TÍTULO PRIMERO **DISPOSICIONES GENERALES**

CAPÍTULO I **OBJETO**

CAPÍTULO II **DEFINCIONES**

CAPÍTULO III **GENERALIDADES**

CAPÍTULO IV **AUTORIDADES Y SUS ATRIBUCIONES**

TÍTULO SEGUNDO **ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DEL SUELO Y ESTRUCTURACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

CAPÍTULO I **ZONIFICACIÓN**

CAPÍTULO II **USOS, EDIFICACIÓN Y DESTINOS DEL SUELO**

CAPÍTULO III **USOS Y DESTINOS DEL SUELO CON GIROS PERMITIDOS, CONDICIONADOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS**

SECCIÓN I **USOS Y DESTINOS DEL SUELO PERMITIDOS O PREDOMINANTES**

CONSULTA PÚBLICA

SECCIÓN II **USOS Y DESTINOS DEL SUELO CONDICIONADOS**

SECCIÓN III **USOS Y DESTINOS DEL SUELO COMPLEMENTARIOS O COMPATIBLES**

SECCIÓN IV **USOS Y DESTINOS DEL SUELO PROHIBIDOS**

CAPÍTULO IV **HOMOLOGACIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO**

TÍTULO TERCERO **NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LAS EDIFICACIONES**

CAPÍTULO I **NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LAS EDIFICACIONES**

CAPÍTULO II **SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE SEGÚN SU USO DE SUELO**

CAPÍTULO III **FRENTE MÍNIMO DEL LOTE SEGÚN SU USO DE SUELO**

CAPÍTULO IV **COEFICIENTES**

CONSULTA PÚBLICA

SECCIÓN I **COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO SEGÚN SUS USOS DE SUELO**

SECCIÓN II **COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO SEGÚN SUS USOS DE SUELO**

SECCIÓN III **COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO SEGÚN SUS USOS DE SUELO**

SECCIÓN IV **ALTURAS MÁXIMAS DE LAS EDIFICACIONES SEGÚN SUS USOS DE SUELO**

SECCIÓN V **ALINEAMIENTOS VIALES**

CAPÍTULO V **MUROS DE CONTENCIÓN**

TÍTULO CUARTO **ESTACIONAMIENTOS**

CAPÍTULO I **REQUERIMENTOS**

CAPÍTULO II **ESTACIONAMIENTOS Y SU OPERACIÓN**

SECCIÓN I **DISPOSICIONES POR TIPO DE USO Y GIRO**

CONSULTA PÚBLICA

SECCIÓN II **DISEÑO GEOMÉTRICO Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

SECCIÓN III **ACCESOS, CIRCULACIÓN Y RELACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA**

SECCIÓN IV **IMPACTO EN EL ENTORNO Y SOLUCIONES COMPLEMENTARIAS**

CAPÍTULO III **CAJONES DE ESTACIONAMIENTO**

CAPÍTULO IV **CAJONES ESPECIALES**

CAPÍTULO V **ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS**

CAPÍTULO VI **BANQUETA, CORTES A LA BANQUETA Y RAMPAS**

CAPÍTULO VII **ESTACIONAMIENTO A DISTANCIA**

TÍTULO QUINTO **NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO URBANO, A LA INGENIERÍA DE TRÁNSITO Y A LA INGENIERÍA URBANA**

CONSULTA PÚBLICA

CAPÍTULO I **CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD**

CAPÍTULO II **CRITERIOS DE DISEÑO PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN QUE FACILITEN EL ACCESO A PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

CAPÍTULO III **CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA**

SECCIÓN I **DISPOSICIONES GENERALES Y REDES SUBTERRÁNEAS**

SECCIÓN II **POSTERÍA, TRANSFORMADORES Y TELECOMUNICACIONES**

SECCIÓN III **SERVIDUMBRES, SUBESTACIONES Y ESTUDIOS HIDROLÓGICOS**

SECCIÓN IV **DEL MANEJO INTEGRAL Y SISTEMAS DE DRENAJE PLUVIAL**

CAPÍTULO IV **OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN REQUERIDAS EN CADA TIPO DE ZONA**

CAPÍTULO V **OBRAS MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO**

CONSULTA PÚBLICA

EN LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINO

CAPÍTULO VI NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL

CAPÍTULO VII CONTROL DE EROSIÓN Y CORTES DE SUELO

CAPÍTULO VIII ÁREAS VERDES Y RECURSOS NATURALES

CAPÍTULO IX DESCARGAS PLUVIALES

CAPÍTULO X ZONAS DE RIESGO

TÍTULO SEXTO PROCEDIMIENTO PARA LOS TRÁMITES Y LA EMISIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

CAPÍTULO I AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO II AUTORIZACIONES DE CONJUNTOS URBANOS

CONSULTA PÚBLICA

CAPÍTULO III **AUTORIZACIONES DE FUSIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES Y PARCELACIONES**

CAPÍTULO IV **LICENCIA DE USO DE SUELO**

CAPÍTULO V **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

CAPÍTULO VI **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN**

CAPÍTULO VII **LICENCIA DE DEMOLICIÓN**

CAPÍTULO VIII **REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN**

CAPÍTULO IX **ASIGNACIÓN O CORRECCIÓN DE NÚMERO OFICIAL Y ALINEAMIENTO VIAL**

CAPÍTULO X **AUTORIZACIÓN DE ESTACIONAMIENTO A DISTANCIA**

CAPÍTULO XI **DICTAMEN DE IMPACTO AMBIENTAL**

CONSULTA PÚBLICA

CAPÍTULO XII **ESTUDIO DE MOVILIDAD**

CAPÍTULO XIII **GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN**

TÍTULO SÉPTIMO **DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA**

CAPÍTULO ÚNICO **DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA**

TÍTULO OCTAVO **CONTROL DEL DESARROLLO URBANO**

CAPÍTULO I **DISPOSICIONES GENERALES**

CAPÍTULO II **MEDIDAS DE SEGURIDAD**

CAPÍTULO III **INFRACCIONES**

CAPÍTULO IV **SANCIONES**

CAPÍTULO V **VIGILANCIA**

CAPÍTULO VI **INSPECCIÓN**

CONSULTA PÚBLICA

CAPÍTULO VII **DERECHOS DE LOS PARTICULARES**

CAPÍTULO VIII **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

SECCIÓN I **ACTUACIONES**

SECCIÓN II **TÉRMINOS**

SECCIÓN III **NOTIFICACIONES**

CAPÍTULO IX **DENUNCIA PÚBLICA**

CAPÍTULO X **REVOCACIÓN**

CAPÍTULO XI **CONVENIOS**

CAPÍTULO XII **RECURSO DE INCONFORMIDAD**

CAPÍTULO XIII **MEDIOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

CAPÍTULO XIV **DEL PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN Y CONSULTA**

TRANSITORIOS

CONSULTA PÚBLICA

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN, USOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DE APODACA NUEVO LEÓN.

TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I
OBJETO

ARTÍCULO 1.- Las diposiciones del presente Reglamento son de orden público, interés social y de observancia general en el territorio del municipio de Apodaca, Nuevo León y tienen por objeto:

I. Determinar las normas aplicables mediante las cuales las autoridades ejercen sus facultades en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y zonificaciones a través de la aplicación de las disposiciones contenidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Apodaca, Nuevo León vigente, los planes parciales que de este se deriven y las demás leyes federales y estatales, con la finalidad de promover la sana convivencia entre los espacios que albergan las diferentes actividades, la protección a la naturaleza, la sustentabilidad, el desarrollo económico y la calidad de vida de sus habitantes;
II. Establecer las atribuciones de las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano;
III. Establecer los procedimientos para la participación ciudadana en materia de desarrollo urbano;
IV. Definir los instrumentos de fomento al desarrollo urbano;
V. Establecer los procedimientos jurídicos, técnicos y administrativos para la obtención de las licencias de uso de suelo, edificación y construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones, así como la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y los diversos trámites urbanísticos que se lleven a cabo en el municipio de Apodaca, Nuevo León; y
VI. El control y vigilancia de las disposiciones en materia de desarrollo urbano.

CAPÍTULO II

CONSULTA PÚBLICA

DEFINCIONES

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

I. **Acción urbanística:** Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general; así como la construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles de propiedad pública o privada, cuando así lo determine el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Apodaca, Nuevo León, o cuenten con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;

II. **Alineamiento:** Delimitación señalada gráficamente por la autoridad en el plano de un lote o predio que indica la superficie necesaria para el alojamiento futuro de instalaciones, servicios públicos, infraestructura y equipamiento, la cual deberá quedar libre de construcción;

III. **Alineamiento vial:** Traza sobre el terreno que delimita el predio con la vía pública prevista en el Plan, en la que se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

IV. **Altura:** En una edificación, el número de niveles permitidos tomando como referencia el nivel superior de la banqueta en las aceras colindantes al predio;

V. **Altura de edificación:** Medida vertical de la edificación determinada desde el nivel del terreno natural hasta el nivel superior de la última losa. En los casos de losas inclinadas, la altura se medirá hasta el punto más alto de la losa;

VI. **Altura de entrepiso:** Distancia vertical entre dos losas, o entre firme y losa, que conforman un nivel de una edificación, medida del nivel superior de una losa o firme al nivel superior de la losa inmediata superior;

VII. **Anuncio:** Toda ilustración, símbolo, número, letra, palabra, frase, logotipo, marca, dibujo o cualquier signo destinado a identificar o difundir un bien, establecimiento, producto, servicio, espectáculo, evento o persona física o moral, fijado directa o indirectamente en edificaciones, estructuras, bienes muebles o inmuebles, vehículos o mediante material impreso, gráfico, sonoro o luminoso;

VIII. **Anuncio adosado:** Aquel que utiliza como base de sustentación la fachada o cualquier pared de una construcción y se proyecta hacia el exterior del edificio;

IX. **Ampliación:** Incremento de metros cuadrados de construcción de una edificación;

CONSULTA PÚBLICA

X. **Aprovechamiento:** Uso de suelo, destino de suelo, giro, clasificación o actividad específica a la que se dedica o puede dedicarse un lote, predio, edificación o parte de ella;

XI. **Árbol:** Especie vegetal cuyo tronco tenga un diámetro mayor a 5 cm medido a una altura de 1.20 m sobre el nivel del suelo;

XII. **Área:** Superficie territorial delimitada en el Plan vigente;

XIII. **Área no urbanizable:** Zona que por sus características naturales, riesgos no mitigables, protección de mantos acuíferos o patrimonio histórico, no debe urbanizarse;

XIV. **Área urbanizada:** Territorio ocupado por asentamientos humanos dotado de infraestructura, equipamiento y servicios debidamente aprobados;

XV. **Área urbanizable:** Territorio destinado al crecimiento urbano contiguo al área urbanizada, cuya extensión se determina con base en las necesidades de expansión;

XVI. **Áreas verdes:** Superficie de uso público provista de vegetación, jardines y arbolado;

XVII. **Áreas de cesión municipal:** Superficies previstas en el Plan o en proyectos urbanísticos para proveer destinos y equipamiento requeridos por la comunidad;

XVIII. **Asentamiento humano:** Establecimiento de un conglomerado demográfico con sus sistemas de convivencia en un área físicamente localizada;

XIX. **Asentamiento humano irregular:** Establecimiento demográfico ocupado mediante invasión o transmisión de dominio sin autorización de la autoridad competente;

XX. **Barda:** Obra o construcción destinada a delimitar físicamente un lote o predio, sin función estructural distinta a soportar su propio peso;

XXI. **Cajón de estacionamiento:** Espacio destinado a la detención momentánea o temporal de vehículos;

XXII. **Cañada:** Accidente topográfico natural por el que escurre agua pluvial de forma permanente o intermitente;

XXIII. **Clausura:** Acto administrativo mediante el cual la autoridad interrumpe actividades mediante la colocación de sellos;

XXIV. **Centro de población:** Zonas integradas por áreas urbanas, reservas de expansión y áreas no urbanizables comprendidas dentro de sus límites;

XXV. **Coeficiente de absorción y área verde (CAAV):** Lineamiento de construcción expresado en porcentaje, que resulta de dividir la superficie de terreno libre de techo, pavimento, sótano o superficie de cualquier material permeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde, infraestructura verde o arborización, entre la superficie total del predio o lote, multiplicado por cien:

CONSULTA PÚBLICA

$$\% \text{ CAAV} = \frac{\text{superficie libre } (m^2)}{\text{superficie total del lote o predio } (m^2)} \times 100$$

XXVI. **Coeficiente de ocupación del suelo (COS):** Lineamiento de construcción expresado en porcentaje, que resulta de dividir la superficie de desplante de cualquier edificación techada, ubicada por arriba del nivel de terreno natural y no en sótano, entre la superficie total del predio o lote, multiplicado por cien:

$$\% \text{ COS} = \frac{\text{superficie de desplante } (m^2)}{\text{superficie total del lote o predio } (m^2)} \times 100$$

XXVII. **Coeficiente de utilización del suelo (CUS):** Lineamiento de construcción, expresado como factor, que determina la relación entre la superficie total construida, por construir o ambas en un lote o predio y la superficie del mismo:

$$\text{CUS} = \frac{\text{superficie total de construcción } (m^2)}{\text{superficie total del lote o predio } (m^2)}$$

XXVIII. **Conjunto:** Agrupación de elementos relacionados entre sí por características económicas, estilísticas o de planeación urbana;

XXIX. **Conjunto urbano:** Desarrollo inmobiliario en un lote donde pueden realizarse una o más edificaciones con diversidad de usos sin vías públicas interiores;

XXX. **Conservación:** Acción para preservar zonas con valores históricos, culturales o equilibrio ecológico;

XXXI. **Consolidación:** Política urbana dirigida a fortalecer zonas existentes con infraestructura y equipamiento necesario;

XXXII. **Constancia de terminación de obras de urbanización:** Acto administrativo mediante el cual el municipio asume la obligación de prestar servicios públicos en un desarrollo nuevo;

XXXIII. **Construcción:** Toda obra o instalación que transforme el estado actual de un predio;

CONSULTA PÚBLICA

XXXIV. **Conurbación:** Continuidad física y demográfica formada por dos o más centros de población;

XXXV. **Corredor urbano:** Zona limitada por predios con frente a vía pública donde se establecen usos intensivos de comercio, servicios y vivienda de alta densidad;

XXXVI. **Crecimiento:** Política tendiente a ordenar la expansión física de los centros de población;

XXXVII. **Demolición:** Proceso planificado de derribar cualquier tipo de construcción;

XXXVIII. **Demolición parcial:** Acto que implica derribar menos del 50% de la superficie total de construcción existente;

XXXIX. **Demolición total:** Acto que implica derribar más del 50% de la superficie total de construcción existente;

XL. **Densidad bruta:** Cantidad máxima de viviendas por hectárea en áreas urbanizables o de reserva;

XLI. **Densidad de vivienda:** Cantidad máxima de viviendas permisibles por unidad de superficie;

XLII. **Densidad habitacional neta:** Superficie mínima de suelo por lote o por unidad de vivienda en áreas ya urbanizadas;

XLIII. **Densificación:** Acción cuya finalidad es incrementar el número de habitantes por unidad de superficie;

XLIV. **Derecho de vía:** Área de suelo necesaria para el alojamiento de infraestructura, vialidades o servicios;

XLV. **Destinos de suelo:** Fines públicos a los que se prevé dedicar zonas o predios específicos;

XLVI. **Director responsable de obra:** Profesional facultado para asumir la responsabilidad técnica de proyectos y obras;

XLVII. **Distrito:** Zona territorial resultante de la división municipal señalada en el Plan;

XLVIII. **Edificación:** Obra terminada o en proceso dentro de un predio;

XLIX. **Equipamiento urbano:** Inmuebles e instalaciones destinados a servicios urbanos y actividades económicas;

L. **Equipamiento privado:** Inmuebles de fin privado utilizados para prestar servicios a un sector de la población;

LI. **Espacio público:** Áreas de uso colectivo y libre tránsito;

LII. **Estacionamiento privado:** Lote o edificación exclusivo para vehículos sin acceso al público general;

LIII. **Estacionamiento público:** Lote o edificación que ofrece servicio de estacionamiento al público general;

LIV. **Estudio de movilidad:** Análisis de la infraestructura vial, ciclista y peatonal y sus efectos en el transporte;

CONSULTA PÚBLICA

LV. **Fraccionamiento:** División de predios en lotes con apertura de vías públicas y servicios básicos;

LVI. **Función o giro:** Actividad específica permitida, condicionada o prohibida en un predio;

LVII. **Fusión:** Acto jurídico de unión de dos o más predios en uno solo;

LVIII. **Impacto urbano:** Afectación al entorno social o natural por la ubicación de nuevos usos o destinos del suelo;

LIX. **Incorporación:** Proceso de convertir un predio urbanizable en urbanizado;

LX. **Infraestructura verde:** Sistemas para la captación e infiltración de aguas pluviales;

LXI. **Industria:** Edificación para la transformación de bienes;

LXII. **Infraestructura urbana:** Redes y sistemas de tuberías, ductos, canales, cables y obras complementarias necesarias para la distribución y suministro de agua potable y sus tomas domiciliarias, energía eléctrica, alumbrado público, el desalojo del drenaje sanitario de las edificaciones y el desalojo del drenaje pluvial de un centro de población o parte de él;

LXIII. **Ley:** Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;

LXIV. **Licencia:** Acto administrativo que autoriza la ejecución de obras o acciones urbanas;

LXV. **Lote:** Porción delimitada de terreno ubicada en área urbana o resultante de un fraccionamiento;

LXVI. **Lotificación:** Partición de un predio urbanizado en dos o más fracciones;

LXVII. **Manzana:** Espacio urbano delimitado por calles o accidentes geográficos;

LXVIII. **Matriz de compatibilidad:** Instrumento que indica la procedencia de los usos de suelo;

LXIX. **Medidas de mitigación:** Acciones para disminuir efectos negativos de la urbanización;

LXX. **Mejoramiento:** Política urbana para renovar zonas deterioradas;

LXXI. **Mezzanine:** Losa intermedia entre dos niveles con área menor a la planta principal;

LXXII. **Mobiliario urbano:** Elementos instalados en el espacio público para servicio u ornamentación;

LXXIII. **Movilidad urbana:** Capacidad y facilidad de desplazamiento de personas y bienes;

LXXIV. **Multifamiliar (horizontal/vertical/mixto):** Edificaciones con más de una vivienda en un solo lote;

LXXV. **Municipio:** El Municipio de Apodaca, Nuevo León;

CONSULTA PÚBLICA

LXXVI. **Municipalización:** Acto por el cual el municipio asume la prestación de servicios en un fraccionamiento;

LXXVII. **Muro de contención:** Estructura que evita el movimiento de estratos de suelo;

LXXVIII. **Normas Oficiales Mexicanas (NOM):** Regulaciones técnicas de observancia obligatoria;

LXXIX. **Ochavo:** Recorte de una esquina para facilitar visibilidad y giro vehicular;

LXXX. **Obras de urbanización:** Construcción de infraestructura, vialidad y equipamiento básico;

LXXXI. **Parcelación urbana:** Partición de un predio en área urbanizable susceptible de incorporarse;

LXXXII. **Pendiente natural del suelo:** Inclinación del terreno original expresada en porcentaje;

LXXXIII. **Plan:** Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Apodaca, Nuevo León vigente;

LXXXIV. **Polígono de actuación:** Área sujeta a acciones de renovación o regeneración urbana;

LXXXV. **Predio:** Terreno que no pertenece a un fraccionamiento autorizado;

LXXXVI. **Proyecto ejecutivo:** Proyecto urbanístico autorizado, los planos, documentos, presupuestos y demás lineamientos que determinan las especificaciones de construcción o instalación formulados por las dependencias u organismos prestadores de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, internet, así como el diseño de pavimentos y obras complementarias;

LXXXVII. **Proyecto urbanístico:** Plano o conjunto de planos de un fraccionamiento mediante los cuales se da solución al trazo y anchura de las vías públicas requeridas para la integración del fraccionamiento con las áreas urbanas o urbanizadas adyacentes; el trazo y ubicación de los lotes, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de las áreas necesarias para la infraestructura urbana; ubicación de las áreas de cesión al municipio en forma de plazas, parques o jardines, derechos de paso de servicio y derechos de paso pluvial con sus dimensiones y superficies; la ubicación de los lotes con usos del suelo complementarios al predominante; los derechos de paso y pluviales que se deberán respetar;

LXXXVIII. **Resiliencia:** Capacidad de una comunidad para resistir y recuperarse de desastres;

LXXXIX. **Régimen de propiedad en condominio:** Modalidad de propiedad exclusiva y copropiedad común;

XC. **Relotificación:** Modificación de dimensiones de lotes contiguos sin abrir nuevas vías;

CONSULTA PÚBLICA

XCI. **Remetimiento mínimo:** Franja mínima perimetral de un predio que debe quedar libre de construcción;
XCII. **Remodelación:** Cambio de acabados sin modificar espacios estructurales;
XCIII. **Secretaría:** Secretaría de Desarrollo Urbano, Ecología y Transporte;
XCIV. **Sótano:** Nivel con más de la mitad de su altura por debajo del terreno natural;
XCV. **Subdivisión:** Partición de un lote en dos o más fracciones sin abrir vía pública;
XCVI. **Terreno:** Superficie de tierra en propiedad o posesión descrita legalmente;
XCVII. **Urbanización:** Proceso técnico y legal para introducir servicios y vialidad;
XCVIII. **Uso de edificación / suelo:** Fin particular autorizado para un edificio o área;
XCIX. **Vía pública:** Inmueble de dominio público destinado al libre tránsito;
C. **Vivienda:** Edificación destinada al uso habitacional;
CI. **Zonificación (Primaria/Secundaria):** Determinación de áreas y usos específicos de un centro de población.
CII. Las demás definiciones contenidas en el artículo 3 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

I. CAAV: Coeficiente de absorción y área verde;
II. COS: Coeficiente de ocupación del suelo;
III. CUS: Coeficiente de utilización del suelo;
IV. dB: Decibeles;
V. m: Metros lineales;
VI. m^2: Metros cuadrados;
VII. cm: Centímetros; y
VIII. tons: Toneladas.

CAPÍTULO III
GENERALIDADES

ARTÍCULO 3.- Este Reglamento se aplica en todo el territorio del municipio de Apodaca, Nuevo León, conforme a los límites establecidos en su Plan Municipal de Desarrollo Urbano y se regirá por los siguientes principios, los cuales orientarán su interpretación, aplicación y la emisión de actos administrativos por parte de la autoridad municipal:

CONSULTA PÚBLICA

I. Derecho a la ciudad y desarrollo urbano sostenible, equitativo, seguro y resiliente, garantizando que el crecimiento y transformación del territorio promuevan la inclusión social, la justicia espacial, la sostenibilidad ambiental y la reducción de riesgos.

II. Protección de la vida, la calidad de vida y el bienestar de las personas, asegurando que los asentamientos humanos se desarrollen en condiciones adecuadas de seguridad, habitabilidad, accesibilidad y funcionalidad urbana.

III. Respeto y congruencia con los planes y programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, observando en todo momento los instrumentos de planeación vigentes como marco rector para la regulación del uso, destino y aprovechamiento del suelo.

ARTÍCULO 4.- En los aspectos sustantivos y adjetivos y con estricto apego al principio de primacía de la Ley, se aplicará: la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; la Constitución Política del Estado de Nuevo León; la Ley Agraria; la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente; la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León; la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León; la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad; el Código Civil para el Estado de Nuevo León; el Código Fiscal para el Estado de Nuevo León; el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León; lo señalado en el Plan Metropolitano 2000-2021 Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey; el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente y demás disposiciones jurídicas vigentes y aplicables. En la substanciación del procedimiento administrativo respectivo, con relación a las disposiciones legales que no se contemplen en el presente Reglamento, se aplicará supletoriamente lo dispuesto por el Código Civil del Estado de Nuevo León, el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León y el Código Federal de Procedimientos Civiles.

ARTÍCULO 5.- Cualquier situación o supuesto que no esté previsto expresamente en este Reglamento se resolverá aplicando supletoriamente las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 6.- Este ordenamiento se compone de disposiciones generales y específicas. En caso de conflicto o duda en su aplicación, las normas específicas tendrán prioridad sobre las generales.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 7.- Los usos de suelo marcados en los planes y programas urbanos son expectativas de derecho que solo se validan mediante la obtención de una licencia de uso de suelo oficial. Es obligatorio tramitarla antes de realizar cualquier actividad en un predio, asegurando que el giro esté permitido o condicionado según la matriz de compatibilidad vigente. No requerirán este trámite los lotes destinados a vivienda unifamiliar dentro de fraccionamientos o conjuntos urbanos ya autorizados para ese fin.

ARTÍCULO 8.- Para realizar cualquier actividad en una construcción, los interesados deben obtener la licencia de uso de edificación, contando previamente con las licencias de suelo y construcción (las cuales pueden tramitarse de forma conjunta). El giro solicitado debe ser compatible con la matriz de compatibilidad al momento de la solicitud, a menos que ya exista una licencia de suelo previa que lo autorice. Se exceptúa de esta obligación a las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar.

ARTÍCULO 9.- El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es intransferible, salvo en el caso de los conjuntos urbanos, donde podrá distribuirse entre los lotes que formen parte del mismo polígono. Por otro lado, las densidades sí pueden transferirse entre predios que pertenezcan a un mismo proyecto arquitectónico o urbanístico.

ARTÍCULO 10.- Para calcular el CUS en predios con usos distintos al habitacional, se tomará como base la superficie de construcción bruta, pero se excluirán del cómputo las siguientes áreas:

I. Elementos de protección solar (parasoles, aleros), volados, techumbres o elementos arquitectónicos que no sean habitables ni comerciales;
II. Cubos de elevadores, escaleras, ductos de instalaciones, columnas, pasillos, baños, lobby, terrazas abiertas y bodegas (siempre que no sean la actividad principal);
III. Construcciones subterráneas no cuentan si al menos la mitad del nivel está bajo tierra;
IV. Predios descendentes: las áreas bajo el nivel de calle que no sean estacionamientos contarán solo al 50%; y
V. Estacionamientos: los cajones y sus pasillos de circulación no suman al CUS. Si un área no tiene un CUS máximo definido, se aplicará por defecto un factor de 1.0 veces la superficie del terreno,

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 11.- Para definir la altura máxima (en metros o niveles), se toma como base el nivel de la banqueta colindante. No se contarán como niveles o metros adicionales los siguientes elementos en la azotea, siempre que no sean habitables ni comerciales: cubos de elevadores y escaleras, cuartos de máquinas, tinacos, equipos de energía solar o eólica, antenas, chimeneas, pretiles de hasta 1.50 m, domos de hasta 1.20 m, jardineras de hasta 1.20 m, terrazas descubiertas, campanarios y pérgolas que no cubran más del 10% de la losa. Los sótanos no se consideran para determinar el número de niveles de un edificio.

ARTÍCULO 12.- No surtirán efecto jurídico alguno los actos, convenios o contratos sobre la propiedad o usos del suelo que contravengan este Reglamento, la Ley o los planes y programas de desarrollo urbano vigentes.

CAPÍTULO IV
AUTORIDADES Y SUS ATRIBUCIONES

ARTÍCULO 13.- Para cumplir con las responsabilidades ejecutivas de la administración, el R. Ayuntamiento y el Presidente Municipal delegan en el Secretario de Desarrollo Urbano, Ecología y Transporte, la facultad de aplicar y hacer cumplir este Reglamento.

ARTÍCULO 14.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Ecología y Transporte del municipio de Apodaca las siguientes atribuciones:

I. Formular y administrar la zonificación prevista en el programa de desarrollo urbano vigente, así como el programa parcial y los demás que de estos deriven, los reglamentos en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación y construcción; adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas, así como vigilar su cumplimiento;
II. Promover programas y realizar acciones de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento del municipio;
III. Participar en la formulación, aprobación y actualización de los atlas de riesgo en los términos de lo dispuesto por la Ley;
IV. Intervenir en el cumplimiento, ejecución y financiamiento de los destinos del suelo establecidos en el Plan, particularmente de aquellos relativos a la

CONSULTA PÚBLICA

infraestructura hidrosanitaria, vial, ambiental y de equipamiento que orienten el crecimiento urbano, conforme a lo establecido en este Reglamento;

V. Intervenir en la elaboración y ejecución de programas para la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

VI. Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, parcelaciones, así como conjuntos urbanos, y demás tramites que regule la Ley y el presente Reglamento, así como las diversas disposiciones en la materia;

VII. Dictaminar y resolver las solicitudes de constitución de polígonos de actuación de su competencia;

VIII. Evaluar, autorizar o negar las solicitudes de reagrupamiento parcelario que les sean presentadas, de conformidad con las disposiciones jurídicas vigentes;

IX. Constituir, administrar reservas territoriales y adquirir los inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de planes, programas y acciones de ordenación, conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de sus centros de población;

X. Participar en la ejecución de acciones que promuevan la disposición, habilitación y financiamiento de suelo apto y oportuno para los distintos usos, destinos y necesidades urbanas;

XI. Participar en la integración y operación del Centro de Colaboración Geoespacial y en los sistemas de información que al efecto de diseñen y operen;

XII. Aplicar criterios ambientales de conservación de áreas naturales y de prevención y control de la contaminación ambiental en los permisos, licencias o autorizaciones de las distintas acciones urbanas; en los términos de las leyes ambientales respectivas;

XIII. Coadyuvar con las autoridades competentes en la vigilancia relativa a que los concesionarios presten servicio de telecomunicaciones o similares que utilicen infraestructura como líneas, anclajes, cables, cajas, de control o cualquiera que por sus características requieran de cableado aéreo, retiren el cableado cuando este se encuentre en desuso, con el propósito de reducir la contaminación visual, cuidar la imagen urbana y evitar posibles accidentes a la ciudadanía, de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo XII Bis de la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León;

XIV. Promover la participación ciudadana y recibir las opiniones que manifieste la comunidad para la formulación, evaluación y revisión de los planes y programas municipales;

CONSULTA PÚBLICA

XV. Ordenar, imponer y ejecutar las medidas cautelares y de seguridad y sanciones, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos en la Ley, dentro del ámbito de su competencia;

XVI. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, según lo indique el atlas de riesgo, en derechos de vía, en zonas consideradas de seguridad nacional, y en zonas de salvaguarda y de desarrollo controlado contiguas a industrias que realicen actividades altamente riesgosas;

XVII. Revocar los acuerdos de licencias, permisos y autorizaciones que se expidan en contravención a las disposiciones de la Ley, y demás disposiciones civiles y administrativas de observancia general, previa notificación al titular del permiso y otorgando un plazo no mayor de diez días hábiles para presentar alegatos o subsanar irregularidades, cuando ello sea posible;

XVIII. Expedir las licencias para la instalación de anuncios, sujetándose a la normatividad establecida;

XIX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

XX. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano;

XXI. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación, vigilancia y evaluación de los planes o programas municipales de desarrollo urbano y los que de ellos emanen;

XXII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda;

XXIII. Promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos;

XXIV. Coadyuvar con las autoridades competentes en la vigilancia relativa, la instalación y retiro de cableado en desuso por parte de las empresas que prestan servicios de telecomunicaciones y similares;

XXV. Promover acciones de participación ciudadana en el financiamiento en obras de desarrollo urbano;

XXVI. Participar en la planeación, delimitación y regulación de las zonas metropolitanas y zonas conurbadas de los cuales forme parte, en los términos de la Ley;

XXVII. Propiciar la coordinación entre los distintos órdenes de gobierno, los particulares y la sociedad en el referido ordenamiento;

XXVIII. Concesionar los derechos para la instalación, operación, ampliación y protección de la infraestructura municipal de telecomunicaciones; y

CONSULTA PÚBLICA

XXIX. Las demás que le confieran los reglamentos y leyes aplicables en la materia.

ARTÍCULO 15.- Para el despacho de los asuntos de su competencia, el Secretario de Desarrollo Urbano, Ecología y Transporte, se podrá auxiliar de las siguientes instancias:

I. Dirección General de Desarrollo Urbano;
II. Dirección Técnica y Planeación Urbana;
III. Dirección de Ecología;
IV. Dirección de Transporte;
V. Dirección de Fraccionamientos;
VI. Dirección de Jurídica;
VII. Dirección Administrativa;
VIII. Dirección de Infraestructura Urbana;
IX. Dirección de Control Urbano;
X. Dirección de Atención a Fraccionamientos Privados; y
XI. Dirección de Inspección y Vigilancia.

El Secretario de Desarrollo Urbano, Ecología y Transporte y los directores que dependan de el, contarán con las coordinaciones, jefaturas, unidades y el personal necesario para el debido cumplimiento de sus atribuciones, responsabilidades y funciones conforme lo determine el Presidente Municipal con base en el presupuesto de egresos y a los ingresos disponibles.

ARTÍCULO 16.- La autoridad municipal solo puede emitir licencias si la solicitud cumple con el Plan. Cualquier permiso otorgado que ignore esta regla será considerado nulo de pleno derecho.

TÍTULO SEGUNDO
ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DEL SUELO Y ESTRUCTURACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPÍTULO I
ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 17.- Este Reglamento se aplicará en todo el territorio que el Plan define en sus mapas oficiales de zonificación primaria A y B.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 18.- El suelo del territorio municipal se clasifica en:

I. Zonificación primaria;
II. Zonificación secundaria; y
III. Políticas de ordenamiento del territorio:
    a) Zonas de conservación:
        i. Natural; e
        ii. Histórica.
    b) Zonas de crecimiento;
    c) Zonas de mejoramiento; y
    d) Zonas de consolidación.

ARTÍCULO 19.- Las áreas de la zonificación primaria A se dividen en:

I. Áreas urbanas o urbanizadas;
II. Áreas urbanizables; y
III. Áreas no urbanizables.

ARTÍCULO 20.- Las áreas de la zonificación primaria B se clasifican según su función en consolidación, mejoramiento, crecimiento y conservación. Estas categorías y su simbología oficial deben estar claramente marcadas en el Plan.

ARTÍCULO 21.- Cualquier construcción o fraccionamiento colindante con una área natural protegida debe incluir una franja de amortiguamiento de al menos 15 m de ancho. Este espacio puede ser una vialidad vehicular o peatonal y un área de cesión municipal habilitada como parque o jardín.

ARTÍCULO 22.- La zonificación secundaria es la subdivisión de las zonas primarias en zonas con un uso o destino del suelo predominante en cada una de ellas. Estas se establecen gráficamente en el Plan y en los planes o programas parciales, asignando una clave y simbología para cada clasificación. Las zonas primarias de área urbana o urbanizada y las de área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano, se clasifican en las siguientes zonas secundarias:

I. Según los usos de suelo en:
    a) Habitacional;
    b) Comercial y servicios;

CONSULTA PÚBLICA

c) Vacíoo urbano;
d) Área verde urbana;
e) Equipamiento;
f) Industrial; y
g) Habitacional multifamiliar.

