de derechos de utilización del suelo será aplicable en aquellas zonas emisoras, receptoras y homogéneas del Centro de Población de acuerdo a las disposiciones del Plan y de este Reglamento constituyendo un instrumento de fomento para el desarrollo urbano.

ARTÍCULO 70. Conceptos. Para los efectos del Sistema de Transferencia de Derechos de Utilización del Suelo se estará a lo dispuesto en las siguientes definiciones:

Factibilidad de Transferencia.- Es el trámite urbanístico que debe realizarse y en el cual se establece, por la Dirección, la posibilidad técnica, jurídica y económica que tiene un predio para emitir o recibir CUS.

Potencial de Transferencia para Predios Receptores.- Es la posibilidad que tiene un predio ubicado en una zona homogénea o receptora en el territorio del Centro de Población para incrementar su CUS asignado por este Reglamento o el Plan según su ubicación y lo que indique este Reglamento, el estudio de impacto urbano y ambiental y el CUS ejercido en el predio. Ese potencial no será mayor del 30%-treinta por ciento de CUS para el predio receptor;

Predio Emisor.- Es aquel predio, bajo cualquier régimen de propiedad que lo rige, ubicado en alguna zona emisora u homogénea de las que señala este Reglamento y por lo tanto que podrá ceder total o parcialmente los derechos de utilización del suelo para un predio receptor;

Predio Receptor.- Es aquel predio, cualquiera que sea su régimen de propiedad que lo rige, ubicado en alguna de las zonas receptoras u homogéneas que recibe la transferencia de derechos provenientes de un predio emisor y que conforme al sistema de transferencia puede recibirla;

Zonas Homogéneas.- Son aquellas zonas con características y lineamientos urbanos similares ej. CEFCI, localizadas dentro del territorio del Centro de

Población, en las que los predios que ahí se encuentren pueden transferir o adquirir derechos de CUS mediante el sistema de transferencia , ya sea en su carácter de emisor o de receptor;

ARTÍCULO 71. Condiciones de transferencia. Las transferencias de los derechos de CUS sólo se podrán realizar sujetas a los lineamientos expresados en el presente capítulo, previa autorización de la Dirección y del pago de las contribuciones correspondientes.

Tratándose de transferencias de derechos de desarrollo de CUS, los predios receptores y emisores podrán estar baldíos o tener construcciones sobre los mismos; en éste último caso se deberá informar a la Dirección la cantidad de unidades de CUS, en metros de construcción como unidad existente en él o los inmuebles y expresando en porcentaje de ese derecho que ha sido ejercido.

El propietario o la persona con derecho a utilizar el predio receptor, una vez expedida la autorización de transferencia de derechos de CUS, podrán incrementar la intensidad de construcción en dicho inmueble, la cual se ejercerá previa obtención de la licencia de construcción o proyecto urbanístico correspondiente.

ARTÍCULO 72. Zonas con posibilidad de transferencia. Solamente dentro del CEFCI se permitirá la realización de operaciones de transferencia. Para la aplicación del sistema de transferencia de derechos de utilización del suelo en el Área de aplicación de este Reglamento se determinan las siguientes zonas:

- I. Zonas emisoras;
- II. Zonas receptoras;
- III. Zonas homogéneas; y
- IV. Zonas no factibles

Los límites de la zonas a que se refiere en las fracciones anteriores, con excepción de las zonas no factibles, se describirán en los planes urbanos que se aprobarán por el R. Ayuntamiento adicionándolo a las disposiciones de este Reglamento; lo no comprendido en dichos planos se entenderá como zonas no factibles.

Para poder ejercer la transferencia de derechos de desarrollo de CUS , los predios emisores deben estar ubicados dentro de una zona clasificada como zona emisora o zona homogénea, denominándose a éstos predios como predios emisores, y los predios receptores, ubicarse en zonas clasificada como zona receptora u homogénea; estos predios pueden ser de propiedad pública o privada, y deberán tener una cantidad determinada de derechos por transferir.

La delimitación de zonas emisoras, receptoras y homogéneas de transferencia de derechos se indicarán en los planos que se denominarán Planos del Sistema de Transferencia de Derechos de Utilización del Suelo o de Densidad respectivamente que se adicionaran al Plan Parcial. Estas zonas se revisarán o actualizárán mediante una modificación o reforma al presente Reglamento o bien al Plan.

ARTÍCULO 73. Unidades de medición. La base sobre la cual se aplicará o tomará el Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) de la que se trate será la superficie

del o los predios o unidad(es) en condominio, según se describa en el título de propiedad del mismo, y tratándose de unidades en condominio, no se debe de incluir el porcentaje de la superficie de las áreas comunes cualquiera que sea el destino de estas que le corresponda a dicha unidad en condominio. El área adicional de construcción requerida por el predio receptor se calcula de la siguiente manera:

Tratándose del CUS se multiplica el área del predio emisor por el CUS asignado en este Reglamento. El resultado será el CUS en metros cuadrados de construcción y éste se dividirá entre el porcentaje de potencialidad que se pretende transferir al predio receptor con lo cual se obtendrá la cantidad de metros cuadrados de construcción que se adicionarán o sumarán al predio receptor;

ARTÍCULO 74. Límites de transferencia. Sólo se permitirá una transferencia de derechos de CUS del 30%-treinta por ciento adicional a lo que el presente Reglamento asigna para los lotes según su uso o la zona en que se encuentren respectivamente, el cual será autorizado por la Dirección mediante el procedimiento que se establece en este capítulo.

La transferencia de los derechos de CUS serán en relación del predio que los emite a un predio que los recibe, hasta que estos derechos agoten. En el caso de que el predio receptor no haya obtenido la totalidad de derechos que requiera sin excederse del 30%-treinta por ciento a que se refiere el artículo anterior, podrá obtener los derechos faltantes de otro predio emisor, hasta donde se lo permitan los demás lineamientos de este Reglamento.

Cuando de un predio emisor se transfiera la totalidad de sus derechos de CUS mediante dos o más procedimientos que concluyan con autorización, su propietario podrá ejercer con ese predio cualquiera de las siguientes opciones:

- I. Utilizar el predio únicamente como jardín o cochera techada sin construcción sobre ella; y
- II. Que el inmueble se destine para estacionamiento arborizado.

Lo dispuesto en las fracciones anteriores se asentará expresamente, cuando el propietario del inmueble permita o transmita el uso del mismo mediante cualquier acto jurídico. El sistema de transferencia de derechos de CUS no modificará el uso del suelo indicado en el Plan Parcial y en este Reglamento, ni ningún otro lineamiento urbanístico aplicable para los predios implicados en la transferencia.

ARTÍCULO 75. Procedimiento para transferencia de derechos (CUS). El proceso para la transferencia de derechos de desarrollo de CUS será el siguiente:

- I. Etapa de Factibilidad: El propietario de un predio que pretenda realizar un trámite de transferencia de derechos de CUS ubicado dentro de los límites del CEFCI, deberá solicitar primeramente la factibilidad de efectuar dicha transferencia para lo cual deberá presentar solicitud por escrito con la siguiente información y/o documentación:
 - a. Indicará si su intención es transferir o recibir derechos de CUS, proporcionará su nombre completo, designará domicilio para oír y recibir

notificaciones; describirá la ubicación, superficie, y expediente catastral del o los predios involucrados; firmará este documento al final del mismo. Si al momento de realizar la solicitud de factibilidad ya se sabe cual sería el predio que pretende recibir la transferencia y cual el que posiblemente lo transfiera o emita, se informará esa circunstancia en dicha solicitud. Se informará así mismo el uso del suelo autorizado o asignado para él o los predios objeto de la solicitud y si él o los terrenos tienen construcción y en que cantidad (en M2). Informar sobre el potencial de derechos de CUS que pretende transferir o recibir expresado en metros de construcción.

- b. A la solicitud de factibilidad se anexarán los siguientes documentos:
 1. Copia de la escritura de propiedad del o los inmuebles implicados.
 2. Copia del pago del impuesto predial del predio o predios implicados.
 3. Un plano de ubicación del o los predios.
 4. El avalúo actual catastral de los referidos predios expedido por la autoridad competente, con una antigüedad no mayor de 3-tres meses.
 5. Si ya se tiene una autorización de uso del suelo de él o los predios, acompañar copia de la misma.
 6. En caso de que los inmuebles tengan construcción presentar copia de los planos autorizados.
- c. Recibida la solicitud con los documentos antes mencionados, en un término de 15-quince días hábiles la Dirección, realizando un análisis jurídico, técnico y económico, informará sobre la factibilidad o no de la transferencia.
- d. Si el solicitante omite presentar alguna información o documentación a que se refieren los incisos a) y b) de la Fracción I de este artículo, la Dirección requerirá al solicitante para que en un término de 3-tres días hábiles subsane la omisión. De no cumplir con tal requerimiento la Dirección emitirá resolución en la que exprese la imposibilidad de otorgar la factibilidad solicitada por causas imputables al solicitante.
- e. En el caso de que los predios implicados tengan construcción sin registrar, la factibilidad será negada hasta en tanto se regularice la misma.

II. Etapa de autorización de transferencia

- a. Los interesados en obtener una autorización de transferencia de derechos de CUS presentarán solicitud por escrito a la Dirección firmada por los interesados con la información a que se refiere el punto número 1 -uno del inciso a) de la Fracción I de este artículo. Cuando sean varias las personas solicitantes del trámite se deberá designar además un representante común al cual se le realizarán las notificaciones que correspondan.
- b. A la solicitud de autorización de transferencia de derechos, se presentará la siguiente documentación:
 1. El documento donde contenga la factibilidad de la transferencia.
 2. En caso de que entre la resolución de factibilidad y la solicitud de la autorización de la transferencia se hubiese cambiado de propietario de los inmuebles deberán de presentarse los títulos de propiedad correspondientes.

3. Si la solicitud la efectúa una persona que ha adquirido el uso del inmueble, cualquiera que sea la causa jurídica, acompañará el título legal correspondiente.
 4. Deberá presentar el documento que contenga el estudio de impacto urbano y ambiental según sea indicado en la factibilidad.
 5. Deberá presentar carta de factibilidad de los Servicios de Agua y Drenaje, Comisión Federal de Electricidad, Gas Natural (cuando se cuente con el servicio) y demás que se le indiquen en la factibilidad para el predio receptor.
 6. Pago del impuesto predial actualizado de todos los predios implicados en la transferencia.
 7. En caso de que alguno de los propietarios o usuarios del inmueble actúen a través de un apoderado general o especial deberá presentar copia del poder notariado correspondiente.
 8. En caso de que los propietarios de los inmuebles o usuarios sean personas morales deberán acompañar la correspondiente acta constitutiva, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
 9. El convenio mediante el cual se acuerde entre los propietarios de los inmuebles implicados la transferencia de derechos, indicando en el mismo cual sería el predio emisor y cual el predio receptor, los porcentajes o cantidades de derechos que se transfieren y los datos generales de los inmuebles, el uso de los inmuebles que tiene cada uno y demás cláusulas que consideren necesarias. Este convenio estará sujeto a la condición suspensiva de que la autoridad competente autorice la transferencia de derechos de desarrollo que se solicite.
- c. Recibida la solicitud con los documentos antes mencionados, en un término de 25-veinticinco días hábiles la Dirección, o en su caso el R. Ayuntamiento, realizando un análisis jurídico, técnico y económico informará sobre la transferencia.
 - d. Si el solicitante omite presentar alguna información o documentación a que se refiere el inciso a) y el inciso b) de ésta Fracción, la Dirección requerirá al solicitante para que en un término de 3-tres días hábiles subsane la omisión. De no cumplir con tal requerimiento la Dirección emitirá resolución en la que exprese la imposibilidad de otorgar la autorización de transferencia de derechos de desarrollo solicitada por causas imputables al o los solicitantes.
 - e. La Dirección establecerá en base a las disposiciones legales correspondientes el importe de las contribuciones que se cause n por la transferencia de derechos.
 - f. El interesado en adquirir derechos de desarrollo de CUS es el responsable de llegar a un acuerdo con el propietario o propietarios del predio o predios emisores de dichos derechos, debiendo de suscribir entre las partes el convenio relativo a la transferencia, el cual se entregará a la Dirección conjuntamente con la solicitud;

- g. La Dirección elaborará un proyecto de resolución relativo a la transferencia de derechos de desarrollo de CUS, adjuntando una copia del convenio respectivo.
- h. En el caso de que sea aceptado o rechazado la Dirección informará al representante común de los interesados dicha decisión en un término de 5 días hábiles.
- i. En caso de ser factible la transferencia solicitada, se deberá acreditar antes de la expedición de la autorización correspondiente que sean pagadas las contribuciones que se causen.

III. Etapa de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. - Una vez expedida la resolución que autorice la transferencia de derechos y desarrollo de CUS los interesados tendrán un término de 15-quince días hábiles para inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio dicha resolución y devolver a la Dirección una copia de ese documento en la que se contengan los datos bajo los cuales quedó inscrito en la dependencia antes mencionada.

Si los solicitantes no efectúan la inscripción y entregan constancia de la misma a la Dirección en el término antes mencionado, dicha autoridad mandará hacer la inscripción a que se refiere el párrafo anterior a costa del propietario del predio

IV. Etapa de actualización del Registro de Transferencias. - La Dirección una vez que se expida la resolución que autoriza la transferencia de derechos de CUS realizará las anotaciones correspondientes en el Registro de Transferencia que al efecto se lleve en sus oficinas, anotando la información indispensable que se desprenda del expediente que se formo, la cual se complementará, en el momento debido con los datos de inscripción del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

V. Etapa de vigilancia del cumplimiento de la resolución que autoriza la transferencia que incluye la etapa de autorización de construcción. - La Dirección supervisará por sí o a través de su personal, que se cumpla con todas y cada una de las obligaciones, condiciones o requisitos que se hayan establecido en la autorización de la transferencia de derechos de CUS, a cargo de quien tenga la propiedad o cualquier derecho sobre los predios emisores y/o receptor, para lo cual ordenará las visitas de inspección que sean necesarias y en caso de incumplimiento se aplicarán las sanciones correspondientes, esta vigilancia se ejercerá permanentemente por lo que respecta al o predios emisores y hasta que se concluya el ejercicio del derecho concedido tratándose de los predios receptores.

TÍTULO X NORMAS DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUITECTÓNICO

Capítulo único

ARTÍCULO 76. Delimitación del Distrito Histórico. Para los efectos de este Reglamento, se entenderá como Distrito Histórico el área comprendida en el

antiguo poblado y sus áreas inmediatas delimitado por el Parque Mesoamérica al noreste, calle Nuevo León al sureste, el sitio del Fuerte al suroeste y calle Arroyo al noroeste. Ver delimitación en el Plan Parcial.

ARTÍCULO 77. Marco jurídico. Se deberá cumplir con todas las disposiciones que se establecen en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológico, Artísticos e Históricos, la Ley de Patrimonio Cultural del Estado y las normas que se tengan a nivel municipal.

ARTÍCULO 78. Obligaciones de edificaciones históricas. 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. Deberán ser objeto de estudio y/o proyectos particulares cuyo objetivo sea, 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 a la tipología arquitectónica que se establezca;

II. Para todas las ampliaciones, remodelaciones, adecuaciones y mejoramiento de dichas edificaciones se deberá armonizar con el estilo arquitectónico histórico;

III. El uso del suelo y/o de las citadas edificaciones se sujetarán a lo establecido en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo establecida en el Plan y en este Reglamento; y

IV. En el caso de nuevas construcciones o remodelaciones de las edificaciones colindantes a las que se refiere el primer párrafo de este artículo, éstas deberán armonizar con el estilo arquitectónico histórico con el conjunto existente, logrando su integración al contexto del Distrito Histórico mediante su composición arquitectónica, volumetría, escala, proporción, materiales y colores.

V. En caso de dudas se solicitará la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Colombia.

ARTÍCULO 79. Elementos adicionales. Para conservar la imagen urbana colindante a las edificaciones con valor histórico, cultural o artístico, en caso de afectarse con estructuras tales como tanques elevados, antenas y torres de telefonía y radio-comunicación, subestaciones eléctricas, u otras similares, deberán tomar en cuenta las características históricas de la zona.

Además de lo establecido en las disposiciones anteriores, las edificaciones con valor arquitectónico o histórico que estén incluidos en el polígono del Distrito Histórico que se describe en el Plan Parcial 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. Los elementos en azotea, tales como: tinacos, antenas, equipos de aire acondicionado o ventilación etc., no deberán ser visibles desde ningún punto de la calle o espacio exterior; y

IV. 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 80. Demolición y ampliación de edificaciones. Las demoliciones de las edificaciones a que se refiere el artículo 77, anteriores al año de 1900 solo se podrán realizar, previa solicitud ante la Dirección que se acompañe de constancia expedida por la Delegación del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

ARTÍCULO 81. Características de anuncios. En las edificaciones con valor cultural, histórico o artístico sólo se permiten anuncios a esta blecimientos que cuenten con uso autorizado de comercio o servicio cumpliendo con las siguientes normas:

- I. Únicamente se autorizará la colocación de un anuncio por edificación, previa obtención de licencia y el pago de derechos correspondientes;
- II. Se podrán instalar en la planta baja dentro de la parte superior de algún vano; si es en planta alta en el tercio inferior de algún vano;
- III. Los materiales del anuncio que se pretenda instalar deberán ser de madera, lámina metálica mate, bronce o algún material similar;
- 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 del establecimiento y el principal giro.
- VI. Todos los anuncios deberán ser en idioma español;
- VII. Todas las instalaciones que se requieran deberán ser ocultas o subterráneas
- VIII. Deberán tener una dimensión máxima de 50 -cincuenta x 60-sesenta centímetros, y serán de tipo adosado;
- IX. Deberán sujetarse además a las disposiciones establecidas respecto a anuncios en el Municipio.

TÍTULO XI REQUERIMIENTOS PARA ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Capítulo Único

ARTÍCULO 82. Clasificación de actividades por su influencia ambiental. Para los efectos de este Reglamento se clasifican las actividades que generan influencia ambiental en: actividades de baja influencia, mediana influencia y alta influencia, en función de las características siguientes:

I. Actividades de baja influencia ambiental, son aquellos establecimientos, inmuebles o instalaciones de uso no habitacional que por las acciones u omisiones o procesos de producción se presentan algún o algunos 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-ECOL-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, y
- d. Los residuos que genera son de tipo sólido y consideradas municipales de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas NOM-AA-091-1987 (Calidad del suelo - terminología, publicada el 23 de julio de 1987) y NOM-083-ECOL-1996 (Que establece las condiciones que deben reunir los sitios destinados a la disposición final de los residuos sólidos municipales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de noviembre de 1996 y su aclaración de 7 de marzo de 1997)

Para estas actividades, previa a su autorización, se deben presentar ante la Dirección, el estudio de influencia ambiental, mismo que deberá contener como mínimo lo señalado en las fracciones I, II, III, IV, incisos a, b, c, f, g, h y j, fracciones V y VI del artículo 85.

II. Actividades de mediana influencia ambiental, son aquellos establecimientos, inmuebles o instalaciones de uso no habitacional que por las acciones u omisiones o procesos de producción se presentan una o más de las siguientes circunstancias:

- a. Emiten al aire sustancias o materiales, que requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecido en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;
- b. Emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica que no requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecido en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;
- c. Genera descargas de agua residual que requieren por lo menos un pre- tratamiento 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 del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, pero que no son peligrosos de acuerdo a la definición de la Norma Oficial Mexicana correspondiente NOM-AA-091-1987 (Calidad del suelo - terminología, publicada el 23 de julio de 1987) y NOM-083-ECOL-1996 (Que establece las condiciones que deben reunir los sitios destinados a la disposición final de los residuos sólidos municipales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de noviembre de 1996 y su aclaración de 7 de marzo de 1997); quedan incluidas en ésta clasificación las

actividades consideradas como microgeneradoras de desechos peligrosos según lo determine, en su clasificación y cantidad, la autoridad ambiental federal.