II. Según los destinos del suelo en:
a) Espacios abiertos y áreas verdes;
b) Infraestructura y obras complementarias;
c) Equipamiento urbano;
d) Vialidad y obras complementarias; y
e) Mixto.

III. Las zonas primarias de área no urbanizable:
a) Área natural protegida; y
b) Áreas verdes.

Esta clasificación así como la delimitación gráfica con su clave y simbología correspondiente se expresa en el "Plano 05 A, zonificación primaria A, 05 B, zonificación primaria B, 06 A, zonificación secundaria A, y 07 B, zonificación secundaria B" del anexo cartográfico del Plan vigente.

Cada zona secundaria podrá subdividirse por giros específicos conforme a la matriz de compatibilidad, Plan, planes o programas parciales vigentes.

ARTÍCULO 23.- La delimitación de las zonas secundarias que se indiquen en el Plan o los planes o programas parciales, se ajustará a los lineamientos siguientes:

I. Los límites indicados en el Plan, los planes o programas parciales vigentes;
II. Los límites territoriales del municipio;
III. El derecho de vía de las carreteras, calles, brechas existentes o previstas;
IV. El derecho de vía que corresponde a las líneas del ferrocarril;
V. Los ejes de las manzanas;
VI. Los linderos de la zona federal o de los derechos de vía de ríos, arroyos, escurrimientos o canales;
VII. Los límites de un lote o predio; y
VIII. Los ejes de las manzanas.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 24.- Si un mismo predio o lote se encuentra ubicado en dos o más zonas secundarias, cada área del predio o lote quedará sometida al régimen que le corresponda de acuerdo a la matriz de compatibilidad.

ARTÍCULO 25.- Los límites de las zonas secundarias no son modificables como resultado de fusiones, relotificaciones o subdivisiones de predios. Sin embargo, los predios resultantes de las acciones mencionadas podrán tener el uso o destino del suelo que se permita o condicione en cada una de las zonas que afecten a estos.

CAPÍTULO II
USOS, EDIFICACIÓN Y DESTINOS DEL SUELO

ARTÍCULO 26.- Los usos habitacionales del suelo se clasifican en:

I. Vivienda aislada o individual en predios agropecuarios forestales o similares;
II. Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos o urbanizables;
III. Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote:
    a) Multifamiliar horizontal;
    b) Multifamiliar vertical; y
    c) Multifamiliar mixto, que contenga horizontal y vertical.
IV. Otras que mezclen las anteriores.

ARTÍCULO 27.- No se permitirán comercios o industrias en zonas residenciales si estos representan un riesgo para la seguridad, salud o integridad física de las personas. En estos casos, la autoridad negará los permisos o clausurará el lugar basándose en dictámenes de Protección Civil, Salud o Medio Ambiente. La industria pesada es estrictamente incompatible con el uso de suelo habitacional.

ARTÍCULO 28.- Los usos industriales del suelo y edificaciones, según la función, se clasifican en:

I. Industria ligera: aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 750 Kvas. de energía eléctrica y no requiere transporte ferroviario dentro del predio; y
II. Industria pesada: aquella que no cumple una o más de las características mencionadas para la industria ligera.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 29.- Los destinos de equipamiento urbano se clasifican en espacios abiertos y/o áreas verdes, equipamiento e infraestructura.

Los espacios abiertos y/o áreas verdes se clasifican a su vez en:

I. Parques y/o espacios abiertos:
    a. Parques Nacionales;
    b. Parques Estatales y Regionales;
    c. Parques Metropolitanos;
    d. Parques comunitarios;
    e. Parques vecinales o de barrio;
    f. Corredores sustentables;
    g. Plazas, explanadas;
    h. Especiales; y
    i. Otros.
II. (SIC) Jardines, parques públicos y otras áreas de preservación ecológica;
III. (SIC) Presas, estanques, lagos y lagunas; y
IV. Ríos, arroyos, veneros y escurrimientos.

ARTÍCULO 30.- Los destinos de equipamiento se clasifican en:

I. Escuelas públicas;
II. Universidades públicas;
III. Bibliotecas y espacios o edificaciones culturales públicas;
IV. Hospitales y clínicas públicas;
V. Edificaciones e instalaciones públicas municipales, estatales, federales, descentralizadas;
VI. Edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios;
VII. Edificaciones e instalaciones públicas para las comunicaciones: correos, telégrafos, televisión, radiocomunicación y similares;
VIII. Edificaciones e instalaciones para el poder judicial: tribunales, penales, reformatorios y similares;
IX. Edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, estaciones de transferencia de desechos sólidos y similares;

CONSULTA PÚBLICA

X. Edificaciones e instalaciones para el transporte público: urbano, metro, foráneo de pasajeros y carga, aeropuertos, helipuertos, ferrocarriles; y
XI. Demás edificaciones que cubran una función pública.

ARTÍCULO 31.- El equipamiento urbano deberá distribuirse como sigue:

I. Equipamiento de barrio: plazas públicas, campo deportivo, jardín de niños, escuela primaria, escuela secundaria, guardería infantil, centro polivalente, caseta de vigilancia;
II. Equipamiento de grupos de barrios: parque urbano mediano, escuelas preparatorias y técnicas públicas, conjunto deportivo públicos, gimnasios y albercas públicas, clínicas públicas, mercado popular, edificios para servicios públicos, edificios y espacios culturales públicos, edificaciones para servicios de seguridad, tránsito y protección civil; y
III. Equipamiento de gran sector urbano y metropolitano: grandes parques urbanos y suburbanos, universidades públicas, hospitales públicos, oficinas públicas, municipales, estatales o federales, hospitales públicos, edificaciones e instalaciones para el poder judicial, tribunales, penales, centros tutelares de menores y similares; edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, plantas de tratamiento de aguas usadas o potabilizadoras, plantas generadoras de energía eléctrica, edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios.

ARTÍCULO 32.- Los destinos de infraestructura se clasifican según la función en:

I. Infraestructura hidráulica: fuentes de abasto, acueductos, redes de distribución, plantas potabilizadoras, plantas de bombeo y demás que correspondan;
II. Infraestructura sanitaria: emisores, colectores, canales de desagüe, plantas de tratamiento de aguas negras, residuos o similares, pozos de absorción y demás que correspondan;
III. Infraestructura pluvial: emisores, colectores, canales de desagüe, cárcamos de bombeo, obras para el manejo de aguas pluviales, incluye la infraestructura verde para el manejo integral de aguas pluviales, otras;
IV. Infraestructura eléctrica: plantas de generación de energía eléctrica, estaciones, subestaciones, líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, líneas de distribución de energía eléctrica, demás que correspondan;

CONSULTA PÚBLICA

V. Infraestructura energética: ductos y redes de hidrocarburos, plantas de almacenamiento y distribución de hidrocarburos, estaciones de compresión de hidrocarburos, otras que correspondan;

VI. Vialidad y obras complementarias: las carreteras, autopistas y libramientos: las vías primarias de acceso controlado o sin control de acceso; las vías arteriales y colectoras; puentes vehiculares, pasos a desnivel o complejos viales, túneles vehiculares y peatonales, puentes peatonales y demás que correspondan;

VII. Vías ferroviarias: vías, escapes, patios de maniobras, puentes, túneles, estaciones y demás obras complementarias;

VIII. Infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión: antenas, repetidoras, casetas, centrales de telefonía, estaciones de televisión, estaciones de radio y similares; y

IX. Obras para el transporte urbano público tipo metro, tren ligero, autobús de tránsito rápido, y similares: vías, estaciones, patios, terminales y obras complementarias.

ARTÍCULO 33.- Se considerará legalmente notificada la afectación de un terreno por un destino público o derecho de vía a partir de la fecha en que el plan de desarrollo urbano correspondiente se inscriba oficialmente en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 34.- Los propietarios o poseedores de inmuebles públicos o privados, que queden afectados por destinos, solo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto, por lo que no podrán cambiar el uso de suelo, ni aumentar el volumen de las construcciones existentes.

ARTÍCULO 35.- La Secretaría gestionará la liberación de los derechos de vía para obras viales e hidráulicas planeadas. Los propietarios afectados tienen la obligación de respetar estos espacios y participar en su establecimiento formal.

ARTÍCULO 36.- En el caso de destinos para vialidades o infraestructura hidráulica, los propietarios deben respetar los derechos de vía y participar en los polígonos de actuación que se organicen para asegurar que las obras se realicen. Esta responsabilidad se asignará de manera proporcional entre los dueños que resulten beneficiados por la nueva infraestructura.

CAPÍTULO III
USOS Y DESTINOS DEL SUELO CON GIROS PERMITIDOS,

CONSULTA PÚBLICA

CONDICIONADOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS

ARTÍCULO 37.- Los usos y destinos del suelo para cada zona se determinan en la matriz de compatibilidad bajo cuatro categorías: 1) permitido o predominante; 2) condicionado; 3) complementario o compatible; y 4) prohibido.

ARTÍCULO 38.- El listado detallado de estos usos y destinos se encuentra establecido oficialmente en la matriz de compatibilidad del Plan.

ARTÍCULO 39.- Los usos y destinos del suelo indicados como prohibidos en la matriz de compatibilidad solo podrán cambiarse a permitido o condicionado mediante una modificación formal al Plan, siguiendo los procedimientos que marca la Ley.

SECCIÓN I
USOS Y DESTINOS DEL SUELO
PERMITIDOS O PREDOMINANTES

ARTÍCULO 40.- Los usos y destinos del suelo permitidos o predominantes son aquellos que ocupan, o se prevé que ocupen al menos el 51% del área vendible en una zona determinada.

SECCIÓN II
USOS Y DESTINOS DEL SUELO CONDICIONADOS

ARTÍCULO 41.- Los usos condicionados son aquellos que pueden tener cierto grado de incompatibilidad con el entorno, pero se permiten si cumplen estrictamente con los requisitos específicos establecidos por la autoridad, especialmente cuando resuelven necesidades de servicios públicos o utilidad general. Si no se cumplen estas condiciones, la autorización quedará sin efectos y se aplicarán sanciones.

ARTÍCULO 42.- Los usos del suelo o edificaciones para almacenamiento, tratamiento, comercio de vehículos chocados, desechados o partes de ellos, de chatarra o materiales reciclables, se autorizarán únicamente como usos condicionados temporales, con una vigencia máxima de 5 años.

SECCIÓN III
USOS Y DESTINOS DEL SUELO

CONSULTA PÚBLICA

COMPLEMENTARIOS O COMPATIBLES

ARTÍCULO 43.- Los usos y destinos del suelo complementarios o compatibles son aquellos que sirven de apoyo al uso predominante para mejorar su desempeño y pueden coexistir sin interferir las actividades principales de la zona.

ARTÍCULO 44.- Se permiten pequeños negocios complementarios dentro de la vivienda siempre que sean atendidos por miembros de la familia y el espacio utilizado no supere los 35 m² de la construcción.

ARTÍCULO 45.- En cualquier lugar donde se permitan usos complementarios, queda estrictamente prohibida la fabricación, almacenamiento o venta de productos y sustancias peligrosas.

ARTÍCULO 46.- En el caso de colonias o fraccionamientos habitacionales de tipo progresivo, se permite utilizar la totalidad de la construcción para desarrollar los usos complementarios autorizados.

ARTÍCULO 47.- Los predios que se encuentren ubicados frente a plazas o parques públicos también tienen el beneficio de poder ocupar todo el inmueble para actividades complementarias a la vivienda.

ARTÍCULO 48.- Para autorizar un uso complementario, se requiere obtener el visto bueno de los vecinos más cercanos: 2 lotes a cada lado, el lote posterior y 3 lotes situados al frente.

ARTÍCULO 49.- Si el negocio complementario se dedica a la venta de alimentos, no tendrá permitido vender bebidas alcohólicas para acompañarlos.

ARTÍCULO 50.- Las funciones o giros complementarios o compatibles a los usos habitacionales ubicados en las zonas de vivienda unifamiliar II y multifamiliar II serán: abarrotes, cerrajería, consultorios médicos, enseñanza privada informal que no exceda de 5 alumnos, estéticas, frutería, sastrería, servicios de reparación de zapatos y electrodomésticos, servicios profesionales, taller de artesanías, tortillerías y venta de alimentos.

En todos los casos señalados en el párrafo inmediato anterior, la superficie de construcción asignada al giro o función complementario no debe exceder del 50%

CONSULTA PÚBLICA

de la edificación o 40 m², lo que sea menor. El uso, giro o función complementario no debe desarrollarse ocupando las áreas de los volados, terrazas o cocheras o el espacio público (banquetas o calle).

La realización de la actividad o el servicio que se preste, conforme a lo establecido en este artículo debe ser atendida por el propietario o poseedor del lote o predio, su cónyuge, concubina o concubinario, o por parientes consanguíneos hasta el tercer grado en línea recta o hasta el segundo grado en línea transversal.

ARTÍCULO 51.- Las funciones o giros complementarios o compatibles distintos a los habitacionales y, que se ubiquen dentro de un lote o predio referido en el artículo anterior, no requerirán licencia de uso del suelo.

Para el aprovechamiento de los giros o funciones complementarias o compatibles en vivienda unifamiliar II o multifamiliar II, el propietario o poseedor del predio debe presentar aviso a la Secretaría. El aviso debe contener la siguiente información:

I. Nombre del propietario o poseedor del predio o lote;
II. La función y el giro del aprovechamiento especifico que desea ejercer;
III. La ubicación del predio o lote;
IV. El número de expediente catastral;
V. Acreditar estar al corriente en el pago del impuesto predial; y
VI. Acreditar el derecho de propiedad o el de posesión con la escritura pública inscrita en el Instituto Registral y Catastral, o con el contrato de arrendamiento, comodato o equivalente.

SECCIÓN IV
USOS Y DESTINOS DEL SUELO PROHIBIDOS

ARTÍCULO 52.- Los usos y destinos del suelo prohibidos son aquellos que se consideran contrarios al ordenamiento de la zona o que violan las leyes y planes urbanos vigentes; estos no pueden establecerse bajo ninguna circunstancia en las zonas secundarias. Solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados mediante una modificación al Plan, de conformidad con el procedimiento que dispone la Ley.

ARTÍCULO 53.- Además de lo que indique la matriz, se consideran estrictamente prohibidos en el municipio: casas o centros de apuestas, cabarets, establecimientos

CONSULTA PÚBLICA

que presenten espectáculos con exhibición de personas desnudas o semidesnudas, en vivo o mediante medios electrónicos, casinos, casas de juego, salas de sorteos, loterías, videojuegos o actividades que requieran autorización conforme a la Ley Federal de Juegos y Sorteos, salas de masajes no terapéuticos, prostíbulos, hoteles o moteles diseñados para corta estancia o con estacionamiento integrado a la habitación.

CAPÍTULO IV
HOMOLOGACIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ARTÍCULO 54.- Si se solicita un giro que no aparece en la matriz de compatibilidad, la Secretaría definirá un uso de suelo similar basándose en las características de su operación y el impacto que tenga en el entorno, siempre que no contravenga la Ley, este Reglamento, el Plan vigente, u otros ordenamientos jurídicos.

ARTÍCULO 55.- En propiedades donde el uso actual o la construcción no coincidan con lo permitido por el Plan, el dueño solo podrá hacer reparaciones o mantenimiento. Sin embargo, si el inmueble ya cuenta con una licencia previa (de suelo, construcción o edificación) para esa actividad específica, se permitirá realizar remodelaciones o ampliaciones para continuar con el uso que ya se ejerce.

ARTÍCULO 56.- Los propietarios con un uso de suelo distinto a los permitidos o condicionados, complementario o compatible en su zona, pueden solicitar sus licencias de suelo, edificación o construcción, siempre que demuestren con pruebas que han mantenido ese uso al menos cinco años antes de que el Plan actual entrara en vigor. Esta excepción no aplica si el negocio representa un riesgo a la salud o seguridad, si se trata de casas de apuestas y casinos, o si el predio está en una zona de alto riesgo no mitigable. En cualquier otro caso, toda ampliación o cambio debe ajustarse estrictamente al Plan vigente.

TÍTULO TERCERO
NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO I
NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LAS EDIFICACIONES

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 57.- Los corredores definidos en el plano de "Red de Interconexión Urbana" del Plan vigente tienen un carácter indicativo y deben ajustarse a lo que dicho Plan establezca.

ARTÍCULO 58.- La densidad de vivienda indica el número máximo de casas permitidas por superficie; en las zonas urbanas de Apodaca, se mide como densidad bruta (viviendas por hectárea). Los límites para el suelo de crecimiento son: Tipo E (45), Tipo F (60), Tipo H (90) y Tipo J (150) viviendas por hectárea, mientras que en zonas de conservación el máximo es el Tipo E. Para calcular la densidad neta en áreas ya urbanizadas, se divide la densidad bruta del Plan entre el factor 0.75.

ARTÍCULO 59.- Las zonas de consolidación y mejoramiento tienen densidad libre, siempre que demuestren que el proyecto no afecta la seguridad, la salud, la integridad de las personas, la movilidad o la capacidad de los servicios de agua, drenaje y luz. Si el terreno mide más de 1,000 m², se requieren dictámenes específicos de la Secretaría y de Protección Civil para garantizar que no se superen los límites de contaminación, que la movilidad sea operativa y que no se ponga en riesgo el patrimonio de los residentes.

ARTÍCULO 60.- Se denominan zonas DOT (Desarrollo Orientado al Transporte) a los predios ubicados a 500 m de ambos lados de un sistema de transporte estructurado (como metro o transmetro) o a 800 m de una estación del metro.

ARTÍCULO 61.- Los predios que busquen la adquisición de los beneficios otorgados de la zona DOT quedan sujetos a lo siguiente:

I. Ubicarse dentro de la zona DOT;
II. Superficie de terreno igual o mayor a 2000 m²;
III. Asegurar la infraestructura y el equipamiento necesario de la zona;
IV. Que el proyecto no amenace la seguridad, no afecte la salud y la integridad de las personas, que no rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad y que no afecten la movilidad de la zona en donde se ubica el predio;
V. Promover y participar en los procesos de regeneración urbana del entorno inmediato al proyecto;
VI. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes CAAV al frente del predio; y

CONSULTA PÚBLICA

VII. Cuando una porción del predio quede fuera de la zona que se determine por la Secretaría, esta adquirirá los beneficios de la zona DOT, siempre y cuando corresponda al polígono primigenio y no sea el resultado de una fusión, lotificación y/o relotificación efectuada posteriormente.

Los predios que cuenten una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.

ARTÍCULO 62.- Aquellos predios que cumplan con lo estipulado en el artículo anterior obtendrán los siguientes beneficios:

I. Densidad bruta libre;
II. Altura en edificaciones libre;
III. COS libre;
IV. CUS libre;
V. CAAV condicionado al 10% de la superficie del predio;
VI. Disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento hasta en un 50% de lo señalado en el presente Reglamento; y
VII. El requerimiento de cajones de estacionamiento podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el presente Reglamento.

Los inmuebles declarados o catalogados como de conservación histórica no podrán obtener los beneficios otorgados por el DOT. En las zonas determinadas como de conservación, en el correspondiente plano de zonificación primaria, no se podrán obtener los beneficios otorgados por el DOT.

ARTÍCULO 63.- En este apartado se enlistan los requerimientos y/o características que se deberán implementar, regular y mejorar para promover y garantizar que el corredor donde se ubique el predio sea factible de obtener los beneficios DOT:

I. Se deberán implementar:

a) Cruces seguros:

i. Estos deberán asegurar el libre tránsito peatonal seguro y accesible;

CONSULTA PÚBLICA

ii. Se implementarán en las esquinas de calles o avenidas, si se requiere se instalarán a mediación de calle;
iii. Deberán contar con todos los elementos geométricos necesarios para su función, tales como: área de aproximación, elementos de protección, franjas de advertencia táctil, rampas peatonales, rayas para cruce de peatones;
iv. Se generarán rampas peatonales con porcentaje de 4% ideal y 6% como máximo;
v. Los radios de giro en esquinas serán de 6 m con la finalidad de reducir los anchos de giro de los vehículos y por tanto sus velocidades, mientras que las esquinas inhabilitadas al giro por el sentido de la calle podrán realizarse con radios de 3 m; y
vi. Se implementarán orejas en las esquinas con el objetivo de reducir la distancia del cruce peatonal en la superficie de rodamiento vial.
vii. En casos especiales y/o rutas para la circulación de los vehículos de emergencia, el radio de giro deberá ser el correspondiente para que las vueltas derechas e izquierdas se hagan en una sola maniobra, evitando dañar las banquetas.

b) Ampliación de aceras:

i. Las aceras existentes deberán ampliarse o modificarse si es el caso con el fin de privilegiar el espacio para la circulación peatonal;
ii. En aceras nuevas y existentes se debe considerar una franja de circulación peatonal de 2.50 m como mínimo, 3.50 m deseable, una franja de servicio donde se ubicará el equipamiento y el área verde de 0.50 m como mínimo y la franja de accesos dentro de límite de propiedad;
iii. Espacios públicos de descanso;
iv. Las aceras deberán contar con características orientadas a la accesibilidad, textura antiderrapante, promover la permeabilidad, resistentes al desgaste, fácil limpieza, tira táctil en cruces, andadores y descansos;
v. Altura máxima de 16 cm respecto al arroyo vial; y
vi. Cordón de banqueta adecuado.

c) Accesibilidad:

CONSULTA PÚBLICA

i. Los corredores deberán cumplir con los lineamientos según las normativas correspondientes a accesibilidad universal, vialidad y tránsito.

d) Mobiliario urbano:

i. Se implementarán bolardos que se colocarán a cada 1.50 m a paño;
ii. Los bolardos deberán tener una altura entre 0.90 y 1.20 m;
iii. Se implementarán bancas;
iv. Deberán implementarse luminarias con doble altura orientadas al arroyo vial y a la circulación peatonal;
v. Se deberán implementar bici-estacionamientos;
vi. Se deberá implementar señalética vertical y horizontal; y
vii. Las aceras deberán contar con mobiliario como macetas, jardineras y basureros, estos últimos deberán colocarse como mínimo a cada 40 m.

e) Espacios de espera o pabellones en parabús:

i. Que garanticen el adecuado y seguro ascenso y descenso de los usuarios del transporte público;
ii. Que incluyan dentro de su diseño bahías para el detención momentánea de los vehículos de transporte público y la correcta señalización del uso exclusivo para tal fin; y
iii. La colocación del parabús dependerá del espacio que se tenga para instalarlo, considerando además el espacio libre para que los peatones y las personas con discapacidad puedan circular sin obstáculos, según lo indicado en el Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras del Municipio de Apodaca, Nuevo León.

f) Arborización:

i. Se implementarán árboles típicos de la región de gran entalle: Ø 8'' pulgadas y pequeños: Ø 4'' pulgadas para generar sensación de diversidad;
ii. La separación entre árboles de pequeño entalle será de 6 m y cuando se presente uno de gran tamaño o dos, será de 10 m;
iii. Se colocarán dos árboles de gran entalle en los cruces seguros para el resguardo de peatones mientras esperan cruzar; y

CONSULTA PÚBLICA

iv. En la arborización se deberá contemplar la diversidad de especies nativas.

g) Ciclovías:

i. Se implementará con base en el estudio técnico y diseño geométrico correspondiente, el ciclocarril o ciclovía confinada de uso exclusivo a lo largo de las vías que otorgan los multicitados beneficios DOT;
ii. De no ser viable su inmediata implementación se considerará la integración de los ciclocarriles y ciclovías en los proyectos de mejora inmediata a los predios, con el fin que los espacios y/o secciones queden debidamente reservados y que el resto de la intervención los considere en el emplazamiento de los elementos complementarios; y
iii. Para su implementación, se tendrá que considerar las propuestas mencionadas en el documento técnico: Estrategía de Movilidad en Bicicleta de la Ciudad de Apodaca, Nuevo León y el Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras del Municipio de Apodaca, Nuevo León.
iv. No estará permitida ninguna obstrucción u obstáculo sobre la ciclovía, la acera o la peatonvía; salvo autorización expresa de la autoridad municipal, con base a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León;

II. Se deberán regular:
a) La eliminación de rampas vehiculares que obstaculicen la circulación peatonal;
b) Las barreras, cambios de nivel y obstrucciones en la vía pública;
c) Los estacionamientos en vía pública; y
d) El ascenso y descenso de los usuarios del transporte público.

III. Se deberá mejorar:

a) El alumbrado público de escala humana, es decir de doble propósito: orientado a la vía y también orientado a la franja peatonal de las banquetas y aceras.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 64.- Las industrias, bodegas, talleres y demás usos o giros similares, no podrán ubicarse en predios colindantes o con acceso a vías públicas peatonales y/o locales, de las descritas en la Ley.

ARTÍCULO 65.- En las zonas de conservación, la altura máxima de los edificios será de 3 niveles, debiendo armonizar su estilo arquitectónico con el entorno y respetar las reglas de densidad y coeficientes CUS, COS, CAAV específicas para estas áreas.

ARTÍCULO 66.- Las zonas marcadas como áreas verdes en el Plan solo permiten la construcción de parques, plazas y jardines, quedando prohibido cualquier otro uso, salvo instalaciones mínimas para su operación.

ARTÍCULO 67.- Si un propietario demuestra que un terreno marcado como área verde es de propiedad privada podrá solicitar su uso conforme a las normas de la zona donde se encuentre ubicado.

ARTÍCULO 68.- Los predios destinados a equipamiento y servicios deben utilizarse siguiendo las normas de uso de suelo de su ubicación específica en el Plan.

ARTÍCULO 69.- Para terrenos que, mediante documentos oficiales, se acredite que pertenecen al municipio pero estén fuera de los límites marcados en el mapa del Plan, la Secretaría definirá sus usos y densidades basándose en las reglas de los predios colindantes.

CAPÍTULO II
SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE SEGÚN SU USO DE SUELO

ARTÍCULO 70.- La superficie mínima permitida para los lotes destinados a vivienda se establece de la siguiente manera: para la vivienda unifamiliar, el área mínima es de 98 m²; para la vivienda multifamiliar dúplex vertical es de 140 m² y para la triplex vertical es de 180 m²; en el caso de la vivienda multifamiliar dúplex horizontal, el mínimo es de 196 m² y para la triplex horizontal es de 294 m², siempre respetando lo que dicten la Ley, el Plan o la autorización específica del fraccionamiento.

ARTÍCULO 71.- Los fraccionamientos campestres están destinados para la construcción de vivienda unifamiliar y sus obras complementarias como cocheras, estacionamiento para visitantes, palapas, asadores, albercas, canchas, vestidores, servicios sanitarios, tanques para almacenamiento de agua potable, fosas sépticas,

CONSULTA PÚBLICA

plantas de tratamiento de aguas negras y áreas recreativas para la familia y sus lotes deberán contar con una superficie mínima de 1500 m².

ARTÍCULO 72.- Para los fraccionamientos recreativos y turísticos, destinados a actividades comerciales y de servicios relacionados con el esparcimiento, la superficie mínima por lote será de 5,000 m².

ARTÍCULO 73.- Los fraccionamientos agropecuarios están destinados para la realización de actividades agrícolas y pecuarias como: huertos, invernaderos, cultivos productivos o de autoconsumo, granjas avícolas, granjas apícolas, granjas piscícolas, establos para ganado mayor y menor, y otros similares, entre otras, y sus lotes deberán tener una superficie mínima de 10, 000 m².

CAPÍTULO III
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE
SEGÚN SU USO DE SUELO

ARTÍCULO 74.- El frente mínimo requerido para los lotes de vivienda es el siguiente: 7 m para vivienda unifamiliar y dúplex vertical; 10.50 m para triplex vertical; 14 m para dúplex horizontal y 21 m para triplex horizontal.

ARTÍCULO 75.- Cada predio debe contar con un solo frente, el cual se define según la ubicación de las tomas de servicios; está estrictamente prohibido habilitar accesos adicionales por los laterales o las colindancias de la propiedad.

ARTÍCULO 76.- Todo lote que resulte de procesos de subdivisión, relotificación o desarrollos en régimen de condominio horizontal o mixto debe tener un frente mínimo de 7 m hacia la vía pública o privada.

ARTÍCULO 77.- El frente mínimo de los lotes en los fraccionamientos campestres será de 30 m.

ARTÍCULO 78.- El frente mínimo de los lotes en los fraccionamientos recreativos y turísticos será de 50 m.

ARTÍCULO 79.- Los lotes en fraccionamientos agropecuarios deben tener un frente mínimo de 100 m, aunque la autoridad municipal puede permitir frentes de hasta 50

CONSULTA PÚBLICA

m si el lote mide 10,000 m² o más, o en casos excepcionales donde la topografía del terreno impida cumplir con la norma general.

CAPÍTULO IV
COEFICIENTES

SECCIÓN I
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO SEGÚN SUS USOS DE SUELO

ARTÍCULO 80.- El coeficiente de ocupación de suelo (COS) determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación entre la superficie total del lote o predio.

I. En zonas determinadas como de conservación el COS máximo permitido será del 80%, lo cual será aplicable para obras nuevas;
II. En zonas determinadas como de conservación la aprobación de ampliaciones de usos habitacionales unifamiliares deberán respetar hasta un mínimo del 87.5% de la superficie total del predio, siempre y cuando resuelva la necesidad de ventilación, iluminación y los servicios primordiales para el buen funcionamiento de la edificación;
III. En zonas determinadas como de conservación la aprobación de regularizaciones de usos habitacionales unifamiliares que no respeten hasta un mínimo del 87.5% de la superficie total del predio, serán susceptibles de regularizarse, siempre y cuando cubran las cuotas y/o sanciones aplicables;
IV. En zonas determinadas como de crecimiento, consolidación y mejoramiento, la aprobación de ampliaciones de usos habitacionales, unifamiliares podrán respetar hasta un mínimo del 87.5% de la superficie total del predio, siempre y cuando resuelva la necesidad de ventilación, iluminación y los servicios primordiales para el buen funcionamiento de la edificación;
V. En zonas determinadas como de crecimiento, consolidación y mejoramiento la aprobación de regularizaciones de usos habitacionales unifamiliares que no respeten hasta un mínimo del 87.5% de la superficie total del predio, serán susceptibles de regularizarse, siempre y cuando cubran las cuotas y/o sanciones aplicables;
VI. En las zonas determinadas como de crecimiento, consolidación y mejoramiento el COS máximo permitido será del 80% en lotes de hasta 1,000.00 m^2; y

CONSULTA PÚBLICA

VII. En las zonas determinadas como de crecimiento, consolidación y mejoramiento el COS máximo permitido será del 85% en lotes mayores a 1,000.00 m^2.

Para la aplicación de estos lineamientos se tendrá que respetar lo estipulado por el CAAV en el presente Reglamento.

SECCIÓN II
COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO
SEGÚN SUS USOS DE SUELO

ARTÍCULO 81.- El coeficiente de absorción y área verde (CAAV) es la superficie total de un predio que queda libre de techo, pavimento, sótano o cualquier material impermeable y toma de referencia el uso de suelo determinado en la zonificación primaria y secundaria:

I. En las zonas determinadas como de conservación el CAAV mínimo permitido será del 12.50%;
II. En las zonas determinadas como de conservación, el CAAV mínimo permitido será del 12.50%; y
III. En las zonas determinadas como de crecimiento, consolidación y mejoramiento en lotes de hasta 1,000 m^2, el CAAV mínimo permitido será mínimo del 15%.

En los predios con uso comercial, servicios e industrial donde las características de absorción del suelo lo permitan podrán utilizarse sistemas de infiltración diseñados por un especialista, el proyecto estará sujeto a la aprobación de la Secretaría.

Además de ser permisible el uso del adoquín ecológico en los proyectos presentados y previamente autorizado por la Secretaría; el uso del mismo quedará limitado a zonas en las que no se permita la circulación vehicular.

SECCIÓN III
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO
SEGÚN SUS USOS DE SUELO

ARTÍCULO 82.- El coeficiente de utilización del suelo (CUS) toma de referencia el uso de suelo determinado en la zonificación primaria B:

I. En las zonas determinadas cómo de conservación, el uso de suelo será el indicado en el correspondiente plano de zonificación secundaría;

CONSULTA PÚBLICA

II. En las zonas determinadas como de crecimiento, consolidación y mejoramiento, el uso de suelo será determinados con base en los siguientes criterios:
    a) El uso de suelo predominante en la zona;
    b) El uso de suelo actual del predio con base en aprobaciones, licencias y demás antecedentes que así lo comprueben; y
    c) El uso de suelo que el promovente presente a revisión en el expediente integrado ante la autoridad, mismo que es indicativo y está sujeto a la obtención de las aprobaciones correspondientes con base en el cumplimiento de todas las disposiciones del presente Reglamento y demás que apliquen.

III. El CUS máximo permisible para los predios será el que se señala a continuación:
    a) 2.0 Habitacional unifamiliar;
    b) 4.0 Habitacional multifamiliar;
    c) 3.0 Comercial y/o servicios;
    d) 2.5 Industrial;
    e) 5.0 Mixto; condicionado a promover cuando menos un 50% del proyecto con usos habitacionales; y
    f) Libre. En los predios identificados en el plano de densidades del plan vigente con una densidad igual o mayor a la tipo J (150 viv/ha).

IV. Las áreas que se destinen a estacionamiento en sótanos y nivel de calle no se considerarán para efectos del CUS;

V. Las áreas que se destinen a estacionamiento en niveles superiores si se considerarán para efectos del CUS; y

VI. El cumplimiento del CUS y su obtención está condicionado a no exceder los niveles o alturas máximas permitidas, indicadas en el programa de desarrollo urbano vigente.

SECCIÓN IV
ALTURAS MÁXIMAS DE LAS EDIFICACIONES SEGÚN SUS USOS DE SUELO

ARTÍCULO 83.- Las alturas de los edificios se calculan tomando como base el nivel superior de la banqueta de las aceras colindantes al predio. No se tomarán en cuenta para esta medida los elementos técnicos instalados en la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores, antenas, chimeneas o equipos de aire acondicionado. Todo mezzanine o entrepiso parcial será contabilizado automáticamente como un nivel completo adicional para efectos de la norma.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 84.- El límite máximo de niveles permitidos en una edificación depende directamente de la clasificación de la vialidad frente a la cual se encuentre el predio:

I. Zonas de conservación: hasta 2 niveles;
II. Calles locales: hasta 3 niveles;
III. Vialidad subcolectora interior: hasta 6 niveles;
IV. Vialidades colectoras o arteriales: hasta 10 niveles; y
V. Vialidades principales, carreteras y autopistas: hasta 12 niveles.

En las zonas DOT, el acceso a beneficios de mayor altura está estrictamente condicionado a que el sistema de transporte público estructurado (como metro o transmetro, ecovía o equivalentes) ya se encuentre en operación. Para terrenos con frentes mayores a 100 m o con acceso a más de una calle, la Secretaría determinará alturas distintas para cada frente vial. La densidad asignada al terreno siempre tendrá prioridad sobre el cálculo de alturas, y en lotes con pendientes mayores al 20%, se podrá permitir un excedente de hasta el 20% de la altura máxima para adaptar la obra a la topografía natural.

ARTÍCULO 85.- Los predios de uso industrial que colinden con zonas habitacionales deben establecer obligatoriamente una franja de amortiguamiento de 5 m de ancho respecto a la zona residencial colindante.

SECCIÓN V
ALINEAMIENTOS VIALES

ARTÍCULO 86.- Los alineamientos viales se definirán mediante un dictamen de la Secretaría basado en el plano de estructura vial del Plan vigente y tendrá una vigencia de un año desde su emisión. Cualquier alineamiento que haya sido autorizado antes de la entrada en vigor de este Reglamento conservará la validez y vigencia que se le otorgó en su momento.

CAPÍTULO V
MUROS DE CONTENCIÓN

ARTÍCULO 87.- Los muros de contención deben tener una cara expuesta máxima de 3.50 m y no podrán elevarse más de esa altura sobre el nivel del terreno natural. Se permite colocar barandales de seguridad de hasta 1.20 m sobre estos muros sin que cuenten como barda, siempre que sean traslúcidos o transparentes. En terrenos

CONSULTA PÚBLICA

con pendientes de entre 30% y 45%, se exige un espaciamiento mínimo de 4 m entre muros para crear terrazas que respeten la inclinación natural. Todo corte de terreno debe estabilizarse con muros desde el inicio de los trabajos, requiriendo la presentación de una memoria de cálculo y responsiva profesional. Si el muro forma parte de la base o desplante de un edificio, su altura se integrará al cálculo total de la edificación.

TÍTULO CUARTO
ESTACIONAMIENTOS

CAPÍTULO I
REQUERIMENTOS

ARTÍCULO 88.- Todas las construcciones habitacionales, comerciales e industriales, así como los equipamientos e infraestructura, deben contar con el número mínimo de cajones de estacionamiento que exige este Reglamento y cumplir con las leyes y planes urbanos vigentes.

ARTÍCULO 89.- Con el fin de proteger el espacio público y mejorar la habitabilidad, queda estrictamente prohibido estacionarse en la vía pública dentro de las zonas de conservación habitacional, a menos que la autoridad lo autorice expresamente, en cuyo caso el servicio tendrá un costo.

ARTÍCULO 90.- Los cajones requeridos deben ubicarse dentro del mismo predio de la edificación, salvo en los casos específicos donde se permita el estacionamiento a distancia. El espacio público no podrá utilizarse para cumplir con la cuota privada de estacionamientos.

ARTÍCULO 91.- Quedan exceptuados del cumplimiento del requerimiento de cajones de estacionamiento:

I. Las edificaciones de los lotes o predios cuya superficie no supere los 300 m^2 y cuando se trate de edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015 y que no cuenten con cochera o espacio físico libre de losa para estacionar el vehículo y que dichas edificaciones no se encuentren en dos o más lotes o predios;
II. Edificaciones ubicadas en las zonas de crecimiento, mejoramiento o consolidación identificadas en el Plan y se encuentren en zonas de parquímetros o bien en aquellas ubicadas a 500 m de distancia de un estacionamiento con acceso al público;

CONSULTA PÚBLICA

III. En las zonas de crecimiento, mejoramiento o consolidación identificadas en el Plan, la demanda de cajones de estacionamiento podrá ser solucionada total o parcialmente, mediante programa de movilidad previamente revisado y aprobado por la Secretaría. En ningún caso podrá considerar la vialidad u otro espacio público para la solución total o parcial de cajones de estacionamiento de carácter privado;

IV. Los casos de destinos de suelo para el giro de asistencia social gubernamental que requieran ampliaciones, remodelaciones, nuevas edificaciones que no sobrepasen los 300 m^2 de superficie total de construcción; y

V. Edificaciones con valor histórico o patrimonial.

En el caso de que no se cuente con un estudio de movilidad, el cálculo de los cajones de estacionamiento requeridos se determinará con base en los requerimientos de estacionamiento para cada uno de los giros que se encuentren en los usos y destinos del suelo. Para cada giro se incluirán los m^2 de construcción totales de acuerdo con la superficie de construcción bruta (SCB) o con la superficie de construcción rentable (SCR) especificada en dicha matriz para la determinación del requerimiento.

El área de la edificación destinada a estacionamiento de vehículos no se cuantificará para la determinación de la cantidad de cajones de estacionamiento requerido para la dicha edificación o predio.

En el cálculo del requerimiento del número de cajones de estacionamiento las fracciones que sean igual o mayor a 0.5 se ajustarán al entero inferior.

No aplican para requerimiento de cajones de estacionamiento los metros cuadrados que resulten de volados, techumbres, pérgolas, bodegas, baños, escaleras, cubos de instalaciones, escaleras de emergencia, escaleras en general, cubo de elevadores y/o elementos de carácter arquitectónicos que no sean utilizados para un área comercial o de servicios o únicamente sirvan como elemento arquitectónico de fachada o bien para brindar protección contra el asoleamiento.

ARTÍCULO 92.- El cálculo del número de cajones requeridos en un lote o predio, puede considerarse que cumple con el lineamiento aplicable, cuando los giros o funciones ubicados en el mismo, permitan compartir los cajones, dado su horario de servicio. La norma de horario diferido de estacionamiento podrá aplicarse en las zonas de consolidación, mejoramiento y crecimiento, para funciones comerciales o

CONSULTA PÚBLICA

de servicios que operen en horarios distintos al del comercio, tales como restaurantes, salones de eventos, centros nocturnos, bares, siempre y cuando el número de cajones requeridos no exceda del 50% del total de cajones existentes y que dentro de su autorización tengan aprobados oficinas, y locales comerciales, que no se encuentren comprometidos con otro horario diferido y se cuente con la aprobación de los condóminos o del propietario. Para este caso, se resolverá siguiendo el procedimiento del requerimiento de cambio de lineamiento.

ARTÍCULO 93.- El proyecto que solicite el cumplimiento alternativo de cajones de estacionamiento, debe sustentarse en un estudio de movilidad que concluya en que dicha reducción de cajones es factible y viable, cuyo contenido cumpla con lo siguiente:

I. El estudio debe ser elaborado por un Ingeniero certificado o con maestría en ingeniería de tránsito o similar, especialista en vialidad o en estacionamientos certificado por una Institución autorizada, debiéndose de acreditar esta especialidad con una copia simple del documento en el que se haga constar los estudios;
II. Incluir la cuantificación de los requerimientos individuales de estacionamiento para cada giro del conjunto de acuerdo al Reglamento;
III. Incluir el modelo de demanda de estacionamiento para todos los giros por hora, día y mes durante todo el año;
IV. Incluir los diferentes escenarios de demanda máxima de estacionamiento;
V. Incluir los ajustes a la demanda de estacionamiento con sus respectivas justificaciones;
VI. Incluir un plan de estacionamiento que facilite el uso y la operación del estacionamiento compartido; y
VII. El estudio debe concluir con un reporte describiendo las recomendaciones en la reducción del requerimiento de estacionamiento, y que comprenda la justificación en la citada reducción, expresándolo como un porcentaje del requerimiento de estacionamiento total para el conjunto, calculado sin estacionamiento compartido.

ARTÍCULO 94.- Las autorizaciones para fraccionar y urbanizar el suelo, requerirán para su aprobación de acompañar a la solicitud respectiva un estudio de movilidad; tratándose de solicitud para licencias de construcción en los lotes o predios no comprendidos dentro de fraccionamiento autorizado se requerirá la presentación del estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras

CONSULTA PÚBLICA

para vivienda multifamiliar con más de 10 viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24 cajones de estacionamiento, así como para la licencia de uso de edificación para los casos antes citados, debiendo ser analizado y dictaminado.

ARTÍCULO 95.- Se prohíbe utilizar un predio en zona habitacional unifamiliar como acceso o salida vehicular para dar servicio a un predio con uso de suelo distinto, salvo que se contemple una excepción expresa en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 96.- Hasta un máximo del 20% del total de cajones de estacionamiento requeridos por el presente Reglamento podrán resolverse mediante elevadores de autos individuales que permitan ubicar un vehículo sobre otro, siempre que:

I. El sistema sea operado por medios mecánicos certificados;
II. Su operación esté a cargo de servicio de acomodador (valet parking) cuando aplique;
III. El sistema cuente con un programa de mantenimiento preventivo y correctivo que garantice su disponibilidad continua; y
IV. En caso de falla, se contará con un plazo máximo de 5 días hábiles para restaurar el funcionamiento, de lo contrario el cumplimiento de los cajones será considerado incumplido y sujeto a sanción.

Los sistemas deberán cumplir con la normatividad vigente en seguridad estructural, mecánica y accesibilidad. No podrán ubicarse en el frente del predio ni interferir con la circulación peatonal.

ARTÍCULO 97.- Un predio habitacional puede funcionar como estacionamiento privado, siempre y cuando cumpla con todos los lineamientos urbanos establecidos para esa zona específica.

ARTÍCULO 98.- En las ampliaciones de casa habitación unifamiliar y multifamiliar, sin importar el tamaño de la ampliación y que no rebase los lineamientos urbanísticos del lote, no se exigirá cajones de estacionamiento adicionales, siempre y cuando mantenga su uso habitacional o previa dictaminación técnica.

Los estudios técnicos serán solicitados siempre y cuando lo determine la Dirección Técnica de la Secretaría, en los casos de requerise por diseño, lineamientos urbanísticos o estabilidad del proyecto.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 99.- Es obligatorio destinar cajones exclusivos para personas con discapacidad, siguiendo las normas establecidas en este Reglamento y las leyes estatales de accesibilidad.

ARTÍCULO 100.- Cualquier edificación que pretenda operar como estacionamiento público con cobro (tarifa, pensión o donativo) debe obtener primero una autorización por escrito y tramitar las licencias correspondientes.

CAPÍTULO II
ESTACIONAMIENTOS Y SU OPERACIÓN

SECCIÓN I
DISPOSICIONES POR TIPO DE USO Y GIRO

ARTÍCULO 101.- Toda edificación debe contar con un área interna suficiente de estacionamiento. Los requerimientos mínimos son:

I. Habitacional unifamiliar: 1 cajón por cada 100 m² de construcción. Viviendas menores a 100 m² requieren mínimo 1 cajón. El área mínima por cajón es de 15 m² y puede distribuirse libremente. En propuesta subterránea o nivel de estancamiento se requiere contar con un visto bueno técnico.
II. Habitacional multifamiliar: 2 cajones por unidad de vivienda y 1 cajón adicional por cada 150 m² de áreas comunes, siempre y cuando no sobrepase los 100 m de construcción.
III. Comercial, bodegas y tiendas de materiales: 1 cajón por cada 150 m² de construcción.
IV. Comercial, productos básicos y servicios: 1 cajón por cada 30 m² de construcción.
V. Servicios de alojamiento: 1 cajón por cada 2 habitaciones y 1 cajón por cada 150 m² de amenidades.
VI. Industrial: 1 cajón por cada 200 m² de construcción.

Para el uso comercial la Secretaría determinará entre las fracciones III y IV de acuerdo al giro del establecimiento.

ARTÍCULO 102.- En conjuntos urbanos, los cajones deben estar en áreas privativas o zonas exclusivas. El diseño debe permitir que cada vehículo salga a la vía pública sin necesidad de mover el auto de otro propietario.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 103.- Los giros comerciales que cuenten con acceso vehicular a sus predios deberán respetar y priorizar la seguridad del peatón a través de lineamientos de movilidad que faciliten la circulación del peatón en el área de estacionamiento, dicho requerimiento será evaluado por la Secretaría según sea el caso.

ARTÍCULO 104.- Restaurantes con servicio a domicilio deben tener espacio interno para su flota de vehículos de reparto, adicional a los cajones requeridos por norma.

ARTÍCULO 105.- Lavados de autos (car-wash) y restaurantes con autoservicio deben tener espacio interno suficiente para filas de espera que no invadan la calle. La dimensión se definirá mediante un dictamen técnico vial basado en su estudio de movilidad.

ARTÍCULO 106.- Los estacionamientos comerciales deben contar con señalización horizontal (pintura) y vertical para guiar la circulación de forma segura.

ARTÍCULO 107.- Los predios que tengan un uso de suelo educativo deberán disponer o habilitar dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, una bahía vehicular de ascenso y descenso, así como un carril de almacenamiento vehicular. La longitud de la bahía y del almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del estudio de movilidad correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante un dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.

ARTÍCULO 108.- En las zonas industriales, las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas del CUS, pero deben respetar el COS y CAAV a nivel de la calle.

SECCIÓN II
DISEÑO GEOMÉTRICO Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ARTÍCULO 109.- Los cajones de estacionamiento y todas las maniobras de entrada y salida deben resolverse totalmente dentro del predio para no obstruir la vialidad pública.

ARTÍCULO 110.- El ancho de los pasillos de circulación en un solo sentido dependerá del ángulo de los cajones:

CONSULTA PÚBLICA

I. De 61° a 90°: 6.00 m.
II. De 46° a 60°: 5.00 m.
III. De 45° o menos: 4.00 m.

Pasillos de doble sentido requieren siempre un mínimo de 6.00 m de ancho.

ARTÍCULO 111.- Para muelles de carga de camiones en centros comerciales o bodegas con cajones a 90°, el espacio mínimo será de 18 m de largo por 3.50 m de ancho. Para otros ángulos, la Secretaría definirá las medidas.

ARTÍCULO 112.- En el caso de carga y descarga de mercancía para vehículos como máximo de 3.50 tons de capacidad, los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de 6 m y un ancho mínimo de 3 m. La Secretaría tendrá la facultad de requerir un largo mínimo de 18 m y un ancho mínimo de 3 m en caso de que se vea afectada la movilidad de la zona, amenace la seguridad, salud y la integridad de las personas.

ARTÍCULO 113.- Los cajones en batería para vehículos ligeros medirán 5 m de largo por 2.70 m de ancho. Para autos compactos, el ancho mínimo será de 2.50 m.

ARTÍCULO 114.- En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a la vía pública con sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15%, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6% en una distancia mínima de 3.60 m, si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

Así mismo se deberá implementar un cruce peatonal antes de comenzar la pendiente para el tránsito de los peatones por el área de estacionamiento.

ARTÍCULO 115.- En edificios donde la rampa se usa simultáneamente para subir, bajar y estacionar, la pendiente máxima permitida es del 6% y debe incluir señalización completa.

ARTÍCULO 116.- Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 117.- Los accesos al estacionamiento deben medir mínimo 3 m de ancho para un solo sentido y 6 m si es doble sentido (entrada y salida juntas).

ARTÍCULO 118.- La anchura mínima libre de las rampas en rectas deberá ser de 3 m, además deberán incluir el material antiderrapante necesario y estipulado por las normas mexicanas oficiales vigentes.

ARTÍCULO 119.- Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50 m al eje y una anchura mínima libre de 3.50 m.

ARTÍCULO 120.- En la zona de estacionamientos que no se encuentre al aire libre se deberá incluir un señalamiento visible elaborado con material reflejante donde se establezca su altura.

ARTÍCULO 121.- La altura libre mínima será de 2.65 m en el primer piso y de 2.20 m en los pisos superiores.

SECCIÓN III
ACCESOS, CIRCULACIÓN Y RELACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA

ARTÍCULO 122.- Los predios que se ubiquen en la esquina deben tener la entrada y salida para vehículos sobre la calle de mayor jerarquía y quedar lo más alejado posible de la esquina. La entrada debe estar antes de la salida según el sentido del tránsito de la calle.

ARTÍCULO 123.- En estacionamientos públicos, las rutas para vehículos deben estar físicamente separadas de los pasillos peatonales.

ARTÍCULO 124.- Las vías públicas que integran la infraestructura para la movilidad deberán cumplir con las siguientes especificaciones de su estacionamiento:

I. Vías colectoras: 3 m de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido;
II. Vías subcolectores interbarrios: 2.50 m de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido;
III. Vías subcolectoras interiores: 2.50 m de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido; y
IV. Vías locales residenciales: 2.50 m de espacio para estacionamiento en cordón.

CONSULTA PÚBLICA

SECCIÓN IV
IMPACTO EN EL ENTORNO Y SOLUCIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 125.- Los estacionamientos en edificaciones con uso del suelo distinto al habitacional no ubicados en sótano deben estar aislados de los lotes o predios colindantes con edificaciones de vivienda, mediante materiales que impidan la visión y la circulación hacia los predios con uso del suelo habitacional. Asimismo, el sistema de alumbrado a emplear en el estacionamiento será aquel que minimice las molestias o afectaciones a los vecinos colindantes.

ARTÍCULO 126.- Los estacionamientos abiertos a nivel de suelo deben reforestarse con árboles nativos siguiendo el reglamento ambiental municipal.

ARTÍCULO 127.- La altura libre mínima de cualquier nivel de una edificación de estacionamiento, incluidas las entradas y salidas, será de 2.20 m. Toda edificación de estacionamiento debe tener escaleras para facilitar la circulación peatonal entre el estacionamiento y el resto de la edificación o su salida a la vía pública o privada. Queda prohibido utilizar las rampas de circulación vehicular como circulación peatonal.

Toda edificación de estacionamiento debe contar con sistemas de ventilación natural e inducida que eviten la concentración de gases automotores y de monóxido de carbono para cumplir con las normatividades federales y estatales en materia de salud.

ARTÍCULO 128.- El estacionamiento de vehículos puede resolverse de las siguientes formas:

I. Dentro del predio.
II. En predios cercanos (máximo 500 m), mejorando el espacio público que conecta ambos lugares con sendas o parques lineales.
III. Mediante programas de movilidad (transporte colectivo privado o de personal).

El municipio otorgará estacionamiento gratuito al frente de las viviendas unifamiliares. La demanda de espacios de estacionamiento, podrá ser solucionada total o parcialmente, mediante programa de movilidad.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 129.- En las zonas denominadas como de conservación, cuando no se pueda cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro de la edificación, se podrá cumplir hasta el 50% del requerimiento en otros predios, siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

I. Que la distancia que exista entre los predios sean menor a 150 m;
II. Que no sea necesario cruzar vialidades subcolectores o de mayor jerarquía; y
III. Que los propietarios de dichas edificaciones comprueben su título de propiedad con gravamen de estacionamiento, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León o en su caso, presenten el contrato de arrendamiento notariado por un período de 3 años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere en las actividades propias del uso.

En estos casos, se deberán colocar letreros en las edificaciones señalando la ubicación del estacionamiento, así como en los predios utilizados como estacionamientos señalando la edificación a la que dan servicio.

CAPÍTULO III
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

ARTÍCULO 130.- Se permite que uno de cada seis cajones requeridos sea destinado a vehículos compactos, siempre que el vehículo no exceda los 4.30 m de largo. Estos espacios deben estar plenamente identificados mediante señalamientos verticales para asegurar su uso correcto.

ARTÍCULO 131.- El estacionamiento en tándem (un auto detrás de otro) se permite bajo las siguientes condiciones: 1) En viviendas unifamiliares, máximo un cajón detrás de otro; 2) En edificios multifamiliares, hasta el 30% del total requerido, siempre que ambos cajones pertenezcan a la misma unidad de vivienda; y 3) En oficinas, hasta el 40% del requerimiento, siempre que se asignen al mismo local.

En todos los casos de vivienda multifamiliar y oficinas los cajones deben estar claramente marcados con letreros que indiquen su exclusividad.

CAPÍTULO IV
CAJONES ESPECIALES

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 132.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 cajones totales o menos.

En el caso de que el requerimiento de cajones sea de 500 a 1,000 cajones se pedirá el 2% y en el caso de más de 1,001 cajones se solicitará 20 cajones más 1 cajón más por cada 100 cajones adicionales.

ARTÍCULO 133.- Los cajones exclusivos para personas con discapacidad deben medir al menos 3.80 m de ancho por 5 m de largo. Deben ubicarse en los niveles más cercanos a la banqueta y lo más próximo posible a los accesos o elevadores del edificio. Está prohibido que estos cajones tengan una pendiente mayor al 6%. Deben estar señalizados horizontalmente (en el piso) y verticalmente (letrero de 61x61 cm a 2 m de altura) con el símbolo internacional de accesibilidad en color blanco sobre fondo azul.

A continuación se presentan las proporciones del símbolo internacional de accesibilidad (A) y sus dos posibles representaciones (B), mostrándose en el símbolo (A) una retícula de puntos para fines de trazo la cual no deberá estar incluida en el símbolo proporcionado:

Figura 1

CONSULTA PÚBLICA

Símbolo internacional de accesibilidad

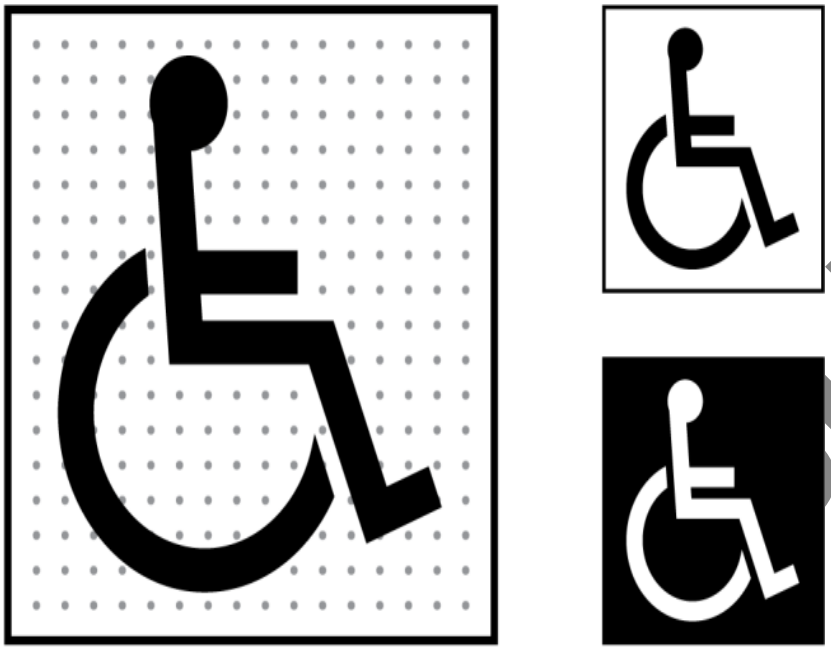
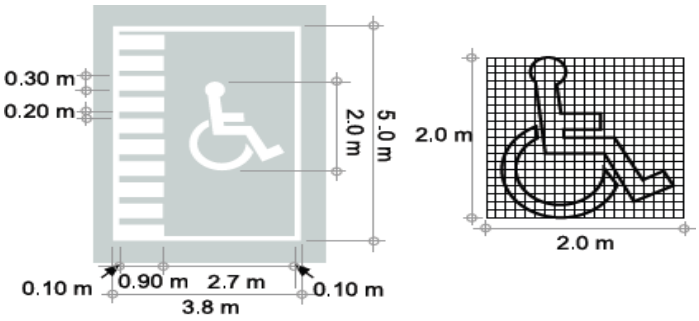
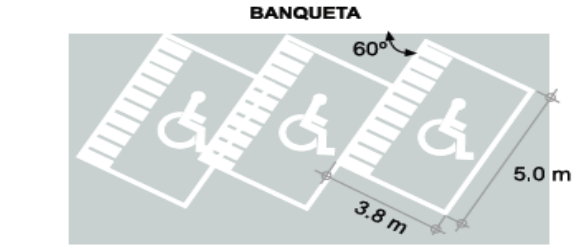


Figura 2
Marcas de estacionamiento para personas con discapacidad

CONSULTA PÚBLICA





CAPÍTULO V
ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS

ARTÍCULO 134.- Las nuevas edificaciones deben incluir áreas exclusivas para bicicletas y en función del número de cajones que se requieran para cada giro según las siguientes tablas:

Tabla 3

Espacio para estacionamiento de bicicletas según el número de cajones de estacionamiento

Espacios para bicicletas		
TIPO DE ESTACIONAMIENTO DE ACUERDO A LA MATRIZ	**CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS REQUERIDOS**	**ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS REQUERIDO**
B1	Hasta 3	Ninguno
	Más de 3 y hasta 25	1 espacio de 2 m2
	Más de 25 y hasta 50	2 espacios de 2 m2
	Más de 50	por cada 50 cajones de estacionamiento de vehículos ofracción adicionales a los primeros 50 cajones se agregará 1 espacio de 2 m2
B2	Hasta 5	Ninguno
	Más de 5 y hasta 50	1 espacio de 2 m2
	Más de 50 y hasta 100	2 espacios de 2 m2
	Más de 100	por cada 100 cajones de estacionamiento de vehículos ofracción adicionales a los primeros 100 cajones se agregará 1 espacio de 2 m2
	Hasta 10	Ninguno
	Más de 10 y hasta 100	1 espacio de 2 m2
	Más de 100 y hasta 200	2 espacios de 2 m2

CONSULTA PÚBLICA

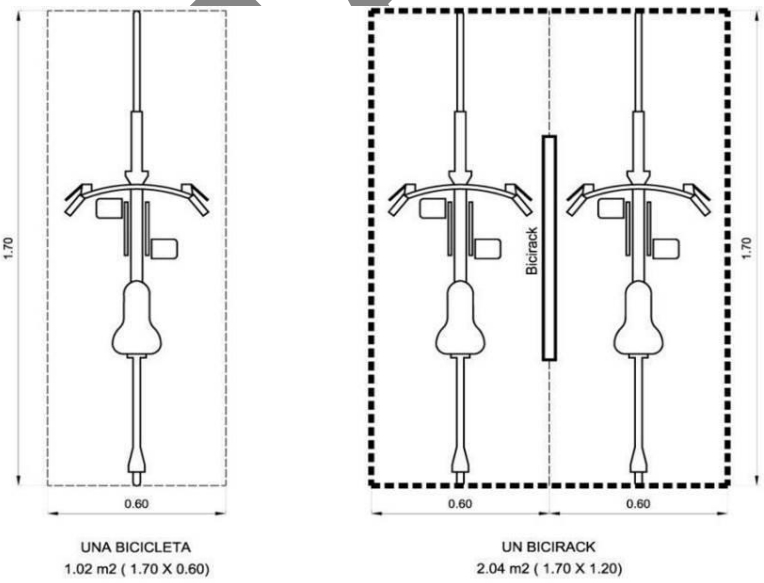
B3	Más de 200	por cada 200 cajones de estacionamiento de vehículos ofracción adicionales a los primeros 200 cajones se agregará 1 espacio de 2 m2

Cada espacio de 2 m^2 corresponde a una bici rack como se muestra en la figura 3 y deberá:

I. Ser accesible;
II. Tener las dimensiones mínimas mostradas gráficamente en la figura de este artículo;
III. Estar ubicado en el nivel o sótano de la edificación más próximo al nivel promedio de banqueta;
IV. Estar ubicado en proximidad a los vestíbulos o circulaciones que comunican el estacionamiento con el resto de la edificación;
V. Contar con un estante para bicicleta o una estructura fija a la cual se puedan asegurar las bicicletas; y
VI. Estar claramente identificado.

Figura 3

Dimensiones mínimas de los espacios destinados al estacionamiento de bicicletas



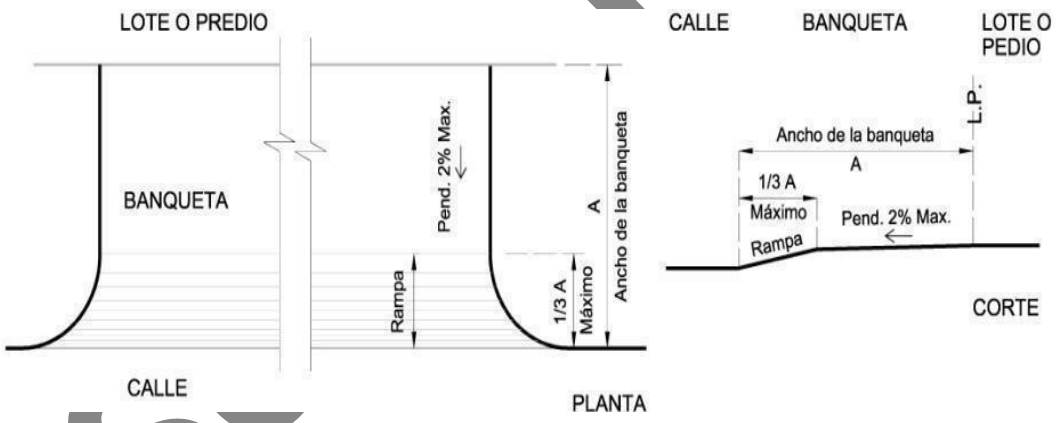
CONSULTA PÚBLICA

CAPÍTULO VI
BANQUETA, CORTES A LA BANQUETA Y RAMPAS

ARTÍCULO 135.- Todas las banquetas y aceras del municipio deben cumplir con lo establecido en la Ley y en el Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras del Municipio de Apodaca.

ARTÍCULO 136.- La pendiente transversal de las banquetas no podrá exceder del 2% hacia el área de captación pluvial en todo su recorrido. Las rampas vehiculares que crucen la banqueta para acceder a propiedades privadas deben situarse siempre dentro de la franja de servicio y su longitud máxima será de 1 m o un tercio del ancho de la acera, lo que resulte menor. Cualquier desnivel entre la banqueta y la calle debe resolverse exclusivamente en la franja de servicio o en el cordón.

Figura 4
Rampas en cortes a la banqueta



ARTÍCULO 137.- La diferencia de niveles entre la banqueta y el interior de la propiedad privada debe solucionarse mediante rampas construidas dentro del predio, iniciando a partir del límite de propiedad. Está estrictamente prohibido que cualquier rampa, entrada o salida de cochera o estacionamiento ocupe espacio de la banqueta pública.

ARTÍCULO 138.- Queda prohibida la invasión total o parcial de la banqueta por parte de los cajones de estacionamiento. Aquellos cajones que colinden con la acera deben respetar rigurosamente las dimensiones mínimas de diseño establecidas en este Reglamento.

CONSULTA PÚBLICA

CAPÍTULO VII
ESTACIONAMIENTO A DISTANCIA

ARTÍCULO 139.- Cuando se solicite la autorización de uso de una edificación que se ubique en una zona de consolidación, mejoramiento y crecimiento y que no cumpla con el número de cajones de estacionamiento requeridos, se podrá autorizar el estacionamiento a distancia para el cumplimiento de este lineamiento. Se permite el acomodo de vehículos uno detrás de otro (tándem), siempre que se garantice un carril de maniobras de al menos 7 m de ancho por cada dos filas de autos y se cuente con servicio de acomodadores o valet parking.

ARTÍCULO 140.- En las zonas de consolidación, mejoramiento y crecimiento, se permite cumplir con la cuota de estacionamiento en un predio distinto al de la edificación principal si este no cuenta con espacio suficiente. Para ello, el estacionamiento remoto debe cumplir las siguientes condiciones:

I. Estar ubicado dentro de un radio de 500 m;
II. Contar con la licencia de uso del suelo para estacionamiento y estar ubicado en una zona donde el uso esté permitido, o contar con las licencias de construcción (en caso de que haya construcción) y edificación, así como con cajones excedentes a los requeridos para cumplir con el requerimiento generado. Únicamente los cajones excedentes se podrán concesionar como estacionamiento a distancia;
III. Contar con letreros visibles que identifiquen al negocio que sirve; y
IV. Ser de uso exclusivo para sus empleados o clientes.

ARTÍCULO 141.- Si el propietario pierde los derechos sobre el predio remoto o incumple con los requisitos del presente Reglamento, tendrá un plazo de 30 días naturales para corregir la falta. De lo contrario, se revocará tanto la autorización del estacionamiento a distancia como la licencia de uso de edificación del establecimiento principal.

TÍTULO QUINTO
NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO URBANO, A LA INGENIERÍA DE TRÁNSITO Y A LA INGENIERÍA URBANA

CONSULTA PÚBLICA

CAPÍTULO I
CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD

ARTÍCULO 142.- Cualquier nuevo fraccionamiento o edificación en terrenos no urbanizados debe respetar la continuidad de las vialidades existentes en sus colindancias y los derechos de paso de infraestructura. Esta continuidad debe mantener las medidas y características geométricas originales; si esto no fuera posible, la Secretaría emitirá un dictamen para garantizar la fluidez del tráfico.

ARTÍCULO 143.- Al ampliar o prolongar vialidades por utilidad pública, el desarrollador deberá pagar la reubicación de postes, árboles y mobiliario urbano. Si no se pueden reubicar los árboles, deberán reponerse con especies nativas según lo determine la Secretaría.

ARTÍCULO 144.- Las secciones mínimas de las calles en nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales o de servicios deben ajustarse estrictamente a lo que ordenen la Ley, el Plan y este Reglamento.

ARTÍCULO 145.- El ancho mínimo de las vías públicas se definirá según su jerarquía vial establecida en el Plan, la Ley y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 146.- Los pavimentos de las vialidades, deberán ser fabricados conforme a lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 147.- En condominios horizontales, las áreas de circulación privadas sin continuidad vial tendrán un ancho mínimo de 13 m, con banquetas de 2.50 m en ambos lados. Estas vías no podrán conectarse con predios vecinos y deben respetar las normas de pendientes.

ARTÍCULO 148.- El ancho de las vialidades según la zona será:

I. Zonas habitacionales: Calles locales y cerradas con un mínimo de 13 m de derecho de vía, banquetas de 2.50 m y retornos de 23 m de diámetro.
II. Comercio y servicios: Ancho mínimo de 19 m con banquetas de 3.50 m;
III. Industriales: Vías subcolectoras de 28 m (banquetas de 5 m y camellón de 4 m) y vías locales de 19 m (banquetas de 3.50 m).

CONSULTA PÚBLICA

IV. Campestres, turísticos y agropecuarios: Ancho mínimo de 13 m con banquetas de 2.50 m; en zonas campestres se permite terracería y se exige un árbol cada 10 m.

ARTÍCULO 149.- En fraccionamientos habitacionales, ninguna casa debe estar a más de 400 m de una vía colectora o principal. Los desarrollos de más de 300 viviendas deben incluir obligatoriamente una vialidad subcolectora.

ARTÍCULO 150.- Las casetas de acceso residencial deben ubicarse dentro del fraccionamiento, permitiendo una fila de al menos dos vehículos antes de la entrada y separada mínimo dos vehículos de cualquier vivienda ubicada sobre la vialidad de acceso, dichas distancias podrán incrementarse de acuerdo al estudio de movilidad o por decisión de la Secretaría dependiendo de cada proyecto. Las casetas deben contar con todos los servicios de AyD, CFE, Voz y Datos, portón, pluma y puerta peatonal eléctrica, así como cumplir con las recomendaciones de la Dirección Técnica de la Secretaría.

ARTÍCULO 151.- En zonas industriales, la caseta de acceso al parque industrial debe ubicarse dentro del predio y la fila debe ser de al menos tres vehículos pesados (60 m). Las casetas deben contar con todos los servicios de AyD, CFE, Voz y Datos, portón, pluma y puerta peatonal eléctrica, así como cumplir con las recomendaciones de la Dirección Técnica de la Secretaría.