Para estas actividades, previa a su autorización se deben presentar ante la Dirección, el estudio de valoración ambiental, mismo que deberá contener como mínimo lo señalado en las fracciones I, II, III y IV con todos sus incisos, fracciones V y VI del artículo 85.

III. Actividades de alta influencia ambiental, son aquellos establecimientos, inmuebles o instalaciones de uso no habitacional que por las acciones u omisiones o procesos productivos presenta una o más de las siguientes circunstancias:

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

Para estas actividades, previa a la autorización, deben presentar ante la Dirección el estudio de valoración de la influencia ambiental, mismo que deberá contener como mínimo lo señalado en la totalidad del artículo 85 de este Reglamento.

Las industrias clasificadas en la Matriz de compatibilidad del Plan Parcial como pesada, mediana, ligera, ya sean inocuas, molestas, contaminantes o peligrosas deberán considerar los aspectos señalados a fin de que sea clasificado el tipo de influencia que provoca y se le fijen condiciones de ubicación y operación.

ARTÍCULO 83. Normas ambientales para obras en proceso. Toda obra o actividad que se considere que impacta al ambiente, que pudiera causar desequilibrio ecológico o rebase los límites y obligaciones señaladas en las leyes ambientales, los reglamentos, o las disposiciones de las Normas Oficiales

Mexicanas, además de la Manifestación de Impacto Ambiental en la modalidad que se determine con base a la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Nuevo León, requerirá de un Estudio de Impacto Ambiental técnico justificativo, que proporcione los elementos específicos y particulares necesarios para la mitigación de los influencias ambientales para preservar y conservar las características ecológicas y ambientales del área tendientes a disminuir el deterioro de los recursos naturales y de la zona.

Los nuevos fraccionamientos o desarrollos en régimen de propiedad en condominio, con uso habitacional unifamiliar y/o multifamiliar, industrial, comercial y de servicios y la edificación de vivienda unifamiliar con construcción mayor de 1200 – mil doscientos metros cuadrados, y más de 5-cinco unidades en régimen de propiedad en condominio que se pretendan desarrollar en el Centro de Población deberán presentar el Estudio de Valoración Ambiental que corresponda y en su caso la Manifestación de Impacto Ambiental que para ser evaluada por la Dirección deberá contener lo que al respecto establece el artículo 84 enviando ésta el documento a la Subsecretaría de Ecología del Gobierno del Estado para su opinión.

ARTÍCULO 84. Requisitos para estudios de impacto ambiental de fraccionamientos y desarrollos en condominio. Para los efectos de la fracción IV del artículo 223 de la Ley, la elaboración de los Estudios de Impacto Ambiental que debe presentarse en la solicitud del proyecto urbanístico de cualquier fraccionamiento o desarrollo en régimen de propiedad en condominio deberá reunir los siguientes requisitos mínimos:

- I. Presentar escrito describiendo:
 - a. El proyecto con la descripción de áreas (número de lotes con superficie promedio, área vial o de circulación, superficie del área municipal, etc.)
 - b. Ubicación del predio con medidas y colindancias y su expediente catastral
 - c. Fecha de realización del estudio
 - d. Nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones
 - e. Nombre y firma del solicitante y su domicilio para oír y recibir notificaciones
 - f. Nombre y Firma del perito responsable del estudio, número de registro, copia de la cédula profesional y su domicilio para oír y recibir notificaciones
 - g. Análisis, síntesis, conclusiones y recomendaciones que se desprendan del estudio.
- II. Describir las razones (topografía, geología, hidrología, tipo de suelo, vegetación, etc.) que se tomaron en cuenta para definir la selección del sitio para la ubicación o trazo de vialidades, accesos o caminos, del área vendible o lotificación y de las áreas de cesión al Centro de Población o áreas verdes.
- III. En copia reciente de fotografía aérea indicar:
 - 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.
- IV. En plano topográfico con curvas de nivel a cada 5 metros indicando:
 - a. Croquis de ubicación del predio, señalando el uso de los predios colindantes.

- b. La delimitación del polígono
- 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. Expresará por escrito las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes. Deberá anexar las memorias de cálculo y la descripción de los materiales a utilizar de acuerdo a las normas aplicables e indicar la forma de manejo de los materiales y residuos de todo tipo (almacenamiento y disposición final), así como las medidas de mitigación que el impacto por éste motivo se pueda ocasionar.
- e. El levantamiento del arbolado a afectar, que comprende vegetación mayor a 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 - un metro veinte centímetros de altura, señalando aquellos que se verán afectados por el desarrollo, ya sea por trasplante o tala, haciendo la diferenciación.

V. Describir la forma de manejo de las especies de flora y arbolado que se van a afectar, preferentemente hacer transplantes, anexando responsiva, indicando las estrategias de recuperación, indicando en su caso en el plano topográfico aquellos que se trasplantarán y el sitio para su reubicación.

VI. Presentar el plano de reforestación o repoblamiento de áreas verdes, indicando las especies, que deberán ser nativas y mayores de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20 -un metro 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 Centro de Población.

VII. Describir el método de restauración de suelo y capa vegetal dañada, tanto en áreas públicas o privadas, si las construcciones las desarrolla el fraccionador.

VIII. Describir la forma en que se verán impactadas las colindancias del predio por el desarrollo.

ARTÍCULO 85. Requisitos para estudios de impacto ambiental de usos del suelo, de edificación o de construcción (no habitacional). Los requisitos de los Estudios de Impacto Ambiental para la autorización de proyectos de uso de suelo, uso de edificación o de construcción de obras con uso diferente del habitacional deberán ser los siguientes:

I. Presentar escrito describiendo el proyecto, señalando al propietario del o los inmuebles, el expediente catastral, el periodo de realización del o los estudios, el cual no debe ser anterior a seis meses de la fecha de su presentación, firmado por el solicitante del trámite y el responsable del estudio, indicando su domicilio para oír y recibir notificaciones. Indicar si a futuro contempla ampliar o expandir la empresa, y, si es el caso presentar en plano las futuras áreas. Expresar por escrito una síntesis con las conclusiones y recomendaciones resultantes de los estudios y su análisis, firmando el estudio con el nombre completo del (los) perito (s), señalando su domicilio para oír y recibir

notificaciones y manifestando su cédula profesional, presentando una copia de la misma.

- II. Enumeración de los procesos productivos, de transformación o mantenimiento, describiéndolos en forma textual y en diagrama de bloques indicando la cantidad, tipo y fuente de energía que se utilice en forma directa o indirecta durante el flujo, desde las materias primas hasta producto terminado.
- III. Llenado y presentación de la ficha ambiental de la Dirección.
- IV. Planos del proyecto indicando:
 - a. La ubicación del predio o predios, señalando en planta las edificaciones e instalaciones del proyecto existentes o futuras, mencionando el uso que se da a éstos por cada área señalada, así como la ubicación de los predios colindantes en una distancia mínima de 100 -cien metros a la redonda;
 - b. Maquinaria y equipos de producción, transformación o mantenimiento a utilizar;
 - c. Líneas, almacenes o depósitos de: combustibles, agua, materias primas, residuos, subproductos y desechos, drenaje sanitario y drenaje pluvial;
 - d. Compresores y equipos sujetos a presión;
 - e. Plantas de emergencia de generación de energía eléctrica;
 - f. Subestaciones eléctricas;
 - g. Transformadores;
 - h. Aparatos de aire acondicionado o ventilación;
 - i. Ductos o chimeneas;
 - j. La ubicación de extintores o del sistema de prevención de incendios que se aplicará;
 - k. Los lugares o almacenes de sustancias químicas o peligrosas; y
 - l. El plano de levantamiento de arbolado existente en el predio, indicando los que se verán afectados por el proyecto.
- V. Enlistar la maquinaria y equipo que se utilizará para el desarrollo de los trabajos.
- VI. Indicar el tipo de dispositivos a utilizar para minimizar los contaminantes sólidos, líquidos o gaseosos en las emisiones, así como una copia de las características y cualidades de estos dispositivos. Esto referido a las medidas de mitigación implementadas para las descargas o emisiones de contaminantes al ambiente.
- VII. Definir el sitio y tipo de publicidad que se pretende para identificar al establecimiento de la empresa, ésta es indicativa y queda sujeta de otra autorización.
- VIII. Copia de los capítulos V de Identificación de impactos ambientales y VI de Medidas de prevención y mitigación de los impactos ambientales identificados mencionados en los instructivos para desarrollar y presentar la Manifestación de Impacto Ambiental que se presenta ante la autoridad estatal, cuando se trate de la modalidad general (publicado en la Gaceta Ecológica, número 3, Vol. 1 del año 1989, publicada por Dirección de medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca).

TITULO XII NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA VIAL

Capítulo I Estacionamientos

ARTÍCULO 86. Requerimientos de estacionamiento. Toda edificación o actividad que se desarrolle en cualquier predio deberá contar con un área de estacionamiento dentro del predio en la que se vaya a construir dicha edificación, o en donde se realicen las actividades, suficiente para satisfacer las necesidades generadas por el uso de las mismas. Los requerimientos de cajones de estacionamiento que deben existir dentro de la superficie del predio, serán los que se establecen en la Matriz de cajones de estacionamiento de este Reglamento, según la función, género y subgénero a que se destine o pretenda destinar el predio o la edificación.

Los cajones de estacionamiento que requiera cualquier edificación o predios en los que se realice alguna actividad, deberán ubicarse en el mismo predio en que ésta se encuentra construida o en el que se realicen dichas actividades.

Si se deja de cumplir con los cajones de estacionamiento la Dirección procederá a ordenar la clausura del establecimiento o negociación, y/o a revocar la respectiva licencia, sin perjuicio de que dicha autoridad imponga las dos sanciones en una misma resolución.

ARTÍCULO 87. Normas de diseño. Se deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

- I. Los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos 5-cinco metros por 2.70-dos metros y setenta centímetros.
- II. En las áreas de estacionamiento podrá haber un cajón para automóviles compactos por cada cuatro cajones en total, los que medirán cada uno cuando menos 4.50m-cuatro metros y cincuenta centímetros por 2.5m -dos metros y cincuenta centímetros. Cada uno de estos últimos deberá tener un rotulo visible que diga ""SOLO COMPACTOS".
- III. Los cajones para estacionamiento de automóviles, en cordón medirán cada uno cuando menos 6-seis metros por 2.80 –dos metros ochenta centímetros.
- IV. La pendiente máxima en rampas será del 15%-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6%-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60m -tres metros y sesenta centímetros. Dichas rampas de acceso o salida al predio no podrán construirse al límite de la propiedad, sino que deberá estar remetida del mismo por lo menos 5 -cinco metros lineales.
- V. Los estacionamientos de las edificaciones o predios, deberán contar con un espacio para maniobras y circulaciones, cuando menos, con un ancho total en el área de estacionamiento igual al que indica la siguiente tabla. Este ancho dependerá de la cantidad de hileras sencillas o dobles, así como de los distintos ángulos de diseño respecto al eje longitudinal de las hileras.

ANCHOS TOTALES DE ESTACIONAMIENTOS		
ANGULO DE DISEÑO GRADOS	ANCHO EN METROS	
	SENCILLA	DOBLE
90°	12.00	18.00
75°	11.00	17.00
60°	10.00	16.00
45°	9.00	15.00
30°	9.00	14.00

- VI. En conjuntos de edificaciones, los radios de giro de las calles internas, se realizarán de manera tal que permitan el paso de camiones de bomberos para la atención de emergencias.
- VII. Tratándose de predios con uso habitacional unifamiliar, se permitirá que los vehículos se estacionen uno atrás de otro, tampoco estarán obligados a respetar los anchos mínimos a que se refiere al cuadro anterior.
- VIII. Los cajones de estacionamiento y su área libre para maniobras frente a los muelles de descarga de mercancías para camiones en centros comerciales, bodegas o similares, cuando el estacionamiento tenga un ángulo de 90° - noventa grados respecto al muelle, deberán tener un largo mínimo de 18 - dieciocho metros y un ancho mínimo de 3.50 -tres metros y cincuenta centímetros. Cuando se trate de ángulos distintos al de 90°- noventa grados, el largo será determinado por la Dirección con apego a las normas de ingeniería de tránsito.
- IX. El área para carga y descarga de mercancías y el espacio para maniobras deberán resolverse dentro del predio.
- X. El diseño del área de estacionamientos de edificios con usos no habitacionales deberá permitir que la entrada y salida de los vehículos pueda realizarse sin necesidad de mover otros vehículos.

ARTÍCULO 88. Cálculo del número de estacionamientos. Los cajones de estacionamiento mínimos requeridos se calcularán y determinarán de acuerdo a lo indicado en la Matriz de cajones de estacionamiento de este Reglamento, según el giro o actividad que se desarrolle en los predios. Además deberá habilitar los necesarios para satisfacer las necesidades de los empleados, flotillas de vehículos y/o visitas.

Las edificaciones o usos que requieran de una flotilla de vehículos, deberán contar con un cajón de estacionamiento para cada vehículo que se encuentre habitualmente en operación, en adición a los que sean requeridos conforme a la Matriz de cajones de estacionamiento de este Reglamento.

Para conjuntos habitacionales, edificaciones con uso del suelo habitacional departamental o multifamiliar, se deberá agregar adicionalmente un 15%-quince por ciento del total de cajones de estacionamiento que se asignará para visitantes.

ARTÍCULO 89. Estacionamiento para discapacitados. Se deberá asignar al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas cuando le correspondan al predio o actividad 10-diez o menos cajones de estacionamiento. Cuando le correspondan de 11-once a 100-cien cajones de estacionamientos serán un 7%-siete por ciento los destinados para ese fin. Cuando le correspondan más de 100-cien cajones, por el excedente deberá contar con un 5% -cinco por ciento adicional de cajones disponibles para personas discapacitadas. Las fracciones contarán como una unidad.

Estos cajones deberán estar claramente identificados y ubicados lo mas próximo posible a la entrada principal de la edificación contando con facilidades como rampas, elevadores, etc. para su acceso. Dichos cajones deberá tener un ancho mínimo de 3.50 - tres metros y cincuenta centímetros.

ARTÍCULO 90. Arborización en áreas de estacionamientos. Las áreas de estacionamientos a la intemperie o sin techo para más de 20 -veinte vehículos deberán contar con un proyecto de arquitectura paisajista y señalización de acuerdo a las especificaciones que marque la Dirección. Las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos que fije la Dirección colocando los árboles de la siguiente manera:

- I. Cuando el estacionamiento sea de cajones en hilera sencilla deberá tener un árbol entre cada dos cajones;
- II. Cuando sea en hilera doble deberá tener un árbol entre cada cuatro cajones; y
- III. Cuando se ubique en sótano la arborización se resolverá en maceteros o jardineras. De no ser posible ubicar los árboles dentro del predio, éstos se donarán al Centro de Población para los programas de reforestación.
- IV. En las áreas abiertas de estacionamiento el arbolado deberá contar con un sistema de riego por goteo o equivalente y;
- V. Los árboles deberán protegerse eficazmente para evitar que sean lastimados por automóviles mediante cordones o barreras metálicas.

ARTÍCULO 91. Accesos y salidas. Se deberá cumplir con lo siguiente:

- I. El diseño de los estacionamientos de las edificaciones con uso del suelo diferente al habitacional unifamiliar deberá propiciar que los vehículos entren y salgan de frente.
- II. En estos estacionamientos se destinará para entrada o salida de vehículos, un mínimo de 7-siete metros o el 15% - quince por ciento del frente del predio, el que resulte mayor. El máximo de área de acceso estará en función de un diseño de entrada o salida al predio que facilite la maniobra de circulación sin obstruir el tránsito vehicular y la vialidad.
- III. No deberán realizarse maniobras en la vía pública para ingresar al predio o al área de estacionamiento del mismo.

IV. En los predios o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular , se deberá ubicar en su interior vestíbulos para vehículos (motor lobby) de tal manera que no se causen congestionamientos en la vía pública.

Capítulo II Estudios de impacto vial

ARTÍCULO 92. Requerimiento. En todo cambio de uso del suelo, cambio del uso de edificación o nueva construcción se deberá presentar un estudio de impacto vial y el proyecto deberá ajustarse a las recomendaciones y lineamientos cuando los mismos deban implementarse dentro del predio. En caso de que el estudio recomiende adecuaciones o nuevas obras viales fuera del predio, se deberán hacer las aportaciones para mejorar la red vial aledaña o adyacente para mantener o mejorar el nivel de servicio vial similar al que existía previo al proyecto.

Se exceptúan de la obligación de éste artículo las viviendas unifamiliares, comercios y servicios local y tiendas aisladas menores de 200m²- doscientos metros cuadrados de construcción.

ARTÍCULO 93. Contenido. Para las construcciones u obras nuevas que se vayan a realizar en predios ubicados dentro del Centro de Población, ya sea que los mismos formen parte o no de un fraccionamiento o régimen de propiedad en condominio autorizado, y los cambios de uso de edificación, deberán acompañarse además de la solicitud de licencia de construcción, del Estudio de impacto vial, el cual deberá contener por lo menos los siguientes aspectos:

I. Elementos del contexto urbano:

- a. Volúmenes de tráfico, que incluya el levantamiento de la información sobre volúmenes vehiculares (estudios de ingeniería de tránsito), en días y horas representativas.
- b. Usos del suelo y usos de edificación actuales y futuros en la zona adyacente que determine la Dirección.
- c. Densidad de población en la zona.
- d. Características de movilidad en la zona, con la determinación de la operación del transporte colectivo en el área y de sus perspectivas de desarrollo; la evaluación de las condiciones de la vialidad mediante análisis de capacidad y niveles de servicio; la determinación de la situación geométrica de la vialidad al momento del estudio y la revisión de los aspectos de seguridad vial.

II. Pronósticos de movilidad:

- a. Establecimiento de los horizontes de estudio.
- b. Establecimiento de un pronóstico de crecimiento de los flujos viales a los horizontes establecidos.
- c. Estimación del tránsito total, incluyendo el tránsito inducido, el tránsito generado y el tránsito de desarrollo para los horizontes previstos.

III. Producción de viajes:

- a. Estimación del tránsito generado en función de los usos del suelo.

IV. Distribución y asignación de tráfico:

- a. Estimación de la distribución y asignación del tránsito según los diferentes modos de transporte y de su vinculación con la estructura vial urbana.
 - b. Identificación de los impactos, necesidades y deficiencias del estado actual de la vialidad.
 - c. Actualización de los análisis de capacidad y nivel de servicio en la vialidad del área de impacto del desarrollo.
 - d. Estimación de la relación entre la oferta y la demanda de transporte público en la zona.
- V. Solución geométrica:
- a. Establecer las propuestas de solución vial para mitigar el impacto vial producto del nuevo desarrollo o proyecto definiendo las acciones a corto, mediano y largo plazo.
 - b. Revisión de los aspectos de seguridad vial.
- VI. Recomendaciones al predio y/o edificio:
- a. Determinación de las propuestas para que los accesos viales (entradas y salidas) al predio se realicen adecuadamente y evitando posibles conflictos de circulación vehicular en la vialidad.
 - b. Determinación de recomendaciones en cuanto a la mejor operación vial interna (dentro del predio), así como al número total de cajones de estacionamiento necesarios para resolver la demanda prevista.
- VII. Recomendación de señalamiento o adecuaciones exteriores:
- a. Formulación de acciones alternativas para la previsión del deterioro de la calidad de la transportación (automóvil particular principalmente) y la seguridad.
- VIII. Análisis de la compatibilidad de las acciones propuestas con el contenido del Plan.