ARTÍCULO 152.- En el trazo de nuevas vías públicas o áreas de circulación vehicular privadas, se deberán respetar y proteger los árboles que tengan tronco mayor a 25 cm de diámetro a una altura de 1.20 m. Los árboles con estas características podrán quedar en la orilla de las banquetas. Cuando no sea posible respetarlos o tengan algún problema fitosanitario grave, podrán reponerse con especies nativas, sujeto a la aprobación de la Dirección de Ecología.

ARTÍCULO 153.- Al desarrollar cualquier fraccionamiento o conjunto habitacional, se deberán habilitar banquetas en ambos lados de las vialidades, incluyendo aquellas que tengan colindancia con áreas municipales, arroyos, parques, jardines, etc.

ARTÍCULO 154.- Al desarrollar algún fraccionamiento o conjunto habitacional, las banquetas se deberán reforestar con árboles nativos de variedad de especies y no de una sola para otorgar diversidad y fruto al ecosistema, por lo cual se deberá

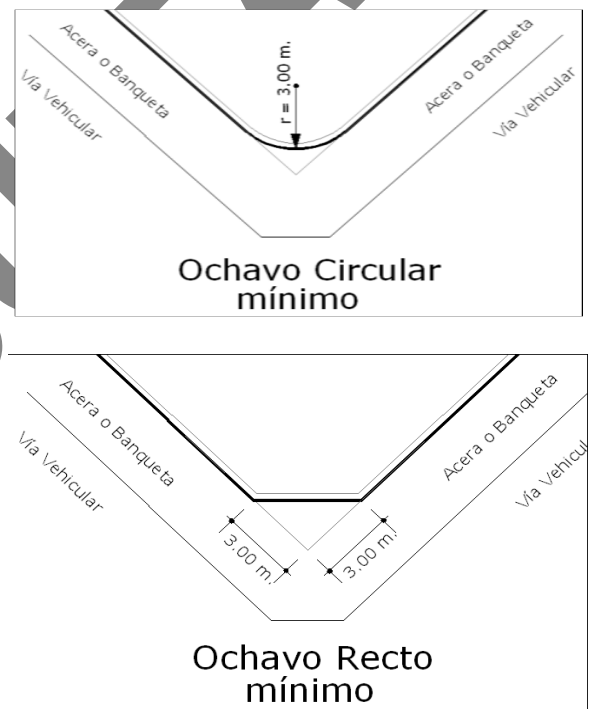
CONSULTA PÚBLICA

cumplir con las características que les sean señaladas en la resolución o dictamen correspondiente emitido por la Dirección de Ecología, a razón de un ejemplar por cada lote unifamiliar, dejando siempre un espacio libre para circulación de 1.50 m.

Cuando el uso sea distinto del habitacional unifamiliar, se deberán habilitar con un árbol por cada dos cajones de estacionamiento en batería y un árbol por cada cuatro cajones de estacionamiento en hilera doble, protegiéndose con cajetes. Las dimensiones mínimas de los cajetes serán de 80 cm por lado.

ARTÍCULO 155.- En las esquinas formadas por el cruce de calles se deberán dejar ochavos y curvaturas adecuadas para las maniobras de vueltas. Las dimensiones mínimas para los ochavos son de 3 m por lado, pudiéndose sustituir la línea recta de un ochavo por una curva circular o compuesta, la cual deberá tener un radio de giro mínimo de 3 m. Las dimensiones de los ochavos podrán aumentar conforme a las jerarquías viales de las calles que se entrecruzan. En las áreas industriales se requerirán ochavos de 4 m x 4 m como mínimo.

Figura 5
Dimensiones mínimas para ochavos



CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 156.- Queda prohibido el acceso vehicular a los predios o a las propiedades a través de los ochavos de las esquinas.

ARTÍCULO 157.- Las banquetas deben ser continuas y estar libres de obstáculos como postes, señales de tránsito, mobiliario urbano, rampas de acceso, escaleras, jardines, transformadores, anuncios, teléfonos públicos, entre otros objetos que estorben el paso. Asimismo, deben incluir elementos de accesibilidad universal como guías táctiles, rampas, protección con bolardos, etc.

ARTÍCULO 158.- La inclinación de las calles (pendiente longitudinal) no debe superar el 15%; solo en casos especiales se permite hasta el 20% en tramos cortos de máximo 40 m, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle menores de 60 m de largo y con pendientes menores al 15%.

ARTÍCULO 159.- Las vialidades deberán tener una pendiente transversal (bombeo) mínima del 2% que permita el desalojo y la conducción de las aguas pluviales. El diseño de cunetas, cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias se deberá realizar considerando períodos de retorno de 50 años (Tr) o lo establecido por la Dirección Técnica.

ARTÍCULO 160.- Los taludes resultantes de cortes o rellenos del suelo para permitir la construcción de vialidades deberán ser estabilizados para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos. El propietario o responsable de la obra deberá presentar el sistema de estabilización diseñado por un perito en la materia o empresa especializada para su autorización.

CAPÍTULO II
CRITERIOS DE DISEÑO PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN QUE FACILITEN EL ACCESO A PERSONAS CON DISCAPACIDAD

ARTÍCULO 161.- Todas las edificaciones de uso público, ya sean obras nuevas, remodelaciones o ampliaciones, tienen la obligación de contar con instalaciones inclusivas. La Secretaría evaluará el cumplimiento de este requisito basándose en el Reglamento de Accesibilidad para las Personas con Discapacidad de Apodaca.

ARTÍCULO 162.- Todas las áreas de circulación (pasillos, rampas, elevadores) y las instalaciones de uso común, tanto en el interior de edificios públicos como en espacios exteriores, deben cumplir estrictamente con lo estipulado en este

CONSULTA PÚBLICA

Reglamento, el Reglamento de Accesibilidad para las Personas con Discapacidad para el Municipio de Apodaca, Nuevo León y con la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad del Estado de Nuevo León.

CAPÍTULO III
CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA

SECCIÓN I
DISPOSICIONES GENERALES Y REDES SUBTERRÁNEAS

ARTÍCULO 163.- Las redes de infraestructura deben instalarse en el espacio de la vía pública, priorizando el uso de camellones o banquetas para evitar daños al pavimento en futuras reparaciones. Los interesados deben informarse sobre la ubicación de instalaciones existentes; en caso de dañarlas deberá informar al organismo reparador del servicio y la reparación será a su costo.

ARTÍCULO 164.- En los nuevos fraccionamientos, con excepción de fraccionamientos de urbanización progresiva, la infraestructura deberá ser subterránea y deberán utilizarse señalamientos para identificar las líneas de infraestructura de servicios subterráneos con el fin de evitar excavaciones innecesarias para su localización y reparación.

ARTÍCULO 165.- Los registros, pozos de visita y demás infraestructuras subterráneas pertenecientes a las empresas de telecomunicaciones, gas natural y energía eléctrica deberán ubicarse fuera de los arroyos viales y zonas de rodamiento vehicular, con el propósito de prevenir afectaciones a la estructura del pavimento y garantizar la seguridad vial. La instalación de dichos elementos deberá realizarse preferentemente en banquetas, camellones o zonas de servicios, siempre que no se obstaculice el libre tránsito peatonal ni se interfiera con otras redes de infraestructura urbana.

ARTÍCULO 166.- En las obras de recarpeteo de los pavimentos deberá mantenerse el nivel de las alcantarillas e imbornales al nivel terminado del pavimento.

ARTÍCULO 167.- Las redes domiciliarias de energía eléctrica, drenaje, telefonía, internet, gas natural, agua potable así como voz y datos, deberán instalarse conforme a lo que señala el presente Reglamento.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 168.- El fraccionamiento deberá contar con la infraestructura necesaria para la prestación del servicio de internet de por lo menos dos compañías proveedoras distintas, garantizando la disponibilidad física y técnica para su conexión inmediata. Será obligatorio que, al momento de la entrega de las viviendas, el servicio de internet se encuentre plenamente operativo y funcional, de modo que cada vivienda disponga de acceso efectivo al servicio desde la entrega. En aquellos casos en que los fraccionamientos habitacionales o industriales ejecuten la construcción de sus propios registros, serán responsables del mantenimiento integral de los ductos y las tapas asociados a estos.

ARTÍCULO 169.- El incumplimiento del artículo anterior constituirá infracción grave, y dará lugar a la negativa o suspensión de la autorización de entrega y/o recepción municipal de obras, así como las sanciones adicionales que correspondan conforme a este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 170.- Las especificaciones técnicas mínimas de instalación de ductería serán las siguientes:

I. Ducto: Profundidad mínima de instalación: 30 cm;
II. Registros: Ubicación en acera, alineados a la línea de propiedad y distribuidos a intervalos regulares conforme al diseño. Las tapas de los registros deberán cumplir con la resistencia estructural correspondiente al tipo de carga y condiciones de tránsito previstas, a fin de evitar daños a la infraestructura o bienes;
III. Señalización: Todos los ductos deberán identificarse con cinta detectable de color naranja con la rotulación “TELECOMUNICACIONES”. Deberá integrarse un registro georreferenciado en coordenadas UTM de cada punto de acceso;
IV. Convenio: El convenio realizado deberá incluir que la compañía o compañías prestadoras del servico de telecomunicaciones deberán asumir de manera permanente la reparación, mantenimiento y conservacion de la infraestructura que se encuentre dentro de propiedad municipal (registros, cableado, tapas, acometidas, etc.).

ARTÍCULO 171.- La red de gas natural debe quedar instalada y conectada a la red al momento de la entrega y con una profundidad mínima de 45 cm desde el lomo del tubo al nivel del piso terminado.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 172.- Las casetas de vigilancia y áreas comunes deben contar con suministro de energía eléctrica, internet, agua potable, drenaje y gas natural para su correcto funcionamiento.

ARTÍCULO 173.- Los lotes comerciales deben entregarse con todas las acometidas subterráneas listas antes de su venta, evitando que futuras edificaciones requieran romper el pavimento o la vía pública.

SECCIÓN II
POSTERÍA, TRANSFORMADORES Y TELECOMUNICACIONES

ARTÍCULO 174.- Los postes deben alinearse con el límite de los lotes dentro de la franja de servicios, respetando una distancia mínima de 30 cm respecto al cordón y situarse a más de 15 m de cruces peatonales. Si se afecta la banqueta, el responsable debe reconstruirla garantizando accesibilidad universal.

ARTÍCULO 175.- Solo se permiten transformadores tipo pedestal en nuevos fraccionamientos; cualquier otro tipo está prohibido. La capacidad mínima garantizada debe ser de 3.5 kVA por vivienda. El incumplimiento impedirá la recepción de la obra.

ARTÍCULO 176.- Al instalar o ampliar redes de infraestructura se debe rehabilitar el carril completo intervenido. El relleno de zanjas debe compactarse por capas para evitar hundimientos y la superficie debe restituirse en condiciones iguales o superiores a las originales.

ARTÍCULO 177.- La instalación de fibra óptica requiere autorización previa y un proyecto técnico que detalle lo siguiente:

I. Proyecto técnico con plano de trazado y especificaciones de instalación;
II. Descripción de materiales, puntos de empalme y acometidas;
III. Programa de obra y plan de restauración de la vía pública; y
IV. Firma de responsable técnico.

ARTÍCULO 178.- Se prohíbe iniciar cualquier obra de infraestructura de telecomunicaciones sin autorización expresa municipal.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 179.- El tendido de cables debe ser preferentemente subterráneo; la instalación aérea solo se permitirá si no hay ductos disponibles y se justifica técnicamente.

ARTÍCULO 180.- El cableado aéreo debe estar ordenado, alineado con herrajes adecuados y respetar las alturas mínimas de seguridad.

ARTÍCULO 181.- Queda estrictamente prohibido colgar cables en postes de alumbrado, tener cables sueltos o enredados, la saturación visual de los cables en los postes y el paso de cables expuestos sobre fachadas sin protección.

ARTÍCULO 182.- Las cajas, registros y dispositivos visibles deberán instalarse en color neutro y en armonía con la imagen urbana.

ARTÍCULO 183.- Los empalmes deberán realizarse exclusivamente en cajas certificadas, estancas y aptas para intemperie. Se deberá respetar el radio mínimo de curvatura y la tensión máxima permitida por el fabricante del cable.

ARTÍCULO 184.- Toda infraestructura deberá estar identificada mediante etiquetado visible y durable que identifique a la empresa propietaria.

ARTÍCULO 185.- Previamente a la ejecución de los trabajos deberá entregarse a la autoridad en archivo USB y extensiones KMZ y DWG:

I. Plano del proyecto; y
II. Proyección de ductos, registros y rutas.

ARTÍCULO 186.- Al concluir los trabajos deberá entregarse a la autoridad en archivo USB y extensiones KMZ y DWG:

I. Plano “como construido” (as-built);
II. Identificación de ductos, registros y rutas; y
III. Información técnica relevante para control municipal.

ARTÍCULO 187.- Para la restauración de la vía pública, el responsable deberá restituir pavimentos, banquetas, áreas verdes y mobiliario urbano afectados, dejándolos en estado igual o mejor al previo. La autoridad podrá ordenar la reparación inmediata cuando la restauración sea deficiente.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 188.- Las empresas de telecomunicaciones que instalen cableado aéreo (fibra óptica, coaxial, etc.) deberán hacerlo con sujeción adecuada, de tal manera que se minimice el desorden visual y se evite la formación de “telarañas” de cables. Los cables de comunicación deben ubicarse por debajo de los conductores eléctricos, respetando las distancias de seguridad y los tendidos deben utilizar mensajeros o riendas para soportar los cables y mantenerlos tensos y alineados entre postes.

ARTÍCULO 189.- Deben respetarse las separaciones mínimas entre cables para evitar sobrecargas físicas en la postería.

ARTÍCULO 190.- La fijación al poste de los cables deberá realizarse con soportes apropiados (abrazaderas, herrajes) que eviten dobleces, torsiones o enrollamientos sueltos que favorezcan enredos. No se permitirá que los cables formen nidos, bucles libres u otras configuraciones desordenadas que comprometan la estética y la seguridad.

ARTÍCULO 191.- Los cables deberán ser de tipo adecuado para instalación aérea, con protección mecánica para resistir tracción, viento y condiciones climáticas. Cada enlace aéreo deberá llevar etiquetas de identificación en puntos visibles indicando la empresa propietaria del cable y un contacto para mantenimiento.

ARTÍCULO 192.- La Dirección de Infraestructura Urbana es el área encargada de inspeccionar las instalaciones aéreas de telecomunicaciones antes y después de su tendido para validar que cumplen con lo dispuesto por el presente Reglamento. En caso de incumplimiento, la autoridad podrá requerir la reordenación, el retiro o la reposición de los cables hasta alcanzar una condición ordenada y segura.

SECCIÓN III
SERVIDUMBRES, SUBESTACIONES Y ESTUDIOS HIDROLÓGICOS

ARTÍCULO 193.- Las servidumbres de paso de infraestructura en lotes privados deben respetarse totalmente manteniéndose como áreas libres de construcción y accesibles para las empresas de servicios.

ARTÍCULO 194.- La construcción de subestaciones eléctricas o plantas generadoras requiere tramitar licencias de uso de suelo, edificación y construcción ante la Secretaría.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 195.- Es obligatorio presentar un estudio hidrológico e hidráulico para licencias en zonas de riesgo o predios fuera de fraccionamientos autorizados. La información debe entregarse en formato físico y digital (USB con PDF y planos en DWG georreferenciado.

ARTÍCULO 196.- En ríos y arroyos, se debe delimitar el derecho pluvial mediante simulaciones con un periodo de retorno (Tr) de 100 años, si CONAGUA exige niveles mayores, prevalecerán estos últimos.

ARTÍCULO 197.- El desarrollador debe construir la infraestructura pluvial necesaria y limpiar/proteger los cauces naturales dentro de su área de intervención.

SECCIÓN IV
MANEJO INTEGRAL Y SISTEMAS DE DRENAJE PLUVIAL

ARTÍCULO 197.- Los lineamientos de carácter estructural comprenden la realización de obras de infraestructura pluvial en donde se deberá respetar lo siguiente:

I. Construir obras de drenaje pluvial cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera, garantizando la calidad de la obra por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción por parte de la autoridad municipal correspondiente;
II. En casos de construcciones con uso diferente al habitacional, y en caso que la Dirección Técnica de la Secretaría lo determine, se deberá garantizar la calidad de la obra por el término de 3 años a partir de la fecha de autorización;
III. Establecer estructuras disipadoras de energía en escurrimientos donde no se tenga continuidad de obras pluviales aguas abajo y que representen problemas de afectación por inundación y acarreo de sedimentos;
IV. Construcción o colocación de alcantarillas hidráulicas con variabilidad en su sección en los puntos de intersección del escurrimiento con respecto a las vialidades;
V. Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas que tengan afectación directa al predio en estudio;
VI. Las construcciones aledañas a los ríos o cauces principales que estén por encima de la elevación del periodo de retorno de 100 años (Tr) del canal, arroyo o río, deberán contar con un estudio hidrológico, geotécnico y/o geológico que defina la profundidad de la roca consolidada y la estratigrafía de los suelos, su

CONSULTA PÚBLICA

continuidad y sus propiedades mecánicas. Lo anterior es para dar lugar a un adecuado diseño de la cimentación de estos;

VII. Establecimiento de sistemas de retención para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, uso industrial, etc., respetando las leyes y reglamentos aplicables; y

VIII. La ubicación de estructuras secundarias para captación superficial será de acuerdo con las observaciones de la urbanización existente o futura, favoreciendo la inducción de los escurrimientos a estos por medio de bombeos y proyectos de rasantes adecuados.

ARTÍCULO 198.- Los lineamientos de carácter no estructural, comprenden la implementación de normas para evitar incrementar las inundaciones en donde se deberá aplicar lo siguiente:

I. Limitación de usos de arroyos y torrentes regulados por obras de ingeniería; y

II. Aplicación del concepto de *impacto cero en escurrimientos* en todo proyecto, lo que significa que el pico del caudal generado no se incremente con el aumento de la impermeabilidad del terreno, y de ser así contrarrestar el pico mediante su retención temporal. Esta solución consiste en retener en el predio, el pico excedente de las lluvias generadas entre el antes y el después de urbanizar, construir o impermeabilizar el suelo, a fin de no incrementar los caudales existentes. Los tipos de retardadores serán propuestos por el particular y deberán ser aprobados por la Dirección Técnica de la Secretaría.

ARTÍCULO 199.- Los programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial, serán implementados cuando se dificulte resolver la problemática pluvial con medidas estructurales, a través de la implementación de programas con políticas de regulación, de crecimiento y de mejoramiento pluvial, mediante lo siguiente:

I. Recuperar riveras y taludes a través de la reubicación de asentamientos humanos irregulares;

II. Identificar nuevas zonas de riesgo generadas por la invasión de riveras recientes;

III. Implementar programas que contemplen políticas de mejoramiento y recuperación de ductos dañados y azolvados;

CONSULTA PÚBLICA

IV. Establecer programas con soluciones técnicas avanzadas respecto al drenaje tradicional, donde se incluya el control de deslaves y de erosión en taludes mediante reforestación y recuperación de vegetación existente;
V. Generar entre los particulares conciencia y respeto de las cañadas y arroyos para evitar construcciones sobre los cauces de escurrimientos naturales mediante políticas normativas de mitigación y de ordenamiento para compensar el impacto pluvial; y
VI. Apoyar mediante programas y estudios técnicos en la definición de normas que permitan lograr un manejo más eficiente del recurso pluvial en función de las características topográficas, geológicas y de urbanización de diferentes zonas del municipio.

ARTÍCULO 200.- Los sistemas de drenaje pluvial considerarán los siguientes criterios:

I. En zonas de nuevo desarrollo se deberá incluir la construcción de sistemas separados para la conducción de aguas residuales y pluviales, y donde el subsuelo lo permita, la perforación de pozos de infiltración con capacidad para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies cubiertas, previa autorización de la Dirección Técnica de la Secretaría;
II. El caudal de aguas pluviales se calculará con los lineamientos del organismo municipal operador;
III. Las aguas pluviales se conectarán a los colectores existentes, siempre y cuando tengan la capacidad para recibirlas. En caso contrario, se diseñará un sistema de evacuación pluvial para conducir el agua a un cuerpo receptor que tenga capacidad suficiente y/o por medio de un sistema propio con capacidad suficiente;
IV. En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación cuando el subsuelo tenga capacidad para recibir el agua pluvial según lo establecido en el estudio geofísico y geológico revisado por Dirección Técnica de la Secretaría sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, será obligatorio que en cada edificación se capte el agua de lluvia en forma independiente hasta pozos de absorción ubicados dentro de cada predio aprobados por dicha dependencia, o en su caso AyD;
V. Cuando no sea posible lo anterior, será obligación del responsable de las obras la evacuación y alejamiento del agua pluvial del agua captada en vialidades y banquetas, así como la correspondiente a los lotes o nuevas edificaciones, sin ocasionar daños a terceros;

CONSULTA PÚBLICA

VI. El diseño en la zona de captación de agua pluvial por medio de coladeras o bocas de tormenta, será de tal manera que se eviten cambios bruscos dependientes y que afecten la circulación de vehículos; y
VII. El diseño del sitio de captación se llevará a cabo de manera que no afecte a los peatones al cruzar las vialidades.

ARTÍCULO 201.- En los sistemas de drenaje pluvial se permitirá la opción de drenaje pluvial superficial, como son escurrimientos naturales, cunetas y canales, cuando se considere que se cumplen los criterios de conservación de la configuración urbana, no represente peligro para la salud o la integridad de la población y se cuente con una dictaminación pluvial.

CAPÍTULO IV
OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN REQUERIDAS EN CADA TIPO DE ZONA

Artículo 202.- Quienes lleven a cabo el desarrollo de 1) fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata y progresiva; 2) fraccionamientos comerciales y de servicios; 3) parques industriales; y 4) funerarios o cementerios, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua potable en la autorización respectiva;
II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, y lineamientos que señale la autoridad u organismo operador de los Servicios de Drenaje Sanitario en la autorización respectiva;
III. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño que autorice el organismo operador, de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y/o la Dirección Técnica de la Secretaría.
IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán ser aprobadas por el organismo prestador del servicio, considerando que todas las obras dentro de un fraccionamiento deberán de ser subterráneas, excluyendo las líneas troncales. Los resgistros propuestos deberán ser herméticos por las características del municipio;
V. El alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema ahorrador de energía y ser conforme a las especificaciones municipales;

CONSULTA PÚBLICA

VI. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;

VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el municipio; para el caso de los fraccionamientos habitacionales simultáneos o conjuntos habitacionales simultáneos, donde la edificación de las viviendas se realiza conjuntamente con la urbanización, las banquetas no serán exigibles en la etapa de urbanización, ya que los lotes se venderán con una casa terminada que incluye las banquetas;

VIII. La habilitación de las vías públicas con pavimentos, de acuerdo a las especificaciones de obra pública señaladas en la normatividad aplicable en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León;

IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;

X. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana o urbanizada;

XI. Las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de bicicletas en las vías públicas;

XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, conforme a los lineamientos que señale la autoridad municipal correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador;

XIII. En caso de contar con estacionamiento con cajones en hilera sencilla al aire libre, deberá plantarse un árbol nativo por cada dos cajones;

XIV. En caso de contar con estacionamiento con cajones en hilera doble al aire libre, deberá plantarse un árbol nativo por cada cuatro cajones;

XV. Cuando el estacionamiento se ubique en zona de azotea, el arbolado nativo se cubrirá con macetones en la proporción y cantidad estipulada en las dos fracciones anteriores;

XVI. Las redes generales para la telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser subterráneas;

XVII. Las obras de urbanización mencionadas, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo urbanístico y calendario de obra que se acuerde con la autoridad municipal, y no podrá excederse de cinco años a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento; y

XVIII. Cumplir con la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

CONSULTA PÚBLICA

En los nuevos fraccionamientos habitacionales o conjuntos urbanos habitacionales sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal, deberán establecer usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 10% del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales o de servicios, que no sean contaminantes, que no amenacen la seguridad, la salud y la integridad de las personas y que sean de bajo impacto.

Artículo 203.- Los fraccionamientos 1) campestres; 2) recreativos; 3) turísticos; y 4) agropecuarios estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

I. La red de abastecimiento de agua potable y red de suministro autónomos, la cual se sujetará en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los Servicios de Agua y Drenaje Sanitario, en la autorización respectiva;
II. El drenaje sanitario deberá ser resuelto mediante el empleo de fosas sépticas o red general con su planta de tratamiento correspondiente;
III. La red de energía eléctrica para uso domiciliario;
IV. La red de alumbrado público de seguridad;
V. Vialidad con terracería nivelada y compactada, empedradas o pavimentadas, según la autorización correspondiente; y
VI. La nomenclatura y señalamiento vial, adecuadas a las características del fraccionamiento de que se trate.

CAPÍTULO V
OBRAS MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO EN LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINO

ARTÍCULO 204.- Se define como equipamiento al conjunto de edificios e instalaciones destinados a prestar servicios que cubren las necesidades básicas de la población. Estos espacios funcionan como centros de trabajo que complementan el uso habitacional, generan atracción de usuarios y tienen un impacto significativo en la estructura de la ciudad.

ARTÍCULO 205.- En las zonas ya urbanizadas, los terrenos cedidos al municipio para equipamiento urbano público podrán utilizarse para construir cualquier instalación que beneficie a la comunidad o para la instalación de casetas de vigilancia.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 206.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas áreas de cesión municipal:

I. Fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: El 17% del área vendible o 22 m² de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60% del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; de lo anterior, un 30% en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4 m de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, y hasta un 30% de lo anterior en jardines menores, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía. El otro 40% del suelo cedido deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública. En los fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata de más de 50 viviendas, las áreas de cesión deberán ser polígonos de terrenos mayores a 1,000 m. El análisis de áreas de cesión se hará sobre el proyecto urbanístico;
II. Fraccionamientos habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17% del área vendible o 22 m² de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60% del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública. El 30% de suelo cedido en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4 m de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía. En conjuntos urbanos multifamiliares de urbanización inmediata de más de 50 viviendas, se procurará que las áreas de cesión sean de polígonos de terrenos mayores a 1,000 m². El análisis de áreas de cesión se hará sobre el proyecto urbanístico;
III. Fraccionamientos comerciales y de servicios: el 7% del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, plazas y similares;

CONSULTA PÚBLICA

IV. Fraccionamientos o parques industriales: el 7% del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de áreas verdes y deportivas dentro del propio fraccionamiento;

V. Fraccionamientos campestres, agropecuarios, recreativos y turísticos: el 17% del área vendible; dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, áreas recreativa, y similares;

VI. Conjuntos urbanos habitacionales unifamiliares: el 17% del área vendible o 22 m² de suelo por lote privativo o por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor. El 60% del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40% podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;

VII. Conjuntos urbanos habitacionales multifamiliares: el 17% del área vendible o 22 m² de suelo por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor. El 60% del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40% el municipio podrá destinarlo para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;

VIII. Conjuntos urbanos no habitacionales, el 7% del área que resulte de restar a la superficie total del polígono a desarrollar, el área de las vialidades públicas y privadas, así como las áreas de afectación;

IX. Fraccionamientos funerarios o cementerios: el 15% del área total del predio a desarrollar;

X. Parcelaciones o subdivisiones en predios habitacionales que no forman parte de fraccionamiento autorizado: se deberá ceder el 17% de la superficie total del predio, menos vialidades públicas y privadas, así como áreas de afectación, únicamente cuando se trate de parcelaciones de predios de 5,000 m² o más de superficie; tratándose de predios menores a 5,000 m², si el área no es adecuada a las funciones públicas del municipio se podrá hacer la cesión o el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual

CONSULTA PÚBLICA

tendrá una vigencia de 3 meses y se diferirá ésta obligación conforme al artículo 234 de la Ley;

XI. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7% del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes; y

XII. Conjuntos urbanos mixtos: cederán en forma proporcional el 17% del área vendible o 22 m² por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

ARTÍCULO 207.- Las construcciones y edificaciones de tipo mixto que se desarrollen en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, cederán en forma proporcional el 17% del área libre de afectaciones o 22 m² por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

ARTÍCULO 208.- En los conjuntos urbanos de cualquier tipo, así como las construcciones y edificaciones no comprendidas en fraccionamiento autorizado, las áreas de cesión municipal resultantes se cederán sobre el terreno natural de acceso libre para el público.

ARTÍCULO 209.- Las áreas de cesión podrán diseñarse como plazas, jardines y lagunas, con la única restricción de que por lo menos el 30% deberán ser jardines.

ARTÍCULO 210.- Las áreas de cesión para destinos serán transmitidas al municipio al momento de inscribir en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León el régimen de condominio correspondiente y se hará por una sola ocasión.

ARTÍCULO 211.- Cuando se realicen cambios de uso de suelo diferente al habitacional en las densificaciones en fraccionamientos previamente autorizados no será exigible el área de cesión.

ARTÍCULO 212.- En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos.

ARTÍCULO 213.- El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del COS y/o CAAV, será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 214.- Salvo las excepciones previstas de manera expresa en la Ley, las áreas de cesión serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y solo podrán utilizarse para los fines previamente descritos en este capítulo, y dependiendo el tipo de fraccionamiento de que se trate, por lo que no se deberá cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública.

Artículo 215.- El suelo cedido deberá cumplir las siguientes características:

I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales;
II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas con períodos de retorno pluvial calculados a 20 años;
III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento;
IV. Podrán tener cualquier forma geométrica;
V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000 m² cada uno, salvo las excepciones previstas en la Ley; y
VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala la Ley.

CAPÍTULO VI
NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL

ARTÍCULO 216.- En materia de anuncios se observará lo establecido en el Reglamento de Anuncios del Municipio de Apodaca, Nuevo León, así como las disposiciones de este Reglamento y demás normatividad vigente aplicable. Los tipos de anuncios en las calles, avenidas o zonas de la ciudad en donde se podrán permitir se especifican en el Reglamento de Anuncios del Municipio de Apodaca, Nuevo León.

ARTÍCULO 217.- Las antenas de comunicación que se autoricen en el municipio deben cumplir con las siguientes condiciones:

I. Presentar memoria de cálculo estructural y carta responsiva para no afectar edificios vecinos;
II. Justificar técnicamente su altura;

CONSULTA PÚBLICA

III. Que cumpla con los requisitos de seguridad que señala este Reglamento y demás disposiciones de carácter general aplicables;
IV. Utilizar colores neutros (gris, ocre);
V. Usar luz fija (no estroboscópica);
VI. Integrarse a la imagen urbana con soluciones de camuflaje (como torres que simulen árboles o luminarias);
VII. No afectar la movilidad;
VIII. Seguro de responsabilidad civil vigente; y
IX. Visto bueno de la autoridad federal en comunicaciones.

Los requerimientos antes mencionados también serán solicitados para predios rústicos.

ARTÍCULO 218.- Para instalar puentes peatonales, es obligatorio presentar un estudio técnico que justifique su ubicación y obtener el dictamen favorable de la Secretaría.

ARTÍCULO 219.- La ubicación de puentes peatonales, colocación de cobertizos, postrería, paradas de autobús, postes, mobiliario urbano o infraestructura en las banquetas no debe obstruir el paso peatonal. Estos elementos deben cumplir con la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad del Estado de Nuevo León y armonizar con la imagen visual de la zona.

ARTÍCULO 220.- Los propietarios o poseedores de terrenos baldíos en el área urbana deben solicitar permiso a la Dirección de Ecología para mantenerlos limpios bajo estas reglas:

I. Predios menores a 1,000 m² sin arbustos: Deben deshierbarse de forma manual (sin maquinaria) al menos dos veces al año (preferencia en marzo y septiembre) o cuando la hierba supere los 30 cm.
II. Predios mayores a 1,000 m² o con arbustos: Cualquier limpieza se considera desmonte y tala, por lo que requiere presentar un proyecto para su aprobación.

La Secretaría inspeccionará estos predios para asegurar el cumplimiento y evitar la erosión del suelo, conforme a las leyes ambientales estatales y municipales.

CONSULTA PÚBLICA

CAPÍTULO VII
CONTROL DE EROSIÓN Y CORTES DE SUELO

ARTÍCULO 221.- Queda prohibido propiciar o acelerar, por remoción de la capa vegetal, desmonte, mal uso o negligencia, el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto los de las áreas de construcción autorizadas y previa reposición de árboles nativos ante la Dirección de Ecología.

ARTÍCULO 222.- Antes de iniciar cualquier obra o urbanización es obligatorio obtener el permiso de desmonte (retiro de cobertura vegetal), limpieza, tala, poda o transplante de árboles y se debe cumplir con la reposición forestal que dicte el Reglamento de Protección Ambiental y demás leyes aplicables para evitar multas.

ARTÍCULO 223.- Los taludes creados para calles o avenidas no deben superar los 3.60 m de altura y sus pendientes deben ayudar a conservar la vegetación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Su autorización depende de un estudio técnico que garantice su estabilidad. Para nivelar terrenos mediante rellenos o cortes, el dueño debe solicitar permiso y cumplir con las normas de mecánica de suelos y cimentación indicadas.

ARTÍCULO 224.- El desarrollador o propietario debe presentar ante la Secretaría un programa de reestructuración de suelo y vegetación para las áreas afectadas por la obra. Una vez autorizado, el terreno debe ser restaurado según los términos pactados.

ARTÍCULO 225.- Al construir vialidades está prohibido arrojar o dejar el material removido en los costados de la vía. Estos materiales deben ser retirados y depositados únicamente en sitios autorizados.

ARTÍCULO 226.- Es obligatorio instalar un dique provisional de contención antes de empezar la construcción y mantenerlo durante todo el proceso para evitar que el agua arrastre materiales fuera del predio.

ARTÍCULO 227.- Queda prohibido realizar excavaciones, rellenos o construcciones que pongan en riesgo la estabilidad de bardas o edificios vecinos.

CONSULTA PÚBLICA

CAPÍTULO VIII
ÁREAS VERDES Y RECURSOS NATURALES

ARTÍCULO 228.- Solo se permite el trasplante o tala de árboles con permiso de la Secretaría en los siguientes casos:

I. Si representan una amenaza real para la seguridad de personas o bienes;
II. Si se ubican en el área de construcción autorizada, accesos, vías públicas o áreas de infraestructura; y
III. Si sus ramas afectan propiedades vecinas o interfieren con el cableado.

En todos los casos, el usuario debe realizar la reposición forestal obligatoria de acuerdo con el Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Apodaca, Nuevo León.

ARTÍCULO 229.- Los propietarios de predios baldíos pueden forestarlos voluntariamente con árboles nativos, previa autorización y cuidando que no se ubiquen donde se planea construir a futuro. Para retirar, trasplantar o talar estos árboles posteriormente se requiere un nuevo permiso de la Secretaría; fuera de estas reglas, la tala está prohibida.

ARTÍCULO 230.- Los árboles de edad centenaria solo podrán ser trasplantados o talados con una aprobación específica de la Secretaría.

ARTÍCULO 231.- Cuando se autorice un trasplante, el árbol debe resembrarse preferentemente en el mismo predio. Si esto no es posible, se hará en el sitio más cercano al original que determine y apruebe la Secretaría.

ARTÍCULO 232.- Para realizar un trasplante, se debe avisar a la Dirección de Ecología la fecha exacta de la actividad. La autoridad dará un seguimiento de 90 días naturales para verificar la supervivencia del ejemplar; si el árbol muere, el responsable deberá realizar la reposición forestal que marque el reglamento ambiental vigente.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 233.- Queda estrictamente prohibido cualquier acto que dañe la salud de los árboles, como podas excesivas o innecesarias, mutilaciones, riegos inadecuados, remover la corteza, enterrar parcialmente el tronco o cubrir con material impermeable el área de las raíces.

ARTÍCULO 234.- Los estacionamientos abiertos a nivel de suelo deben reforestarse con las siguientes proporciones:

I. Cuando el estacionamiento sea de cajones en hilera sencilla al aire libre, deberá tener un árbol nativo por cada 2-dos cajones;
II. Cuando el estacionamiento sea de cajones en hilera doble al aire libre, deberá tener un árbol nativo por entre cada 4-cuatro cajones;
III. Cuando el estacionamiento se ubique en zona de azotea, el arbolado nativo se cubrirá con macetones en la proporción y cantidad estipulada en las dos fracciones anteriores;
IV. Cuando el estacionamiento se ubique sobre sótano, la arborización se resolverá en maceteros o jardineras;

ARTÍCULO 235.- Se debe de reforestar con especies nativas como encinos en cualquiera de sus variedades, palo blanco, ébano, nogal, anacua, anacahuita, mezquite, olmo, hierba de potro, san pedro, sauce, crespón, entre otros;

ARTÍCULO 236.- Dependiendo del diseño de las avenidas, se podrán plantar los árboles requeridos sobre arriates entre los carriles destinados a estacionamientos, ya sea en cordón o en batería.

ARTÍCULO 237.- Los árboles señalados en el artículo anterior, deberán protegerse eficazmente para evitar que sean lastimados por automóviles mediante cordones o barreras metálicas.

ARTÍCULO 238.- Cuando no sea posible plantarlos en el sitio y exista justificación previa, podrán entregarse a la Dirección de Ecología. El vivero municipal los acopiará y se usarán en los programas de reforestación que implemente el municipio.

ARTÍCULO 239.- En las áreas abiertas de estacionamiento, el arbolado deberá contar con un sistema de riego por goteo o equivalente.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 240.- Los parques y jardines municipales de nuevos desarrollos deben reforestarse con una mezcla diversa de especies nativas (no monocultivos) para servir de refugio a la fauna silvestre y deben entregarse con riego permanente. En lotes habitacionales mayores a 1,200 m², es obligatorio instalar sistemas de reutilización de aguas grises para el riego de sus áreas verdes.

ARTÍCULO 241.- En las áreas municipales de nuevos fraccionamientos (jardines, parques, plazas, escuelas, áreas deportivas públicas y casetas de vigilancia), la plantación de árboles seguirá estas reglas:

I. Se permiten arbustos cada 5 m si hay líneas eléctricas cercanas que pudieran afectarse;
II. Arbolado nativo en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a un árbol con un grosor de 7.5 cm como mínimo, y medir no menos de un 1.30 m de altura, considerando aquellas especies que no causen daño a la infraestructura habitacional, los cuales deberán estar ya plantados al momento de su entrega en la acera frontal de cada lote vendible, y lo mismo aplicará para una vivienda nueva o por cada departamento nuevo en su caso, y un árbol de las características señaladas por cada 7 m, destinándose el resto de árboles en caso de existir, para ubicarse en las áreas públicas municipales del fraccionamiento o bien donde el municipio lo determine por escrito; un árbol por cada 7 m de camellón; y un árbol por cada 100 m² de parques. La obligatoriedad de plantar los árboles a que se refiere esta fracción en ningún caso podrá ser conmutada por el pago de dinero o especie;
III. La Dirección de Ecología podrá solicitar para ciertos proyectos en los cuales considere suficiente, que el arbolado a plantar sea cuando menos de 5 cm de diámetro en el tronco medidos a 1.20 m de altura;
IV. En caso de no poder plantarse los árboles en los frentes de los lotes habitacionales, por así convenir a sus intereses o por que la infraestructura de la zona no lo permite, el promovente tendrá la opción de entregarlos a la Dirección de Ecología, quien los utilizará en los programas de reforestación implementados por el municipio; y
V. No se debe plantar árboles a menos de 4 m de distancia de alguna luminaria.

ARTÍCULO 242.- En las banquetas de vías destinadas a la movilidad, se plantarán árboles nativos con tronco recto de al menos 5 cm de diámetro medidos a 1 m de altura y el tallo recto debe tener una altura mínima de 2.40 m libres de follaje. El

CONSULTA PÚBLICA

responsable debe realizar poda formativa anual en invierno hasta que el tallo alcance los 5 m de altura libre.

ARTÍCULO 243.- En las áreas verdes o recreativas de fraccionamientos de urbanización inmediata, se deben colocar árboles nativos de al menos 5 cm de grosor a razón de un ejemplar por cada 100 m² de área de cesión.

ARTÍCULO 244.- En los fraccionamientos campestres, las aceras de las vías públicas deberán ser arborizadas en la franja de la isleta con un árbol cada 10 m.

ARTÍCULO 245.- El área de absorción de raíces (cajete) para árboles en banquetas o estacionamientos debe ser de al menos 80 x 80 cm. Queda prohibido cubrir esta área con pavimentos que no permitan el paso del agua.

ARTÍCULO 246.- Si un predio fue deforestado sin permiso para construir y busca regularizarse, el propietario deberá pagar las multas correspondientes y cumplir con la reposición forestal total determinada por la Dirección de Ecología.

CAPÍTULO IX
DESCARGAS PLUVIALES

ARTÍCULO 247.- Queda estrictamente prohibido obstruir, encauzar, alterar o modificar cualquier cuenca, cauce natural o cañada, a menos que la Secretaría lo apruebe tras revisar un estudio hidrológico e hidráulico y el diseño técnico de la obra avalado por la Dirección Técnica de la Secretaría.

ARTÍCULO 248.- La autoridad establecerá una franja de seguridad de al menos 10 m de ancho a cada lado de cuencas, cauces o cañadas donde no se podrá construir ninguna edificación; esta distancia se basará en estudios técnicos y en el nivel máximo que el agua alcanzaría para un periodo de retorno de 100 años (Tr).

ARTÍCULO 249.- Los techos de cualquier edificación deben construirse de tal manera que el agua de lluvia que capten no descargue directamente sobre un predio colindante.

ARTÍCULO 250.- Toda construcción debe ejecutarse para que su drenaje pluvial no afecte a los predios colindantes, debiendo conectarse a colectores pluviales

CONSULTA PÚBLICA

existentes, derechos de paso o sistemas de regulación. Si se incumple, el responsable deberá reparar los daños y pagar la multa correspondiente.

ARTICULO 251.- Para la descarga de los vasos de regulación y de las obras de impacto cero requeridas por SADM, en desarrollos habitacionales, fraccionamientos o parques industriales, queda prohibido el uso de sistemas de bombeo para el desalojo del gasto o flujo almacenado.

La descarga deberá realizarse exclusivamente mediante sistemas que operen por gravedad. En caso de que no sea técnicamente viable garantizar el desalojo por gravedad, no se autorizará la instalación ni construcción de la obra reguladora correspondiente.

ARTICULO 252.- Para la construcción de obras de drenaje pluvial requeridas para asegurar la continuidad de los escurrimientos, no se permitirá el uso de tuberías con un diámetro menor a 48 pulgadas (1.22 m). Asimismo, las secciones destinadas a la conducción pluvial en vía pública deberán ser exclusivamente de tipo cerrado, ya sea mediante cajones de concreto reforzado o tubería prefabricada. En los casos en que se utilice sección de tubería, queda prohibida la tubería colada en sitio, debiendo emplearse únicamente tubería prefabricada que cumpla con la normativa de calidad correspondiente de acuerdo con los criterios de diseño aplicables.

CAPÍTULO X
ZONAS DE RIESGO

ARTÍCULO 253.- Las áreas con características de riesgo geológico e hidrológico, con alta probabilidad de deslaves, hundimientos o inundaciones marcados en el atlas de riesgo, deben someterse a estudios técnicos especializados para determinar si el proyecto es viable. El desarrollador tendrá la obligación de realizar y pagar todas las obras de mitigación o remediación que la autoridad considere necesarias tras analizar dichos estudios.

Los estudios previstos para estas zonas podrán solicitarse también en otras áreas del municipio cuando la Secretaría lo considere necesario. Esto aplicará en las zonas que presenten alguna vulnerabilidad conforme a los planes y programas de riesgos y vulnerabilidad.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 254.- Todo análisis de riesgo y medidas de mitigación en zonas de peligro alto y muy alto, suceptibilidad o riesgo dentro del atlas de riesgo, debe ser revisado y dictaminado por el municipio. Estas medidas de mitigación se incluirán como obligaciones técnicas dentro de las licencias de construcción y fraccionamiento.

ARTÍCULO 255.- Cualquier obra en zonas de riesgo marcadas en el atlas de riesgo debe contar obligatoriamente con supervisión geotécnica y registrar detalladamente todos los trabajos y avances en la bitácora de obra por parte del director responsable de obra.

TÍTULO SEXTO
PROCEDIMIENTO PARA LOS TRÁMITES Y LA EMISIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

CAPÍTULO I
AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 256.- El fraccionamiento y la urbanización del suelo deberán cumplir con lo dispuesto en el Plan, el presente Reglamento, los Programas de Desarrollo Urbano, la Ley y demás disposiciones normativas aplicables.

Para los efectos de este Reglamento y de acuerdo con la Ley, los fraccionamientos se clasifican en:

I. Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata;
II. Fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva;
III. Fraccionamientos comerciales y de servicios;
IV. Fraccionamientos o parques industriales;
V. Fraccionamientos funerarios o cementerios;
VI. Fraccionamientos campestres;
VII. Fraccionamientos recreativos;
VIII. Fraccionamientos turísticos; y
IX. Fraccionamientos agropecuarios.

ARTÍCULO 257.- Se denomina fraccionamiento a la urbanización con apertura de vías públicas. Si las vías son privadas, el desarrollo se llamará conjunto urbano o

CONSULTA PÚBLICA

fraccionamiento privado. Cuando la urbanización de los lotes y la construcción de viviendas se realizan al mismo tiempo, se denominará fraccionamiento o conjunto habitacional simultáneo.

ARTÍCULO 258.- Los fraccionamientos con acceso controlado que no estén bajo régimen de propiedad en condominio no podrán prohibir la entrada a autoridades o servicios públicos. Su plano principal debe señalar claramente el portón y/o pluma de control de acceso, la caseta de vigilancia (con los servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad, internet y número oficial), las amenidades (casa club, alberca y palapa) y el equipamiento requerido por Ley.

ARTÍCULO 259.- El proceso de fraccionamiento y urbanización del suelo se divide en las siguientes etapas:

I. Factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo; constituye la factibilidad de uso de suelo;
II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano;
III. Proyecto urbanístico o su modificación; constituye la licencia de uso de suelo;
IV. Plano de rasantes;
V. Proyecto ejecutivo urbanístico o su modificación; constituye la licencia de construcción;
VI. Autorización de proyecto de ventas y garantía suficiente;
VII. Prórrogas para terminación de obras;
VIII. Constancia de terminación de obras y liberación de garantías; y
IX. Municipalización.

Las fracciones I y II deberán tramitarse en conjunto; las fracciones V y VI podrán tramitarse en conjunto si así lo permite la Secretaría; y las fracciones VIII y IX deberán tramitarse en conjunto.

ARTÍCULO 260.- La Secretaría revisará todos los proyectos basándose en los planes de desarrollo urbano, así como en las especificaciones técnicas municipales y podrá aprobarlo, negarlo o requerir de correcciones o modificaciones.

ARTÍCULO 261.- A partir de la fecha de presentación de la solicitud de los trámites enumerados en el artículo 259 y estando debidamente acompañadas de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta en los términos máximos siguientes:

CONSULTA PÚBLICA

I. Factibilidad de fraccionar y urbanizar; constituye la factibilidad de uso de suelo: 10 días hábiles;
II. Lineamientos generales de diseño urbano: 10 días hábiles;
III. Proyecto urbanístico o su modificación; constituye la licencia de uso de suelo: 20 días hábiles;
IV. Plano de rasantes: 5 días hábiles;
V. Proyecto ejecutivo urbanístico o su modificación; constituye la licencia de construcción: 20 días hábiles;
VI. Autorización de Proyecto de ventas y garantía suficiente: 10 días hábiles;
VII. Prórrogas para terminación de obras y reducción de garantías: 15 días hábiles;
VIII. Constancia de terminación de obras, y liberación de garantías: 40 días hábiles; y
IX. Municipalización: 10 días hábiles.

ARTÍCULO 262.- En caso de que la Secretaría sea omisa y no notifique personalmente la respuesta al trámite solicitado en los términos señalados en el artículo anterior y siempre que no se involucren situaciones ilícitas ni sea contraria a la Ley, planes, programas u otras disposiciones en la materia, se considerará negada la solicitud planteada. La resolución negativa deberá ser notificada al interesado en el término de 3 días hábiles para que en su caso haga uso del derecho de interponer los recursos administrativos presentes en este Reglamento.

ARTÍCULO 263.- Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten.

ARTÍCULO 264.- En la etapa de factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, la Secretaría informa sobre los usos y densidades permitidas para el predio. Si el desarrollo es viable, se fijan los lineamientos de diseño que el interesado debe seguir en el proyecto urbanístico.

ARTÍCULO 265.- Para obtener la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, así como la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano, el interesado deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

I. Solicitud oficial;

CONSULTA PÚBLICA

II. Copia simple del título de propiedad del predio inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
III. Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, cédula fiscal, etcétera);
IV. Copia de antecedentes del predio (en caso de contar con alguna rectificación, fusión, subdivisión, cambio de uso de suelo, etc.);
V. Plano de la localización del predio indicando la zonificación que le corresponde con relación al Plano de Zonificación Primaria 5- B, del Anexo Cartográfico contenido en el Plan vigente (impreso a color);
VI. Plano de la localización del predio indicando las vialidades que le corresponde con relación al Plano de Estructura Vial, del Plan vigente; y debe incluir el trazo de las redes maestras de infraestructura urbana (impreso a color);
VII. Copia del tarjetón del impuesto predial pagado al año en curso;
VIII. Fotografías que muestren la situación actual del predio;
IX. Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje en Monterrey I.P.D.;
X. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por Comisión Federal de Electricidad;
XI. Acuerdo de factibilidad de transporte otorgado por el Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado;
XII. En caso de existir alguna afectación en el predio con respecto al ámbito Federal, Estatal o Municipal, deberá presentar constancia expedida por la dependencia competente. Si presenta afectación por cauces de ríos o arroyos deberá acompañar la demarcación federal expedida por CONAGUA;
XIII. Plano de factibilidad y lineamientos, en el cual se dibuje la sección actual de la calle, utilizando la simbología de la tabla del artículo 266, la topografía del o los polígonos a los que se les pretende dar la factibilidad, con sus respectivos cuadros de construcción, los cuales deberán forzosamente coincidir con el título de propiedad o en su defecto con alguna rectificación de medidas. En el plano se deberán incluir las vías públicas, las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro las cuales deben incluir 100 m hacia cada colindancia del predio. Debe encontrarse georreferenciado en coordenadas UTM;
XIV. Contorno del polígono en KMZ, DWG y DXF; y
XV. CD o USB con todos los requisitos anteriormente solicitados.

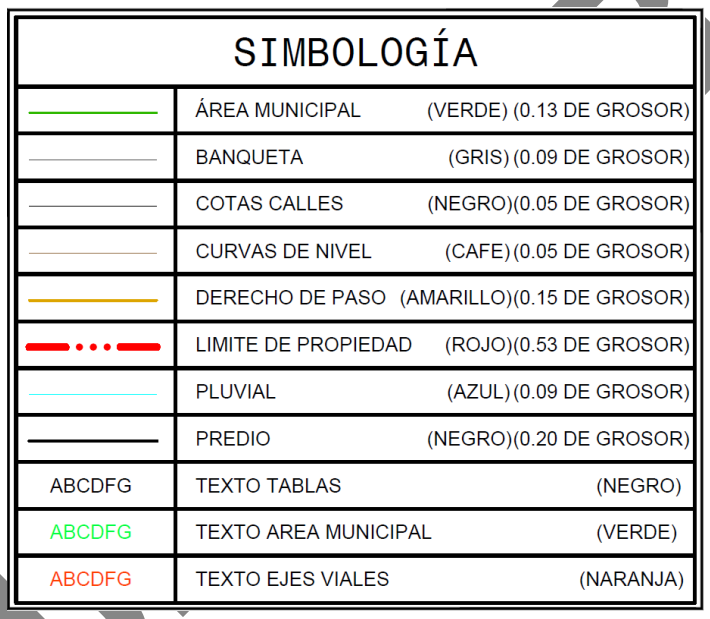
CONSULTA PÚBLICA

Si no se presentan todos los documentos requeridos y no se cumple con todos y cada uno de los lineamientos no se dará ingreso a la papelería. No se aceptarán documentos con enmendaduras, raspaduras o cualquier otra clase de alteración.

ARTÍCULO 266.- En los trámites correspondientes al proceso de fraccionamiento y urbanización del suelo, todos los planos que se presenten ante la Secretaría deberán elaborarse conforme a la simbología gráfica establecida en la siguiente tabla:

Figura 6

Simbología para planos del proceso de fraccionamiento y urbanización del suelo



SIMBOLOGÍA		
	ÁREA MUNICIPAL	(VERDE) (0.13 DE GROSOR)
	BANQUETA	(GRIS) (0.09 DE GROSOR)
	COTAS CALLES	(NEGRO)(0.05 DE GROSOR)
	CURVAS DE NIVEL	(CAFE) (0.05 DE GROSOR)
	DERECHO DE PASO	(AMARILLO)(0.15 DE GROSOR)
	LIMITE DE PROPIEDAD	(ROJO)(0.53 DE GROSOR)
	PLUVIAL	(AZUL) (0.09 DE GROSOR)
	PREDIO	(NEGRO)(0.20 DE GROSOR)
ABCDFG	TEXTO TABLAS	(NEGRO)
ABCDFG	TEXTO AREA MUNICIPAL	(VERDE)
ABCDFG	TEXTO EJES VIALES	(NARANJA)

ARTÍCULO 267.- En la etapa del proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud oficial correspondiente;
II. Título que acredite la propiedad o posesión del predio, Inscrito ante Instituto Registral y Catastral de Nuevo León;
III. En caso de que el polígono presente rectificación de medidas, anexar.
IV. Copia de plano y acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar y lineamientos generales de diseño autorizado;
V. Acreditar que está al corriente del pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente;

CONSULTA PÚBLICA

VI. Documento que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, cédula fiscal, etcétera);
VII. Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje en Monterrey;
VIII. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por Comisión Federal de Electricidad;
IX. Acuerdo de factibilidad de transporte otorgado por el Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado;
X. Visto bueno de la Dirección de Infraestructura Municipal, para la introducción de servicios de gas natural y de telefonía e internet;
XI. Estudio geofísico y geológico realizado por perito registrado oficialmente, con sus propuestas de mitigación, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el atlas de riesgo del Estado y añadir el atlas de riesgo idicando el predio;
XII. Estudio hidrológico e hidráulico del predio;
XIII. Estudio de impacto ambiental del proyecto, indicando las medidas de mitigación que debe cumplir, se deberá presentar comprobante de ingreso ante la autoridad Estatal competente y ante la SEMARNAT;
XIV. Estudio de movilidad del proyecto;
XV. Plano del proyecto urbanístico con el diseño urbano del predio, georreferenciado en coordenadas UTM, indicando curvas de nivel a cada metro, trazo de calles, definición de manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de lotes, áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, cuadrado de distribución de áreas. En caso de existir sectores o etapas, tendrán que indicarse los mismos en este plano (utilizar la simbología del artículo 266);
XVI. Peritaje estructural, en caso de colindar con viviendas o bardas existentes;
XVII. Respecto a diseño urbanistico, en los accesos se debe asegurar una configuracion de 2 carriles de ingreso caseta y 2 carriles de salida, tanto para el ingreso como para salida deberaá contar con un carril para visitantes y otro para residentes, cada uno de estos carriles debe respetar un ancho mínimo de 3.50 m, además de respetar el ancho de banqueta para acceso peatonal;
XVIII. La entrada y salida de los visitantes deberá de contar con una red de interfon que controle el acceso, además de contar con un sistema de aplicación móvil con mínimo las siguientes caracteristicas:
    a) Comunicación y control
        i. Comunicación bidireccional: permite la conversacion entre el exterior y el interior;

CONSULTA PÚBLICA

ii. Apertura de puertas: se puede liberar el acceso a través de cerraduras eléctricas o electromagnéticas a distancia, controladas desde el monitor interior o dispositivo móvil;
iii. Videoporteros: incluyen cámaras para la verificacion visual del visitante antes otorgar el acceso; y
iv. Integracion con otros sistemas: pueden conectarse con sistemas de iluminación, alarmas y cámaras de circuito cerrado para una gestión integral de la seguridad.

b) Identificación y seguridad
   i. Tecnología de proximidad (RFID): los kits suelen incluir llaveros para abrir la puerta mediante la proximidad de una etiqueta, eliminando la necesidad de llaves;
   ii. Control de acceso móvil: permite conceder acceso a visitantes de forma remota desde dispositivos móviles;
   iii. Creación de grupos de acceso: los administradores pueden crear grupos con diferentes niveles de permisos y horarios de acceso;
   iv. Registro de eventos: el sistema registra cada evento de acceso, lo que permite generar informes de audiotoria para analizar el comportamiento de los usuarios; y
   v. Codigos de seguridad: algunos sistemas permiten el uso de códigos para abrir la puerta, incluyendo un código de coacción que puede simular una situación de alarma.

c) Instalación y mantenimiento
   i. Conectividad: pueden ser cableados (usando bus de dos hilos) o inalámbricos para mayor flexibilidad;
   ii. Alimentación: requiere de una fuente de alimentación, que puede ser un adaptador externo o una batería integrada en los modelos inalámbricos;
   iii. Materiales: los frentes de calles suelen estar fabricados con materiales resistentes y contra salpicaduras y polvo (IP54); y
   iv. Versatilidad: pueden ser adaptados a diferentes tipos de instalaciones, como viviendas unifamiliares, edificios y condominios.

CONSULTA PÚBLICA

XIX. Los portones colocados en la entrada y la salida deberán de ser tipo abatible o corredizo y de un material duradero y ligero de acuerdo con el proyecto presentado y aprobado ante esta Secretaría;
XX. La caseta localizada en el acceso a cada sector debería de contar con una red de drenaje sanitario, instalación para internet, agua potable y luz; y
XXI. CD o USB con todos los requisitos anteriormente solicitados.

Si no se presentan todos los documentos requeridos y no se cumple con todos y cada uno de los lineamientos no se dará ingreso a la papelería. No se aceptarán documentos con enmendaduras, raspaduras o cualquier otra clase de alteración. Dependiendo de la modificación que se pretenda realizar, se podría omitir el requerimiento de los estudios y acuerdos de factibilidad.

ARTÍCULO 268.- En caso de que el proyecto urbanístico formulado por el interesado requiera de correcciones o modificaciones, la Secretaría lo notificará por escrito al interesado dentro de los primeros 10 días hábiles a partir de la fecha de recepción del expediente y el particular dispondrá de 10 días hábiles para realizar las correcciones o modificaciones. Si transcurre este plazo sin respuesta, el proyecto se negará y será necesario reiniciar el procedimiento. La resolución negativa deberá ser notificada al interesado en el término de 3 días hábiles para que en su caso haga uso del derecho de interponer los recursos administrativos presentes en este Reglamento.

En caso de que el interesado atienda las observaciones y/o realice las correcciones o modificaciones al proyecto solicitado por la Secretaría, esta deberá dar respuesta en un plazo no mayor de 20 días hábiles a partir de la recepción del documento mediante el cual se solventen de dichos requerimientos resolviendo la solicitud respectiva.

ARTÍCULO 269.- El interesado deberá solicitar la aprobación del plano de rasantes que incluirá los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona y presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

I. Solicitud oficial correspondiente;
II. Copia de plano y acuerdo de proyecto urbanístico autorizado;
III. Estudio hidrológico e hidráulico del predio;

CONSULTA PÚBLICA

IV. Aprobación del desmonte y tala de árboles autorizado por la Dirección de Ecología, donde se indique que ya se ha dado cumplimiento con la reposición forestal correspondiente, pudiéndose ingresar el trámite de rasante comprobando que se encuentra en proceso la aprobación del desmonte; previo el visto bueno de la dirección de referecia;

V. Plano de rasantes, el cual debe incluir:
   a) Los niveles de las calles, contra el nivel de terreno natural;
   b) Pendientes longitudinales mínimas del 0.50% (5 al millar);
   c) Pendientes transversales mínimas del 1.00%, en ningún caso se permitirá el bombeo transversal al centro de la vialidad;
   d) Alturas sobre nivel del mar, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles, canales, alcantarillas, arroyos y escurrimientos principales existentes en la zona, incluyendo curvas a una distancia de 100 m alrededor de su límite de propiedad.

VI. Plano de drenaje pluvial, el cual debe incluir:
   a) Dimensiones de tubería propuesta (no menores a 1.22 m de diámetro);
   b) Dimensiones de cajón pluvial propuesto;
   c) Queda prohibido el uso de secciones de canal abierto;
   d) Perfil longitudinal donde se indiquen los niveles del arrastre de pluvial, nivel de lomo de tubería o de cajón, nivel de rasante sobre el pluvial y niveles de conexión a pluvial existente o arroyo; así mismo, indicar en el perfil obras inducidas como agua potable, drenaje sanitario, gas, voz y datos, etc);
   e) Para la descarga en ríos o arroyos, el nivel de arrastre del pluvial propuesto deberá resultar por encima del tirante de agua asociado a un periodo de retorno de 100 años;
   f) Corte transversal indicando el ancho y profundidad de la zanja, materiales a utilizar para el acostillado, colchón y relleno, así como la estructura del pavimento especificando la normativa aplicable vigente;
   g) Obras de captación, las cuales deberán ser tipo boca de tormenta con una altura mínima de 0.20 m, podrán ser acompañadas con imbornales de piso con la configuración de rejilla tipo Irving. Incluir un plano de detalles de cada obra de captación propuesta;
   h) Registros a una distancia no mayor de 150 m de separación, en cambios de dirección y en cambios de pendiente;
   i) Las dimensiones de las obras de conducción y captación deberán ser justificadas con el estudio hidrológico solicitado en este artículo;

CONSULTA PÚBLICA

j) El proyecto de drenaje pluvial deberá ser acompañado por un programa de obra sin fechas específicas, señalando la duración de cada partida en semanas; y
k) El proyecto de drenaje pluvial deberá ser acompañado por el catálogo de conceptos de la obra, especificando el monto de inversión.

VII. USB con todos los requisitos anteriormente solicitados; y
VIII. Si derivado del estudio hidrológico y la necesidad del proyecto de drenaje pluvial es necesario ubicar derechos de paso pluvial, deberán ser no menor a un ancho de 6 m. En caso de no haberse considerado desde el proyecto urbanístico se deberá realizar la modificación correspondiente.

Si no se presentan todos los documentos requeridos y no se cumple con todos y cada uno de los lineamientos no se dará ingreso a la papelería, no se aceptarán documentos con enmendaduras, raspaduras o cualquier otra clase de alteración.

ARTÍCULO 270.- En la etapa del proyecto ejecutivo urbanístico, lo que constituye la licencia de construcción, el interesado deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

I. Solicitud oficial correspondiente;
II. Título que acredite la propiedad o posesión del predio inscrito ante el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León;
III. Acreditar personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, etc.);
IV. Acreditar que está al corriente del pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente;
V. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;
VI. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, reciente (expedido con no más de 90 días de anterioridad);
VII. Avalúo catastral (cédula única catastral);
VIII. Convenio de aportación de agua y drenaje autorizado por Servicios de Agua y Drenaje en Monterrey I.P.D.;
IX. Convenio de aportación de electricidad autorizado por la Comisión Federal de Electricidad;
X. Convenio de aportación de gas autorizado por la compañía prestadora del servicio;
XI. Convenio de aportación de telefonía autorizado por la compañía prestadora del servicio;

CONSULTA PÚBLICA

XII. Estudio hidrológico e hidráulico del predio;

XIII. Estudio de mecánica de suelos, agregando la acreditación emitida por la autoridad estatal competente como laboratorio certificado o validado por la Dirección Técnica de la Secretaría;

XIV. Se deberá cumplir con un diseño mínimo de bardas atendiendo las siguientes especificaciones:

a) 3 m de alto desde el nivel de rasante;
b) Utilizar block de concreto número #8;
c) Castillos a cada 3 m de distancia de eje a eje con una dimensión mínima de 0.25 por 0.25 m de concreto de resistencia mínima de 200 kg/cm², el armado del castillo deberá estar compuesto por 4 varillas de acero corrugado del número #4 y estribos del número #3 a cada 0.20 m;
d) Un cerramiento en el extremo superior del elemento con dimensiones de 0.15 por 0.20 m de concreto de resistencia mínima de 200 kg/cm², el armado del cerramiento deberá estar compuesto por 4 varillas de acero corrugado del número #3 y estribos del número #2 a cada 0.20 m;
e) Una trabe de desplante con dimensiones de 0.20 por 0.30 m de concreto de resistencia mínima de 250 kg/cm², que el armado cuente con 4 varillas de acero corrugado del número #4 con estribos del número #3 a cada 0.20 m;
f) Zapatas a una profundidad de 1.50 m con dimensiones de 1.20 por 1.00 por 0.20 m de concreto de resistencia mínima de 250 kg/cm², que el armado cuente con doble cama de 4 varillas de acero corrugado del número #4, en el lecho inferior del elemento desplantada sobre una platilla de concretro probre (100 kg/cm²) con un espesor de 0.05 m; y
g) Cuando el desarrollo colinde con bardas perimetrales de viviendas deberán realizar un peritaje estructural previo al inicio de los trabajos para deslindar responsabilidades sobre los daños estructurales existentes y solo responsabilizarse por los que se hayan generado por la propia construcción. Dicho dictamen deberá de contener las recomendaciones pertinentes para la correcta ejecución de los trabajos.

XV. El diseño de pavimentos deberá incluir de manera obligatoria la integración de los siguientes estudios y elementos técnicos:

a) Estudio de tránsito, que permita determinar las cargas y volúmenes vehiculares proyectados para la vida útil de la sección propuesta;

CONSULTA PÚBLICA

b) Estudio hidrológico, orientado a evaluar las condiciones de escurrimiento, régimen pluvial y posibles afectaciones al pavimento;
c) Estudio geotécnico, el cual deberá ser realizado por un laboratorio certificado por el Estado, e incluir las pruebas necesarias para la caracterización de los suelos; y
d) Diseño estructural del pavimento realizado por un profesional responsable certificado basado en los estudios anteriores y conforme a la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

XVI. Copia del acuerdo y plano de factibilidad y lineamientos autorizado;

XVII. Copia del acuerdo y plano del proyecto urbanístico del fraccionamiento, con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes y anexando todas las modificaciones autorizadas, en caso de existir;

XVIII. Copia del dictamen de autorización y plano de rasantes y en caso de existir, anexar todas las modificaciones autorizadas;

XIX. Plano de asignación de numeración catastral (apoyo técnico) autorizado por el IRCNL;

XX. Copia del proyecto de ingeniería urbana de agua potable autorizado por Servicios de Agua y Drenaje en Monterrey I.P.D., y en caso de contar con caseta, agregar plano del sumisitro de agua potable de la caseta;

XXI. Copia del proyecto de ingeniería urbana de drenaje sanitario autorizado por Servicios de Agua y Drenaje en Monterrey I.P.D. y en caso de contar con caseta, agregar plano de drenaje sanitario de la caseta;

XXII. Copia del proyecto de ingeniería urbana de drenaje pluvial autorizado por la Dirección Técnica de la Secretaría, y en caso de contar con caseta, agregar plano de drenaje pluvial de la caseta. Se deberá informar a la Dirección Técnica de la Secretaría el programa y presupuesto de obras pluviales en el avance del 25%, 50% y 75%, así como deberá estar concluido en el trámite de ventas.

XXIII. Copia del proyecto de ingeniería urbana de energía eléctrica autorizado por la Comisión Federal de Electricidad;

XXIV. Copia del proyecto de ingeniería urbana de gas autorizado por la compañía prestadora del servicio;

XXV. Copia del proyecto de telefonía e internet autorizado por la compañía prestadora del servicio;

XXVI. Copia del proyecto de ingeniería urbana de alumbrado público autorizado;

XXVII. Copia del proyecto de ingeniería urbana de sistema de riego autorizado por servicios;

CONSULTA PÚBLICA

XXVIII. Copia del proyecto de ingeniería urbana de nomenclatura y señalamiento vial autorizado por la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del municipio;

XXIX. Comprobante del desmonte y tala emitido por la Dirección de Ecología;

XXX. Visto bueno del departamento de bomberos de acuerdo al Reglamento de Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León;

XXXI. Programa y presupuesto total de obra firmado por propietario o apoderado y director responsable de obra;

XXXII. Fotografías que muestran la situación actual del predio;

XXXIII. Listado relación de cantidad de lotes para el proyecto ejecutivo, según los siguientes tamaños de predio:

a) menores a 150 m²;
b) de 150 m² a 300 m²; y
c) mayores a 300 m².

XXXIV. Listado relación de cantidad de lotes para el registro de nuevos fraccionamientos (números oficiales), según los siguientes tamaños de predio:

a) menores a 150 m²;
b) de 150 m² a 250 m²; y
c) mayores a 250 m².