ARTÍCULO 94. Clasificación de estudios. Los estudios de impacto vial se realizarán de acuerdo a su alcance y a la siguiente clasificación:

- I. Impacto vial de alcance mínimo.- Es aquel estudio cuyo alcance será aplicable a edificaciones que por su uso requieran hasta 50-cincuenta cajones de estacionamiento, de acuerdo a lo establecido en la Matriz de cajones de estacionamiento de este Reglamento;
- II. Impacto vial de alcance intermedio. - Es aquel estudio cuyo alcance será aplicable a edificaciones que por su uso requerieran mas de 50-cincuenta cajones hasta 100-cien cajones de estacionamiento, de acuerdo a lo establecido en la Matriz de cajones de estacionamiento de este Reglamento; y
- III. Impacto vial de gran alcance o completo.- Es aquel estudio cuyo alcance será aplicable a aquellas edificaciones que por su uso requieran mas de 100 -cien cajones de estacionamiento, de acuerdo a lo establecido en la Matriz de cajones de estacionamiento de este Reglamento.

ARTÍCULO 95. Requisitos por tipo de estudio. Los requisitos que deberán cubrir los estudios de impacto vial señalados en el artículo anterior serán los siguientes:

- I. Para los estudios de Impacto vial de alcance mínimo se deberá cumplir con lo establecido en el inciso d) de la Fracción I, el inciso d) de la Fracción IV y los incisos a) y b) de la Fracción VI del artículo 93;
- II. Para los estudios de Impacto vial de alcance intermedio deberá incluir lo previsto en los incisos a), c) y d) de la Fracción I, todos los incisos de la Fracción IV, inciso a) de la Fracción V, incisos a) y b) de la Fracción VI, e incisos a) y b) de la Fracción VII del artículo 93; y
- III. Para los estudios de Impacto vial de gran alcance o completos deberá cumplir con la totalidad de lo previsto en el artículo 93.

Capítulo III Criterios de diseño para vialidades

ARTÍCULO 96. Secciones y trazo. Por lo que respecta a los criterios de diseño de la vialidad en cuanto a secciones mínimas, normas de trazo de andadores, calles y arterias, se deberá dar cumplimiento en lo que al respecto establece la Ley, en los artículos 123, 124 y 125, así como lo que en el Reglamento de Construcción respecto a las normas para la construcción de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 97. Especificaciones de pavimento. Las vialidades, carreteras, caminos, calles, avenidas o accesos de circulación vehicular, públicos o privados deberán construirse con pavimento, concreto hidráulico o asfalto, con una textura antiderrapante en su superficie. La especificación del tipo de material a utilizar y su espesor serán determinados en función del tráfico y carga vehicular, considerando los aforos actuales y su proyección para un período de al menos 20 - veinte años y por el análisis y evaluación del ciclo de vida, de tal manera que se considere el costo de mantenimiento para su conservación en óptimo nivel de servicio.

ARTÍCULO 98. Pendientes. Solo se permite construir vialidades, carreteras, caminos, calles, avenidas o accesos de circulación vehicular, públicos o privados con pendientes longitudinales menores al 15% - quince por ciento. En casos especiales se podrán autorizar tramos con pendientes mayores al 15% - quince por ciento y menores del 20% - veinte por ciento en los que se deberá:

- I. Tener una superficie antiderrapante de acuerdo con especificaciones que establezca la Dirección;
- II. No ser mayores de 40m - cuarenta metros de largo; y
- III. Tener tramos intercalados, entre los tramos con recubrimiento antiderrapante, con pendientes menores al 15% - quince por ciento de cuando menos 60m - sesenta metros de largo.

Capítulo IV Accesibilidad para discapacitados en edificios y espacios exteriores

ARTÍCULO 99. Normas de diseño. En lo relativo al diseño de las obras de para facilitar el acceso y desplazamiento de personas discapacitadas en urbanizaciones, desarrollos, edificaciones y todo tipo de instalaciones , se deberá

cumplir con lo que establece este Reglamento para la construcción de banquetas, y guarniciones.

También se deberá dar cumplimiento al artículo 89 respecto a los espacios para cajones de estacionamiento, sus dimensiones y su ubicación destinados para personas discapacitadas.

Además se deberá cumplir con lo establecido en la Ley en el artículo 15, fracción III, inciso j y el artículo 213, y en el Reglamento de Construcción Municipal.

Capítulo V Criterios para infraestructura

ARTÍCULO 100. Localización. En lo relativo a la localización e instalación de infraestructura deberá darse cumplimiento a lo establecido en este Reglamento en lo que respecta a la ocupación de las vías públicas y para banquetas en las normas para la construcción de obras de urbanización; y en lo relativo a las normas para prevención de riesgos y siniestros. Además se deberán incorporar las especificaciones que hagan las compañías de servicios en la autorización de proyectos.

Para la introducción de servicios de infraestructura se seguirán las normas establecidas en el Reglamento de Construcción.

ARTÍCULO 101. Instalaciones subterráneas. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualesquiera otras, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones. Cuando se localicen en las aceras deberán distar por lo menos cincuenta centímetros del alineamiento oficial. La autoridad municipal correspondiente podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras lo requiera. La autoridad municipal correspondiente conjuntamente con las compañías de servicios fijarán en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización en relación con las demás instalaciones.

ARTÍCULO 102. Instalaciones aéreas. Las instalaciones aéreas en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto. Dichos postes se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de cuarenta centímetros entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste. En las vías públicas en que no existan aceras o banquetas, los interesados solicitarán a la autoridad municipal correspondiente el trazo de la guarnición.

ARTÍCULO 103. Altura de retenidas e implementos. Los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usa para el ascenso a los postes o a la instalaciones, deberán colocarse a no menos de dos metros cincuenta centímetros de altura sobre el nivel de la acera. Las retenidas que ya existan y no se puedan sustituir por otro dispositivo, deberán contar con un protector metálico de color vivo que permita identificarlo.

ARTÍCULO 104. Identificación de postes e instalaciones en la vía pública.

Los postes y las instalaciones deberán ser identificadas por sus propietarios con una señal que apruebe la Dirección. Deberán pintarse en colores contrastantes y rodearlos de un área de 50-cincuenta centímetros con pavimento corrugado para su detección por los invidentes.

ARTÍCULO 105. Conservación de postes e instalaciones. Las compañías de servicios o los propietarios de postes o instalaciones colocadas en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función.

ARTÍCULO 106. Retiro o cambio de ubicación de postes e instalaciones. El Centro de Población podrá ordenar el retiro o el cambio de lugar de postes o instalaciones por cuenta de las compañías de servicios o propietarios por razón de seguridad o porque se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera. Si no lo hicieren dentro del plazo que se les haya fijado, el Centro de Población lo ejecutará a costa de los propietarios. No se permitirá colocar postes o instalaciones en aceras, cuando con ellos se impida la entrada a un predio, debiendo ser colocados en el eje que marca la línea divisoria de la lotificación, por lo tanto, deberán ser cambiados por su cuenta cuando no se cumpla con esta disposición. Si la lotificación es cambiada o subdividida posteriormente estando ya colocados el poste o la instalación, deberán ser cambiados de lugar por las compañías prestadoras del servicio de los mismos, pero los gastos serán por cuenta del propietario del predio.

Capítulo VI Obras de urbanización por zona

ARTÍCULO 107. Requerimientos. Las obras mínimas de urbanización que deben realizarse serán aquellas que establece la Ley para cada tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio, así como aquellas que sea posible realizar mediante los esquemas que establece la Ley de Hacienda para los Centro de Población del Estado de Nuevo León y la Ley de Obra Pública para el Estado de Nuevo León.

Cuando un particular se vea obligado o en la necesidad de ceder un área para vialidad pública deberá realizar las obras de urbanización que se establecen para los fraccionamientos habitacionales y será en relación al uso permitido en los lotes a los que se les va a proporcionar el servicio de esas obras.

Para la introducción se servicios de infraestructura se seguirán las normas establecidas en el Reglamento de Construcción.

Capítulo VII Equipamientos por zona

ARTÍCULO 108. Requerimientos. Las obras mínimas de edificación para el equipamiento urbano en las áreas de cesión, deberán cumplir con los requisitos que se establecen en este Reglamento para otorgar la licencia de uso del suelo y de construcción de cualquier otra edificación.

ARTÍCULO 109. Utilización de áreas de cesión. En las áreas de cesión municipal en los casos que establece la Ley, se podrán realizar las obras o permitir el uso que corresponda según el tipo de zona en que se encuentren las mismas y conforme a la siguientes disposiciones:

- I. En zonas habitacionales de alta densidad (H5.1 a H6) se permitirán los siguientes obras, usos y/o destinos: parques, jardines, parques urbanos, guarderías infantiles, asilos para ancianos, jardín de niños, escuelas públicas de educación básica y media, plaza cívica, áreas deportivas, servicios culturales, delegación de servicios municipales, bomberos, servicios de salud, servicios de emergencia, capillas de velación, servicio de correos y telégrafos, teléfonos públicos, asistencia pública, antenas de radio o tele comunicación, mobiliario urbano. Estas últimas bajo las condiciones que la Dirección y/o el R. Ayuntamiento establezcan.
 - II. En zonas habitacionales de densidad media (H4.1 a H4.3) se permitirán los siguientes obras, usos y/o destinos: parques urbanos, jardines, caseta de vigilancia, delegación de servicios municipales, guarderías para niños, asilos para ancianos, jardín de niños, escuela primaria, plaza cívica, servicios culturales, servicios de salud, servicio de correos y telégrafos, teléfonos públicos, áreas deportivas, asistencia pública, antenas de radio o tele comunicación, mobiliario urbano. Estos últimos bajo las condiciones que la Dirección o el R. Ayuntamiento establezca.
 - III. En zonas habitacionales de baja densidad (H1 a H3.3) solo se permitirán los siguientes obras, usos y/o destinos: parques, jardines, caseta de vigilancia, servicio de correo y telégrafo, teléfonos públicos.
 - IV. En zonas habitacionales de muy baja densidad (H1) y zonas de Preservación Ecológica se permitirán: parques naturales, jardines, caseta de vigilancia, teléfonos públicos, antenas de radio o tele comunicación con las condiciones que la Dirección o el R. Ayuntamiento establezcan.
 - V. En la zona industrial se permitirán los siguientes obras, usos y/o destinos: parques y jardines, estación de bomberos, hidrantes, áreas deportivas, zonas de salvaguarda, caseta de vigilancia, servicios de salud (emergencia y hospitalares), teléfonos públicos, antenas de radio o tele comunicación, mobiliario urbano; estos últimos bajo las condiciones que la Dirección o el R. Ayuntamiento establezca.
 - VI. En los corredores urbanos se permitirán las obras o usos y destinos que se establecen en las fracciones anteriores según la densidad de la zona más cercana que colinde con los mismos.
 - VII. En las áreas de cesión de los desarrollos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio se permitirán las obras o usos y destinos de equipamiento de nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia, plaza, parques, jardines e hidrantes y asistencia pública.
- Tratándose de asistencia pública, guarderías infantiles, servicios de salud, jardín de niños, escuelas públicas de educación básica y medio, capillas de velación, servicios de correos y telégrafos o asilo de ancianos a que se refieren las fracciones anteriores, se autorizarán siempre que sean construidos y administrados

por autoridades o dependencias públicas del Estado, Federación o de este Municipio.

Capítulo VIII Normas arquitectónicas y de paisaje urbano

ARTÍCULO 110. Disposiciones generales. Los lineamientos y la normatividad a que estarán sujetos los lotes comprendidos en el Centro de Población para cada uno de los usos y destinos se describen en los títulos VI y VII de este Reglamento y en las demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 111. Mobiliario urbano, señalamiento, infraestructura e instalaciones . El mobiliario urbano que se instale en los nuevos desarrollos deberá ser de una misma línea de diseño acorde con el carácter del poblado, es decir bancas, basureros, postes de teléfono y luz, fuentes, paradas de autobuses, semáforos, y otros elementos similares. En el caso de la nomenclatura de las edificaciones y los nombres de las calles ubicados en el Distrito Histórico se utilizará una línea especial de placas que se adhieran a los muros de las esquinas. En caso de no haber construcción en las esquinas se deberá estudiar el tipo de poste acorde con el resto del mobiliario y definir sus criterios de localización. En el Distrito Histórico solo se permitirá la instalación de infraestructura subterránea y se procurará que la existente sea sustituida gradualmente.

ARTÍCULO 112. Vegetación. Se deberán utilizar preferentemente árboles y plantas nativas y no-nativas adaptables a las condiciones locales en los parques, plazas, camellones, andadores y demás espacios públicos para darle un carácter distintivo, sentido de lugar e integrarse mejor al paisaje natural. Se procurará que en las banquetas se siembren el mismo tipo de árboles y se definan los criterios específicos de localización. Debe estudiarse con cuidado la variedad a escoger, su forma, tipo de raíz, floración en su caso y que sean de bajo consumo de agua.

ARTÍCULO 113. Calles y banquetas. El tratamiento en las calles de los fraccionamientos y desarrollos deberá ser homogéneo utilizando un mismo material como asfalto, concreto o similar. En el caso del Distrito Histórico se utilizarán materiales regionales como el ladrillo aparente, adoquín, piedra laja o bola, concreto estampado o una combinación de varios estos de acuerdo con los Lineamientos para este sector. En el caso de las banquetas también deben de ser tratadas de forma similar dejando los espacios necesarios para plantar árboles.

ARTÍCULO 114. Techumbres. En el Distrito Histórico en los corredores turísticos los techos deberán de ser planos o en caso de ser inclinados las aguas no deben de mostrarse hacia la calle. En estos corredores no se permite la construcción de aleros que den frente a la vía pública con el fin de que las fachadas muestren la continuidad de sus muros.

ARTÍCULO 115. Zonas especiales. En el Distrito Histórico se definirán Lineamientos de diseño urbano, paisajista y arquitectónicos que deberán respetar

los proyectos de nuevas edificaciones e instalaciones de todo tipo. Estos lineamientos se anexan a este Reglamento.

ARTÍCULO 116. Emplazamiento. Respetar en los diseños de edificaciones y demás instalaciones que se construyan en el Distrito Histórico los rasgos topográficos, climáticos y vegetación que permitan darle identidad y significado al conjunto. Reforzar los valores naturales y paisajísticos sobre todo en la zona entre el Poblado y el Río Bravo.

ARTÍCULO 117. Distrito Histórico. En el Distrito Histórico se deberá cumplir con lo previsto en el artículo anterior, además de lo establecido en las normas a que se sujetarán las edificaciones afectas al patrimonio cultural público establecidas en los artículos 115 al 129 de este Reglamento.

ARTÍCULO 118. Plaza principal del Distrito Histórico. Se deberá acentuar el carácter de nodo principal con edificaciones de mayor altura (2 -3 niveles) para conformar el espacio público, darle un claro sentido de lugar y que alojen actividades comunitarias, sociales y cívico -culturales que den servicio a sus habitantes.

ARTÍCULO 119. Plazas secundarias. Se establecerá la función, jerarquía y carácter de los diversos nodos secundarios para fortalecer su tipología y carácter propio.

ARTÍCULO 120. Traza reticular. Se deberá respetar la traza reticular original en el Distrito Histórico estableciendo en el Plan Parcial una estructura vial jerarquizada y las funciones que contribuya a mejorar la imagen. Se deberán prever en el mismo Plan las vialidades primarias futuras a partir del núcleo original.

ARTÍCULO 121. Lotificación y subdivisión de manzanas. Los esquemas de lotificación y subdivisión deberán propiciar un claro ambiente vecinal y aumentar la riqueza espacial urbana de los desarrollos de vivienda. En las áreas inmediatas al poblado original se favorece una subdivisión en manzanas con esquemas similares a los del antiguo poblado y que faciliten la continuidad e integración vial. Se deberán evitar dimensiones de manzanas superiores a los 80 m. de longitud por al menos uno de sus lados.

ARTÍCULO 122. Carácter de vialidades. Los corredores turísticos se diferenciarán del resto de las calles en el poblado en los acabados, materiales de pavimentos y edificaciones. Se especificarán los tipos de árboles, vegetación, mobiliario urbano, señalización y control de tráfico. Lo anterior se especificarán en los lineamientos para el Distrito Histórico.

ARTÍCULO 123. Edificaciones. Las construcciones e instalaciones que se realicen en el Distrito Histórico deberán mantener una tipología arquitectónica y un carácter que le de una identidad propia, facilite la legibilidad y sentido de

orientación, y le de un sentido de lugar para sus habitantes. Estas características se establecerán en los lineamientos de diseño urbano, paisajista y arquitectónico anexos a este Reglamento. En los corredores comerciales y de servicios turísticos definidos en el Plan Parcial se cuidará de mantener una armonía y continuidad en las edificaciones y los lineamientos de diseño serán más específicos. En el resto del Distrito se tendrán lineamientos más generales y se apoyará en los criterios y directrices que marque el Consejo Consultivo Ciudadano.

ARTÍCULO 124. Alturas. Las alturas de las edificaciones en el Distrito Histórico deberán ser de un máximo de dos niveles, a excepción de las que se ubiquen frente a los corredores turísticos, la Plaza Principal y las esquinas en donde un máximo de hasta tres niveles será aceptable. Se buscará que las fachadas a lo largo de las calles tengan una continuidad visual.

ARTÍCULO 125. Paramento. Todas las edificaciones ubicadas frente a la Plaza principal y a los corredores turísticos dentro del poblado deberán estar alineadas al paramento de la calle. No se permitirán remetimientos con jardines al frente de las mismas ni estacionamientos. Sin embargo las cocheras cerradas o semi-cerradas con portón o reja son aceptables.

ARTÍCULO 126. Colindancias. En las zonas especificadas en el artículo anterior, las colindancias con las edificaciones vecinas deben construirse hasta los límites teniendo cada edificación su propia barda. En el tratamiento de las fachadas en las colindancias no debe dejarse espacio libre frente a la calle, sino continuar en un mismo paramento la construcción de las edificaciones en diferentes predios.

ARTÍCULO 127. Colores. La gama de colores predominantes a utilizar para las edificaciones e instalaciones ubicadas en el Distrito Histórico será similar al color del suelo, las rocas y los ladrillos existentes en el territorio del Centro de Población. Esta gama se complementará con colores utilizados históricamente en la arquitectura de la región y otros colores que armonicen con los predominantes. Se recomienda utilizar colores más intensos en los marcos de las puertas y ventanas, así como en los remates de las fachadas en la parte alta y en los rodapiés.

ARTÍCULO 128. Relación de vanos con macizos. En el Distrito Histórico los macizos deberán prevalecer sobre los vanos en todas las fachadas, con una relación de tres a uno como mínimo. No se aceptan manguetas dorados ni materiales estridentes en los vanos.

ARTÍCULO 129. Materiales. Los acabados en las fachadas serán con aplanados finos o con diversas texturas. Se recomienda también utilizar el ladrillo o piedras de la región. Los productos industriales de acero, vidrio, aluminio y lámina deberán utilizarse moderadamente para cubrir grandes espacios en fachadas. En el caso de puertas y ventanas preferentemente se utilizará madera pero también podrá emplearse aluminio, hierro o productos similares pintados en la gama de

colores definida. El hierro forjado también se recomienda para balcones o enrejados.

ARTÍCULO 130. Parque Mesoamérica. Se deberá cuidar la singularidad del borde natural que crea el Río Bravo creando una tipología y carácter únicos. Se buscará mantener libre de obstrucciones aquellos lugares donde se tengan vistas interesantes hacia el Río.

Capítulo IX. Normas para el CEFCI

ARTÍCULO 131. Proyectos arquitectónicos. Todo proyecto arquitectónico para construirse en el área del CEFCI deberá garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionalidad, higiene, limpieza, y seguridad (estructural y en emergencias).

ARTÍCULO 132. Espacios exteriores en el CEFCI. Queda prohibido el almacenamiento de mercancías, productos, equipo, maquinaria, material de empaque, o cualquier otro artículo fuera de los edificios, a menos que dicho almacenamiento quede perfectamente cubierto en todas direcciones por bardas, celosías o mallas cuya apariencia haya sido previamente aprobada por Fidenor. En caso de almacenarse materia prima o producto terminado al aire libre se deberá construir una barda con una altura no menor a 2.50 mts. En caso de que el proyecto no contemple ninguna barda arquitectónica, se requerirá de la autorización expresa de Fidenor para la obtención de la licencia de construcción.

ARTÍCULO 133. Anuncios y publicidad exterior. No se permite la instalación de carteleras comerciales o cualquier tipo de anuncios panorámicos dentro de las instalaciones del CEFCI. Solamente podrán colocarse rótulos, letreros o anuncios en los terrenos o edificios cuando tengan por objeto identificar a la empresa, ya sea en propiedad o en arrendamiento. Dichos rótulos, letreros y anuncios podrán ser únicamente de las características establecidas por Fidenor aceptándose también los emblemas, logotipos, monogramas o marcas registradas que generalmente utilizan las empresas.

Queda prohibido pintar rótulos en los techos de los edificios o colocar letreros que excedan la altura de la fachada principal en un edificio, excepto bajo autorización expresa. Los anuncios para solicitar personal podrán ser colocados en forma atractiva, ordenada y de manera temporal. En ningún caso las empresas podrán excederse de 30 días y 90 días de espaciamiento entre la colocación de un anuncio con el siguiente.

ARTÍCULO 134. Áreas que dan frente a vialidades. En los terrenos en el CEFCI la parte que quede al frente de los edificios, entre el edificio propiamente dicho y la calle, y todas las áreas perimetrales en general, deberán arreglarse y mantenerse de manera que presente un aspecto limpio, agradable y atractivo. Se deberá destinar como jardín como mínimo un 25% del área libre y sembrar árboles de las especies indicadas al final de este Reglamento a cada 6.00M -seis metros. La totalidad de dicha área deberá estar cubierta por banquetas, áreas de circulación

de vehículos debidamente pavimentadas, jardinería, recubrimientos decorativos de grava o material similar, o construcciones que sean compatibles con el estilo arquitectónico de la fachada del edificio.

ARTÍCULO 135. Áreas laterales y posteriores. La parte del terreno que queda a los lados y la parte posterior de los edificios, deberán mantenerse limpia de basura, maleza o de cualesquiera otros artículos y/o materiales. Así mismo deberá estar nivelada, libre de zanjas, excavaciones o promontorios, a menos que estos sirvan a un propósito previamente aprobado en la licencia de construcción o de uso del suelo.

ARTÍCULO 136. Conservación de edificios. El aspecto exterior de los edificios en general se conservará en buen estado de limpieza y conservación. Las superficies exteriores deberán repintarse cuando menos cada tres años o cuando por su mal aspecto así se requiera. Los colores que se utilicen serán preferentemente claros o neutros evitando las tonalidades muy llamativas.

ARTÍCULO 137. Materiales. Los materiales que se utilicen en las fachadas serán con acabados duraderos y de primera calidad como prefabricados de concreto, lámina de acero pintada o aluminio, block de cemento con recubrimiento de pasta de fachada o pintura con grano de mármol, ladrillo o concreto aparentes. Se deberá evitar utilizar materiales que se deterioren fácilmente y que requieran de mucho mantenimiento para mantener su apariencia.

Capítulo X. Otras normas de diseño

ARTÍCULO 138. Requerimientos de antenas de telecomunicaciones. Las antenas de comunicación que se autoricen deberán ubicarse en las zonas previstas para ello en la Matriz de compatibilidad del Plan y de este Reglamento, cumpliendo con las siguientes condiciones:

- I. Que su ubicación no afecte estructuralmente las edificaciones colindantes;
- II. Que su altura esté plenamente justificada con estudios técnicos;
- III. Que cumpla con los requisitos de seguridad que señala este Reglamento;
- IV. Que los colores a utilizar sean neutros como gris, arena, ocre o similares; y
- V. Que no se utilice luz tipo estroboscópica.
- VI. Que se integren en lo posible a la imagen urbana, pudiendo usar antenas que tengan otro uso como luminarias, torre de observación, simulen árboles, etc.

ARTÍCULO 139. Bardas y jardines. Las construcciones de bardas que limiten lotes o predios, cuya longitud sea de 5-cinco metros o más y/o tenga un altura de 3.60-tres metros y sesenta centímetro o más se deberá cubrir con vegetación trepadora.

ARTÍCULO 140. Elementos en espacios públicos. La instalación de elementos en espacios públicos requiere la autorización expresa que para ello les otorgue la

autoridad competente. Son elementos del entorno urbano las esculturas, fuentes, monumentos, arcos, estructuras u objetos que con fines culturales, históricos o cívicos se pretenda ubicar en los espacios abiertos de los predios o áreas propiedad del Municipio.

ARTÍCULO 141. Procedimiento para autorización. Los elementos del entorno urbano para que se autoricen deberán cumplir con lo siguiente:

I. Ingresar la solicitud en el Municipio acompañándola con:

1. Firma y nombre del solicitante, manifestando su domicilio para oír y recibir notificaciones, así como los datos del perito responsable de las obras.
2. Escrito dirigido al R. Ayuntamiento donde describa el proyecto, su objetivo, las obras necesarias y accesorias, los materiales a emplear, los servicios requeridos, las especificaciones de mantenimiento, y los datos del autor y de los responsables del proyecto y del mantenimiento.
3. Plano de ubicación de la propuesta.
4. Planos con la descripción gráfica del proyecto que incluya: ubicación dentro del polígono, planta arquitectónica, elevaciones y apunte de perspectivas.
5. Fotomontaje.
6. Fotografías actuales del lugar propuesto.

Lo anterior debe presentarse montado en cartulinas , y maqueta.

II. Una vez recibida la solicitud se seguirá el siguiente procedimiento:

- a. Solicitará dictámenes al Consejo Consultivo, las comisiones y direcciones relacionadas con el tema así como la opinión de los interesados cercanos al lugar donde se pretende instalar.
- b. Recabadas las opiniones las revisará y turnará el R. Ayuntamiento para que en la sesión más próxima se apruebe o rechace la solicitud, y en su caso señalar las condiciones, requisitos y demás obligaciones que debe cumplir el solicitante.
- c. En caso de aprobación hará el trámite para la obtención de la licencia de construcción respectiva para lo cual el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:
 1. Planos estructurales, de cimentación y obras accesorias.
 2. Memoria de cálculo.
 3. Programa de obra.
 4. Firma de responsable del proyecto y cédula profesional.
 5. Domicilio para oír y recibir notificaciones.
 6. Propuesta de convenio para la cesión de derechos de autor y de propiedad a favor del Municipio.

ARTÍCULO 142. Criterios generales de localización de elementos. Sólo se autorizarán elementos del entorno urbano en las áreas públicas utilizadas como:

I. Camellones y rotondas, ocupando como máximo un 50% -cincuenta por ciento de ancho del mismo, preservando lo mas posible las áreas verdes y la arborización.

- II. Parques, plazas y jardines siempre que no afecte el diseño de jardines, arbustos o arbolado existente, ni la correcta prestación de los servicios de dicho lugar.
- III. Rotondas.
- IV. La distancia a cruceros viales será la que determine el dictamen de vialidad correspondiente.
- V. En cualquier caso se deberán considerar al menos 2 -dos metros de banqueta libres para circular.

ARTÍCULO 143. Criterios de diseño, construcción y mantenimiento. Los elementos del entorno urbano deberán cumplir con las siguientes normas:

- I. Su altura deberá estar acorde al entorno inmediato, en caso de arcos estos deberán tener una altura libre de 5-cinco metros debiendo permitir el paso de vehículos de bomberos o auxilio.
- II. Los colores a utilizar armonizarán con el entorno y no deberán impactarlo negativamente, ni interferir con la simbología de los señalamientos viales.
- III. La cimentación no deberá afectar la infraestructura de los servicios públicos municipales. En caso de remoción solo se permitirá la relativa al riego de esa área previa autorización del Municipio con la salvedad de que serán a cargo y por cuenta del solicitante los movimientos a realizar así como la responsiva por los mismos.
- IV. La instalación se deberá realizar en un plazo máximo de seis meses a partir de la entrega de la licencia respectiva.
- V. Las áreas verdes que resulten afectadas durante la construcción deberán quedar en condiciones similares a su estado original.
- VI. Cumplir con las siguientes características de seguridad y aspectos ambientales:
 - a. No afectar la visibilidad vial, la vialidad y el paso de peatones, ni señalamientos de tránsito.
 - b. No generar contaminación por ruido, energía lumínica u otros.
 - c. En su instalación y operación no se deberán causar daños a terceros.
- VII. Para entregar la licencia de construcción es requisito que esté debidamente formalizado el convenio para la cesión a favor del Municipio del elemento del entorno urbano respectivo, el programa y especificaciones del mantenimiento.
- VIII. Condiciones de mantenimiento a cumplir:
 - a. El solicitante se deberá comprometer a apoyar con el mantenimiento al Municipio
 - b. El autor deberá proporcionar las especificaciones de la obra para su mantenimiento y reparación en caso de requerirse, como son: materiales, colores, acabados y técnicas. En caso contrario el Municipio realizará los trabajos de acuerdo a su criterio.
- IX. En caso de aprobación de algún elemento del entorno urbano, esta se considerará como una instalación permanente hasta que se requiera su retiro por las siguientes causas:
 - a. Por no cumplir con lo autorizado.
 - b. Por falta notoria de mantenimiento.

- c. Por riesgo o inseguridad.
 - d. Por necesidad de ocupar el espacio para algún obra pública.
 - e. Por presentar un notable deterioro.
 - f. Los materiales de mantenimiento o reposición necesarios estén fuera de mercado
- X. Cuando se presente alguna de las causas que den lugar al retiro del elemento del entorno urbano el R. Ayuntamiento revisará el caso y acordará su retiro. De autorizarse, se le notificará a la persona que solicitó su instalación.
- XI. El R. Ayuntamiento podrá también acordar la reubicación del elemento a otro sitio.

TÍTULO XIII ESPECIFICACIÓN DE DIMENSIONES, INSTALACIONES Y VENTILACIÓN

Capítulo Único

ARTÍCULO 144. Legislación y normatividad aplicable. Todos los fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad en condominio, edificaciones, construcciones, remodelaciones, ampliaciones u obras, cualquiera que sea el uso que en ellas se efectúen deberán cumplir con lo relativo a la normatividad de salubridad, higiene, prevención y control de la contaminación ambiental en lo relativo a las dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación de las obras, que se encuentren en las disposiciones de la Ley General de Salud, del Reglamento de Ingeniería Sanitaria de dicha Ley, la Ley Estatal de Salud y su Reglamento, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Nuevo León, su reglamento, el Código Civil, este Reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.
En cuanto a los aspectos de ventilación e iluminación, las edificaciones u obras deberán cumplir con lo establecen los artículos 72 y 73 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud.

ARTÍCULO 145. Lineamientos urbanísticos, infraestructura y servicios. Se consideran lineamientos arquitectónicos, constructivos y urbanísticos de higiene, ventilación, iluminación y ambientales en las edificaciones u obras, lo relativo a: remetimientos, altura, el coeficiente de absorción, las áreas verdes dentro de los predios; la infraestructura de agua, drenaje sanitario y pluvial y gas; el manejo de residuos sólidos y líquidos, tiros o ductos para la extracción de humos o para la ventilación interior de la edificación.

Para la utilización de los predios, cualquiera que sea su uso se deberán cumplir con las normas de este Reglamento que regulan los aspectos del párrafo anterior o de la leyes mencionadas en el artículo que le antecede a éste.

ARTÍCULO 146. Ubicación de equipos e instalaciones del edificio. En los espacios de remetimiento, la ubicación de equipos o aparatos de aire acondicionado, o cualquier otro, no deberán sobrepasar el límite de propiedad del

inmueble o estar sobre o en el espacio de la vía pública, ni causar molestias a los propietarios de los predios colindantes en lo relativo al ruido, radiación del calor y/o transmisión de vibraciones o de iluminación.

ARTÍCULO 147. Descarga de aguas residuales. Todos los fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad en condominio, instalaciones, edificaciones, construcciones, remodelaciones o ampliaciones o cualquier obra, o actividad cualquiera que sea el uso que en ellas se efectúen, deberán estar conectados directamente al drenaje sanitario, tanto las aguas sanitarias o negras como las de la lavandería y lavado de patios, utensilios o herramientas. Ninguna de estas aguas podrán verterse a otros predios, áreas privadas o del dominio público. Las aguas pluviales deben de conducirse al drenaje pluvial o a la vía pública cuando no exista drenaje pluvial y, por ningún motivo deberán descargarse por el drenaje sanitario, cumpliendo además con lo dispuesto en las disposiciones del Municipio y la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 148. Humos, emisiones y olores. Las edificaciones de uso habitacional procurarán contar con tiros de aire para extraer humos y olores fuera de la edificación cuyo final sobresalga por encima de los paramentos vecinos. Las edificaciones o las actividades que se realicen en predios de uso distinto al habitacional, que por sus características provoquen emisiones de humos, partículas y olores, deberán contar con los equipos necesarios y adecuados para su extracción, filtración y control, según el volumen generado, de tal manera que se controlen y dispersen para que no se causen molestias o contaminantes a predios o vecinos colindantes. Dichos equipos tendrán una altura mínima de 2 – dos metros sobre los paramentos vecinos, y cumplirán con lo relativo a lo dispuesto sobre instalaciones especiales.

TÍTULO XIV REQUISITOS DEL DIRECTOR TÉCNICO DEL PROYECTO (PERITO PRINCIPAL) Y ASESORES TÉCNICOS (PERITOS AUXILIARES)

Capítulo Único. Disposiciones generales

Artículo 149. Requerimientos. Todo lo referente al requisito, responsabilidades, obligaciones y registro del Director técnico del proyecto (perito principal), de los asesores técnicos (peritos auxiliares), del propietario y de los notarios públicos con respecto a los proyectos urbanísticos y constructivos, se atenderá de acuerdo a lo dispuesto en el Título IV del Reglamento de las Construcciones del Municipio de Anáhuac .

TÍTULO XV REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS DE USO DEL SUELO

Capítulo I Licencia de uso del suelo

Artículo 150. Descripción. El uso del suelo es un atributo inherente a un predio que requiere ser ratificado por la autoridad mediante el documento denominado "Licencia de Uso del Suelo". Para utilizar un predio con un uso o destino diferente al habitacional se requiere solicitar y obtener previamente la licencia de uso de suelo. La licencia de uso de suelo se concederá por tiempo indefinido y se transmitirá conforme lo establece el artículo 68 de este Reglamento.

La licencia de uso de suelo es aquel documento expedido por el Municipio a través de dependencia que se designe, que autoriza a un particular para utilizar un predio o terreno con fines distintos a la función habitacional unifamiliar. En dicho documento se establecerán: el titular o el beneficiario de la misma; la ubicación del predio; la función, género y subgénero de la o las actividades que se van a desarrollar en la edificación las cuales deben de señalarse como permitidas o condicionadas en la Matriz de compatibilidad del Plan y de este Reglamento.

Antes de iniciar una construcción se requiere contar con la licencia de uso del suelo correspondiente al predio de que se trata y la licencia de construcción vigente, la cual será nominativa. La cesión de derechos que representa la licencia de construcción, antes de la terminación de la obra, requiere autorización expresa de la Autoridad Municipal.

Artículo 151. Procedimiento y requisitos para su obtención. Para obtener la licencia de uso de suelo el solicitante, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 144 y 251 de la Ley deberá cumplir con la presentación de los siguientes documentos mínimos y los que señala la Matriz de documentos de este Reglamento:

- I. Presentar solicitud por escrito exponiendo su nombre completo, datos del predio como sus medidas, colindancias, ubicación y su número de expediente catastral y el domicilio para oír y recibir notificaciones y en su caso, nombre completo de la persona o personas a quienes les otorga poder para realizar el trámite y/o para oír y recibir notificaciones, exponiendo el uso de suelo que pretende se le autorice;
- II. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- III. Presentar identificación del propietario o poseedor del predio y, en su caso del apoderado;
- IV. Acreditar el interés jurídico y en caso de representación, presentar el poder suficiente para tal efecto;
- V. Acreditar tener el pago del impuesto predial al corriente;
- VI. Plano de antecedentes del predio (como subdivisiones, fusiones,...);
- VII. Plano de localización del predio conforme a los manuales de la Dirección (8 - ocho copias);
- VIII. Plano topográfico del predio;
- IX. Si en el predio existe construcción, presentar el plano del mismo indicando la distribución de áreas según el uso que se pretenda o se le esté dando;
- X. Plano de levantamiento de arbolado del predio, indicando el tamaño del tronco medido a 1.20 metros de altura y su altura, de ser posible la especie de que se trate;

- XI. Cuando se trate de cambios de uso de suelo respecto a lo establecido en el Plan, presentar los documentos a los que se refiere el artículo 177 de la Ley;
- XII. Cuando el predio esté baldío presentar plano de proyecto con distribución y dimensiones de las áreas que se pretenden instalar;
- XIII. Presentar la ficha ambiental proporcionada por el Municipio con la información que en la misma se establece; y
- XIV. Pagar los derechos correspondientes.

Capítulo II Licencia de uso de edificación

Artículo 152. Descripción. Para utilizar una edificación, obra o instalación ya construida con un uso diferente al habitacional unifamiliar, se requiere contar con una licencia de uso de edificación que este de acuerdo a lo dispuesto por la Matriz de compatibilidad del Plan y de este Reglamento. Esta licencia será nominativa e intransferible y será expedida por el Municipio por tiempo indefinido, de acuerdo con lo dispuesto en este Reglamento.

En el documento de la licencia se establecerán: el titular o el beneficiario de la misma; la ubicación del predio; la función, género y subgénero de la o las actividades que se van a desarrollar en la edificación las cuales deben de señalarse como permitidas o condicionadas en la Matriz ya citada. El subgénero que no esté listado específicamente será homologado al mas similar que este listado en dicha matriz. Se requiere que el uso de toda edificación sea compatible con la función del uso del suelo autorizado para el predio en el que se encuentre ubicada la edificación.

La citada licencia continuará vigente mientras su titular se encuentre utilizando o en posesión material de la edificación; cuando ya no se tenga la posesión material y jurídica de la edificación, por ese solo hecho dejará de surtir efectos, debiendo el nuevo usuario, propietario o poseedor tramitar su propia licencia de uso de edificación. Para solicitar la licencia de uso de edificación el interesado deberá cumplir con los requisitos establecidos en este Reglamento, además de lo señalado en el siguiente artículo.