XXXV. Plano de áreas municipales en doble carta, a color, indicando el diseño de las mismas, especificando áreas verdes, arbolado, banqueta perimetral, andadores con concreto armado minimo F´c= 150, zonas de juego con su ficha técnica, diseño de bancas con su ficha técnica o modelo 3d con medidas, aparatos para hacer ejercicio con su ficha técnica, cancha con malla de acuerdo con lo anexado, equipamiento para mascotas (explicar diseño o ficha técnica); caseta (medidor y bote de basura), portones (anexar su ficha técnica, deberán de ser eléctricos) plumas eléctricas (marca y/o compañía), acceso peatonal eléctrico, amenidades (especificar el equipamiento adicional como palapas, asadores, alberca, casa club, etc.) y bardas (con una altura mínima de 3 m);

XXXVI. 3 copias de plano de asignación de números oficiales;

XXXVII. 6 copias del plano del proyecto ejecutivo urbanístico;

XXXVIII. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra; y

XXXIX. CD o USB con todos los requisitos anteriormente solicitados.

Si no se presentan todos los documentos requeridos y no se cumple con todos y cada uno de los lineamientos no se dará ingreso a la papelería, no se aceptarán documentos con enmendaduras, raspaduras o cualquier otra clase de alteración.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 271.- El interesado deberá inscribir ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (IRCNL), dentro del plazo de 90 días naturales contados a partir de la notificación, una copia del acuerdo de aprobación del proyecto ejecutivo urbanístico, así como los planos correspondientes firmados y sellados. Con dicha inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones, conforme al tipo de desarrollo autorizado.

ARTÍCULO 272.- En la etapa del proyecto de autorización de ventas, el interesado deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

I. Solicitud oficial correspondiente;
II. Acreditar personalidad jurídica (título de propiedad, acta constitutiva, poderes indispensables para actos de dominio para poder firmar ventas, identificaciones, etc.);
III. Acreditar que está al corriente del pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente;
IV. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen reciente (expedido con no más de 90 días de anterioridad);
V. Copia del acuerdo del proyecto ejecutivo urbanístico y los planos correspondientes, debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
VI. Plano de nomenclatura y asignación de números oficiales autorizados;
VII. Constancia del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario;
VIII. Constancia del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de energía eléctrica;
IX. Constancia del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de movilidad;
X. Constancia expedida por el estado que acredite el cumplimiento del pago de aportación al equipamiento educativo;
XI. Programa y presupuesto de las obras faltantes de urbanización firmado por propietario o apoderado y director responsable de la obra;
XII. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio que deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras que se le trazaron en el proyecto ejecutivo urbanístico (en el proceso del trámite se le asigna el monto);

CONSULTA PÚBLICA

XIII. Documento que acredite el pago de los impuestos y los derechos a que esté sujeto el predio;
XIV. 6 copias de plano del proyecto de ventas; y
XV. CD o USB con todos los requisitos anteriormente solicitados.

ARTÍCULO 273.- Toda publicidad que se difunda para la comercialización o venta de fraccionamientos y conjuntos urbanos deberá ajustarse a los proyectos autorizados. En dicha publicidad deberá indicarse, según corresponda, si se trata de propiedad privada, de propiedad en régimen de condominio o de fraccionamiento con control de acceso.

ARTÍCULO 274.- La Secretaría, conforme a este Reglamento, supervisará, inspeccionará, verificará y, en su caso, sancionará la publicidad impresa o electrónica mediante la cual el urbanizador o desarrollador ofrezca un proyecto, acabados, fachadas, jardinería, equipamiento de áreas municipales, juegos infantiles o cualquier otro elemento.

ARTÍCULO 275.- El interesado podrá solicitar la modificación del proyecto urbanístico, del plano de rasantes, del proyecto ejecutivo y de la autorización de ventas. El proyecto ejecutivo y la autorización de ventas podrán tramitarse de manera conjunta, siempre que las modificaciones no contravengan los lineamientos generales, no afecten autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas.

Las modificaciones autorizadas deberán ser inscritas y registradas ante las dependencias correspondientes en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León dentro de un plazo de 90 días naturales a partir de que se le notifique.

ARTÍCULO 276.- Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en un fraccionamiento, la autoridad municipal podrá autorizar el proyecto de ventas para la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes o superficies previstas para su venta, siempre y cuando se cuente con el proyecto ejecutivo urbanístico autorizado e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y haya cumplido con:

CONSULTA PÚBLICA

I. La transmisión de las áreas destinadas a vías, servicios y demás funciones públicas, según lo establece la Ley y la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; y

II. El otorgamiento de la garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, sobre el cumplimiento de las obligaciones faltantes por realizarse más un 20%. La duración de esta garantía será conforme al programa de obras por ejecutar.

Los créditos a favor del municipio que deriven del incumplimiento de las obligaciones relativas a la ejecución de obras de urbanización, infraestructura o instalación de servicios públicos, en cualquier tipo de fraccionamiento o conjunto, tendrán el carácter de créditos fiscales.

ARTÍCULO 277.- Una vez expedida la autorización del proyecto de ventas para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el fraccionador deberá inscribir los planos autorizados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio, quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al municipio, conforme el artículo 214 de la Ley.

ARTÍCULO 278.- Una vez transmitidas las áreas a favor del municipio, deberá entregarse el certificado de libertad de gravamen correspondiente.

ARTÍCULO 279.- La Secretaría supervisará el proceso de ejecución de las obras de urbanización establecidas en la autorización de un fraccionamiento. Estas obras podrán llevarse a cabo en su totalidad o por sectores en que se divide el fraccionamiento, con la limitación de que cada porción de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 280.- Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento, el interesado deberá contar con la autorización de la Secretaría. A quien se transfieran los derechos y obligaciones, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogarán las obligaciones impuestas y deberán cumplirse las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 281.- Una vez autorizado el fraccionamiento, si surge una controversia legal sobre el derecho de propiedad o se advierte incumplimiento de los planes, programas o demás disposiciones generales en materia de desarrollo urbano respecto del inmueble, la Secretaría deberá ordenar la suspensión inmediata del procedimiento, hasta que exista resolución definitiva que resuelva la controversia.

ARTÍCULO 282.- Cuando se lleve a cabo un fraccionamiento con el propósito de cumplir un fideicomiso, el fideicomitente, la fiduciaria en lo que corresponda y el fideicomisario tendrán responsabilidades solidarias de todas y cada una de las obligaciones señaladas en la Ley. La responsabilidad del fideicomitente en los fideicomisos traslativos de la propiedad solo será exigible en el caso de que la propiedad revierta a su favor.

ARTÍCULO 383.- En la realización de obras de urbanización y reducción de garantías de un fraccionamiento, ya sea por causas de fuerza mayor o por una contingencia y que a juicio de la Secretaría existan las causas justificadas, se podrá solicitar una prórroga hasta por 2 años para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de garantías, en la inteligencia de que deberá hacerlo antes del vencimiento del término originalmente concedido, presentando la siguiente documentación:

I. Solicitud Oficial;
II. Escrito en donde se expliquen los motivos de la solicitud de la prórroga o reducción de garantías;
III. Documento que acredite la personalidad de conformidad con la Ley y demás ordenamientos jurídicos;
IV. Copia de plano y acuerdo del antecedente inmediato;
V. Programa y presupuesto de obras firmado por propietario o apoderado y director responsable de obra;
VI. Avance de obras firmado por propietario o apoderado y director responsable de obra;
VII. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras que se le trazaron en el proyecto ejecutivo urbanístico (en el proceso del trámite se le asigna el monto); y
VIII. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes.

CONSULTA PÚBLICA

Tratándose de reducción de garantías, el interesado podrá solicitar en el mismo acto la sustitución de garantías, acompañando además de la documentación descrita en el párrafo anterior, la propuesta de nueva garantía que deberá amparar las obligaciones pendientes.

ARTÍCULO 284.- Presentada la solicitud, la Secretaría tendrá 15 días hábiles para resolver la procedencia de la prórroga, la reducción de la garantía y/o la sustitución de obras de urbanización de un fraccionamiento. Dentro de este plazo la Secretaría realizará una visita de inspección para analizar el avance físico de las obras para determinar si procede la prórroga y/o la reducción de la garantía. De dicha visita se deberá levantar un acta pormenorizada debidamente firmada por los funcionarios autorizados para tal efecto, la cual deberá de realizarse con base en las obligaciones fijadas en la resolución de la etapa de proyecto ejecutivo urbanístico y deberá de contener el porcentaje de avance y el valor de faltantes de obra.

En caso de haber solicitado la sustitución de garantía, con base en el resultado arrojado de la inspección, la Secretaría analizará la propuesta de la nueva garantía y valorará si es suficiente para garantizar las obligaciones faltantes, en caso de no serlo antes de dictar resolución la autoridad le solicitará por escrito al interesado realice una nueva propuesta la cual ampare las obligaciones faltantes. En caso de que su nueva propuesta no cubra dichas obligaciones la solicitud será negada. La garantía deberá cubrir el valor de las obligaciones faltantes más un 20% adicional del valor de las mismas.

ARTÍCULO 285.- Con base en los resultados de la visita de inspección la Secretaría emitirá la resolución correspondiente, la cual, en caso de ser procedente, deberá contener:

I. Autorización de la prórroga, reducción de la garantía y/o sustitución de garantía;
II. En caso de prórroga, se fijará el plazo en que se deberán de ejecutar las obligaciones faltantes, el cual deberá de ser entre 6 meses y 2 años, aplicándolo Proporcionalmente de acuerdo al porcentaje de obligaciones faltantes;
III. En caso de reducción de la garantía, se fijará el porcentaje de reducción de la garantía vigente, así mismo, deberá ordenar la liberación del porcentaje de reducción dedicha garantía; y
IV. En caso de la sustitución, la aceptación de la propuesta de la nueva garantía.

CONSULTA PÚBLICA

Para la procedencia de la prórroga y/o la reducción de la garantía la autoridad deberá de considerar el porcentaje de avance de las obligaciones de todos los rubros de las obligaciones establecidas en el proyecto ejecutivo urbanístico.

ARTÍCULO 286.- La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el municipio se haga cargo de la prestación de los servicios públicos que le correspondan y se formalizará mediante un acta de entrega recepción que será firmada por el interesado y el municipio en un término no mayor de 10 días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente. Lo anterior de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento, y las demás leyes aplicables.

ARTÍCULO 287.- En la etapa de constancia de terminación de obras y liberación de garantías, y para solicitar la municipalización de un fraccionamiento el interesado deberá presentar ante la Secretaría la siguiente documentación:

I. Solicitud oficial correspondiente;
II. Documento que acredite la personalidad jurídica (títulos de propiedad, actas constitutivas, poderes, identificaciones, etc.);
III. Dos copias del plano y acuerdo de autorización del proyecto de ventas inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León;
IV. Certificado de libertad de gravamen de cada una de las áreas municipales cedidas, las cuales deben estar ya a nombre del municipio de Apodaca, Nuevo León;
V. Fianza suficiente a favor de municipio, requerida hasta contar con los vistos buenos de las diversas autoridades administrativas de esta municipalidad, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad y que garantice por un término de 3 años, la buena calidad de pavimentos, cordones, banquetas y sistema para el manejo integral de áreas pluviales; el monto de la fianza será por el 20% de las obras que se garantizan siendo necesario el presupuesto de dichas partidas para calcular el monto a garantizar, así como también es necesario incluir una copia de la fianza por liberar (solicitada en el proyecto de ventas);
VI. Se deberá de colocar pintura termoplástica de color amarillo para ochavos y áreas municipales, y pintura azul para las rampas de las personas con discapacidad;
VII. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;
VIII. Documento que acredite el pago del desmonte solicitado antes de urbanizar;

CONSULTA PÚBLICA

IX. Documento o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura mismos que serán solicitados directamente por la Dirección de Fraccionamientos ante las demás dependencias, para lo cual es necesario anexar:

a) 6 copias de plano y acuerdo de proyecto ejecutivo;
b) 2 copias de plano y acuerdos de proyecto urbanístico y/o modificaciones;
c) 2 copias de plano y dictamen de rasantes autorizado;
d) 2 copias de plano de drenaje pluvial, o en su defecto, 2 copias de dictamen pluvial emitido por esta Secretaría que justifique el manejo de los escurrimientos pluviales por rasantes;
e) La carpeta de recepción de pavimentos, la cual deberá incluir, de manera obligatoria, la integración de los siguientes estudios y elementos técnicos:
    i. Diseño de pavimentos previamente autorizado en proyecto ejecutivo;
    ii. Validación del diseño de pavimentos por Profesional Responsable Certificado (PRC);
    iii. Pruebas de calidad emitidas por laboratorio certificado por el Estado, realizadas durante la ejecución de la obra (etapa de supervisión); y
    iv. Dictamen de recepción de pavimentos, carpeta que engloba todos los puntos anteriores.
f) 2 copias de plano de alumbrado público autorizado;
g) 3 copias de plano de sistema de riego autorizado;
h) 2 copias de plano de nomenclatura y señalamiento vial autorizados; y
i) 3 copias de plano de áreas municipales (incluir andadores, banquetas, juegos, bancas y demás equipamiento con el que cuenta).

X. Recibos actualizados de pago de los servicios públicos correspondientes (requerida hasta contar con los vistos buenos de las dependencias); y

XI. Cd o USB con todos los requisitos anteriormente solicitados.

ARTÍCULO 288.- Cuando las obras de urbanización de un fraccionamiento estén debidamente ejecutadas, la Secretaría deberá emitir la constancia de terminación de obras en un plazo no mayor de 40 días hábiles, contado a partir de la presentación de la solicitud.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 289.- A solicitud del interesado y cuando se haya desarrollado un fraccionamiento por sectores o etapas, se podrán llevar a cabo entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta servirá como comprobante de la liberación de garantías.

ARTÍCULO 290.- Se podrá revocar, total o parcialmente, la autorización de un fraccionamiento a petición del representante legal con poder bastante y suficiente para tal efecto, cuando no se afecten intereses de terceros o de la colectividad, y no se hayan realizado actos o contratos definitivos de traslación de lotes.

ARTÍCULO 291.- La Secretaría no dará trámite a solicitudes o documentos para aprobación de fraccionamientos en ninguna de las etapas establecidas en la Ley, a persona física o moral que siendo propietaria de un predio, el cual haya sido invadido por particulares previamente, no acredite haber presentado denuncia o querella en contra de los presuntos invasores. Una vez acreditada la presentación de la denuncia o querella, la autoridad municipal competente, para iniciar dicho trámite, deberá esperar a que la resolución definitiva sea dictada por la autoridad jurisdiccional, sin perjuicio de que el particular cumpla con lo establecido en la Ley.

ARTÍCULO 292.- Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán las siguientes vigencias:

I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan;
II. El proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4 años contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y
III. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:
    a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento;

CONSULTA PÚBLICA

b) El proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 4 años contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y
c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia los rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

ARTÍCULO 293.- Además de lo anterior, la Secretaría revisará el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y equipamiento urbano.

CAPÍTULO II
AUTORIZACIONES DE CONJUNTOS URBANOS

ARTÍCULO 294.- Conjunto urbano es la modalidad de aprovechamiento inmobiliario consistente en una o varias construcciones en un terreno con diversidad de locales y usos sin vías públicas en su interior, que podrán o no estar sujetas al régimen de propiedad en condominio y podrán ser de tipo habitacional, comercial, de servicios, industrial, recreativos y turísticos. La modalidad no sujeta al régimen de propiedad en condominio aplica únicamente cuando exista un solo propietario del conjunto urbano.

Los conjuntos urbanos de tipo habitacional son aquellos que con una planificación integral se deben realizar simultáneamente a las obras de urbanización, el fraccionamiento del terreno y las edificaciones de vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Las autorizaciones o licencias para conjuntos de cualquier tipo estarán sujetas a las mismas normas, restricciones y obligaciones de cualquier otra construcción o fraccionamiento.

ARTÍCULO 295.- Son normas básicas para los conjuntos urbanos las siguientes:

I. Los usos de suelo solicitados deberán ser congruentes con los planes o programas de desarrollo urbano;

CONSULTA PÚBLICA

II. Ceder al municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público de acuerdo al tipo de conjunto urbano, de conformidad con lo establecido en el artículo 201, fracción V de la Ley;
III. Las autoridades municipales competentes en materia de desarrollo urbano podrán autorizar los conjuntos urbanos simultáneamente con la licencia de construcción respectiva;
IV. Cumplir para su aprobación con los procedimientos establecidos en la Ley, para los trámites de autorización de fraccionamientos en las etapas de factibilidad, lineamientos generales, proyecto urbanístico, proyecto ejecutivo, autorización de ventas, fijación y liberación de garantías, así como de terminación de obras;
V. Contar con instalaciones y conexiones que vayan de acuerdo a las normas de los organismos que regulen las mismas;
VI. Situar los espacios para estacionamiento de vehículos en el interior de las áreas privativas, de uso exclusivo o en zonas previamente determinadas para ese objeto; en este último caso, el proyecto se hará en tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública sin necesidad de mover otro vehículo estacionado, si este es de propietario distinto;
VII. Se deberá delimitar físicamente el terreno mediante bardas, rejas o con la propia edificación;
VIII. Contar con las autorizaciones y observar las normas para la construcción establecidas en la Ley y en el presente Reglamento; así como también en la Ley de Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y las demás que se determinen en las disposiciones de carácter general establecidas en el Reglamento de Accesibilidad para las Personas con Discapacidad para el Municipio de Apodaca, Nuevo León y demás normas que le sean aplicables; y
IX. Para desarrollar un predio bajo la modalidad de conjunto urbano no será exigible superficie mínima.

ARTÍCULO 296.- Las autorizaciones de vivienda multifamiliar y conjuntos habitacionales contendrán las siguientes menciones:

I. Las áreas privativas;
II. Las áreas comunes;
III. Las áreas donadas al municipio de conformidad con lo que establece la Ley;
IV. Las normas técnicas de seguridad y salubridad públicas;
V. El equipamiento y mobiliario urbanos de uso público;

CONSULTA PÚBLICA

VI. La dotación de infraestructura y servicios públicos; y
VII. Las normas técnicas de integración al contexto urbano.

ARTÍCULO 297.- Las personas físicas o morales, así como sus causahabientes, que realicen un desarrollo habitacional sujeto al régimen de propiedad en condominio, serán responsables del cumplimiento de las normas aplicables. Cuando el régimen de propiedad en condominio se disuelva o extinga, las vías internas y las áreas destinadas a jardines, parques o plazas públicas, podrán pasar de forma inmediata al patrimonio municipal, si la autoridad municipal correspondiente acepta quedar a cargo del mantenimiento y conservación.

ARTÍCULO 298.- La autorización de conjuntos urbanos mixtos habitacionales, comercial y de servicios, industriales, campestres, recreativos, turísticos y funerarios, estarán sujetos a las mismas normas, restricciones y obligaciones que cualquier otra construcción o fraccionamiento de la misma naturaleza.

ARTÍCULO 299.- Corresponde a los municipios autorizar o negar las autorizaciones de los conjuntos urbanos conforme a las siguientes etapas del trámite:

I. Factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo;
II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico;
III. Proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de uso de suelo;
IV. Solicitar la aprobación del plano de rasantes, en su caso;
V. Proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción;
VI. Prórrogas para terminación de las obras;
VII. Constancia de terminación de las obras;
VIII. Proyecto de ventas en condominio, cuando así se requiera y garantía suficiente;
IX. Prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías;
X. Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías; y
XI. Licencia de uso de edificación.

ARTÍCULO 300.- A partir de la fecha de presentación de la solicitud de los trámites enumerados, estando debidamente acompañados de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta a la misma en los términos máximos siguientes:

CONSULTA PÚBLICA

I. Factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de uso de suelo: 10 días hábiles;
II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico: 10 días hábiles;
III. Proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de uso de suelo: 20 días hábiles;
IV. Plano de rasantes: 5 días hábiles;
V. Proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción: 20 días hábiles;
VI. Prórroga para terminación de las obras: 15 días hábiles;
VII. Constancia de terminación de las obras: 20 días hábiles;
VIII. Proyecto de ventas en condominio, cuando así se requiera y garantía suficiente: 10 días hábiles;
IX. Prórroga para terminación de obras en condominio y reducción de garantías: 15 días hábiles;
X. Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías: 20 días hábiles; y
XI. Licencia de uso de edificación: 10 días hábiles.

ARTÍCULO 301.- Para obtener las autorizaciones de los conjuntos urbanos, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Para la factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo:
    a) Solicitud correspondiente;
    b) Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
    c) Documento que acredite la personalidad jurídica;
    d) Plano de localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del plan o programa de desarrollo urbano vigente;
    e) Tarjetón del impuesto predial al corriente; y
    f) Pago de los derechos correspondientes.
II. Para la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico:
    a) Solicitud correspondiente;
    b) Copia simple del acuerdo de factibilidad;
    c) Documento que acredite la personalidad jurídica;

CONSULTA PÚBLICA

d) Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía y curvas de nivel a cada metro; y
e) Fotografías que muestren la situación actual del predio.

III. Para el proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo:
a) Solicitud correspondiente;
b) Pago de los derechos correspondientes;
c) Documento que acredite la personalidad jurídica;
d) Copia del acuerdo de factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo; y lineamientos generales de diseño urbano y/o arquitectónico;
e) Planos con el diseño urbanístico del predio con el cuadro de distribución de áreas; y/o planos, con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, elevaciones, cortes y planta de conjunto, con el cuadro general de áreas;
f) Estudio de movilidad del proyecto;
g) Estudio de impacto ambiental de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación;
h) Estudio hidrológico del predio;
i) Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por los organismos responsables que prestan estos servicios;
j) Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por los organismos responsables que prestan este servicio;
k) Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizado por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el atlas de riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

IV. Para la aprobación del plano de rasantes:
a) Solicitud de aprobación;
b) Copia simple del acuerdo del proyecto urbanístico y/o arquitectónico, con el plano correspondiente; y
c) Plano de rasantes y drenaje pluvial;

CONSULTA PÚBLICA

V. Para el proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, lo que constituye la licencia de construcción:

a) Solicitud correspondiente;
b) Pago de los derechos correspondientes;
c) Documento que acredite la personalidad jurídica;
d) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
e) Avalúo catastral;
f) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
g) Fotografías de la situación actual del predio;
h) Copia del acuerdo de autorización y planos sellados del proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico;
i) Planos de proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico;
j) Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial autorizados por las dependencias públicas correspondientes;
k) Copias de los proyectos de ingeniería arquitectónica de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado, nomenclatura y señalamiento, aprobados por el director responsable de obra;
l) Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos;
m) Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos;
n) Estudio de cálculo de ingeniería estructural elaborado por profesional acreditado;
o) Programa y presupuesto de obra; y
p) Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra.

VI. Para solicitar prórrogas para terminación de las obras:

a) Solicitud correspondiente;
b) Pago de los derechos correspondientes;
c) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
d) Documento que acredite la personalidad jurídica; y
e) Copia del acuerdo del antecedente inmediato.

CONSULTA PÚBLICA

VII. Para la constancia de terminación de obras:

a) Solicitud correspondiente;
b) Pago de los derechos correspondientes;
c) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
d) Documento que acredite la personalidad jurídica;
e) Copia del acuerdo del antecedente inmediato; y
f) Documento o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias y organismos operadores de los servicios de infraestructura.

VIII. Para la autorización del proyecto de ventas en condominio; cuando así se requiera y garantía suficiente:

a) Solicitud de autorización del proyecto de ventas en condominio;
b) Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico y los planos correspondientes;
c) Planos del proyecto de ventas en condominio;
d) Planos de nomenclatura y asignación de números oficiales;
e) Programa y presupuesto de obra;
f) Título que acredite la propiedad del predio;
g) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
h) Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras trazadas en el proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico autorizado;
i) Proyecto jurídico del régimen en condominio;
j) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
k) Pago de los derechos correspondientes; y
l) Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley.

IX. Para solicitar prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías; El interesado podrá solicitar prórrogas hasta por 2 años para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías y deberá presentar la siguiente documentación:

CONSULTA PÚBLICA

a) Solicitud correspondiente;
b) Copia de acuerdo de antecedente inmediato;
c) Programa y presupuesto de obras;
d) Avance de obras;
e) Tratándose de reducción de garantías, el interesado hará la propuesta de nueva garantía que deberá amparar las obligaciones pendientes;
f) Pago de los derechos correspondientes;
g) Tarjetón del impuesto predial al corriente; y
h) Documento que acredite la personalidad jurídica.

X. Para solicitar la constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías:
a) Solicitud correspondiente;
b) Pago de los derechos correspondientes;
c) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
d) Documento que acredite la personalidad jurídica;
e) Copia del acuerdo de autorización del proyecto de ventas en condominio y planos inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; y
f) Documento o Constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura.

ARTÍCULO 302.- El acuerdo y planos del proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, después de autorizados deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 303.- El acuerdo y planos del proyecto de ventas en condominio, después de autorizados deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; con esto se tendrán por transmitidos al municipio las áreas de cesión correspondientes.

ARTÍCULO 304.- El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico y/o el proyecto arquitectónico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo urbanístico y/o el proyecto ejecutivo arquitectónico, y la autorización del proyecto de ventas en condominio, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las

CONSULTA PÚBLICA

ventas. Las modificaciones autorizadas deberán ser inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 305.- Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización y/o edificación, la autoridad municipal podrá autorizar el proyecto de ventas en condominio, para la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes privativos, porciones, locales o departamentos, previstos para su venta, siempre y cuando se otorgue garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, sobre el cumplimiento de las obligaciones faltantes por realizarse más un 20%. La duración de esta garantía, será conforme al programa de obras a ejecutar.

ARTÍCULO 306.- En toda clase de conjuntos urbanos, se consideran fiscales los créditos a favor del municipio derivados del incumplimiento de obligaciones referentes a la realización de obras o infraestructuras.

ARTÍCULO 307.- A solicitud del interesado y cuando un proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico se haya llevado a cabo por sectores o etapas, se podrán realizar entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta servirá como comprobante de liberación de garantías.

ARTÍCULO 308.- Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán las siguientes vigencias:

I. En conjuntos urbanos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico, el proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, y el plano de rasantes, no generarán derechos adquiridos y estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones legales aplicables no las contravengan;
II. El proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4 años contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;
III. Tratándose de conjuntos urbanos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:

CONSULTA PÚBLICA

a. Se tramitará para todo el conjunto urbano, la factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico, el proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables no las contravengan;
b. El proyecto ejecutivo, tendrá una vigencia de 4 años contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y
c. En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y/o proyectos arquitectónicos, y en consecuencia los rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

CAPÍTULO III
AUTORIZACIONES DE FUSIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES Y PARCELACIONES

ARTÍCULO 309.- La fusión es la unión en un solo lote de dos o más predios colindantes.

ARTÍCULO 310.- La subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas y deberá observar las siguientes normas básicas:

I. Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5 y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida;
II. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública;

CONSULTA PÚBLICA

III. Los predios sujetos a parcelación ubicados fuera de fraccionamientos autorizados, deberán ceder al municipio el área municipal correspondiente conforme a lo dispuesto por el artículo 212 de la Ley; en concordancia con el artículo 234 de la Ley;
IV. La infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes será resuelta por el promovente; y
V. En las zonas urbanizadas no se autorizará la subdivisión cuando dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo permitan.

ARTÍCULO 311.- La relotificación es el acto mediante el cual dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada se modifican en sus dimensiones, y tendrá las siguientes normas básicas:

I. Los predios resultantes de la relotificación deberán tener frente a la vía pública, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida;
II. No se autorizará la relotificación cuando dé por resultado un lote con superficie menor al lote promedio del fraccionamiento al cual corresponda;
III. El promovente de una relotificación deberá realizar a su cargo las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarias para atender a los nuevos lotes que se generen; y
IV. Si como resultado de la relotificación, se incrementa el número de lotes o viviendas originalmente autorizados, será necesario aumentar el área municipal, por el ajuste en el cálculo del área originalmente cedida, según las normas establecidas en la Ley.

ARTÍCULO 312.- La parcelación urbana es la partición de un predio dentro del área urbanizable susceptible de incorporarse; la parcelación rústica es la partición de un predio que se encuentre fuera del área urbanizable; y ambas deben observar las normas básicas siguientes:

I. Los lotes resultantes de la parcelación de un predio ubicado en un fraccionamiento campestre autorizado quedarán exentos de la cesión de área municipal;

CONSULTA PÚBLICA

II. El promovente de una parcelación ubicada en fraccionamiento campestre autorizado, deberá ejecutar las adecuaciones en la infraestructura, en función del incremento de predios o lotes resultantes;
III. Los predios podrán parcelarse sujetándose al límite de 5 porciones y que no se lleve a cabo la apertura de vía pública y en su caso podrán incluir servidumbres de paso;
IV. Los predios se podrán parcelar sin límite de porciones con la condición de que cada fracción resultante tenga una superficie mínima de 100,000 m^2 y en su caso podrán incluir servidumbres de paso; y
V. La parcelación de los lotes que resulten conforme a la fracción anterior solo se podrán dividir en 5 porciones y que no se lleve a cabo la apertura de vía pública, ni servidumbre de paso.

ARTÍCULO 313.- Cuando la parcelación se realice por causa de herencia o donación entre parientes, en línea recta o transversal hasta el segundo grado, e igualmente para herederos y legatarios, cuando estén designados expresamente en el testamento o sentencia correspondiente, las fracciones resultantes de la parcelación no podrán ser superiores que el número de herederos o legatarios que acrediten la adjudicación del bien inmueble mediante el instrumento correspondiente. La superficie de las porciones resultantes deberá sujetarse a lo previsto en los planes de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos aplicables.

ARTÍCULO 314.- En el caso de parcelación o subdivisiones fuera de fraccionamiento autorizado, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio a que se refieren dichos preceptos.

ARTÍCULO 315.- Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones serán expedidas por esta Secretaría y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes.

ARTÍCULO 316.- El interesado en fusionar, subdividir, relotificar o parcelar un predio deberá cumplir además de lo establecido en la Ley, con los siguientes requisitos:

I. Solicitud oficial;
II. Carta dirigida al Secretario, explicando el trámite que se pretende realizar;

CONSULTA PÚBLICA

III. Títulos o documentos que acrediten la propiedad de los predios incluidos en el trámite;
IV. En su caso, acreditar poder especial vigente para actos de dominio en lo relativo a la cesión de las áreas municipales y vías públicas;
V. Copia de acta constitutiva de la empresa (en caso de que el propietario sea una persona moral);
VI. Carta poder:
    a) Notariada: especificando al apoderado o representante legal que firmará solicitud y planos; y
    b) Simple: permitiendo a un gestor solamente ingresar el trámite o recibir documentación.
VII. Identificación del propietario y apoderados (incluir las de los testigos en caso de necesitarlas);
VIII. Documento que acredite estar al corriente con el pago del impuesto predial;
IX. Presentar certificado de libertad de gravamen o de gravamen con autorización del acreedor (expedido con no más de 90 días de anterioridad);
X. Alineamiento vial (únicamente en caso de contar con el);
XI. Fotografías de la situación actual del predio en las que se puedan observar si se trata de baldíos o si existe construcción;
XII. Antecedentes de construcción, indispensable en caso de que exista construcción en el predio;
XIII. 4 copias del plano a escala del proyecto de parcelación, subdivisión, fusión o relotificación, en este último caso, se agregará plano de la lotificación antecedente (antes de presentar las copias de plano, acudir previamente a revisión);
XIV. CD con plano del proyecto en formato pdf y dwg; y
XV. Efectuar el pago de derechos correspondiente.

ARTÍCULO 317.- En todos los casos los lotes resultantes de las subdivisiones, fusiones o relotificaciones deben cumplir con:

I. La densidad y superficie mínima establecidos en el plano E3 del Plan, para la zona en que se ubique el lote o predio objeto de la solicitud;
II. En el caso de lotes o predios con uso de suelo habitacional, un frente mínimo de 7 m, a una vía pública que cuente con los servicios públicos establecidos en la Ley o a una vialidad de circulación común en los casos de desarrollos sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal o conjunto urbano, o bien se garantice el acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de

CONSULTA PÚBLICA

paso debidamente constituida con anterioridad aprobada por la autoridad facultada; y

III. En el caso de lotes o predios con uso de suelo industrial, el frente de los lotes industriales será como mínimo 20 m y la superficie mínima de los lotes serán conforme la siguiente clasificación:
    a) Industria ligera o mediana: 500 m^2; y
    b) Industria pesada: 10,000 m^2.

ARTÍCULO 318.- En el caso de que se pretenda subdividir un lote o predio en los que uno o más de los lotes resultantes no cumplan con la superficie mínima o la densidad establecida en la zona, solo se autorizarán si simultáneamente y en el mismo acto las áreas que no cumplen se fusionan con un lote o predio colindante. La propuesta debe presentarse en un solo plano en el que se cumpla lo establecido en los incisos b) y c) del artículo inmediato anterior.

ARTÍCULO 319.- Aunado a los requisitos del artículo 316, se debe presentar la siguiente documentación para los casos que se expresan a continuación:

I. En caso de fusión debe presentar copia simple del título de propiedad de cada uno de los lotes; en caso de subdivisión simultánea con fusión en el que los lotes involucrados sean de propietarios diferentes, se debe presentar contrato de copropiedad, venta, donación o cualquier otro traslativo de dominio expedido ante notario público, ya sea en original o en copia certificada, sujeto a la condición suspensiva de que tal subdivisión y fusión sea autorizada por la autoridad municipal correspondiente;
II. En los casos de fusiones de lotes o predios de propietarios diferentes, en los que se van a aportar la totalidad de los inmuebles para realizar un proyecto de construcción, fraccionamiento o desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, sobre todos ellos, debe presentarse el contrato de copropiedad o cualquier otro traslativo de dominio expedido ante notario público, ya sea en original o en copia certificada;
III. Tratándose de predios que no formen parte de fraccionamiento autorizado, se debe presentar la propuesta de cesión de áreas al municipio:
    a) En especie: El área de cesión al municipio también debe tener frente a vialidad pública y debe cumplir con las características que para estos casos establece la Ley;
    b) En los casos en los que se pretenda pagar en efectivo y lo permita la Ley, se debe presentar el avalúo del predio emitido por la Secretaría

CONSULTA PÚBLICA

de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, el cual sólo tendrá una vigencia de tres meses a partir de su expedición; o

c) Presentar escrito en el que manifieste que se opta por diferir la cesión de áreas al municipio hasta que se autorice el uso o destino o incorporación del lote o predio en los términos de la Ley.

IV. En los casos que se actualicen los supuestos jurídicos y de hecho que den como resultado la obligación de ceder áreas o superficies de terreno a favor del municipio, y el solicitante de la autorización de la fusión o relotificación presente la opción del inciso a), de la fracción III de este artículo, queda obligado a formalizar la cesión de la superficie mediante la suscripción de una escritura pública y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para lo cual tendrá un plazo de 130 días hábiles a partir de la notificación de la autorización respectiva, informándose de cada caso a la autoridad fiscal municipal para efecto de que colabore con el contribuyente en la formalización antes citada y vigile el cumplimiento de la obligación fiscal;

V. En caso de que el solicitante de la subdivisión o relotificación o sus causahabientes soliciten algún otro trámite o autorización respecto a un inmueble que se encuentre en los supuestos de la fracción III de este artículo y no se haya realizado la formalización de la cesión de áreas, se le negará su nueva solicitud, o bien, en los casos en que no haya concluido el término concedido, pero ya se iniciaron los trámites respectivos, quedará suspendido el trámite y la expedición de la resolución, hasta en tanto se acredite que ya se cumplió con la obligación de realizar la cesión de áreas.