Artículo 153. Procedimiento y requisitos para su obtención. Para obtener la licencia de uso de edificación el solicitante, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 144, 217 y 252 de la Ley deberá cumplir con la presentación de los siguientes documentos mínimos y los que señale la Matriz de documentos de este Reglamento:

- I. Presentar solicitud por escrito exponiendo su nombre completo, datos del predio como sus medidas, colindancias, ubicación, y su número de expediente catastral, domicilio para oír y recibir notificaciones y en su caso, nombre completo de la persona o personas a quienes les otorga poder para realizar el trámite y/o para oír y recibir notificaciones, indicando el uso de suelo que le corresponde al predio y exponiendo el uso de edificación que pretende se le autorice;

- II. Cumplir con la presentación de los documentos a que se refieren las fracciones II, III, IV, V, VI, VII, X, XI, XIII, XIV del artículo 151;
- III. Plano topográfico en caso de que el predio esté baldío;
- IV. Plano de edificación existente; si en el predio existe ya una construcción, presentar la distribución de áreas según el uso que se pretenda o se le esté dando;
- V. Presentar proyecto de la construcción que se pretenda realizar con su respectiva distribución de áreas, si el predio está baldío. Se debe cumplir con los lineamientos generales que se le establecieron en la licencia de uso de suelo o los que al respecto establece la Ley y este Reglamento;
- VI. Cuando se trate de cambios de uso de edificación de lo establecido en el Plan se deberá acompañar el estudio de impacto vial correspondiente con la información a que se refiere el artículo 217 de la Ley y a este Reglamento; y
- VII. Presentar la licencia de uso de suelo.

Capítulo III Cambios de uso del suelo y/o lineamientos urbanísticos

Artículo 154. Modificación autorizada por la Dirección. Los lineamientos de Coeficiente de ocupación del suelo (COS), remetimientos, alturas y densidad habitacional, previstos en este Reglamento y en el Plan aplicables a un predio o unidad en condominio, así como el Coeficiente de uso de suelo cuando se refiera a predios con uso habitacional unifamiliar, podrán ser modificados a solicitud del propietario, siempre y cuando se trate de modificaciones de hasta un 20% -veinte por ciento de la que resulte aplicable, y que su solicitud se acompañe con carta firmada de conformidad de los vecinos y/o propietarios de los predios inmediatamente colindantes. La Autoridad Municipal aprobará o rechazará la solicitud. El Municipio podrá verificar que dichos vecinos efectivamente hayan firmado el documento y que sean propietarios de los predios colindantes.

Si la solicitud se efectuará después de que se incurrió en infracción el solicitante deberá previamente acreditar que pagó la multa correspondiente sin perjuicio de que, de ser resuelta negativa su solicitud, se le apliquen las demás sanciones a que hubiere lugar.

Artículo 155. Procedimiento y requisitos para modificaciones por la Dirección. En estos casos la solicitud deberá de acompañarse de la siguiente documentación:

- I. Carta del propietario o solicitante explicando la modificación propuesta
- II. Carta de vecinos propietarios de los predios o áreas privativas colindantes que den su consentimiento. Los vecinos serán mínimo: tres por cada lado de las colindancias del predio o unidad en condominio de referencia, cinco en frente y los propietarios del (o los) predio (s) o área (s) privativa (s) posterior (es).
- III. Copia de identificación oficial del solicitante y los vecinos que den su consentimiento.
- IV. Copia del título de propiedad o unidad en condominio del solicitante; si se trata de una persona moral, deberá presentar además copia del acta

constitutiva de la sociedad y copia del poder notarizado del representante legal.

- V. Plano del proyecto con la descripción de áreas y medidas a escala 1:100.
- VI. Fotografías del predio y sus colindancias.
- VII. Factibilidad de los servicios de agua y drenaje, luz y gas, proporcionadas por las dependencias o prestadoras de servicios correspondientes tratándose de los casos de modificaciones a densidades, alturas y coeficientes de uso de suelo.

Una vez completada y analizada la solicitud, la Dirección la presentará al Consejo Consultivo Ciudadano de Colombia y a la Comisión del R. Ayuntamiento encargada de estos asuntos. Realizada la reunión, en ese mismo acto o dentro de una semana, el Consejo y la Comisión antes mencionados, por conducto de su presidente, dictaminarán por escrito su opinión.

El Municipio en un término de 30-treinta días hábiles, posteriores a la recepción de los documentos antes referidos, aprobará o rechazará lo solicitado.

Artículo 156. Modificación de usos del suelo o lineamientos autorizada por el R. Ayuntamiento. Los cambios de densidades, de uso de suelo, aumentos de coeficiente de uso del suelo o transferencias de coeficientes de uso de suelo serán recibidos por la dependencia Municipal encargada y promovidos ante el R. Ayuntamiento de éste Municipio para su resolución por las siguientes personas:

- I. El propietario del predio (s) o unidad en condominio (s) interesados en el cambio;
- II. Los propietarios de los predios o áreas privativas incluidos en el área de impacto de dichos lugares, siempre y cuando sean una mayoría del 50%-cincuenta por ciento.
- III. Por el R. Ayuntamiento de este Municipio o por el Presidente Municipal.

Se desecharán de plano las solicitudes que impliquen el cambio sobre uno o varios predios en específico o individualizado y que su propietario no haya dado su consentimiento. Este acuerdo será expedido por el Municipio y en ningún caso se deberán afectar los derechos adquiridos por autorizaciones otorgadas con anterioridad sin el consentimiento de su titular.

ARTÍCULO 157. Procedimiento para modificaciones por el R. Ayuntamiento. Las solicitudes a que se refiere el artículo anterior se resolverán conforme al siguiente procedimiento y requisitos:

- I. El solicitante presentará su solicitud al Municipio. En el escrito el o los interesados (s) señalarán un domicilio para oír y recibir notificaciones, y en su caso designarán a la persona o personas autorizadas para ello.

Cuando la solicitud la efectúe más de una persona deberán designar a un representante común, con quien se entenderán todas las notificaciones y las mismas surtirán efectos como si se efectuaran a todos los interesados. Si no

- se nombra a un representante común en forma expresa, se entenderá que tendrá ese carácter el primeramente mencionado en el escrito de la solicitud.
- II. La solicitud deberá acompañarse de carta firmada por los propietarios de los predios colindantes al del solicitante objeto del trámite, que den su consentimiento a lo solicitado, en la que manifiesten su domicilio y teléfono, así como conocer el proyecto del solicitante. Los vecinos antes referidos serán mínimo: 3-tres por cada lado de las colindancias del predio o unidad en condominio, 5-cinco en frente y los propietarios de (o los) predio(s) o área (s) privativa (s) posterior (es).
- Tratándose de las autoridades, la solicitud se presentará si cuenta con el respaldo de la mayoría de los miembros del R. Ayuntamiento de este Municipio o del Presidente Municipal.
- III. El solicitante deberá acompañar a su escrito los documentos que se mencionan en el artículo 155 y además el estudio de impacto vial. Deberá acompañarse además un escrito de explicación del proyecto y montados en láminas planos, fotos, argumentos, razones o explicación del porqué de su solicitud.
- IV. Si el propietario del predio (s) o unidad en condominio (s) no acompaña a su solicitud la carta firmada con el consentimiento de todos los vecinos su petición será negada, caso en el cual, el acuerdo correspondiente será expedido por el Municipio sin necesidad de continuar con el trámite previsto en éste artículo.
- V. Si a el o los solicitantes les falta algún documento diverso al de la carta de las firmas de consentimiento de los vecinos, la Dirección lo requerirá para que en un término no mayor de 5-cinco días hábiles, contados a partir de su notificación, lo presente. De no presentarlos, la Dirección dictará acuerdo negando lo solicitado, sin continuar con el procedimiento.
- VI. El Municipio cuando lo estime necesario, podrá solicitar la opinión técnica a algún colegio profesional, cámara, institución, dependencia u otros organismos para fundamentar su resolución.
- VIII. La Autoridad Municipal responsable efectuará un análisis sobre el proyecto o solicitud tomando en cuenta la normatividad vigente, la realidad de la zona, la infraestructura, vialidades, servicios públicos, paisaje urbano, aspectos ecológicos, y otros factores que se consideren relevantes,
- IX. La Dirección presentará la solicitud al Consejo Consultivo y a la Comisión respectiva del R. Ayuntamiento para recibir una opinión del proyecto presentado.
- X. La Comisión del R. Ayuntamiento dará su opinión sobre el proyecto, podrán hacer sugerencias, o pedir algunos cambios al mismo, o condicionar su autorización.
- XI. Una vez que se cumplió con lo anterior la Comisión, considerando las consultas anteriores, y en su caso las adecuaciones al proyecto, si se hicieron, presentará una propuesta al R. Ayuntamiento de este Municipio, para que se resuelva por éste en la sesión ordinaria siguiente.

- XII. El R. Ayuntamiento aprobará, rechazará o modificará la propuesta. Cuando lo acuerde la mayoría puede suspender la resolución para el efecto de que se requiera mayor información o la realización de algún otro estudio.
- XIII. Una vez recibido en la Dependencia responsable el acta de la sesión del R. Ayuntamiento de este Municipio se notificará por escrito al solicitante el acuerdo respecto a su solicitud.
- XIV. De ser aprobada la solicitud o modificada, el Presidente Municipal ordenará su publicación en la Gaceta Municipal, y en el Periódico Oficial del Estado. Contra la resolución del R. Ayuntamiento de este Municipio procede el recurso de reconsideración en los términos que se refiere este Reglamento.
- XV. El plazo máximo para la resolución de solicitudes de modificación por el R. Ayuntamiento no deberá exceder de 45-cuarenta y cinco días hábiles.

TÍTULO XVI PROHIBICIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

Cap. I Prohibiciones

ARTÍCULO 158. Obligatoriedad del reglamento para servidores públicos. Los servidores públicos del Municipio están obligados a respetar las disposiciones de este Reglamento, por lo que les será prohibido expedir licencias, autorizaciones o permisos que sean contrarios a lo regulado por este ordenamiento. Los servidores públicos; que contravengan lo establecido en la Ley y en este Reglamento y serán sancionados en los términos de lo establecido por la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León, si se comprueba que se actuó con dolo, negligencia o por error inexplicable.

ARTÍCULO 159. Obligaciones de los inspectores. Los inspectores, notificadores y/o ejecutadores adscritos a la Dependencia Municipal responsable están obligados a realizar un reporte de los hechos o abstenciones, obstrucciones a realizar sus funciones o a cumplir las instrucciones dadas por sus superiores, y en si todo acto que sea contrario a las disposiciones de este Reglamento realizado por el propietario del inmueble o de la construcción, por el usuario de la edificación o por el responsable de la construcción.

Este reporte se deberá entregar a la autoridad superior inmediata y en el mismo describirán los hechos o abstenciones, el presunto responsable, la ubicación precisa del inmueble donde se dieren o se están realizando los hechos u omisiones, la hora y día, nombre y firma del inspector. Cuando uno de estos datos no sea posible establecerlo, el inspector o su superior jerárquico realizará las gestiones necesarias para obtenerlo.

El inspector tiene un término máximo de 24 -veinticuatro horas para realizar su reporte a partir de cuando conozca de los hechos u omisiones y demás actos a que se refiere el primer párrafo de este artículo; si por los mismos se pone en riesgo la vida de las personas o se puede causar un daño a los bienes de terceras personas, o se obstruye las funciones o instrucciones que recibió y debe ejecutar esté, deberá reportarlo de inmediato por escrito.

Si se demuestra que el inspector conoció de los hechos u omisiones y demás actos a que se refiere el primer párrafo de este artículo, y no realizó el reporte correspondiente en el término antes establecido, el Director responsable del área lo sancionará o lo pondrá administrativamente a disposición de la autoridad responsable de aplicar a la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y de los Municipios, independientemente de que se le revoque su nombramiento.

ARTÍCULO 160. Obligaciones del propietario, constructores y usuarios. Los usuarios de los inmuebles o de edificaciones, los propietarios de las construcciones, los directores técnicos del proyecto y asesores técnicos deberán de abstenerse de realizar hechos que sean contrarios a lo establecido en este Reglamento; deberán cumplir con las obligaciones que establezcan las disposiciones de este Reglamento, de lo contrario se considerará que se incurrió en infracción a las mismas, y se sancionará al responsable en los términos que en este ordenamiento se indica.

Igualmente se sancionará a quien no cumpla él o los requerimientos, previo el apercibimiento correspondiente, que el Presidente Municipal o la autoridad con facultades delegadas le efectúe para que realice obras u hechos, se abstenga de hacerlos, o para que presente documentos.

ARTÍCULO 161. Responsabilidad solidaria. Será responsable de las infracciones a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, a las condiciones, requisitos u obligaciones establecidos en la licencia de construcción o autorizaciones para realizar obras, instalaciones, fraccionamiento o desarrollos en régimen en condominio, en primer término, el propietario de las obras que se realicen en esos bienes, y solidariamente el propietario del inmueble, si éste permitió a un tercero la realización de la obra, así como el director técnico del proyecto y/o asesores técnicos o la persona encargada de realizar las obras.

El usuario del inmueble será responsable en primer término de la infracciones a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, a las condiciones, requisitos u obligaciones establecidas en las licencias de uso de suelo, de uso de edificación u otras autorizaciones relativas al uso de inmueble.

Será responsable solidario, por las infracciones a que se refiere el párrafo anterior, el propietario del inmueble o edificación, así como el titular de las licencias de uso de suelo o de uso de edificación, o de las autorizaciones relativas al uso del inmuebles que permitan, convengan o contraten bajo cualquier título jurídico, el uso de inmuebles para una función o actividad que conforme a I Plan, a este Reglamento, licencia o autorización correspondiente, no esté permitido o autorizado. La autoridad competente impondrá las sanciones correspondientes tanto al responsable en primer término, como a los responsables solidarios.

ARTÍCULO 162. Presentación de documentos falsos o alterados. Toda persona que presente cualquier solicitud ante la Dependencia responsable, el Presidente Municipal o el R. Ayuntamiento deberá presentarla por escrito debidamente firmada; en caso de presentar documentos falsos, alterados o con una información

contraria a la realidad, con el propósito de favorecer a sus intereses o de que de esa forma se le resuelva su solicitud de acuerdo a su petición, se procederá de acuerdo a lo que sigue.

En el caso de que ya se hubiera dado respuesta a la solicitud antes referida, favoreciendo los intereses del peticionario, previa audiencia y si dichos documentos o información fue trascendente para el otorgamiento de la licencia respectiva, se revocará la resolución expedida, dejándola sin efectos y por consecuencia se ordenará la clausura, demolición o suspensión, de las actividades u obras según sea el caso.

La autoridad competente para aplicar las sanciones a que se refiere el párrafo anterior será aquélla que diera o debiera dar la respuesta a la solicitud presentada. Si en esa respuesta participaron dos o más autoridades, la sanción la aplicará la autoridad de mayor jerarquía. Si participó el R. Ayuntamiento, la sanción se aplicará por éste, pero el Presidente Municipal será el que notificará de la misma al responsable o lo hará la persona responsable del área si la misma implica la suspensión, demolición de obras, clausura del establecimiento o negociación; éste ejecutará la sanción por conducto de su personal.

El procedimiento para aplicar las sanciones a que se refiere este artículo, será el siguiente:

- I. La autoridad que conoció de la solicitud a la que presuntivamente se anexaron los documentos falsos, alterados o con una información contraria a la realidad, dará a conocer al solicitante el inicio del procedimiento de audiencia, exponiéndose los hechos o elementos por los cuales se considera que el documento es falso, o está alterado o la información es contraria a la realidad, concediéndole un término de 5-cinco días hábiles, para que exponga por escrito lo que a su derecho convenga y ofrezca pruebas;
- II. Sólo se admitirán como pruebas las documentales, la inspección ocular, la pericial, y la testimonial, cuyo ofrecimiento y desahogo debe cumplir con las reglas y requisitos que para esas pruebas establece el Código de Procedimientos Civiles vigentes en el Estado de Nuevo León;
- III. El desahogo de las pruebas ofrecidas se realizará en un término no mayor de 20-veinte días hábiles, salvo que por la naturaleza de las mismas se requiera más tiempo, se ampliará esa etapa, sólo en lo estrictamente necesario;
- IV. Tratándose de la falsedad o alteración de documentos, tal afirmación debe de ser demostrada con la sentencia jurisdiccional correspondiente, sin lo cual no se iniciará el procedimiento respectivo;
- V. Concluido el período de desahogo de pruebas, o agotado el mismo, se dará a las partes un término de 3-tres días hábiles para que presente por escrito sus alegatos;
- VI. Presentados los alegatos o concluido el término concedido para su presentación, sin necesidad de acuerdo alguno, el procedimiento quedará en estado de resolución, la cual se expedirá en un término no mayor de 15-quince días hábiles, a partir de concluido el término para alegatos;

- VII. La autoridad que conozca del presente procedimiento podrá acordar por única vez, la recepción de otras pruebas antes de dictar resolución, caso en el cual, el término a que se refiere la fracción anterior se empezará a contar de nuevo, una vez que estas pruebas sean desahogadas;
- VIII. La resolución que se expida expresará, en su caso, las sanciones aplicables;
- IX. Cuando la sanción deba aplicarla el R. Ayuntamiento, el presente procedimiento se seguirá por y ante la Dirección del R. Ayuntamiento o el personal que su titular le delegue esa facultad, y el proyecto de resolución se le presentará al R. Ayuntamiento para que en sesión ordinaria sea aprobado, rechazado o modificado.

Cap. II Sanciones

ARTÍCULO 163. Autoridades competentes Son autoridades competentes para conocer de las infracciones a las disposiciones de la Ley, de este Reglamento, de los planes urbanos y de las obligaciones, condiciones o requisitos establecidos en las licencias o autorizaciones en materia de desarrollo urbano expedidas por las autoridades competentes, para vigilar el cumplimiento de sus disposiciones e imponer las sanciones que correspondan al o los responsables de la infracción o infracciones:

- I. El R. Ayuntamiento de Anáhuac, Nuevo León;
- II. El C. Presidente Municipal;
- III. El C. Director de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Servicios Municipales, con facultades delegadas por escrito para imponer las sanciones; y
- IV. Los inspectores, notificadores y/o ejecutores adscritos a la Dirección responsable, quienes tendrán las facultades a que se refiere el artículo 10 de este Reglamento.

ARTÍCULO 164. Sanciones por infracciones. A los responsables de las infracciones a lo dispuesto en este Reglamento, a las condiciones obligaciones o requisitos establecidos en las licencias o autorizaciones en materia de desarrollo urbano se les impondrán la sanción o sanciones que se establecen en este ordenamiento, ya sea en el mismo texto del artículo no respetado, o en su defecto la que se establece en la disposición aplicable al caso. La autoridad competente podrá acordar la imposición de una o más sanciones al infractor, según corresponda.

ARTÍCULO 165. Tipos de sanciones. Las sanciones que pueden aplicarse a los infractores de las disposiciones de este Reglamento son:

- I. Multa;
- II. Suspensión;
- III. Clausura;
- IV. Demolición, retiro de instalaciones, restablecimiento de las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad a los hechos, reposición de

- árboles, realización de obras o hechos, según corresponda de acuerdo a la conducta infractora que se sancione;
- V. Revocación de las licencias, autorizaciones o permisos;
 - VI. Arresto administrativo; y
 - VII. Amonestación en los casos previstos en este Reglamento.

Para la aplicación de las sanciones, no se requiere seguir el orden antes expresado, y se podrán imponer simultáneamente dos o más de ellas a los infractores. Se impondrá sanción por cada infracción cometida y también se impondrá a cada uno de los infractores.