ARTÍCULO 320.- Una vez ingresada la solicitud, las autorizaciones a que se refiere este capítulo serán expedidas en el término de 10 días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos establecidos en el presente capítulo para su obtención, y tendrán una vigencia de 150 días hábiles a partir de su expedición, para la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

CAPÍTULO IV
LICENCIA DE USO DE SUELO

ARTÍCULO 321.- La licencia de uso de suelo tendrá por objeto determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo con lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, así como establecer las normas de

CONSULTA PÚBLICA

planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico y determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes.

ARTÍCULO 322.- Corresponde a la Secretaría autorizar o negar las autorizaciones, factibilidades o licencias de uso de suelo conforme a las siguientes etapas del trámite:

I. Factibilidad de uso de suelo;
II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico;
III. Proyecto arquitectónico o su modificación; lo que constituye la licencia de uso de suelo;
IV. Proyecto ejecutivo arquitectónico, o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción;
V. Prórrogas para terminación de las obras;
VI. Constancia de terminación de las obras;
VII. Proyecto de ventas en condominio, cuando así se requiera y garantía suficiente;
VIII. Prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías;
IX. Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías; y
X. Licencia de uso de edificación.

ARTÍCULO 323.- A partir de la fecha de presentación de la solicitud de los trámites enumerados, estando debidamente acompañados de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta a la misma en los términos máximos siguientes:

I. Factibilidad de uso de suelo: 5 días hábiles;
II. Fijación de lineamientos: 5 días hábiles;
III. Licencia de uso de suelo o su modificación: 10 días hábiles;
IV. Licencia de Construcción o su modificación: 10 días hábiles;
V. Prórrogas para terminación de obras: 5 días hábiles;
VI. Constancia de terminación de obras: 5 días hábiles;
VII. Proyecto de ventas en condominio, cuando así se requiera y garantía suficiente: 10-diez días hábiles;
VIII. Prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías: 10 días hábiles;
IX. Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías: 10 días hábiles; y
X. Licencia de uso de edificación: 10 días hábiles.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 324.- Para obtener la factibilidad de uso de suelo; la fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Para la factibilidad de uso de suelo:
   a. Solicitud correspondiente;
   b. Acreditar la propiedad o posesión del predio (documento inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León);
   c. Acreditar el interés que le asiste y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
   d. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
   e. Cuatro fotografías de la situación actual del predio. (Las fotografías deben ser de 6”x4” mínimo tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
   f. Presentar plano de localización del predio (podrá ser una impresión de mapa digital o fotografía aérea);
   g. Indicar el uso del suelo que se pretende; y
   h. Pago de derechos correspondientes.

II. Para la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico:
   a. Solicitud correspondiente;
   b. Acreditar la propiedad o posesión del predio (documento inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León);
   c. Acreditar el interés que le asiste y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
   d. Copia del acuerdo de factibilidad;
   e. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
   f. Plano de localización del predio indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro en los casos en los que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado o para predios mayores de 1,000 m^2 de superficie; y
   g. Pago de los derechos correspondientes;

III. Para la licencia de uso de suelo:
   a. Solicitud correspondiente;
   b. Pago de los derechos correspondientes;

CONSULTA PÚBLICA

c. Acreditar la propiedad o posesión del predio (documento inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León);
d. Acreditar el interés que le asiste y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
e. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
f. Mínimo cuatro fotografías de la situación actual del predio (las fotografías deben ser de 6”x4” mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
g. Tres copias del análisis de colindancias con el consentimiento de los vecinos. El análisis de colindancias deberá presentar un estudio completo de la manzana y sus alrededores especificando el uso actual de los lotes colindantes del predio a tratar;
h. Las firmas de vecinos aplican para zonas donde el uso de suelo predominante sea habitacional. Las firmas de los vecinos que estén de acuerdo con el uso de suelo que se le dará a su predio; deberá estar llenado con los datos del predio, firmada por el propietario y fecha en que fueron recabadas las firmas, además de indicar los usos de suelo que colindan con su predio.
i. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo, lineamientos generales de diseño arquitectónico y cualquier otra autorización con que cuente el predio;
j. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas;
k. Estudio de movilidad en los casos en los que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico comercial y/o de servicios presente un requerimiento mayor de 50 cajones de estacionamiento;
l. Estudio de impacto ambiental en los casos en los que generen un alto grado de impacto en el ambiente, en especial sobre la contaminación del aire;
m. Estudio geofísico, geológico e hidrológico realizados por perito registrado oficialmente, en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado o se ubique en las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el atlas de riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación;
n. Estudio hidrológico e hidráulico realizados por perito registrado oficialmente, en los casos en los que el predio no pertenezca a

CONSULTA PÚBLICA

fraccionamiento autorizado o se ubique en las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el atlas de riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

o. Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un CUS mayor a 1,500m² calculado en los términos previstos en este Reglamento;
p. Factibilidad del servicio de electricidad para construcciones que presenten un CUS mayor a 1,500 m² calculado en los términos previstos en este Reglamento; y
q. Plano de rasantes del terreno con el proyecto arquitectónico (debiendo obtener un visto bueno por la dependencia correspondiente).

El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de almacenaje, trasvase y venta de hidrocarburos, incluyendo estaciones de servicio tales como gasolineras, gaseras, unidades de carburación, entre otras, se sujetará a las disposiciones señaladas en los artículos 161, 162 y 163 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; este trámite estará sujeto a la presentación y aprobación de un análisis de la microzonificación incluyendo los distanciamientos.

ARTÍCULO 325.- Con fundamento en el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto ejecutivo arquitectónico que deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción, en concordancia con la Ley.

ARTÍCULO 326.- Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

CAPÍTULO V
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 327.- La licencia de construcción o ampliación será otorgada por la Secretaría y tendrá por objeto autorizar:

I. El alineamiento en vías públicas y número oficial;
II. Las construcciones y el uso específico del suelo que le competen;
III. Las excavaciones en vías públicas para la instalación de las redes de infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, redes de servicio público, sistema para el manejo integral de aguas pluviales, energía eléctrica, gas natural y telefonía, voz y datos así como las demás que se requieran;
IV. Las demoliciones y excavaciones.
V. La ejecución de construcción nueva, así como la ampliación, modificación o reparación de la existente; y
VI. Cualquier otra obra diversa a las anteriores.

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos habitacionales unifamiliares previamente autorizados, deberá solicitarse posteriormente por el interesado, la licencia de uso de la edificación solo para aquellas que difieran del uso del suelo habitacional unifamiliar, ya que éste será otorgado en la autorización del proyecto correspondiente.

ARTÍCULO 328.- Las construcciones o edificaciones comprenden:

I. Toda obra que transforme el espacio de un lote, predio o espacio público, con objeto de servir a las actividades humanas de acuerdo con los usos o destinos del suelo determinados en los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;
II. Las obras relativas a la ampliación, reestructuración o mejoramiento de los edificios o espacios existentes;
III. Las obras que se realicen para la preservación, restauración y conservación de los edificios o espacios existentes, en especial, los relativos al patrimonio cultural del Estado; y
IV. Las obras que se refieren al acotamiento, aseguramiento, demolición, acciones de emergencia, saneamiento y mantenimiento de predios, lotes y edificaciones, con el objeto de la seguridad y salud pública, así como su integración al contexto urbano.

ARTÍCULO 329.- Por su alcance, las construcciones o edificaciones se clasifican en:

CONSULTA PÚBLICA

I. Obras nuevas;
II. Obras para la remodelación o ampliación de construcciones o edificaciones;
III. Obras para la conservación de construcciones o edificaciones; y
IV. Obras para la seguridad y sanidad de predios, lotes y construcciones o edificaciones.

ARTÍCULO 330.- Los tipos de licencias de construcción son de la siguiente manera:

I. Nueva edificación: construcción de una edificación nueva, incluyendo excavaciones, movimientos de tierra, cimentación, estructura, instalaciones, y elementos arquitectónicos;
II. Ampliación: obras que incrementen la superficie construida de una edificación existente;
III. Remodelación o reparación: obras que modifiquen o refuercen elementos constructivos sin alterar el área construida ni la estructura básica;
IV. Bardas: construcción de elementos verticales perimetrales para delimitar propiedad;
V. Muros de contención: obras destinadas a retener suelos en predios con pendientes o cortes de terreno;
VI. Antenas, torres y equipos de telecomunicación: construcción o instalación de estructuras para transmisión o recepción de señales;
VII. Albercas: excavación e instalación de vasos con fines recreativos o deportivos;
VIII. Demoliciones: remoción total o parcial de construcciones existentes;
IX. Obras subterráneas: excavaciones, sótanos u otras estructuras bajo nivel natural del terreno; y
X. Otras obras: aquellas no comprendidas en las fracciones anteriores a juicio de la Secretaría.

ARTÍCULO 331.- Para el trámite referente a la licencia de construcción para la vivienda unifamiliar en trámites individuales, se solicitará la siguiente información:

I. Solicitud oficial (llenada en tinta azul, firmada por el propietario, copropietarios y titular de la licencia);
II. Copia de documento que acredite la propiedad o posesión del predio inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León (título de propiedad, contrato de compra venta ratificado ante notario, contrato de arrendamiento ratificado ante notario, en caso de persona moral acta constitutiva y poder, en caso de

CONSULTA PÚBLICA

que el poder no mencione vigencia anexar una carta notariada donde ratifica el poder);

III. Anexar formato de responsabilidad (solicitar en módulo de información):
    a) Opción 1 (propietario y gestor);
    b) Opción 2 (propietario y d.r.o.);
    c) Opción 3 (gestor-d.r.o.); y
    d) Opción 4 (gestor y d.r.o diferentes).

IV. Copia de identificación oficial por los dos lados del propietario y/o apoderado (ine o pasaporte);

V. Carta poder (en caso de que el solicitante no sea el propietario):
    a) Notariada: en caso de que sea para actos de dominio le permite al apoderado firmar solicitud y planos (anexar la copia de identificación oficial de testigos); y
    b) Simple: le permite al solicitante ingresar el trámite y recoger papelería autorizada, se requiere que el propietario firme la solicitud y los planos (anexar la copia de identificación de testigos).

VI. Copia del tarjetón del impuesto predial al corriente (pagado del año en curso);

VII. 6-seis fotografías de la situación actual del predio (las fotografías deben ser de 6”x4” mínimo tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);

VIII. Copia del plano de antecedente de autorización en caso de ampliación (con sellos de desarrollo urbano, si no cuenta con el, puede solicitarlo en su tamaño original (generalmente de 90x60cm) en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; si faltara habría la necesidad de tramitar el registro de construcción);

IX. Según sea el caso:
    a) Croquis oficial en tamaño 11”x17” (tabloide o doble carta) si la construcción a realizar es hasta 60 m^2 . Solo aplica para ampliación, (1 copia con toda la papelería para revisión, el resto de las copias de plano cuando se indique) deberá estar realizado en el formato de Apodaca (5 copias);
    b) Plano de los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones. En caso de obra nueva o si la construcción es mayor de 60 m^2 o la suma de croquis de antecedentes es mayor de 60 m^2, (1 copia con toda la papelería para revisión, el resto de las copias de plano cuando se indique). Deberá estar realizado en el formato de Apodaca, impreso en papel bond de 61x41 cm (medio plano). Lo anterior contando con la responsiva otorgada por el director responsable de la obra registrado en el padrón del municipio.

CONSULTA PÚBLICA

Incluyendo carta del padrón, cédula profesional e identificación oficial (5 copias);

c) Memoria de cálculo (para licencias de construcción mayores a 250 m^2, pendiente mayor a 80 cm, bardas mayores a 2.50 m de altura o con claros entre columnas mayores a 10 m, se debe anexar carta responsiva y cédula de identificación del calculista); y

X. En predios donde se vea afectada la cubierta vegetal y arbolado se deberá contar con la aprobación de la Dirección de Ecología.

ARTÍCULO 332.- Para la obtención de la licencia de construcción para la vivienda en serie las cuales serán autorizadas por la Dirección de Fraccionamientos se solicitará la siguiente información:

I. Solicitud oficial;
II. Carta dirigida al Secretario en hoja membretada y firmada por el apoderado legal explicando el trámite que se pretende realizar y comprometiéndose a plantar un árbol nativo con un mínimo de 3" y altura de no menos de 1.3 m en el área de banqueta de la vivienda, así como también incluyendo una relación de viviendas a solicitar, ordenadas de forma ascendente y en la que se incluya los datos referentes a lote, manzana, expediente catastral, calle, número oficial, superficie del predio, metros de construcción de vivienda, metros de barda**,** metros cuadrados de planta baja, COS, CUS Y CAAV de cada vivienda;
III. Documentación que acredite la propiedad de los predios incluidos en el trámite;
IV. Copia del acta constitutiva de la empresa;
V. Carta poder:
    a) Notariada: especificando al apoderado o representante legal que firmará la solicitud y los planos; y
    b) Simple: permitiendo a un gestor solamente ingresar el trámite y recibir información.
VI. Identificación del propietario y apoderados (en caso de necesitar, incluir testigos);
VII. Documento que acredite estar al corriente con el pago del impuesto predial de cada lote;
VIII. Fotografías de la situación actual del predio en las que se aprecie el avance de obra;
IX. En los casos en los que se considere necesario y posterior a la primera revisión, se solicitará estudio de mecánica de suelos, estudio hidrológico o geológico dependiendo la dimensión de la construcción, el tipo del terreno o su ubicación;

CONSULTA PÚBLICA

X. Memoria de cálculo estructural de cada prototipo de casa o bardas y anexando carta responsiva, cédula profesional e identificación oficial del calculista. Este requisito no es necesario en los trámites de prórroga, obra terminada, cambio de proyecto o resello;
XI. Registro de director responsable de obra en el padrón de la Secretaría. Este requisito no es necesario en los trámites de prórroga, obra terminada, cambio de proyecto o resello;
XII. Copia de plano de ventas autorizado por la Secretaría e inscrito ante el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León;
XIII. Copia de plano o licencia de antecedentes de autorización en caso de contar con ellos, cuando se trate de una obra terminada incluir copia del recibo de pago y agregar todos los planos autorizados; y
XIV. Planos del proyecto que deberán ser previamente autorizados mediante una revisión antes de presentar las copias definitivas. Una vez aprobada la revisión se solicitará 1 copia de cada prototipo de vivienda, la cual se anexará al expediente, así como también 2 copias de cada lote a construir que deberán ser separadas con legajos marcados con número de manzana y lote.

ARTÍCULO 433.- Los requisitos para la solicitud de trámite de usos distintos al habitacional, son los siguientes:

I. Solicitudes correspondientes;
II. Acreditar la propiedad o posesión del predio (documento inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León);
III. Acreditar el interés que le asiste y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
IV. Anexar formato de responsabilidad (solicitar en módulo de información);
    a) Opción 1 (propietario y gestor);
    b) Opción 2 (propietario y D.R.O.);
    c) Opción 3 (gestor-D.R.O.); y
    d) Opción 4 (gestor y D.R.O diferentes).
V. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
VI. Formato único de la Dirección de Ecología. En caso de usos industriales que incluyan proceso de producción, se deberá presentar el diagrama de flujo del proceso incluyendo el tipo de materia prima, descripción del proceso, los residuos obtenidos y su manejo, posteriormente será requerido el visto bueno de la Dirección de Ecología para continuar con el trámite;
VII. Antecedente de autorización de desmonte y tala en caso de contar con el;

CONSULTA PÚBLICA

VIII. Mínimo ocho fotografías de la situación actual del predio (deben ser de 6”x4” mínimo tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);

IX. Copia de los antecedentes de autorización (planos y acuerdo de autorización de la licencia de uso de suelo);

X. 3 copias del análisis de colindancias con el consentimiento de vecinos. El análisis de colindancias deberá presentar un estudio completo de la manzana y sus alrededores especificando el uso actual de los lotes colindantes del predio a tratar. Las firmas de los vecinos que estén de acuerdo con el uso de suelo que se le dará al predio aplican para zonas donde el uso de suelo predominante sea habitacional. Este análisis de colindancias debe estar llenado con los datos del predio, firmada por el propietario y con la fecha en que fueron recabadas las firmas, además de indicar los usos de suelo que colindan con el predio;

XI. Cédula única catastral o comprobar la cesión de las superficies destinadas a favor del municipio en los casos en los que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado (vigencia no mayor a tres meses);

XII. Dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil (estatal o municipal según se indique);

XIII. Plano del proyecto ejecutivo arquitectónico que incluya la planta de ubicación, la planta de conjunto y las plantas arquitectónicas, así como las instalaciones, la elevación principal y el cuadro general de áreas y cuadro de desglose de terrenos y construcciones donde aplique;

XIV. Carta vigente del padrón de directores responsables de obra;

XV. Las memorias correspondientes con sus planos estructurales que incluyan carta responsiva y cédula profesional e identificación oficial del calculista en los casos de nuevas edificaciones y construcciones a partir de 250 m^2 o claros entre columnas mayores a 10 m y en los casos de regularizaciones deberá contar un peritaje estructural (todos los documentos indicados deberán estar previamente firmado por el responsable);

XVI. Un plano electrónico en formato archivo dwg georreferenciado en soporte digital;

XVII. Plano de rasantes de acuerdo con el contenido indicado en el presente Reglamento (se debe tener el visto bueno de la Dirección Técnica de la Secretaría);

XVIII. En caso de ser requerido por la autoridad competente, deberá presentar un plano topográfico indicando las afectaciones viales e infraestructura; y

XIX. Pago de los derechos correspondientes;

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 334.- Los requisitos para la solicitud de trámite de barda son los siguientes:

I. Solicitud oficial (llenada y firmada por el propietario y titular de la licencia);
II. Copia del título que acredite la propiedad o posesión del predio inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León (copia de escritura, contrato de arrendamiento notariado, compra venta notariada), en caso de persona moral anexar copia de acta constitutiva y poder (en caso de que el poder no mencione vigencia se debe anexar una carta notariada donde ratifica el poder);
III. Anexar formato de responsabilidad (solicitar en módulo de información):
    a) Opción 1 (propietario y gestor);
    b) Opción 2 (propietario y D.R.O.);
    c) Opción 3 (gestor-D.R.O.); y
    d) Opción 4 (gestor y D.R.O diferentes).
IV. Carta poder (en caso de que el tramitador no sea el propietario):
    a) Notariada: en caso de que sea para actos de dominio le permite al apoderado firmar solicitud y planos; y
    b) Simple: le permite al gestor ingresar el trámite y recoger papelería autorizada y se requiere que el propietario firme solicitud y planos (anexar la copia de identificación de testigos).
V. Copia de identificación del propietario y/o apoderado (copia por los dos lados y legibles);
VI. Copia del tarjetón de impuesto predial pagado del año en curso;
VII. 6 fotografías de la situación actual del predio (las fotografías deben ser de 6”x4” mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
VIII. Copia del plano y licencia de antecedente de autorización o permisos anteriores (con sellos de desarrollo urbano, si no la tiene debe tramitar la licencia de construcción). No aplica en obra nueva;
IX. Croquis o plano oficial (según sea el caso);
X. Croquis oficial. Si la construcción solicitada es en un lote habitacional y con una altura máxima de 2.5 m, en caso de una altura mayor deberá incluir cálculo estructural;
XI. Plano oficial. Tratándose de construcciones ubicadas en fraccionamientos industriales, fraccionamientos habitacionales, áreas fuera de fraccionamiento o lotes comerciales, deberá presentarse plano oficial que incluya la delimitación del predio y, según corresponda, la planta arquitectónica del proyecto, planta de cimentación, cortes estructurales y elevaciones de la barda, acompañados de la memoria de cálculo y el cálculo estructural. La documentación deberá contar con la responsiva del Director Responsable de Obra inscrito en el padrón municipal,

CONSULTA PÚBLICA

así como copia de su cédula profesional, identificación oficial y constancia de registro en dicho padrón (5 copias);

XII. Cálculo estructural, anexando carta responsiva, cedula e identificación del calculista;

ARTÍCULO 335.- Para la tramitación de las licencias de construcción para muro de contención, además de los requisitos referidos en el artículo inmediato anterior el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poder para actos de administración debe presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

I. Carta responsiva del perito responsable del diseño estructural (memoria de cálculo y planos estructurales) con firma autógrafa que debe ser expedida por el perito responsable (arquitecto y/o ingeniero civil), anexando copia de la cédula profesional;
II. Documento en el que conste la memoria de cálculo con cada hoja firmada en original, planos estructurales firmados en original y el estudio de mecánica de suelos incluyendo la propuesta del sistema de filtración; y
III. Cuando la construcción incluya sótanos, estructuras de cimentación, muros de contención con una profundidad mayor a 4 m, o cortes de terreno, deberá presentarse, una vez autorizada la licencia de construcción y al momento de su entrega, un seguro de responsabilidad civil contra terceros. Dicho seguro deberá cubrir la vigencia de la licencia de construcción y sus prórrogas, así como un periodo adicional de dieciocho meses contados a partir del vencimiento de la última de ellas. La suma asegurada no podrá ser inferior al valor catastral del lote o predio correspondiente. En caso de que el seguro ya haya sido presentado por la tramitación simultánea de otra u otras licencias de construcción, bastará la entrega de una sola póliza para cubrir todas ellas.

ARTÍCULO 336.- En el caso de construcción de vivienda popular que esté ubicada en zonas de regularización de la tenencia de la tierra o en fraccionamientos sociales progresivos, y sea el propio poseedor quien realice los trámites, la licencia de construcción será otorgada con la presentación de los documentos siguientes:

I. Documentos que acredite la propiedad o constancia expedida por la autoridad estatal responsable de que el predio se encuentra en proceso de regularización de la tenencia de la tierra, o que el solicitante está en posesión del mismo;
II. Plano de la vivienda o copia de algún proyecto tipo, generado por las autoridades estatales o municipales; y

CONSULTA PÚBLICA

III. Las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida la Secretaría.

ARTÍCULO 337.- Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero con cédula profesional legalmente expedida y contando con registro vigente ante la Secretaría.

ARTÍCULO 338.- Los proyectos de una nueva construcción o modificación de una edificación ya existente deberán ser revisados por la Secretaría para verificar el cumplimiento de la Ley, el presente Reglamento y demás disposiciones de carácter general, construcción, lineamientos viales, instalaciones especiales, seguridad o diseño urbano. En el caso de normas reglamentarias cuya aplicación corresponde a dependencias, organismos o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, la Secretaría deberá realizar las consultas respectivas.

ARTÍCULO 339.- La construcción de escuelas públicas y particulares de todos los tipos educativos, deberá ubicarse a una distancia mínima de 400 m perimetrales contados a partir de los límites de los inmuebles donde se encuentren establecimientos de casas de juego, cabarets y centros nocturnos.

ARTÍCULO 340.- Para las solicitudes de licencia de ampliación de hasta 100 m^2 en viviendas de uso familiar, no será necesario presentar los proyectos arquitectónicos siempre y cuando no implique construcciones de loza, azoteas o bardas perimetrales. Este beneficio podrá realizarse únicamente por las personas físicas propietarias de la vivienda familiar en la que se pretenda llevar a cabo obras de remodelación o ampliación y sólo una vez al año por cada persona física propietaria de una vivienda familiar.

ARTÍCULO 341.- Para la construcción de casa habitación unifamiliar, en caso de que no se cuente con el diseño estructural original (memoria de cálculo y planos estructurales) para la regularización de una construcción existente o por la ampliación de una nueva construcción encima o unida a la existente; las áreas de construcción existentes solo podrán ser justificadas mediante una evaluación estructural, la cual deberá ser realizada por un perito especialista en la materia como arquitecto y/o ingeniero civil, de acuerdo a los requisitos particulares para cada proyecto.

ARTÍCULO 342.- La Secretaría, una vez que reciba la solicitud del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción o su modificación, la revisará y

CONSULTA PÚBLICA

dictaminará en un plazo no mayor de 10 días hábiles. En el caso de las personas físicas poseedoras o propietarias de vivienda unifamiliar se dictaminará en un plazo no mayor a 3 días**.** Si el dictamen descalifica el proyecto de construcción, se notificará al solicitante para los efectos que se establezca en la Ley y demás disposiciones de carácter general expedidas por la Secretaría. Si el dictamen recomienda autorizar el proyecto de construcción, de inmediato se expedirá la licencia o permiso de construcción, previo pago del derecho que fije la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León vigente.

ARTÍCULO 343.- El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de hasta 5 años contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización. Las solicitudes de renovación deberán solicitarse a partir del vencimiento de la licencia de construcción y podrán ser de 6 meses o hasta por la misma vigencia de la autorización. Al momento de autorizarse una prórroga, se tomará en cuenta para el inicio de su vigencia el día siguiente hábil de su vencimiento.

Con el propósito de mejorar la administración de los recursos de inspección, la Secretaría deberá elaborar y mantener actualizado un inventario de licencias de construcción; por lo cual todos los propietarios estarán obligados a informar a la Secretaría el estatus de su obra en plazos de un año.

ARTÍCULO 344.- La Secretaría deberá señalar en las licencias de construcción que expida el horario de trabajo permitido, el cual será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y los sábados de 8:00 a 14:00 horas. Se podrán autorizar horarios especiales de trabajo si se demuestra que con su realización no se afecte el entorno ambiental de la comunidad.

ARTÍCULO 345.- Desde el inicio hasta la conclusión de la obra se deberá mantener en todo momento a la vista del público en el exterior del inmueble y en lugar de fácil acceso de la obra, una lona de materiales ecológicos la cual también deberá ser reciclable, fabricada con materiales biodegradables que no contengan sustancias toxicas o nocivas para la salud o el medio ambiente, como también resistente a la intemperie, con medida de un 1 m^2, que contenga los datos esenciales que permitan identificar en versión pública el número de la licencia o permiso de construcción o edificación, su vigencia, así como el tipo de obra, el uso o destino del suelo, giro de que se trate y el nombre de la persona responsable de la construcción, quien lo será también de verificar el cumplimiento de esta disposición.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 346.- El propietario o responsable de las obras en proceso tendrá la obligación de colocar un sanitario portátil por cada 10 trabajadores, durante el tiempo que duren los trabajos de construcción; evitará también que los trabajadores las utilicen como dormitorio permanente o como habitación temporal, con excepción de quien cumpla la función de vigilante o velador.

ARTÍCULO 347.- La cesión de los derechos que representa la licencia de construcción antes de la terminación de la obra requiere autorización expresa de la Secretaría.

ARTÍCULO 348.- Cuando particulares, empresas u organismos públicos descentralizados soliciten ejecutar un proyecto de construcción antes de que se expidan las licencias municipales, deberán celebrar un convenio con la Secretaría. En dicho convenio se establecerán los compromisos necesarios para la ejecución de la obra y deberá acompañarse de un programa de obra y del proyecto arquitectónico. La parte solicitante se comprometerá a integrar el expediente completo en un plazo no mayor de 45 días, así como a cumplir los lineamientos y requisitos previstos en la Ley y en este Reglamento. Asimismo, deberá informar a la Secretaría sobre el avance de la obra. El incumplimiento del convenio se considerará infracción y dará lugar a la aplicación de las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 349.- Cuando se solicite la licencia de construcción y autorización del proyecto arquitectónico de una edificación u obra a realizarse sobre la superficie total o parcial de dos o más lotes, el propietario debe solicitar y obtener previamente la autorización para la fusión de dichos lotes o predios.

ARTÍCULO 350.- Para la solicitud y el trámite de la prórroga de terminación de obras se deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud correspondiente;
II. Pago de los derechos correspondientes;
III. Acreditar la propiedad o posesión del predio (documento inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León);
IV. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
V. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

CONSULTA PÚBLICA

VI. Mínimo seis fotografías de la situación actual del predio (las fotografías deben ser de 6”x4” mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
VII. Copia del plano, acuerdo y licencia de construcción autorizada; y
VIII. La construcción deberá estar inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

ARTÍCULO 351.- Presentada la solicitud, la Secretaría tendrá 5 días hábiles para resolver la procedencia de la prórroga de terminación de obras en la licencia de construcción.

ARTÍCULO 352.- Concluidas las obras de edificación el interesado deberá solicitar la constancia de terminación de obras y cumplir con los siguientes requisitos:

I. Solicitud correspondiente;
II. Copia del pago de derechos de la obra terminada;
III. Acreditar la propiedad o posesión del predio (documento inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León);
IV. Acreditar el interés que le asiste y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
V. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
VI. Mínimo seis fotografías de la situación actual del predio (las fotografías deben ser de 6”x4” mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
VII. Planos originales de aprobación más una copia del plano de aprobación (al menos 2 planos autorizados del proyecto a solicitar la constancia de terminación de obras);
VIII. Copia del acuerdo de aprobación; y
IX. La construcción deberá estar inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

ARTÍCULO 353.- Cuando el interesado requiera vender la propiedad en porciones, locales o departamentos, podrá solicitar la autorización del proyecto de ventas en condominio y garantía suficiente.

ARTÍCULO 354.- Para la autorización del proyecto de ventas en condominio, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Solicitud de autorización del proyecto de ventas en condominio;

CONSULTA PÚBLICA

II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico y los planos correspondientes;
III. Plano de proyecto de ventas en condominio;
IV. Programa y presupuesto de obra;
V. Título que acredite la propiedad del predio;
VI. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
VII. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras autorizadas en el proyecto ejecutivo arquitectónico;
VIII. Proyecto jurídico del régimen en condominio;
IX. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
X. Pago de los derechos correspondientes; y
XI. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con la Ley.

ARTÍCULO 355.- La garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio, será por un monto equivalente a las obras faltantes más un 20% y la duración de esta garantía será conforme al programa de obras por ejecutar.

ARTÍCULO 356.- Una vez expedida la autorización del proyecto de ventas en condominio, para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el interesado deberá inscribir los planos autorizados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 357.- El interesado podrá solicitar prórrogas hasta por 2 años para el cumplimiento de obligaciones y reducción de garantías presentando la siguiente documentación:

I. Solicitud correspondiente;
II. Copia del acuerdo del antecedente inmediato;
III. Programa y presupuesto de obras;
IV. Avance de obras;
V. Tratándose de reducción de garantías el interesado hará la propuesta de nueva garantía que deberá amparar las obligaciones pendientes;
VI. Pago de los derechos correspondientes;
VII. Tarjetón del impuesto predial al corriente; y

CONSULTA PÚBLICA

VIII. Documento que acredite la personalidad jurídica.

ARTÍCULO 358.- Presentada la solicitud, la Secretaría tendrá 10 días hábiles para resolver la procedencia de la prórroga de terminación de obras en condominio y reducción de garantías en la licencia de construcción.

ARTÍCULO 359.- En la etapa de constancia de terminación de obras y liberación de garantías, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud correspondiente;
II. Pago de los derechos correspondientes;
III. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
IV. Documento que acredite la personalidad jurídica; y
V. Copia del acuerdo de autorización del proyecto de ventas en condominio y planos inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 360.- Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites que se refieren los artículos precedentes cuando por características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única estancia: la factibilidad de uso de suelo, lineamientos generales de diseño arquitectónico, el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, el proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción y la licencia de uso de edificación.

ARTÍCULO 361.- Cuando el interesado estime conveniente integrar en un solo trámite, el proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción y la autorización del proyecto de ventas en condominio; solo el proyecto de ventas en condominio se inscribirá en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 362.- No se requerirá de licencia de construcción en los siguientes casos:

I. Para casetas provisionales para uso exclusivo de ventas de hasta 60 m^2;
II. Para toldos o carpas; y
III. En caso de remodelación o reparación de la edificación existente cuando no se modifique su estructura y cuando no se alteren las áreas previamente autorizadas o la estabilidad estructural del edificio, pero deberá cumplir con las medidas de seguridad en materia de protección civil y será obligación del

CONSULTA PÚBLICA

propietario notificar a la Secretaría antes del inicio de las obras de remodelación mediante un escrito dicha situación.

ARTÍCULO 363.- A quienes se haya autorizado la realización de una construcción, deberá dar aviso a la Secretaría sobre la terminación de las obras en cumplimiento del acuerdo de autorización respectivo para que se le realice una inspección y en su caso, se le otorgue la constancia correspondiente.

CAPÍTULO VI
LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 364.- La licencia de uso de edificación expedida por la Secretaría tiene por objeto:

I. Determinar el uso de suelo del predio en que se ubica la edificación de acuerdo con lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano;
II. Señalar la ocupación máxima de construcción;
III. Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente;
IV. Determinar la función específica o giro particular de la edificación; y
V. Señalar la distribución de áreas correspondientes.

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos habitacionales unifamiliares previamente autorizados, el interesado deberá solicitar la licencia de uso de edificación únicamente para aquellos casos en que el uso difiera del habitacional unifamiliar, el cual se entenderá autorizado desde la aprobación del proyecto correspondiente.

ARTÍCULO 365.- Para la obtención de la licencia de uso de edificación se deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

I. Solicitud correspondiente;
II. Indicar el uso de edificación que se pretende;
III. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio;
IV. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;
V. Pago de los derechos correspondientes;

CONSULTA PÚBLICA

VI. Acreditar la propiedad o posesión del predio (documento inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León);
VII. Acreditar el interés que le asiste y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
VIII. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
IX. Formato único de la Dirección de Ecología correspondiente (en caso de usos industriales que incluyan proceso de producción, se deberá presentar el diagrama de flujo del proceso incluyendo el tipo de materia prima, descripción del proceso, los residuos obtenidos y su manejo) con el visto bueno de la Dirección de Ecología;
X. Antecedente de autorización de desmonte y tala en caso de contar con el;
XI. Mínimo cuatro fotografías de la situación actual del predio (las fotografías deben ser de 6”x4” mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
XII. Copia del acuerdo y planos de la construcción autorizada previamente registrada en el IRCNL;
XIII. 3 copias del análisis de colindancias con el consentimiento de vecinos. El análisis de colindancias deberá presentar un estudio completo de la manzana y sus alrededores especificando el uso actual de los lotes colindantes del predio a tratar;
XIV. Las firmas de vecinos aplican para zonas donde el uso de suelo predominante sea habitacional;
XV. La manifestación de conformidad de los vecinos colindantes respecto del uso de suelo propuesto deberá presentarse por escrito e incluir los datos del predio, los usos de suelo colindantes, la firma del propietario y la fecha en que se recabaron las firmas correspondientes;
XVI. Plano del proyecto arquitectónico que contenga: la planta de ubicación, la planta de conjunto, plantas arquitectónicas del área a arrendar, una elevación, además el cuadro general de áreas;
XVII. Dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil (estatal o municipal según se indique);
XVIII. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado o el establecimiento comercial y/o de servicios presente un requerimiento mayor de 24 cajones de estacionamiento; y
XIX. Estudio de afectación que garantice el cumplimiento de la normatividad aplicable en materia ambiental y la salvaguarda de la seguridad y la salud de los vecinos.