En caso de reincidencia en la comisión de infracciones, cuando el infractor no haya dejado de realizar los hechos contrarios a las disposiciones de los ordenamientos antes citados, o no haya efectuado las obras, demoliciones o adecuaciones que le requiera el Municipio o el personal subordinado con facultades delegadas para ello, se le impondrá una multa del doble de la que le corresponda de acuerdo a la Matriz de sanciones pecuniarias de este Reglamento por cada visita de inspección que se efectúe y se haga constar lo antes expuesto, sin perjuicio de que además se ordene la clausura definitiva, la revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas, la demolición de las construcciones, obras, o instalaciones, según corresponda.

El cumplimiento de la sanción de la reposición de árboles talados sin autorización, cuando los mismos hayan tenido un diámetro superior a los 10 - diez centímetros, se podrán reponer con árboles de diámetro menor, pero cuya suma en secciones sea igual a la del árbol o árboles talados, de acuerdo con la Matriz de sanciones pecuniarias y la Tabla de reposición de arbolado, ambas de este Reglamento. El infractor podrá optar en pagar la sanción de reposición de arbolado mediante las especies que indique el Municipio o mediante pago en efectivo equivalente al valor comercial promedio actual de los respectivos árboles..

La sanción pecuniaria consiste en una multa, la cual se determinará en cuotas de salario mínimo vigente en la zona económica a la que pertenece el Municipio de Anáhuac, N.L., donde una cuota equivale a un salario mínimo.

Para la liquidación de la multa se multiplicará la cantidad de cuotas que se imponen como sanción al infractor, por el importe del salario mínimo vigente al día de la imposición de la sanción pecuniaria. En la aplicación de la sanción de multa se observará lo dispuesto en este Reglamento.

Cuando se sancione con multa, y el infractor no la pague dentro del término concedido para ello, se enviará la resolución respectiva, en copia, a la autoridad fiscal municipal para que proceda a hacerla efectiva mediante el procedimiento coactivo correspondiente.

ARTÍCULO 166. Conductas violatorias e infracciones. Se consideran conductas violatorias e infracciones a este Reglamento las siguientes:

- I. Cuando el propietario o poseedor o usuario de un predio objeto de subdivisión, lotificación, relotificación, parcelación, fraccionamiento o a un

desarrollo en régimen de propiedad en condominio, incurran en las siguientes supuestos:

- a. Proceda a la subdivisión o parcelación del predio, mediante cualquier obra que se realice con ese objeto o la instalación de servicios de agua y drenaje, energía eléctrica u otros servicios independientes para cada porción del predio, sin contar con la autorización o permiso.
 - b. Cuando realice hechos u obras y carezca de la aprobación del proyecto de traza de urbanización y licencias de obra.
 - c. Realice obras, trazo de calles, lotificación o las especificaciones de los materiales empleados en las obras de urbanización sean distintos a lo establecido en la autorización de rasantes o el Proyecto ejecutivo.
 - d. Cambie el tipo de fraccionamiento o desarrollo en régimen de propiedad en condominio autorizado por la Dirección.
 - e. Cuando se efectúe una parcelación o lotificación y se carezca de la autorización por escrito de la Dirección.
 - f. Cuando se efectúen ventas o se realicen actos jurídicos tendientes a permitir el uso, ocupación o aprovechamiento de los lotes de un fraccionamiento o desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio sin contar con la autorización por escrito de la Dirección, de venta de esos lotes.
 - g. Cuando se realicen obras de urbanización y se carezca de la autorización por escrito de rasantes y licencia para realizar obras de urbanización expedida por la Dirección.
 - h. Se carezca de la autorización por escrito de la Dirección para realizar el fraccionamiento o el desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio, en estos casos se entenderá que la autorización será el proyecto ejecutivo.
 - i. Cuando las obras de urbanización no se concluyan dentro de I término establecido en la autorización respectiva, o en caso de que no se le hubiera establecido, en el término de dos años, contados en ambos casos, a partir del día siguiente al en que se le notifique la autorización del proyecto ejecutivo o de la que permita el inicio de las obras.
 - j. Cuando se presenten fallas o desperfectos en las obras de urbanización de un fraccionamiento antes de que las mismas sean recibidas por el Municipio y las dependencias prestadoras de los servicios públicos, según sea el caso.
- II. Realizar alguna construcción, instalación, demolición y excavación o cualquier obra, sin contar con la autorización o licencia;
- III. 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;
- IV. Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibido para ello;
- V. Establecer o cambiar el uso de suelo, el uso de edificación o destino de un predio, inmueble o edificación sin contar previamente con la licencia

- de uso de suelo o la licencia de uso de edificación, según corresponda y por escrito, de la autoridad competente;
- VI. Cambiar, ampliar o agregar usos al suelo, inmuebles o edificaciones, distinto a lo autorizado en el proyecto aprobado, sin contar previamente con la autorización de la autoridad competente;
- VII. Realizar obras de urbanización o promover la ocupación de un predio sin contar con la aprobación del proyecto ejecutivo y autorización de ventas.
- VIII. Continuar ejerciendo los derechos, o actos u obras derivados de un permiso, licencia o autorización una vez vencido el término del mismo, sin haberse obtenido su prorroga o renovación.
- IX. 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.
- X. Cuando no se permita al inspector, notificador, ejecutador adscritos a la Dirección realizar las visitas de inspección en los inmuebles para el que va dirigida la orden de inspección, o cuando se les obstruyan el realizar sus funciones a que los faculta este Reglamento.
- XI. Cuando no se realicen las demoliciones, obras y demás acciones que le sean requeridas por el R. Ayuntamiento, el Presidente Municipal o el Director responsable, 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.
- XII. Cuando no se permita al inspector, notificador o ejecutador adscrito a la Dirección ejecutar alguna sanción o medida de seguridad impuesta por la autoridad competente, para lo cual fue expresamente comisionado o designado el referido funcionario municipal impidiéndole el acceso al inmueble, edificación o lugar donde debe ejecutarse la sanción o medida de seguridad; sea no atendiendo o obstruyendo sus funciones o; de cualquier otra forma o hechos.
- XIII. En los casos de que se continúe en la infracción a las disposiciones de éste Reglamento, no obstante que la autoridad competente le notificó al infractor que su conducta es contraria al citado ordenamiento.
- XIV. 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.
- XV. Cuando no se respeten o se obstaculicen la circulación peatonal o las rampas ubicadas para el uso por personas con discapacidad, o cuando se ocupe las zonas de estacionamiento reservadas para uso exclusivo de las personas antes referidas.
- XVI. En los casos que expresamente se establecen en este Reglamento por las acciones u omisiones en que incurran los peritos.
- XVII. 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 expedidos por el R. Ayuntamiento, el Presidente Municipal o la Dependencia responsable;
- XVIII. 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. Altura de las edificaciones u otras obras;
 - d. Remetimiento, ya sea frontal, posterior o laterales;
 - e. Cajones de estacionamiento,
 - f. No instalar o plantar los árboles requeridos para el área de estacionamiento o en las áreas libres de la edificación, o no reponer los árboles que se sequen.
- XIX. Cuando se talen uno o varios árboles mayores de 3-tres pulgadas sin causa justificada y sin la autorización del Municipio.
- XX. Cuando se construyan, habiliten o instalen ventanas, vanos o huecos al límite de propiedad o en muro colindante, salvo en la colindancia con las vías públicas o de circulación;
- XXI. Por causar contaminación al ambiente en los aspectos competencia del Municipio establecidos en este Reglamento;
- XXII. Por establecer instalaciones móviles, transitorias o sin cimentación permanente en algún predio;
- XXIII. Cuando se obstruyan o modifiquen las entradas y/o salidas de las áreas de estacionamiento que, conforme a la licencia o autorización respectiva, deben habilitarse en el predio;
- XXIV. Realizar obras de urbanización en forma distinta a lo establecido en las disposiciones de éste Reglamento o a lo indicado en la autorización o licencia correspondiente;
- XXV. Cuando se realice la mutilación, poda excesiva o innecesaria de algún árbol, sin la autorización por escrito;
- XXVI. Cuando por descuido injustificado y falta de mantenimiento se ocasiona la pérdida de uno o varios árboles.
- XXVII. Cuando no se efectúe el riego, o este sea insuficiente, de los árboles que se plantaron o se deben plantar en las áreas abiertas destinadas a estacionamientos, o no se protejan para evitar que sean dañados.
- XXVIII. Cuando no se deje el área radicular para la plantación de los árboles que deban ubicarse en banquetas o en el área de parques o jardines que se cederán al Municipio, o esas áreas no tengan las medidas, distancias o profundidades que establecen las disposiciones de este Reglamento.
- XXIX. Cuando, por cualquier causa y sin autorización, se genere el empobrecimiento del suelo, excepto en las áreas de construcción u obras autorizadas.
- XXX. Cuando se realicen cortes de terreno mayores a lo permitido por este reglamento, o diferentes a lo establecido en la licencia de construcción.
- XXXI. Cuando el responsable de las obras o su propietario, no efectúe la restauración de las capas de suelo y sus coberturas vegetales que afecte

- o cuando, concluido el término concedido para ello, estas no se hubiesen terminado.
- XXXII. Cuando se efectúe el derrame de material removido, de construcción o cualquier otro en los costados de las vialidades, calles, derechos o servidumbres de paso, o en las áreas de predios colindantes a los mismos.
- XXXIII. Cuando no se efectúe el dique u obra de contención necesaria para impedir el arrastre, aguas a bajo de cualquier material de construcción.
- XXXIV. Cuando se realicen construcciones o urbanizaciones que no reúnan las condiciones técnicas que garanticen la seguridad estructural en el predio o los predios colindantes y se causen daños a terceros.
- XXXV. Cuando no se proteja a los peatones por no colocar protecciones durante la etapa de excavaciones.
- XXXVI. Cuando no se conserven en buenas condiciones de seguridad, limpieza y buen estado las edificaciones o cualquier tipo de instalación.
- XXXVII. No respetar lo establecido en este Reglamento para las construcciones, edificaciones con valor histórico, artístico y cultural que se encuentran en el Distrito Histórico cuando se realicen obras, instalaciones o construcciones sobre o en las mismos.
- XXXVIII. Cuando se realice cualquier tipo de obra en terrenos que no son considerados adecuados en este Reglamento o en otras disposiciones.
- XXXIX. Cuando se obstruya, recause, altere o modifique cualquier cañada o escurrimiento pluvial, salvo que previamente el Municipio lo apruebe; o bien cuando no se respete la franja de seguridad y protección que se establece en este Reglamento para las cañadas o escurrimientos pluviales.
- XL. Cuando la descarga pluvial de los techos o losas superiores de las edificaciones u obras descarguen o se precipiten sobre un predio o edificación colindante.
- XLI. Cuando el drenaje, escurrimiento pluvial o el agua de riego que se genere en un inmueble, afecte o se conduzca artificial hacia algún predio colindante.
- XLII. Por realizar construcciones fuera de los días y horarios establecidos en este Reglamento.
- XLIII. Por no realizar el trámite para la recepción del fraccionamiento o desarrollo en condominio o terminación de obra de edificación.
- XLIV. Por no instalar el tablero o no contar con las autorizaciones en el lugar que se esté realizando la obra .
- XLV. Cuando la edificación u obras no cumplan con lo establecido en este Reglamento o en otras disposiciones aplicables 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;
- XLVI. En los demás casos en que por acción u omisión se incurra en infracciones a las disposiciones de este Reglamento y conforme a esas disposiciones no se establezca sanción diferente por su infracción.

ARTÍCULO 167. Sanciones pecuniarias. A los infractores de las disposiciones de este Reglamento, así como a aquellos que realicen hechos y por ello se actualicen alguno de los supuestos a que se refiere el artículo anterior, se les aplicarán las sanciones pecuniarias que se indican en las disposiciones de este Reglamento, o en su caso las sanciones pecuniarias que para cada caso y/o dentro de los mínimos y máximos que se establecen en la Matriz de sanciones pecuniarias de este Reglamento, independientemente de que se le apliquen medidas de seguridad y otras sanciones establecidas por la Ley, por otras leyes o este Reglamento.

En la citada Matriz de Sanciones Pecuniarias se señala:

- I. El artículo no respetado por el infractor;
- II. El monto de la sanción correspondiente en cuotas de salario mínimo vigente en la zona en relación directa con la función del uso del suelo o de la edificación y los metros cuadrados de construcción avanzados o el avance de la obra, o superficie del inmueble en el que se realizan las actividades sancionadas ; y
- III. La cantidad de árboles según la Tabla de reposición de arbolado.

En la aplicación de la sanción de multa se tomará en cuenta la ocupación del infractor, o actividad a la que se dedica cuando la misma sea conocida por la autoridad que impone la multa, su capacidad económica, así como el grado de avance de las obras, el área de construcción, el uso que se les pretende dar a las obras; tratándose de uso de suelo o de uso de edificación se tomarán en cuenta las anteriores circunstancias que resulten aplicables así como la superficie del predio o edificación que se le cambio el uso y en su caso, 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 Centro de Población, y la reincidencia en el infractor, Se entiende por reincidencia, el hecho de que una persona haya cometido, sin importar el tiempo transcurrido entre un hecho y el otro, una o más infracciones a las disposiciones de la Ley, de este Reglamento, del Plan, o a las disposiciones de carácter general vigentes en el Centro de Población en materia de desarrollo urbano y ecología, o que no respete en más de una ocasión las obligaciones, condiciones o requisitos establecidos en la licencia o autorización correspondiente que se le otorgó por la autoridad competente.

Cuando el infractor tenga como ocupación obrero, peón, jornalero, albañil, u otros de situación semejante, se podrá condonar la sanción de multa que se hubiese aplicado, cuando éste corrija, subsane o regularice los hechos realizados, y se trate de la primera ocasión que se comete la infracción. Si reincide con hechos semejantes no se condonará la multa.

En caso de reincidencia, el monto de la multa se incrementará al doble de la última que se le hubiese impuesto al infractor; de volver a reincidir en infracciones a las disposiciones de la Ley, de este Reglamento, del Plan o de otras de carácter general en materia de desarrollo urbano y ecología, o en incumplir con las obligaciones, condiciones o requisitos establecidos en la licencia o autorización correspondiente, el monto de la multa se incrementará hasta un máximo de 40,000-

cuarenta mil cuotas; y en su caso, se revocará la licencia o autorización y se ordenará la clausura de las obras, construcciones, negociaciones e industrias, según corresponda.

Cuando en una acta circunstanciada se hagan constar diversas infracciones, en la resolución que se expida, se impondrá la multa por cada infracción cometida, señalándose el monto de cada multa y el monto de la suma de las mismas. Si son varios los infractores se impondrá la multa a cada uno de ellos y conjunta o solidariamente al director técnico responsable de las obras, si lo hubiere.

ARTÍCULO 168. Demolición de construcciones. Procederá la imposición de la sanción de demolición de construcciones, retiro de instalaciones o restitución de las cosas al estado en que se encontraban antes de cometida la infracción o conforme a lo establecido en el proyecto autorizado, reposición de árboles, realización de obras o hechos, según corresponda de acuerdo a la conducta infractora que se sancione; en los casos en que así lo señale expresamente alguna disposición de este Reglamento, y en los siguientes casos:

- I. Cuando se actualicen uno o más de los supuestos previstos en las Fracciones I, incisos a), b), c), d), e), g), h), i) y j); Fracciones II, III, IV, V, VII, XII, XVIII incisos a), b), c), d),.. e), f) y g), Fracciones XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XVII, XVIII, XIX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV, XXXVII, XXXVIII, XXXIX, XL, XLI y XLV, del artículo 166 de este Reglamento;
- II. Cuando el Municipio a través de la autoridad competente y siguiendo el procedimiento administrativo correspondiente, revoque la licencia de uso de suelo o la licencia de uso de edificación, o autorización de realizar obras en un procedimiento de fraccionamiento o desarrollos sujetos a régimen de propiedad en condominio, o bien se ordene por alguna autoridad jurisdiccional, por el Presidente Municipal o por el R. Ayuntamiento; que se deje sin efecto algunas de las citadas resoluciones; y
- III. Cuando el R. Ayuntamiento, por sí, al resolver un recurso, o por así ordenárselo una autoridad jurisdiccional, revoque o deje sin efectos la licencia de uso de suelo o de uso de edificación, de autorización de fraccionamientos o desarrollos sujetos a régimen de propiedad en condominio.
- IV. En los casos en que se actualicen los supuestos a que se refiere el artículo 166 de este Reglamento.

ARTÍCULO 169. Demoliciones parciales. Cuando las obras, construcciones o instalaciones que se estén realizando en contravención a alguna disposición de éste Reglamento, puedan ser autorizados por la autoridad competente, ya sea porque mediante algunas adecuaciones o cumpliendo con los requisitos que éste mismo ordenamiento establece, se ordenará la suspensión de esas obras, construcciones o instalaciones hasta en tanto las mismas sean autorizadas en la parte que así proceda, y por lo que no proceda, se ordenará la demolición, el retiro

de instalaciones o la restitución de las cosas al estado en que se encontraban antes de cometida la infracción o realizar las adecuaciones para que se cumpla con el proyecto autorizado, según sea el caso.

ARTÍCULO 170. Clausura de establecimientos y negocios. Procederá la imposición de la sanción de la clausura del establecimiento, negocio o empresa en los casos en que así lo señale expresamente alguna disposición de éste Reglamento, y en los siguientes casos:

- I. Cuando se realicen uno o más de los hechos previstos en el artículo 166 de este Reglamento, en sus fracciones I inciso d), V, VI, VIII, IX, X, XI, XIII, XVII, XVIII inciso f) y g), XXI, XXII, XXIII, XXXVII y XLV;
- II. Cuando la Autoridad Municipal competente, siguiendo el procedimiento administrativo correspondiente, revoque la licencia de uso de suelo o la licencia de uso de edificación, o autorización de realizar obras en un procedimiento de fraccionamiento o desarrollos sujetos a régimen de propiedad en condominio, o bien se ordene por alguna autoridad jurisdiccional, por el Presidente Municipal o por el R. Ayuntamiento; que se deje sin efecto algunas de las citadas resoluciones; y
- III. Cuando el R. Ayuntamiento, por sí, al resolver un recurso, o por así ordenárselo una autoridad jurisdiccional, revoque o deje sin efectos la licencia de uso de suelo o de uso de edificación, autorización de obras en un procedimiento de un fraccionamiento o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio si en la misma también se autorizó el funcionamiento del establecimiento, negocio o empresa.
- IV. En los casos en que se actualicen los supuestos a que se refiere el artículo 166 de este Reglamento.

ARTÍCULO 171. Suspensión de obras. Procederá la imposición de la sanción de suspensión de obras, independientemente de que después o simultáneamente se imponga la sanción de demolición de las mismas en los casos en que así lo señale expresamente alguna disposición de este Reglamento, y en los siguientes casos:

- I. Cuando se realicen uno o más de los supuestos o hechos previstos en las fracciones I incisos a), b), c), d), e), f), g), h) y j), Fracción II, III, IV, VII, VIII, IX, XI, XVII, XVIII incisos a), b), c), d), e) y f); XXI, XXIV, XXIX, XXX, XXXI, XXXIV, XXXV, XXXVII, XXXVIII, XXIX, XLIII y XLV del artículo 166 de este Reglamento.
- II. Cuando la Autoridad responsable, siguiendo el procedimiento administrativo correspondiente revoque la licencia de uso de suelo o la licencia de uso de edificación, o autorización de fraccionamientos o desarrollos sujetos a régimen de propiedad en condominio, o bien se ordene por alguna autoridad jurisdiccional, por el Presidente Municipal o por el R. Ayuntamiento; que se deje sin efecto algunas de las citadas resoluciones; y
- III. Cuando el R. Ayuntamiento, por sí, al resolver un recurso, o por así ordenárselo una autoridad jurisdiccional, revoque o deje sin efectos la

- licencia de uso de suelo o de uso de edificación, o autorización de realizar obras en un procedimiento de autorización de fraccionamiento o de desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio.
- IV. En los casos en que se actualicen los supuestos a que se refiere el artículo 166 de este Reglamento.

ARTÍCULO 172. Revocación de licencias. Procederá la imposición de la sanción de revocación de las licencias o autorizaciones, según corresponda, en los casos que así lo señale expresamente alguna disposición de este Reglamento, y en los siguientes casos:

- I. Cuando, por tercera ocasión se incumpla con las condiciones, obligaciones o requisitos establecidos en la licencia de uso de suelo o de uso de edificación, o en las autorizaciones del proyecto ejecutivo, de rasantes cuando en la misma se autoricen la realización de una o varias obras de urbanización;
- II. Cuando el titular de una licencia de uso de suelo, de uso de edificación o usuario del inmueble no habilite, en el término concedido o antes de iniciar la operación, utilización, actividades o el uso del inmueble, los cajones de estacionamiento que se le indicaron en la resolución o licencia correspondiente;
- III. Cuando al Municipio, se le ordene por alguna autoridad jurisdiccional o por el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado se deje sin efecto alguna de las citadas resoluciones o por el Presidente Municipal o el R. Ayuntamiento, previo al procedimiento administrativo de audiencia correspondiente.
- IV. Cuando el R. Ayuntamiento, por sí, al resolver un recurso, o por así ordenárselo una autoridad jurisdiccional o el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, para que deje sin efectos la licencia de uso de suelo o de uso de edificación.
- V. En los casos en que se actualicen los supuestos a que se refiere el artículo 166 de este Reglamento.
- VI. Cuando, siguiendo el procedimiento administrativo, se ordenen la revocación de una licencia o autorización, por actualizarse alguno o más de los supuestos anteriores, también se ordenará la clausura, suspensión o demolición de obras, según corresponda, la cual será temporal hasta en tanto se corrija la infracción si se trata de los supuestos de las Fracciones I y II de este artículo, en los demás casos podrá ser temporal o definitiva según las circunstancias propias de cada caso y la naturaleza jurídica y efectos del acto revocado.

ARTÍCULO 173. Arresto administrativo. Se procederá a solicitar a las autoridades competentes la aplicación del arresto administrativo en los casos que así lo señale expresamente alguna disposición de este Reglamento sin perjuicio de que la autoridad denuncie los hechos si los mismos son constitutivos de un delito, y en los siguientes casos:

- I. Cuando una persona extraña o ajena al procedimiento o diligencia de visita de inspección, de ejecución de alguna sanción o medida de seguridad impida u obstaculice las labores o funciones del inspector, ejecutor o notificador adscrito al Municipio; o a cualquier otro funcionario municipal;
- II. Cuando una persona realice una agresión física o verbal a cualquier funcionario municipal, cuando éste se encuentre en el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de que se efectúe la denuncia de hechos si con ellos se comete algún delito;
- III. Cuando se altere el orden mediante expresiones de gritos, alzando la voz, o insultando a cualquier funcionario público municipal, en el ejercicio de sus funciones.

Cap. III Procedimientos de control y vigilancia

ARTÍCULO 174. Visitas de inspección. El Presidente Municipal, el titular de la Dependencia con facultades delegadas por escrito, podrán ordenar y/o llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de la Ley, del Plan, de las disposiciones de este Reglamento o de las resoluciones, licencias o autorizaciones expedidas por el R. Ayuntamiento, por el Presidente Municipal o por el Área responsable, para que, en caso de incumplimiento, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las autoridades competentes, a través de su personal con facultades delegadas o mediante personal que expresamente sea designado en el documento en el que se ordene la inspección, está facultada para vigilar, supervisar e investigar, así como realizar cualquier otra actividad tendiente a que el titular de una licencia de construcción o de una autorización para realizar cualquier obra, los peritos responsables de obra, o cualquier persona que esté realizando alguna(s) construcción(es) u obra(s), las mismas cumplan en la realización de esos hechos con lo dispuesto por la Ley, otras leyes, por las disposiciones de este Reglamento, y por otras disposiciones reglamentarias aplicables a dichos hechos. Así mismo, que las obras o trabajos, en su caso, se ajusten al proyecto autorizado, a las especificaciones, normas de calidad y procedimientos de construcción fijados en la licencia o autorización de la obra de que se trata, o se aplique el que se debe seguir conforme a las normas técnicas aplicables, así como con las demás condiciones o requisitos que en dicha licencia se hubiesen establecido.

ARTÍCULO 175. Obligaciones del propietario o responsable de la obra. El propietario del predio, el propietario o responsable de las obras, el titular de la licencia y/o el director técnico o peritos responsables de las obras están obligados a proporcionar la información que las autoridades a que se refiere el artículo 163 de este Reglamento le soliciten respecto a las obras que se realicen por su cuenta o encargo, así como a proporcionar los documentos que le soliciten con relación a las referidas obras o al predio o lugar en el que se efectúen las mismas.

Si las personas a que se refiere el párrafo anterior no proporcionan la información o la documentación que le soliciten, dentro del término que se les haya concedido, ésta le impondrá una multa de 20-veinte a 50-cincuenta cuotas

Las obligaciones y facultades establecidas, en los artículos anteriores serán aplicables, en lo conducente a los hechos relativos al uso de suelo, uso de edificación, subdivisiones, reotificaciones, fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad en condominio, y cualquier otra actividad u omisión que se presente en relación a los inmuebles ubicados en éste Municipio, por lo que, las sanciones a que se refieren dichas disposiciones también le será aplicables a los responsables de dichos hechos u omisiones.

ARTÍCULO 176. Días y horarios hábiles. Para la práctica de visitas de inspección, para la aplicación o ejecución de sanciones y/o medidas de seguridad, todos los días del año serán hábiles, y para realizar esas diligencias, todas las horas serán hábiles.

Para la realización de construcciones u obras serán días hábiles de lunes a sábado, conforme el horario que dispone el Reglamento de Construcción.

Cuando se trate de hechos, si se trata de hechos relativos al uso de suelo o uso de edificación, serán días hábiles de lunes a domingo y serán horas hábiles aquellas en que se efectúen las labores o actividades de uso en dichos inmuebles, salvo aquellos establecimientos que vendan bebidas alcohólicas, los cuales deberán respetar el reglamento o leyes correspondientes y/o la autorización o licencia que para tal efecto se les concedió.

Para la presentación de cualquier solicitud, petición, documento o comparecencias ante la Dirección responsable y demás autoridades competentes en materia de desarrollo urbano, serán días hábiles de lunes a viernes, y serán horas hábiles de las 8-ocho a las 16- dieciséis horas, serán días inhábiles para lo dispuesto en este párrafo, aquellos que por disposición de las leyes sea de descanso obligatorio, en los que se encuentren de vacaciones las autoridades.

ARTÍCULO 177. Procedimiento de notificaciones. El procedimiento de notificación de cualquier acuerdo o resolución expedida por las autoridades a que se refiere el artículo 163 de este Reglamento, será el que establece el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Nuevo León.

Si el interesado, o persona por él autorizada para oír y recibir notificaciones, se presenta en las oficinas de la Dependencia responsable, la notificación de las resoluciones o acuerdos se realizará en las referidas oficinas recabando la información del nombre de la persona que la recibió y la hora en que se efectuó la misma y en su caso los datos del documento oficial con el cual se identifica.

En cualquier procedimiento administrativo que se inicie por las autoridades municipales con motivo o para la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de la Ley, de este Reglamento, del Plan o de otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, asentamientos humanos o ecología; o en la vigilancia en el cumplimiento de las condiciones, obligaciones o requisitos establecidos, en su caso, en la licencia o autorización, según corresponda, la primera notificación que se deba realizar al presunto infractor

se hará en el domicilio que hubiese designado en cualquier trámite o procedimiento, y de no haberse señalado o designado domicilio alguno, dicha notificación se hará en el lugar donde se realizaron o se realicen los hechos, las conductas omisoras o contrarias a las disposiciones de los ordenamientos o resoluciones antes citadas. La segunda y posteriores notificaciones se efectuarán en el domicilio que se designe expresamente para el respectivo procedimiento, de no designarse se continuará realizando las notificaciones en el domicilio en el que se efectúe la primera de ellas.

ARTÍCULO 178. Procedimiento de inspecciones. Toda orden de inspección deberá expedirse por escrito, con firma autógrafa de la autoridad competente, en la que se deberá precisar el lugar, o la zona, los bienes u objetos, o los hechos que se habrán de verificar o hacer constar o el alcance que debe de tener, la designación de la o las personas que realizarán la inspección, y en su caso el personal técnico que les apoyará, y deberá expresarse las disposiciones legales y/o reglamentarias o de carácter general que lo fundamenten.

Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir la credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad correspondiente, que lo acrede para desempeñar dicha función, así como la orden expresa de la inspección, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento, de la edificación, del predio, de la construcción o de las obras, misma que se dejará a través de la persona que atiende la diligencia, cuando no se encuentre el interesado o éste no atienda al inspector.

ARTÍCULO 179. Obstrucciones o impedimentos. Los propietarios, responsables, encargados, empleados, trabajadores de las obras o construcciones u ocupantes de los inmuebles, construcciones, establecimientos, negociaciones o industrias objeto de la inspección están obligados a permitir el acceso al inmueble y a los lugares y dar facilidades e informes a los inspectores notificadores, ejecutores y, en su caso, al personal técnico de apoyo, para el desarrollo de su labor, a no interferir u obstruir dicha labor, por sí o mediante terceras personas.

Quien no cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior se hará acreedor a la imposición de una multa, de 100-cien a 150-ciento cincuenta cuotas la cual se aplicará por cada ocasión en que se dé el incumplimiento antes referido. Si el incumplimiento es por parte de un empleado, o trabajador, vigilante o cualquier persona distinta al propietario del inmueble o establecimiento, éste será responsable solidario de la infracción y la multa se le aplicará a él.

Lo anterior, sin prejuicio de que el inspector solicite el auxilio de la fuerza pública para cumplir con su comisión y solicite a la autoridad competente se le aplique al infractor el arresto administrativo, si no se abstiene en su conducta opositora.

Cuando exista oposición a permitir el acceso al predio, al lugar o a la edificación objeto de la inspección, o se obstruyen las funciones del personal designado para la ejecución de una visita de inspección, sanción y/o medida de seguridad, el personal designado apercibirá a los responsables de que se abstenga o deje de realizar esa conducta, y de persistir en su oposición u obstrucción se hará uso de la

fuerza pública, sin perjuicio de que se solicite a la autoridad competente se aplique el arresto administrativo y se denuncien los hechos por el delito que resulte.

Si son varias las personas que niegan el acceso a la autoridad municipal u obstruyen sus funciones, a todas ellas se les aplicará el arresto administrativo.

Lo dispuesto en los párrafos anteriores resulta aplicable para los casos de la aplicación y/o ejecución de sanciones o medidas de seguridad.

De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada en presencia de dos-2 testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique si aquella se negó a proponerlos, se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector o ejecutor haga constar tal circunstancia en la propia acta.

Cuando la persona con la que se atiende una diligencia de inspección, de ejecución o imposición de sanciones y/o medidas de seguridad, se niegue a recibir el documento que contenga tal resolución, se dejará éste pegado a la puerta del inmueble o en algún lugar del mismo, asentando esas circunstancias en el acta.

ARTÍCULO 180. Actas de visita de inspección. En las actas de visita de inspección se hará constar:

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado;
- II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;
- III. Calle, número, colonia y código postal, cuando sea posible conocerlo, en que se encuentra ubicado el lugar en que se practique la visita;
- IV. Número y fecha del oficio de comisión que la motivo;
- V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;
- VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;
- VII. Datos o descripción de los hechos, objetos o lugares inspeccionados;
- VIII. Declaración del visitado o persona que atendió la diligencia, si quisiera hacerlo. Los visitados o las personas que atiendan la diligencia, podrán formular observaciones o exponer lo que a su derecho convenga, en el momento de realización de la visita, de lo cual se asentará en el acta circunstanciada; y
- IX. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

ARTÍCULO 181. Procedimiento para modificaciones a la licencia. En la orden de inspección, se le informará y concederá al visitado un término de 5-cinco días hábiles, para que en caso de que se encuentren hechos o se estén realizando obras, construcción, instalaciones, actividades, usos de suelo o uso de edificación de las cuales no se mostró en ese momento la licencia de construcción o autorización de obras correspondientes o no se cuente con la respectiva licencia o autorización, según sea el caso; o no se cumpla exactamente con las especificaciones, condiciones u obligaciones establecidas en la licencia de construcción, de uso de suelo, de uso de edificación o autorización que les hubiese concedido la autoridad competente, comparezca ante la autoridad que expidió la

orden de inspección a ofrecer pruebas y alegar por escrito lo que a sus derechos convenga, respecto a lo asentado en el acta de inspección.

Una vez concluido el término de 5-cinco días concedido al visitado, si éste no compareció o compareciendo no demostró con prueba documental, que los hechos, las obras, instalaciones, construcciones, instalaciones, actividades, el uso del suelo, o uso de edificación que se realizan, según sea el caso, están debidamente autorizados, o si se encuentra infracción a lo dispuesto en este Reglamento, se ordenará la imposición de la sanción de suspensión de obras o clausura del establecimiento, industria o negociación, según sea el caso, en esa misma resolución se podrá imponer la sanción de multa que resulte aplicable.

Concluido el término concedido para la realización de la demolición de las obras, retiro de instalaciones o restitución de las cosas al estado que tenían antes de cometida la infracción si el infractor no dio cumplimiento a esa sanción, se le impondrá la multa que le corresponda por actualizarse los supuestos de las Fracciones XI y XIII del artículo 166 de este Reglamento, y si persiste en el incumplimiento a la sanción, se le aplicará lo dispuesto por el artículo ___ de este Reglamento.

La materialización de la suspensión de obras o de la clausura se efectuará mediante la imposición de los sellos correspondientes; si estos presentan rompimiento o sean retirados sin que exista mandamiento por escrito de la autoridad que los impuso, o de otra, se ordenará que se vuelva a materializar la sanción utilizando cualquier otro elemento material mediante el cual se pueda efectivamente respetar la sanción.

Lo anterior sin perjuicio de que se dé vistas de los hechos a la autoridad correspondiente, para en caso de que se hubiese cometido algún delito.

ARTÍCULO 182. Procedimiento en casos de riesgo. Si de lo asentado en el acta circunstanciada se advierte la existencia de algún riesgo, se ordenará la medida de seguridad que corresponda, notificándose de inmediato la misma, y concediéndosele al visitado un término de 5-cinco días hábiles para que exprese lo que a sus intereses convenga y ofrezca pruebas, siguiéndose el procedimiento del recurso de revocación previsto en este Reglamento, en cuanto a la admisión y desahogo de pruebas, formulación de alegatos y resolución.

Se consideran como medidas de seguridad a aplicar cuando se advierta la existencia de algún riesgo:

- I. La suspensión de trabajos y/o de servicios en la parte donde se presente el riesgo o en su caso a todo el inmueble o a todas las obras si esto se requiere si es necesario;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones, las obras, etc., según la naturaleza del acto o hechos;
- III. La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles o edificaciones, según corresponda;
- IV. La demolición total o parcial de construcciones, según corresponda;
- V. El retiro de instalaciones;

- VI. La prohibición de actos de utilización de bienes, muebles, de materiales, de herramientas, de equipos, etc;
- VII. El aseguramiento y secuestro de objetos o materiales;
La orden y/o requerimiento de realización de actos, obras o cualquier otra medida tendiente a estabilizar la edificación, las excavaciones, las construcciones o 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.

ARTÍCULO 183. Medidas de seguridad. Las medidas de seguridad serán ordenadas y aplicadas por el C. Presidente Municipal, el titular de la Dependencia, o alguna persona con facultades delegadas por escrito, y en caso de urgencia si así lo considera necesario, el inspector, notificador y ejecutor adscrito a la Dirección, sin perjuicio de que posteriormente las ratifique el titular de dicha dependencia.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, son de carácter preventivo se limitarán al tiempo que sea necesario para las correcciones necesarias, o la realización de los hechos, obras, o demoliciones correspondientes, y se comunicarán por escrito al responsable para su inmediata ejecución y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que se impongan, que en su caso correspondan; si con los hechos se cometieron infracciones a las disposiciones de la Ley, del Plan y de este Reglamento, de otras disposiciones reglamentarias de carácter general, o se incumplió con las obligaciones, condiciones, o requisitos establecidos en las licencias o autorizaciones correspondientes;

ARTÍCULO 184. Regularizaciones. Suspendidas las obras o realizado la clausura del establecimiento o negociación, según sea el caso, si conforme a las disposiciones legales, reglamentarias o de carácter general o del Plan aplicables al caso, procede su regularización, una vez que se solicite y obtenga la licencia o autorización correspondiente, se ordenará el levantamiento de la suspensión o de la clausura impuesta, y el retiro de sellos, debiendo pagar previamente los derechos, contribuciones o cesiones de áreas si es el caso, y la multa que se le imponga. Por las obras que no proceda la regularización se ordenará la demolición, el retiro de instalaciones o la restitución de las cosas al estado en que se encontraban antes de cometida la infracción o realizadas las adecuaciones para que se cumpla con el proyecto autorizado, según sea el caso y se aplicará lo dispuesto en el siguiente párrafo en lo que resulte aplicable.

Cuando una persona presente al Municipio una solicitud de regularización de hechos, obras, instalaciones, construcciones o cualquier otra acción de las cuales la Ley, el Plan o este Reglamento establece la obligación de obtener previamente a su realización la licencia de construcción, de uso de suelo, de uso de edificación, o autorización, según corresponda, se entenderá por ese solo hecho que confiesa expresamente haber cometido la o las infracción (es), según se deduzca de lo que se pretende regularizar, al o los ordenamientos antes citados, por lo que la Dirección, al resolver la petición impondrá al infractor o peticionario la sanción de multa que corresponda, y en su caso, ordenará la demolición de las obras que no proceda su regularización o la clausura de la negociación, establecimiento o

industria, si para la misma no procede su regularización o no cumple con las condiciones, obligaciones, lineamientos urbanísticos o requisitos que se exigen para los mismos, aún y cuando el uso del suelo esté permitido por el Plan y este Reglamento.

ARTÍCULO 185. Procedimientos en casos de rebeldía. Si la persona a quien se le hubiese requerido o sancionado indicándole que realizara obras, trabajos, demoliciones, retiro de instalaciones, suspensión de actividades etc., no las efectúa en el término que se le concedió, la autoridad que impuso la sanción o efectúo el requerimiento ordenará su realización por conducto de terceras personas o a través de otras dependencias municipales, en rebeldía del responsable y siendo a su cargo los gastos y daños que se causen, lo que se cobrará mediante el procedimiento económico - coactivo por la autoridad fiscal municipal, independientemente de que se apliquen las sanciones y se le exijan las demás responsabilidades legales a que hubiese lugar.

ARTÍCULO 186. Apercibimientos. Procede a aplicar el apercibimiento en aquellos casos en que así lo señale expresamente alguna disposición de este Reglamento y en los siguientes casos:

- I. Cuando el solicitante de alguna licencia o autorización o permiso no acompañe a su solicitud todos los documentos que para el trámite respectivo establece este Reglamento;
- II. Cuando el solicitante de cualquier trámite no realice los planos o proyectos con toda la información que deben contener, o la misma esté incorrecta, según se desprenda de los otros documentos presentados;
- III. Cuando al peticionario de cualquier trámite se le solicite información adicional o documentos, con el fin de complementar adecuadamente el expediente y resolver lo solicitado. En los supuestos a que se refiere este artículo la autoridad que conozca de la solicitud informará al peticionario del documento que debe presentarse, que debe completarse o corregirse o la información adicional necesaria, para que los presente dentro de un término no mayor de 5-cinco días hábiles contados a partir del día siguiente al en que se le notifique de ello y le apercibirá que de no presentar lo solicitado, su petición será resuelta negativamente; y
- IV. Cuando el propietario o usuario de un predio o edificación y de cualquier otra construcción urbana, no las conserven en buenas condiciones de seguridad, limpieza o en buen estado en sus muros o fachadas, o las tengan abandonadas, deterioradas o suspendidas causando con ello deterioro a la imagen de la zona

ARTÍCULO 187. Medidas legales y uso de la fuerza pública. Las autoridades municipales a que se refiere el artículo 163 de este Reglamento, podrán hacer uso de las medidas legales necesarias, denunciando los hechos si se advierte la comisión de un delito, proveer en la esfera administrativa lo necesario y utilizar la fuerza pública municipal, el cateo y en su caso el arresto hasta por 36-treinta y seis

horas, para que se haga efectiva la ejecución de las sanciones, de las medidas de seguridad que impongan o apliquen, o de las visitas de inspección que ordenen. Lo dispuesto en el párrafo anterior se expresará en la resolución correspondiente que se expida por escrito, en la cual se autorizará al notificador, inspector o ejecutor que sea comisionado o designado, para que si lo considera necesario lo haga efectivo, al realizar o ejecutar el mandamiento correspondiente.

Cap. IV Denuncia pública

ARTÍCULO 188. Derecho de denuncia. La persona que tenga conocimiento de que se han autorizado o se están llevando acabo, cambios de uso de suelo, destino del suelo, usos de edificación, construcciones, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de la Ley, de este Reglamento, del Plan o de otras disposiciones de carácter general, tendrá derecho a denunciarlo al Municipio, para que se inicie el procedimiento administrativo correspondiente y se apliquen en su caso, las medidas de seguridad y sanciones respectivas cuando:

- I. Originen un deterioro en la calidad de vida de los vecinos o residentes a que se refiere el artículo 177 de la Ley;
- II. Causen o puedan causar un daño al patrimonio del Estado o del Municipio;
- III. Causen o puedan causar un daño a su patrimonio;
- IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Centro de Población, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de la zona.
- V. Que causen problemas que impacten o afecten la vialidad colindante y frente al inmueble donde se realicen los hechos con motivo del incumplimiento a las disposiciones de este Reglamento o bien a las condiciones, requisitos u obligaciones de carácter vial y/o cajones de estacionamiento que se indican en la licencia o autorización correspondiente.

ARTÍCULO 189. Forma de denuncia. Para el ejercicio de la denuncia pública a que se refiere el artículo anterior, bastará un escrito en el cual la persona que lo promueva deberá señalar:

- 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 o residente 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.

ARTÍCULO 190. Procedimiento para atención de denuncia. El procedimiento que se seguirá en la tramitación de la denuncia será el siguiente:

- I. Presentado el escrito con los requisitos a que se refieren los artículos anteriores, se ordenará una visita de inspección al lugar de los hechos, a fin de que se de fe de los mismos, cuando para ello se requiera de la licencia o autorización y el presunto infractor no cuente con ella, o teniéndola se denuncien hechos que contravengan lo establecido en esa licencia o autorización.
- II. En la misma orden de inspección se ordenará correrle traslado al presunto infractor de la denuncia para que exponga lo que ha su derecho convenga respecto a los hechos que se le atribuyen;
- III. Cuando la denuncia se presente por dos o más personas, previamente a lo que establece la Fracción anterior, se requerirá a los denunciantes para que designen un representante común y un domicilio para oír y recibir notificaciones, salvo que en su escrito de denuncia se hubiese manifestado ya esa designación
- IV. Si los denunciantes no designan al representante común en el término concedido por la autoridad, esta lo designará y con él se entenderán todas las notificaciones que deban de efectuarse.
- V. Lo dispuesto en la primera parte de esta Fracción se seguirá cuando varias personas presenten denuncia por separado respecto a los mismos hechos.
- VI. Si el denunciante o alguno o todos los denunciantes no cumplen con los requisitos a que se refiere el artículo anterior, se le requerirá por la autoridad para que subsane su escrito, y si no lo hace en el término de 5 -cinco días hábiles, o si se omiten subsanar lo establecido en la Fracción V de dicho artículo, se les tendrá por no presentando la denuncia y no serán parte interesada en el procedimiento respectivo; la autoridad que conozca de los hechos podrá, de oficio investigarlos, ordenando la visita de inspección correspondiente cuando para ese inmueble no se tienen autorización de uso de suelo, uso de edificación, o licencia de construcción según corresponda.
- VII. Si del acta de inspección o de las constancias de los archivos de la Dirección se desprende que las obras, las actividades o usos del suelo y/o de edificación están autorizados y se realizan conforme a la respectiva autorización, se informará por escrito al o los denunciantes de esa circunstancia. Si estos no están conformes con la autorización quedarán a salvo sus derechos para que promuevan el recurso que corresponda o el juicio ante las autoridades competentes
- VIII. Si las obras, actividades, usos del suelo y/o edificación no están autorizados o no se realizan conforme a las autorizaciones otorgadas, se seguirá el procedimiento que establecen los artículos 175 al 187 de este Reglamento, para aplicarles la sanción o sanciones que correspondan, en ese procedimiento se les dará la intervención a los denunciantes, para que expongan lo que a su derecho convenga durante el proceso;

IX. Una vez otorgada la garantía de audiencia al presunto infractor, se dictará la resolución que corresponda, de la cual se les dará conocimiento al o los denunciantes.

TÍTULO XXVI RECURSOS ADMINISTRATIVOS Y MEDIOS DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES

Capítulo Único

ARTÍCULO 191. Tipos de recursos. Contra las resoluciones que expidan o realicen las autoridades competentes para la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento o en su aplicación, puede interponerse el recurso:

- I. De reconsideración;
- II. De revisión;

Será optativo para los particulares interponer el recurso que resulte procedente o acudir al juicio contencioso administrativo.

Procede el recurso de reconsideración contra las resoluciones por las que los particulares consideren que no se respetaron las disposiciones de este Reglamento y que expida o acuerde el R. Ayuntamiento Municipal. Procede el recurso de revisión contra las resoluciones o actos expedidos por el Presidente Municipal, el titular de la Dependencia responsable, por sus subalternos con facultades delegadas, por los inspectores, notificadores o ejecutores adscritos que sean contrarias a las disposiciones de este Reglamento.

ARTÍCULO 192. Plazos para la interposición de recursos. El plazo para interponer el recurso de reconsideración será de 15-quince días hábiles, contados a partir del día siguiente aquel en que hubiere surtido efecto la notificación de la resolución que se recurre o de aquel en que el interesado tuviere conocimiento de la misma.

El plazo para interponer el recurso de revisión será de 10 -diez días hábiles contados de la misma manera que se estable para el recurso de reconsideración.

Se entiende que las notificaciones surten efecto el día en que se realicen o el día en que se tuvo conocimiento de las mismas, según sea el caso.

ARTÍCULO 193. Recursos de reconsideración. El recurso de reconsideración se presentará ante el Secretario del R. Ayuntamiento, se tramitará por conducto de esta Autoridad, y será resuelto por el mismo R. Ayuntamiento en la sesión ordinaria en que el recurso se turne para su resolución, que deberá ser la segunda inmediata posterior a la que se admitan los alegatos, sin perjuicio de que se pueda resolver en la sesión ordinaria inmediata a la admisión de los alegatos.

Recursos de revisión. El recurso de revisión se presentará ante la autoridad inmediata superior de aquella que expidió la resolución impugnada.

Tratándose de actos o resoluciones de los inspectores, notificadores o ejecutores adscritos a la Dirección, el recurso de revisión se interpondrá ante la Dirección.

Cuando el acto recurrido sea expedido por el Presidente Municipal, salvo que se trate de la resolución que resuelve un recurso de revisión, el recurso se presentará ante esa autoridad, se tramitará por conducto de la Dirección del Ayuntamiento y será resuelto por el R. Ayuntamiento en la sesión ordinaria a que se refiere el artículo anterior;

Los acuerdos del R. Ayuntamiento se considerarán resoluciones de esa autoridad aun y cuando, en representación de la misma, los suscriban el Presidente Municipal u otra autoridad, por lo que contra las mismas procederá el recurso de reconsideración.

ARTÍCULO 194. Requisitos para presentación de recursos. El recurso de reconsideración, así como el de revisión, deberá presentarse por escrito por la persona que considere que no se respetaron las disposiciones de este Reglamento, y deberá expresar:

- I. La autoridad administrativa a quien se dirige;
- II. El nombre del recurrente, y el del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el domicilio para oír y recibir notificaciones, de ambos;
- III. El interés legítimo y específico que le asiste al recurrente;
- IV. El acto o resolución que recurre y fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento del mismo, y la autoridad que lo expidió;
- V. Los artículos del Reglamento que considera que no se respetaron o se dejaron de aplicar;
- VI. Los agravios que se le cause con la resolución recurrida;
- VII. En su caso, copia de la resolución o acto impugna, y de la notificación correspondiente;
- VIII. Las pruebas que se ofrecen, que tengan relación inmediata y directa con la resolución o acto impugnado, debiéndose de acompañar los documentos con los que cuente, incluidos los que acrediten la personalidad del recurrente cuando actúen en representación de otra persona física o de una moral; y
- IX. Acompañar copias del recurso y de las pruebas documentales para cada uno de los terceros perjudicados y para la autoridad que expidió el acto o resolución que se recurre.
- X. Lugar, fecha y firma del recurrente.

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

ARTÍCULO 195. Suspensión en la ejecución de actos impugnados. La interposición del recurso, cualquiera que sea suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

- I. La naturaleza jurídica del acto lo permita;
- II. Lo solicite expresamente el recurrente;

- III. Se admita el recurso;
- IV. No se ocasionen daños o perjuicios a terceros, salvo que se garanticen estos para el caso de no obtener resolución favorable; y
- V. Tratándose de resoluciones impositivas de multas, se garantice el crédito fiscal conforme lo prevé el Código Fiscal del Estado de Nuevo León.

La suspensión no se otorgará si con la misma, el efecto que se cause sea el de permitir actividades o hechos para los cuales se requiere previamente contar con la licencia o autorización de la Autoridad Municipal competente, y el recurrente no cuente con ella.

La autoridad que conozca del recurso deberá emitir un acuerdo en que se señale si se concede o no la suspensión, de no acordar al respecto se entenderá que se niega la suspensión.

ARTÍCULO 196. Desechar recursos. Lo dispuesto en los siguientes artículos, será aplicable al recurso de reconsideración y al de revisión, sin embargo el primero de ellos se tramitará por la Dirección del R. Ayuntamiento, al igual que en el caso de que el recurso de revisión se promueva contra un acuerdo o resolución del Presidente Municipal, por lo que en las siguientes disposiciones se mencionará indistintamente el recurso;

El recurso se desechará de plano cuando:

- I. Se presente fuera del plazo;
- II. Si no está firmado por el o los recurrentes;

ARTÍCULO 197. Improcedencia. Se decretará la improcedencia del recurso:

- I. Contra actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y contra el mismo acto impugnado, o que ya se hubiese resuelto;
- II. Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del promovente;
- III. Contra actos consumados de un modo irreparable;
- IV. Contra actos consentidos expresa y tácitamente;
- V. Contra actos que sean impugnados ante los tribunales que pueda tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto impugnado;
- VI. Se entiende que el acto fue consentido tácitamente cuando no se promovió el recurso en el plazo establecido en este Reglamento;
- VII. Contra actos de Autoridades Municipales diversas a las que se refiere el artículo 163 o del Presidente Municipal o del R. Ayuntamiento cuya naturaleza no sea en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamientos territorial;
- VIII. Contra actos que resuelvan el recurso;
- IX. Cuando no exista el acto impugnado;
- X. Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado o este no pueda surtir efecto legal o material alguno;

XI. Contra actos o resoluciones expedidos en cumplimiento de sentencias del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado o de autoridades del Poder Judicial Federal.

ARTÍCULO 198. Sobreseimiento. 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, si el acto recurrido solo afecta a su persona;
- III. Si aparece o sobreviene alguna de las causas de improcedencia del recurso;
- IV. Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado, ya sea porque la autoridad que lo expidió satisfaga la pretensión del recurrente o revoque el acto o resolución, sin que ello lesione los derechos de terceros;
- V. Cuando se actualice la caducidad del procedimiento;

ARTÍCULO 199. Procedimiento para recursos. El recurso de reconsideración se presentará ante el Secretario del R. Ayuntamiento, se tramitará por conducto de esta Autoridad, y será resuelto por el mismo R. Ayuntamiento en la sesión ordinaria en que el recurso se turne para su resolución, que deberá ser la segunda inmediata posterior a la que se admitan los alegatos, sin perjuicio de que se pueda resolver en la sesión ordinaria inmediata a la admisión de los alegatos.

El desahogo de las pruebas ofrecidas y admitidas se realizará dentro de un plazo no menor de 3-tres ni mayor de 15-quince días hábiles contados a partir de la notificación del acuerdo respectivo, con excepción de las pruebas documentales.

Si se ofrecen pruebas que ameriten ulterior desahogo, se ampliará el plazo hasta de 15-quince días hábiles para tal efecto.

Las pruebas supervinientes podrán ofrecerse y presentarse hasta antes de que se dicte la resolución que resuelve el recurso.

La autoridad, que conozca del recurso, notificará a los interesados con una anticipación de 3-tres días hábiles, el inicio de las actuaciones necesarias para el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas.

En el ofrecimiento y desahogo de las pruebas se deberá cumplir y seguir el procedimiento que para ello establece el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Concluido el desahogo de pruebas, o el plazo concedido para ello, se pondrán las actuaciones a disposición de las partes, por el término de 5-cinco días hábiles para que formulen por escrito sus alegatos, los que serán tomados en cuenta por la autoridad al dictar la resolución.

La autoridad que conozca del recurso deberá resolver en un plazo no mayor de 15-quince días naturales, posteriores al acuerdo que admite los alegatos o que indique que los mismos no se presentaron, si el recurso lo resolverá el R. Ayuntamiento, el plazo para resolver será el que se indica en el artículo 193 de este Reglamento; la resolución será en cualquiera de los siguientes sentidos:

- I. Confirmar el o los actos impugnados;
- II. Revocarlo total o parcialmente;
- III. Modificar u ordenar la modificación del acto impugnado o dictar u ordenar expedir un nuevo que lo sustituya, cuando el recurso sea resuelto total o parcialmente a favor del recurrente, o para determinados efectos, debiéndose precisar con claridad la forma y términos de su cumplimiento, salvo que se trate de facultades discrecionales.

ARTÍCULO 200. Causas que dan fin al recurso. Ponen fin al Recurso Administrativo:

- I. La resolución del mismo;
- II. El desistimiento por escrito o renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando estos no sean de orden o interés públicos;
- III. La caducidad del procedimiento que se decrete para tal efecto;
- IV. La imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas;
- V. El convenio de las partes, siempre y cuando no sea contrario a lo establecido en este
- VI. Reglamento o en la Ley, y verse sobre materias que no sean susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público con el alcance, efectos y régimen jurídico especificado en cada caso;
- VII. La falta de materia; y
- VIII. El sobreseimiento.

ARTÍCULO 201. Caducidad del procedimiento. La falta de actuación del recurrente por causas imputables a él por el término de 30 -treinta días naturales contados a partir del día siguiente al de la última actuación, producirá la caducidad del procedimiento, y se acordará el archivo de las actuaciones, notificándose al o los interesados, contra ésta resolución no procede recurso alguno.

ARTÍCULO 202. Resolución de recursos. La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente, teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios; cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con el examen de ese agravio.

La autoridad podrá corregir los errores que advierta en la cita de los artículos que se consideran violados, siempre y cuando si sea correcto el texto del artículo expuesto e invocado en el recurso; se podrá examinar en su conjunto los agravios y demás razonamientos del recurrente a fin de resolver la cuestión efectivamente planeada, pero sin cambiar los hechos expuestos en el recurso.

Igualmente deberá dejar sin efecto legales los actos administrativos cuando advierta una ilegalidad manifiesta y los agravios sean insuficientes, pero deberá fundar debidamente los motivos por los que consideró ilegal el acto y precisar el alcance en la resolución.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse con la misma en un plazo de 30-treinta días naturales.

No se podrán revocar o modificar los actos administrativos en la parte no impugnada por el recurrente.

La resolución expresará con claridad los actos que se modifiquen y si la modificación es parcial, se precisará ésta.

ARTÍCULO 203. Presentación de hechos, documentos y alegatos. Cuando hayan de tenerse en cuenta nuevos hechos documentos que no obren en el expediente original derivado del acto impugnado, se pondrá de manifiesto a los interesados para que en un plazo de 5-cinco días hábiles formulen sus alegatos y presten los documentos que estimen procedentes.

No se tomarán en cuenta en la resolución del recurso, hechos o documentos o alegatos del recurrente, cuando habiendo pedido aportarlos durante el procedimiento administrativo, no lo hizo.

TÍTULO XXVII REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO

Capítulo. Único

ARTÍCULO 204. Procedimiento de revisión y actualización. El procedimiento para la revisión y actualización de las disposiciones de este Reglamento será el siguiente:

- I. Cuando el R. Ayuntamiento, el Presidente Municipal o la Dependencia responsable, consideren necesario reformar, adicionar, o derogar las disposiciones de este Reglamento, se realizará un proyecto el cual contendrá la exposición de motivos;
- II. Ese proyecto se pondrá en consulta pública para que los ciudadanos con domicilio en este Centro de Población presenten sus observaciones o propuestas por escrito, las cuales deberán estar fundadas y motivadas;
- III. La consulta será por un plazo de 15-quince días hábiles a partir del día siguiente al de la publicación de la convocatoria correspondiente, la cual deberá hacerse en 2-dos publicaciones periodísticas;
- IV. El R. Ayuntamiento adicionará las propuestas u observaciones realizadas por los ciudadanos que considere adecuadas, pertinentes o correctas;
- V. Una vez hechas las adiciones antes mencionadas al proyecto, este se presentará al R. Ayuntamiento para, que si así lo considera conveniente, se apruebe y dada la misma se proceda a la publicación en el Periódico Oficial del Estado para su entrada en vigor, aplicación y vigilancia de su cumplimiento.
- VI. Una vez publicado el Reglamento en el Periódico Oficial del Estado se publicará en la Gaceta Municipal para su difusión.

TRANSITORIOS

Primero. Entrada en vigor del Reglamento. El presente Reglamento se mandará imprimir y sus disposiciones entrarán en vigor a partir del día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, también circular y cumplir en el Palacio Municipal de Anáhuac, N. L.,

Segundo Vigencia de licencias y autorizaciones anteriores. Continuarán vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas por las autoridades competentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento y sus disposiciones.

Tercero Usos anteriores. Las solicitudes, peticiones y todo procedimiento que se inició o ingresó con anterioridad a la entrada en vigor de las disposiciones de este Reglamento se resolverán y/o tramitarán conforme a las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Colombia, Municipio de Anáhuac, N.L. 1994-2010 publicado en el Periódico Oficial del Estado del 6 de mayo de 1994.

DICIEMBRE DEL AÑO 2001

P.O. DEL R. AYUNTAMIENTO
EL PRESIDENTE MUNICIPAL
C.P. JOSÉ GERARDO MONTEMAYOR GARZA