CONSULTA PÚBLICA

Los anteriores requisitos se deberán presentar en las especificaciones y medidas señaladas por la Secretaría tanto en formato físico así como en digital donde se contenga la información requerida en archivos con formato PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en formato archivo DWG georreferenciado.

ARTÍCULO 366.- La Secretaría expedirá la licencia de uso de edificación para toda edificación que se pretenda destinar a una actividad distinta a la habitacional unifamiliar una vez realizada la inspección que verifique que el inmueble está habilitado para cumplir con el uso pretendido sin poner en riesgo la salud o la integridad de quienes lo utilicen.
En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia.

ARTÍCULO 367.- Para autorizar el uso de edificación en zonas clasificadas como de conservación, se requerirá que dicho uso sea compatible con la función del uso de suelo autorizado del predio donde se ubique la edificación. En zonas clasificadas como de crecimiento, consolidación y mejoramiento, la autorización del uso de edificación estará sujeta al uso de suelo solicitado, siempre que no se ponga en riesgo la seguridad, salud o integridad de las personas, ni se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Se considerarán igualmente compatibles los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y radiodifusión.

ARTÍCULO 368.- Para zonas determinadas como de conservación se requiere que el uso de la edificación corresponda a alguno de los géneros permitidos o condicionados señalados en la matriz de compatibilidad de uso del suelo.

ARTÍCULO 369.- El género que no esté listado específicamente en la matriz de compatibilidad de uso del suelo será homologado al más similar que esté listado en dicha matriz, previa opinión de la Secretaría.

ARTÍCULO 370.- La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

CONSULTA PÚBLICA

CAPÍTULO VII
LICENCIA DE DEMOLICIÓN

ARTÍCULO 371.- La licencia de demolición expedida por la autoridad competente tiene por objeto la autorización de la demolición total o parcial de cualquier edificación o elemento constructivo. Cuando se trate de derribar, demoler o destruir menos de un 50% de la superficie total de construcción de las edificaciones ubicadas en un lote o predio,se conservará la licencia del mismo.

ARTÍCULO 372.- En la solicitud de autorización de demoliciones, excavaciones o movimientos de tierras, el interesado deberá señalar las razones o motivos que justifiquen su realización y presentar el visto bueno de Protección Civil Municipal, que garanticen la seguridad de personas y bienes.

El responsable de la obra deberá garantizar la seguridad de los peatones y la no afectación o generación de daños a los predios colindantes por medio de la disposición de elementos de protección, señalización y en su caso presentar una póliza de seguro de responsabilidad civil si así lo solicita la autoridad.

ARTÍCULO 373.- La licencia de demolición tendrá una vigencia de 6 meses contados a partir de la fecha de expedición para concluir los trabajos.

En caso de no haberse concluido los trabajos de demolición o no haberse iniciado, por cualquier causa, se podrá solicitar una única prórroga de la licencia de demolición por igual término de 6 meses, siempre que su solicitud se efectúe antes de que concluya el término de la vigencia.

ARTÍCULO 374.- Para tramitar la licencia de demolición ante la Secretaría, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poderes para actos de administración y de dominio, debe presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud por escrito con firma autógrafa del propietario, su apoderado o representante legal, dirigido a la Secretaría en el que se manifieste el motivo de la demolición, lo que se pretende demoler y el lugar en que se depositarán los materiales derivados de la misma;
II. En caso de contar con ellos, una copia simple de planos arquitectónicos y constructivos autorizados en el que se contenga las últimas construcciones

CONSULTA PÚBLICA

autorizadas en el lote o predio y copia simple de la resolución o cartulina; en caso contrario, la manifestación de no contar con ellos;

III. En el caso de demolición parcial, 6 juegos de planos arquitectónicos en el formato oficial que cumpla con las especificaciones que señale la Secretaría. Se deberá anexar plano en memoria USB en formato AutoCAD editable;

IV. En el caso de demolición total, 4 juegos de planos arquitectónicos de la planta de conjunto, en doble carta, en el formato oficial, que cumpla con las especificaciones que señale la Secretaría. Se deberá anexar planos en memoria USB en formato AutoCAD editable;

V. Carta responsiva con firma autógrafa del perito responsable de la demolición, anexando copia de su cédula profesional;

VI. Estudio de afectación a edificaciones colindantes, el cual deberá incluir la descripción del equipo de demolición a utilizar;

VII. Un programa específico y plan de contingencia en materia de protección civil con la autorización de Protección Civil Municipal o Estatal, según sea el caso, en los términos de la legislación de la materia, tratándose de los siguientes casos:

a) Predios ubicados en zonas de alto o muy alto peligro o riesgo, según el atlas de peligros o riesgos;

b) Edificaciones en donde se pretendan giros que impliquen actividades riesgosas o se manejen materiales o residuos peligrosos; y

c) Edificaciones mayores a 1,000 m^2 o mayores a cuatro niveles, con excepción de las viviendas unifamiliares; y

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

ARTÍCULO 375.- Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante.

CAPÍTULO IX
ASIGNACIÓN O CORRECCIÓN DE NÚMERO OFICIAL Y ALINEAMIENTO VIAL

ARTÍCULO 376.- La asignación o corrección de número oficial expedida por la Secretaría, tiene por objeto proporcionar al solicitante el número oficial que identificará a un lote, predio, edificación o unidad en condominio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley, el Plan y este Reglamento, el cual corresponderá al frente

CONSULTA PÚBLICA

del mismo al momento de solicitarse una licencia de construcción. Solo se asignará un número oficial por predio. Queda exceptuado de lo anterior lo casos en los que por la naturaleza de la edificación existan diversas funciones o géneros en un predio, por lo que se permitirá al establecimiento varios números oficiales.

El interesado en la asignación, corrección o certificación de número oficial de un inmueble, deberá acudir ante la Secretaría para realizar el trámite y debe presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud Oficial;
II. Petición por escrito;
III. Título que acredite la propiedad del predio inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León;
IV. Acreditar personalidad jurídica;
V. Acreditar que el predio se encuentra al corriente del pago al impuesto predial;
VI. Antecedentes de autorizaciones del inmueble, plano, instructivo y cartulina debidamente autorizados;
VII. 6 fotografías de la situación actual del predio (deben ser de 6”x4” mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
VIII. Levantamiento de números oficiales de los predios colindantes, 3 de cada lado y 3 de enfrente;
IX. Plano de referencia del predio;
X. Registro de la construcción en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León; y
XI. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 377.- El alineamiento vial tiene por objeto informar al interesado el espacio de las vías públicas actuales o proyectadas con las que colinda un lote o predio, así como las afectaciones para destinos previstas en el Plan, a fin de que dichas áreas se respeten y permanezcan libres de construcciones, invasiones, instalaciones u otros obstáculos. El alineamiento vial podrá solicitarse de manera independiente sin que sea requisito para la realización de un trámite urbanístico.

ARTÍCULO 378.- Para solicitar el trámite de alineamiento vial el propietario y/o poseedor del predio deberá cumplir con lo establecido en el presente Reglamento y además presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud oficial;

CONSULTA PÚBLICA

II. Título que acredite la propiedad del predio inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León;
III. Acreditar personalidad jurídica;
IV. Acreditar que el predio se encuentra al corriente del pago al impuesto predial;
V. Antecedentes de autorizaciones previas;
VI. Antecedentes de autorizaciones del inmueble, plano, instructivo, cartulina debidamente autorizados e inscritos en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León (IRCNL);
VII. Realizar el pago de los derechos correspondientes; y
VIII. Planos de ubicación.

Los anteriores requisitos se deberán presentar en las especificaciones y medidas señaladas por la misma Secretaría tanto en formato físico como en USB donde se contenga la información requerida en archivos con formato PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en formato archivo DWG georeferenciado.

CAPÍTULO X
AUTORIZACIÓN DE ESTACIONAMIENTO A DISTANCIA

ARTÍCULO 379.- La autorización de estacionamiento a distancia expedida por la Secretaría tiene por objeto permitir el cumplimiento de los requerimientos de estacionamiento que correspondan a una edificación en un lote o predio distinto a aquel que genera el requerimiento de estacionamiento.

Los requerimientos para la autorización de estacionamiento a distancia, además de los previstos en la Ley, serán los siguientes:

I. Acreditar el derecho de uso sobre el lote o predio que se destinará como estacionamiento a distancia mediante instrumento público; y
II. Describir el proyecto de estacionamiento a distancia, precisando la ubicación del lote o predio en el que se pretende y el rango en el que se ubica con relación a la edificación a la que dará servicio.

La autorización de estacionamiento a distancia y el cumplimiento al requerimiento de estacionamiento que corresponda a una edificación en términos de este artículo dejarán de existir al momento en que el derecho de uso del lote o predio a distancia termine, se rescinda o por cualquier otro motivo deje de existir.

CONSULTA PÚBLICA

CAPÍTULO XI
DICTAMEN DE IMPACTO AMBIENTAL

ARTÍCULO 380.- Para la autorización de los proyectos de uso de suelo, uso de edificación o de construcción de obras con uso diferente del habitacional deberán obtener un dictamen emitido por la Dirección de Ecología, para lo cual se solicitarán los siguientes requisitos:

I. Formato de la Dirección de Ecología llenado con tinta azul;
II. Planos de ubicación indicando:
    a) La ubicación del predio o predios, indicando en planta las edificaciones e instalaciones existentes o proyectadas, así como el uso asignado a cada una de las áreas señaladas;
    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 y transformadores;
    g) Aparatos de aire acondicionado o ventilación;
    h) Ductos o chimeneas;
    i) La ubicación de extinguidores o del sistema de prevención de incendios que se aplicará;
    j) Salida de emergencia y sistema contra riesgo;
    k) Los lugares o almacenes de sustancias químicas o peligrosas y/o residuos peligrosos;
    l) Localización de área para carga y descarga;
    m) Conexión y tipo de sistema de drenaje sanitario y pluvial; y
    n) Localización de área para depósito de residuos (contenedores, recipientes).
III. Indicar el tipo de dispositivos que se utilizarán para la mitigación de contaminantes sólidos, líquidos o gaseosos, así como anexar copia de las especificaciones técnicas, características y capacidades de dichos dispositivos.
IV. Indicar en el plano de levantamiento el arbolado existente en el predio, señalando su tamaño y especie (nombre científico), así como su condición conforme a la afectación prevista, de acuerdo con la siguiente clasificación:

CONSULTA PÚBLICA

a) Derribar: con color rojo;
b) Trasplantar: con color amarillo; y
c) Conservar: con color verde.

V. Propuesta de áreas verdes e imagen urbana que incluya la ubicación de los árboles a plantar, así como la localización del anuncio que se pretenda instalar, cuya autorización se tramitará de manera independiente;

VI. Si maneja materiales peligrosos:
a) Presentar dictamen técnico emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León;
b) Presentar estudio preliminar de riesgo;
c) Plano indicando medidas de seguridad constructivas como: contenedores, respiradores, sistema contra incendio, etc. Este artículo es aplicable a comercios y servicios, industria e infraestructura; y

VII. Presentar los antecedentes de aprobación de construcción y de desmonte, así como la copia del acuse de ingreso ante la autoridad estatal y federal, en aquellos casos en los que aplique.

ARTÍCULO 381.- En las solicitudes de proyectos de urbanización, construcción o edificación que se realicen fuera de fraccionamientos autorizados y que cuenten con vegetación de matorral submontano o árboles, deberán presentarse los estudios de impacto ambiental que correspondan, como requisito previsto en la Ley. Dichos estudios deberán presentarse firmados por el perito responsable, en formato impreso y digital, y deberán estar firmados y sellados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

CAPÍTULO XII
ESTUDIO DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 382.- Las autorizaciones para fraccionar y urbanizar el suelo requerirán para su aprobación que la solicitud se acompañe de un estudio de movilidad. En solicitudes de licencias de construcción para lotes o predios no comprendidos dentro de un fraccionamiento autorizado, el estudio de movilidad será obligatorio cuando se trate de vivienda multifamiliar con más de 10 viviendas o departamentos, o establecimientos comerciales o de servicios con más de 24 cajones de estacionamiento. El estudio también se requerirá para la licencia de uso de edificación en los mismos supuestos.

Asimismo, tratándose de edificios de oficinas o para la administración pública que

CONSULTA PÚBLICA

requieran 10 o más cajones de estacionamiento, para la autorización de su construcción o de la licencia de uso de edificación será requisito que se presente el estudio de movilidad con la solicitud correspondiente.

El estudio de movilidad tendrá como objetivo analizar las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público que en combinación con los aspectos del contexto urbano tienen efectos sobre la movilidad.

ARTÍCULO 383.- El estudio deberá realizarse dentro de una franja perimetral de cuando menos 1 km medido a partir de los límites del predio, e incluirá como mínimo:

I. Análisis de los usos de suelo y densidades:
   a) Actuales; y
   b) Establecidas en el Plan, Planes y Programas parciales de desarrollo urbano correspondientes.
II. Inventario de infraestructura vial, ciclista y peatonal existente para determinar las características geométricas, condiciones generales y capacidades de las mismas;
III. Aforos vehiculares, ciclistas y peatonales suficientes para identificar las horas de máxima demanda;
IV. Inventario o lista de los servicios de transporte público:
   a) Actuales; y
   b) Establecidas en los programas de movilidad correspondientes.
V. Elaboración de modelo de transporte:
   a) Generación de viajes, elaborando una matriz origen-destino;
   b) Distribución de viajes, de acuerdo a la matriz origen-destino;
   c) Segmentación modal, de acuerdo a supuestos sustentados; y
   d) Asignación de recorrido, de acuerdo a los análisis previos.
VI. Determinación de niveles de servicio (antes y después), de acuerdo con los supuestos establecidos en el modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales):
   a) Intersecciones del desarrollo o inmueble con la red vial existente y además de intersecciones existentes que sean directamente afectadas; y
   b) Tramos libres.
VII. Dimensionamiento y diseño geométrico (secciones transversales) y proyecto de señalamiento de vialidades e intersecciones internas del predio de acuerdo

CONSULTA PÚBLICA

con los supuestos establecidos en el modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales), considerando la seguridad los diferentes usuarios de la vialidad;

VIII. Diseño de intersecciones propuestas con la red vial existente de acuerdo con los resultados del modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales);

IX. Propuesta preliminar de rutas y paraderos para el transporte público de acuerdo con los supuestos del modelo de transporte;

X. Proyecto de medidas de mitigación que contemple adecuaciones viales, semaforización y señalamiento vertical y horizontal, orientadas a atender los impactos negativos identificados y a garantizar el funcionamiento seguro, eficiente y fluido de la vialidad, así como el acceso adecuado al predio o lote donde se desarrollará el proyecto, sin afectar la circulación en las vialidades colindantes. En el caso de fraccionamientos y parques industriales, será obligatoria la incorporación de carriles de desaceleración; cuando así lo determine la Secretaría, la longitud del tirante se establecerá en función del tipo y características del proyecto;

XI. Analisis con base en una simulación de los radios de giro de los vehículos en formato dwg para validar el correcto funcionamiento de los accesos del proyecto, asegurando que no exista ninguna obstrucción en la via pública;

XII. El documento debe entregarse impreso, además incluir una carta responsiva del especialista dirigido a la Secretaría, ambos documentos deben estar firmados de puño y letra por el perito que lo realizó. También debe entregar una copia digitalizada del estudio de movilidad que incluya lo expuesto en las fracciones anteriores y los croquis de señalamientos, propuestas de mitigación en formato dwg georeferenciado, aforos de los tres turnos, análisis de capacidad de la situación actual sin proyecto, situación actual con proyecto y las proyecciones a futuro; estas proyecciones y así como la tasa de crecimiento anual estarán sujetas a la zona en donde se ubique el proyecto; dicho análisis de proyección a futuro se lo indicara esta secretaria; como mínimo se deberá considerar un 5.0 % de crecimiento anual; y

XIII. Se deberá de incluir reseña fotográfica de cualquier elemento relevante para el estudio, por ejemplo, señalamientos, paraderos, adecuaciones, semoforizacion.

ARTÍCULO 384.- La Secretaría, antes de emitir su dictamen técnico, podrá determinar medidas de mitigación adicionales o modificar las propuestas en el estudio de movilidad, mismas que se establecerán en las licencias o

CONSULTA PÚBLICA

autorizaciones. Para cumplir con las atribuciones del párrafo anterior, la Secretaría solicitará la opinión de la dependencia municipal responsable del control de tránsito vehicular. El titular de la autorización o licencia debe cumplir con la ejecución de todas las medidas de mitigación, de lo contrario será responsable civil, administrativa y penalmente.

ARTÍCULO 385.- Los predios o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular y que por su ubicación representen fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, y previo análisis de la Secretaría deberán presentar para su autorización el correspondiente estudio de movilidad. En tales usos, todos los movimientos vehiculares deberán ser resueltos en el interior del predio mediante vestíbulos para vehículos (motor lobby), de tal manera que no causen congestionamientos en la vía pública.

ARTÍCULO 386.- Se deberá presentar un estudio de movilidad cuando se solicite una licencia de construcción, licencia de uso de edificación, licencia de uso de suelo, regularización o cambio de uso de suelo para alguna de las siguientes edificaciones:

I. Centros comerciales en los que los usos de edificación que se propongan, implique la obligación de asignar espacios para 30 cajones de estacionamiento en adelante;
II. Centros de espectáculos públicos, como estadios, plaza de toros, autódromos, auto-cinemas y otros similares;
III. Escuelas preparatorias, escuelas de estudios superiores;
IV. Escuelas privadas de cualquier nivel educativo;
V. Jardines de niños y primarias que tengan previsto tener una capacidad de alumnado de 60 alumnos en adelante;
VI. Hospitales, centros médicos y similares;
VII. Edificios de oficinas públicas o privadas que implique la obligación de asignar espacios para 24 cajones de estacionamiento en adelante;
VIII. Gasolineras y unidades de carburación;
IX. Salones para eventos, fiestas y similares que implique la obligación de asignar espacios para 30 cajones de estacionamiento en adelante;
X. Hoteles, que implique la obligación de asignar espacios para 30 cajones de estacionamiento en adelante;
XI. Nuevas edificaciones con uso de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura en

CONSULTA PÚBLICA

terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados; y

XII. Otros usos que a pesar de ubicarse en predios localizados en fraccionamientos autorizados, por su ubicación específica y uso puedan representar fuente de conflictos viales en la zona.

ARTÍCULO 387.- El estudio de movilidad deberá contener, además de los datos generales de ubicación del predio e identificación del propietario o poseedor, lo siguiente:

I. Elementos del contexto urbano:
   a) Volúmenes de tráfico que incluya el levantamiento de la información sobre volúmenes vehiculares (estudios de ingeniería vial) en días y horas representativas, así como en cruceros que se encuentren dentro de la zona de influencia del nuevo desarrollo;
   b) Usos del suelo y usos de edificación actuales y futuros en el radio que determine la Secretaría teniendo como punto de partida el centro del predio;
   c) Densidad de la población; y
   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 nivel de servicio existentes sin proyecto (donde deberán incluir sus hojas de cálculo para la obtención de sus resultados); la determinación de la situación geométrica de la vialidad en el momento del estudio (secciones viales, número de carriles y sentidos de circulación, señalamiento vial, control de tráfico, banquetas, tipo y estado de pavimento); velocidades de operación permitidas y reales; conflictos viales y la revisión de los aspectos de seguridad vial.

II. Pronósticos de movilidad:
   a) Establecimiento de los horizontes de estudio, cuando menos 5 y 10 años;
   b) Establecimiento de un pronóstico de crecimiento de los flujos viales a los horizontes establecidos; y
   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:

CONSULTA PÚBLICA

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 (donde deberán incluir sus hojas de cálculo para la obtención de sus resultados); y
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 del uso de la nueva construcción, o el cambio de uso de edificación, definiendo las acciones en el corto, mediano y largo plazo; y
b) Revisión de los aspectos de seguridad vial.

VI. Recomendaciones al predio y/o edificio:
a) Determinación de las propuestas viales para que los accesos viales (entradas y salidas) al predio se realicen adecuadamente y evitando posibles conflictos de circulación vehicular en la vialidad; y
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;
b) Análisis de la compatibilidad de las acciones propuestas con el contenido del Plan; y
c) Construcción e instalaciones de obras y señalamientos viales necesarios.

El estudio de movilidad deberá presentarse de manera física y digital, en archivo .sync editable, que contenga la firma autógrafa del perito responsable y los datos de su cédula profesional, y será elaborado por arquitectos y/o ingenieros civiles con especialidad en movilidad y transporte, quienes tengan al menos 5 años de experiencia en el ramo.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 388.- Conforme a lo indicado en el Artículo 264 de la Ley, al tramitar la autorización de un proyecto de urbanización o fraccionamiento, en la etapa del proyecto urbanístico, se deberá presentar un estudio de movilidad del proyecto.

ARTÍCULO 389.- La Secretaría evaluará los estudios de movilidad que se presenten y dictará las medidas de mitigación que procedan dentro de las licencias o autorizaciones, mismas que deberán ser cumplidas por los solicitantes.

CAPÍTULO XIII
GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

ARTÍCULO 390.- El presente capítulo tiene por objeto regular la gestión, manejo, recolección, transporte y disposición final de los residuos de la construcción y demolición que se generen con motivo de obras, construcciones, ampliaciones, remodelaciones o demoliciones, públicas o privadas, dentro del municipio, como condición obligatoria para el otorgamiento y ejecución de las licencias y autorizaciones previstas en este Reglamento.

ARTÍCULO 391.- Son sujetos obligados al cumplimiento de las disposiciones de este capítulo:

I. Los propietarios o poseedores de los predios;
II. Los Directores Responsables de Obra y corresponsables;
III. Los desarrolladores, contratistas o ejecutores de la obra; y
IV. Cualquier persona física o moral que realice trabajos de construcción o demolición.

La responsabilidad será solidaria, sin perjuicio de las sanciones administrativas que correspondan.

ARTÍCULO 392.- Los sujetos obligados serán responsables de los residuos de la construcción y demolición desde su generación hasta su disposición final, debiendo:

I. Recolectarlos y retirarlos de manera oportuna;
II. Transportarlos en condiciones que eviten su dispersión; y
III. Depositarlos exclusivamente en los sitios autorizados por la Secretaría.

CONSULTA PÚBLICA

Queda prohibido depositar, abandonar o acumular residuos de la construcción y demolición en la vía pública, banquetas, áreas verdes, predios baldíos, cauces, derechos de vía o cualquier sitio no autorizado.

ARTÍCULO 393.- Para el manejo de los residuos de la construcción y demolición, los sujetos obligados deberán contratar obligatoriamente los servicios de recolección, transporte y disposición final con prestadores inscritos en el padrón autorizado por la Secretaría. La Secretaría podrá requerir la acreditación de dicha contratación como requisito para el otorgamiento de licencias, así como durante las inspecciones, verificaciones o supervisiones de obra.

ARTÍCULO 394.- Para efectos de control, supervisión y verificación, la Secretaría establecerá estándares técnicos mínimos de generación de residuos de la construcción y demolición, expresados en volumen por metro cuadrado de obra, los cuales servirán como referencia obligatoria.

Los estándares mínimos serán los siguientes:

I. Construcción nueva: de 0.10 a 0.15 m³ de residuos por cada metro cuadrado construido;
II. Ampliación o remodelación: de 0.15 a 0.25 m³ de residuos por cada metro cuadrado intervenido;
III. Demolición: de 0.80 a 1.20 m³ de residuos por cada metro cuadrado demolido.

Estos estándares tendrán el carácter de mínimos de referencia, por lo que no podrá declararse una generación inferior, salvo que exista justificación técnica debidamente acreditada ante la autoridad municipal.

ARTÍCULO 395.- Los estándares técnicos mínimos a que se refiere el artículo anterior deberán incorporarse desde el contrato inicial celebrado con el prestador autorizado del servicio de manejo de residuos, a fin de establecer el volumen mínimo de residuos a gestionar conforme a los metros cuadrados de la obra autorizada.

ARTÍCULO 396.- Los sujetos obligados deberán conservar y exhibir, cuando les sea requerido por la autoridad municipal:

CONSULTA PÚBLICA

I. El contrato celebrado con el prestador autorizado;
II. Los comprobantes de recolección, transporte y disposición final de los residuos; y
III. La documentación que acredite el cumplimiento de los estándares técnicos mínimos.

La autoridad municipal podrá realizar visitas de inspección y verificación, y ordenar las medidas correctivas correspondientes en caso de incumplimiento, sin perjuicio de las sanciones previstas en el Título Décimo del presente Reglamento.

ARTÍCULO 397.- En la solicitud de licencia de construcción o demolición, los sujetos obligados deberán presentar una estimación preliminar del volumen de residuos de la construcción y demolición que se generarán, calculada con base en los estándares técnicos mínimos previstos en el artículo 394 del presente Reglamento. Dicha estimación formará parte del expediente técnico de la obra y servirá como referencia para efectos de supervisión y verificación municipal.

ARTÍCULO 398.- Durante la ejecución de la obra, los sujetos obligados deberán implementar medidas preventivas para evitar la dispersión de residuos en la vía pública, incluyendo, en su caso:

I. La delimitación física del área de trabajo;
II. El uso de contenedores adecuados para el almacenamiento temporal;
III. La cobertura de los materiales transportados; y
IV. La limpieza permanente del frente del predio intervenido.

ARTÍCULO 399.- Cuando se detecte la dispersión, abandono o depósito indebido de residuos de la construcción y demolición, la Secretaría podrá ordenar de manera inmediata:

I. El retiro y limpieza del área afectada;
II. La contratación urgente de un prestador autorizado; y
III. La suspensión temporal de los trabajos hasta que se acredite el cumplimiento de las obligaciones previstas en este Capítulo.

Lo anterior se aplicará sin perjuicio de las sanciones correspondientes conforme al Título Décimo del presente Reglamento.

CONSULTA PÚBLICA

TÍTULO SÉPTIMO
DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA

CAPÍTULO ÚNICO
DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA

ARTÍCULO 400.- Los proyectos de fraccionamientos, conjuntos habitacionales, edificios y cualquier tipo de construcción deben ser realizados por profesionales con título y cédula en alguna de las siguientes especialidades: Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor, o Ingeniero – Arquitecto. Estos profesionales son denominados Directores Responsables de Obra (DRO) asumen de manera personal y directa la responsabilidad técnica, legal y administrativa de la ejecución de una obra, actuando como responsable solidario con el propietario o desarrollador, y garantizando que la obra se lleve a cabo conforme a la licencia otorgada, los proyectos autorizados, las condiciones urbanas y la normatividad aplicable, durante todas las etapas de la obra, desde su inicio hasta su terminación.

ARTÍCULO 401.- Son obligaciones del DRO las siguientes:

I. Antes del inicio de la obra:
   a) Verificar que la obra cuente con licencia de construcción vigente y con los planos debidamente autorizados.
   b) Firmar y presentar ante la autoridad municipal el Acta de Inicio de Obra, en los formatos oficiales.
   c) Corroborar que el proyecto autorizado sea técnica y normativamente viable conforme a la zonificación, uso de suelo y demás disposiciones aplicables.
   d) Asegurarse de que el propietario o desarrollador conozca las condiciones y alcances de la licencia otorgada.

II. Durante la ejecución de la obra:
   a) Supervisar personalmente la obra, realizando visitas periódicas suficientes para garantizar su correcta ejecución.
   b) Verificar que la obra:
      - No exceda los metros cuadrados autorizados.

CONSULTA PÚBLICA

- Respete uso de suelo, alineamientos, niveles, alturas, retiros y coeficientes.
- Se ejecute conforme a los planos autorizados.

c) Llevar y mantener actualizada la bitácora de obra, registrando:
- Fechas de visita
- Avances
- Observaciones
- Instrucciones correctivas

d) Ordenar la suspensión inmediata de trabajos cuando detecte irregularidades que contravengan la licencia o la normatividad, y notificarlo por escrito a la autoridad municipal.

e) Atender y facilitar las visitas de inspección municipal, proporcionando la información y documentación que le sea requerida.

f) Colocar y mantener visible el letrero de obra, con su nombre completo y número de registro como DRO.

III. Cambios, suspensiones o irregularidades:

a) Notificar por escrito a la autoridad municipal de: 1) suspensión temporal o definitiva de la obra; 2) cambios de proyecto; y 3) sustitución del DRO.

b) Abstenerse de autorizar, permitir o tolerar modificaciones al proyecto sin contar previamente con la autorización municipal correspondiente.

c) Deslindarse formalmente de la obra únicamente mediante aviso por escrito aceptado por la autoridad, permaneciendo responsable hasta su sustitución autorizada.

IV. Al término de la obra:

a) Verificar que la obra se haya ejecutado conforme a la licencia y al proyecto autorizado.

b) Firmar y presentar el Acta de Terminación de Obra, en los formatos oficiales.

c) Responder por las irregularidades detectadas durante la ejecución de la obra, aun cuando se manifiesten con posterioridad a su terminación, en los términos de la normatividad aplicable.

ARTÍCULO 402.- La calidad de DRO se adquiere con su inscripción en el padrón de la Secretaría y los requisitos para el registro son:

I. Proyectos mayores a 1,000 m^2:

CONSULTA PÚBLICA

1. Solicitud de inscripción;
2. Copia del título profesional con alguna de las siguientes especialidades: Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor, Ingeniero – Arquitecto;
3. Copia de cédula profesional;
4. Experiencia profesional comprobable mínima de 10 años (posterior a la fecha de emisión de la Cédula Profesional) en proyectos o ejecución de obras de construcción;
5. Curriculum vitae;
6. Copia de INE vigente;
7. Comprobante de domicilio actualizado (1 mes de antigüedad);
8. Acreditar la membresía vigente al Colegio de su especialidad en el estado de Nuevo León;
9. Dos cartas de recomendación de profesionistas titulados del mismo gremio;
10. Constancia de capacitación con una antigüedad máxima de 36 meses en normatividad urbana o dirección de obra o dirección responsable de obra emitida por:
    a. Instituciones públicas;
    b. Colegios profesionales del estado de Nuevo León;
    c. Universidades del estado de Nuevo León; y
    d. Secretaría de Desarrollo Urbano, Ecología y Transporte del municipio de Apodaca, Nuevo León.
11. Carta de aceptación de responsabilidades;
12. No tener solicitudes de inconformidad por parte de las y los ciudadanos;
13. Pago de derechos correspondiente; y
14. Póliza de responsabilidad profesional por $2,000,000 MDP, indicando beneficiario preferente al Municipio de Apodaca.

II. Proyectos hasta 999 m^2:
1. Solicitud de inscripción;
2. Copia del título profesional con alguna de las siguientes especialidades: Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor, Ingeniero - Arquitecto.
3. Copia de cédula profesional;
4. Experiencia profesional comprobable mínima de 3 años (posterior a la fecha de emisión de la Cédula Profesional) en proyectos o ejecución de obras de construcción;
5. Curriculum vitae;
6. Copia de INE vigente;
7. Comprobante de domicilio actualizado (1 mes de antigüedad);

CONSULTA PÚBLICA

8. Acreditar la membresía vigente al Colegio de su especialidad en el estado de Nuevo León;
9. Una carta de recomendación de profesionista titulado del mismo gremio;
10. Constancia de capacitación con una antigüedad máxima de 36 meses en normatividad urbana, dirección de obra o dirección responsable de obra emitida por:
    a. Instituciones públicas;
    b. Colegios profesionales del estado de Nuevo León;
    c. Universidades del estado de Nuevo León;
    d. Secretaría de Desarrollo Urbano, Ecología y Transporte del municipio de Apodaca, Nuevo León;
11. Carta de aceptación de responsabilidades;
12. No tener solicitudes de inconformidad por parte de las y los ciudadanos; y
13. Pago de derechos correspondiente.

Este registro tiene una vigencia de 1 año y los interesados deben tramitar su inscripción o renovación cada enero ante la Secretaría, admeás de proporcionar la información complementaria que a juicio de la Secretaría sea necesaria.

ARTÍCULO 403.- Serán sujetos responsables solidarios el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

ARTÍCULO 404.- Además de la responsabilidad solidaria, los profesionistas responsables y directores responsables de obra responderán bajo la legislación civil y penal aplicable y tendrán la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionales sancionados serán reportados a las autoridades correspondientes y se informará al colegio de profesionales al que pertenezcan.

ARTÍCULO 405.- La Secretaría puede suspender los derechos de un profesional para firmar como responsable de obra hasta por 1 año (plazo que puede extenderse según la gravedad) y no aceptará ningún estudio o peritaje firmado por el infractor en los siguientes casos:

I. Por cometer infracciones a la Ley o a este Reglamento; y
II. Por negarse a facilitar las funciones de verificación, inspección y vigilancia de la Secretaría.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 406.- Se procederá a la inhabilitación de un DRO por un periodo de 1 año (con posibilidad de extensión en casos de gravedad) cuando:

I. Cometa una falta grave a juicio de la Secretaría;
II. Se le declare en estado de quiebra o concurso de acreedores;
III. Sea condenado por delitos patrimoniales como fraude o abuso de confianza; y
IV. Sea reincidente en los casos que ameritaron suspensión.

ARTÍCULO 407.- El Director Responsable de Obra deberá presentar ante la Secretaría el acta de inicio de obra en el formato oficial corresponsiente, previamente al inicio de cualquier trabajo físico, movimiento de tierra, excavación, cimentación o construcción en el predio autorizado. La falta de presentación del acta antes del inicio de la obra se considerará incumplimiento a las obligaciones del Director Responsable de Obra, sin perjuicio de las medidas de seguridad o sanciones que procedan conforme a la normatividad aplicable.

ARTÍCULO 408.- El Director Responsable de Obra deberá llevar Bitácora Oficial de Obra en el formato autorizado por la Secretaría, la cual tendrá carácter obligatorio y formará parte de los mecanismos de supervisión y control municipal. La bitácora deberá registrarse de manera periódica que indique la Secretaría, asentando como mínimo la fecha de visita, descripción del avance de obra, observaciones técnicas, irregularidades detectadas, en su caso, y medidas correctivas indicadas, debidamente firmadas por el Director Responsable de Obra.

La bitácora deberá mantenerse en el sitio de la obra y estar disponible en todo momento para revisión por parte de la autoridad municipal competente. La falta de bitácora, su omisión, alteración, falsedad o incumplimiento en los registros mínimos establecidos constituirá infracción al presente Reglamento y dará lugar a las medidas de seguridad y sanciones administrativas que correspondan.

ARTÍCULO 409.- Cuando el Director Responsable de Obra deje de intervenir en la ejecución de una obra autorizada, el propietario o desarrollador deberá presentar ante la Secretaría el aviso de sustitución en el formato oficial correspondiente, debidamente firmado por el Director Responsable de Obra saliente, el nuevo Director Responsable de Obra y el propietario o desarrollador.

La sustitución surtirá efectos únicamente a partir de la fecha de presentación del aviso ante la Secretaría, sin que pueda tener efectos retroactivos. El Director

CONSULTA PÚBLICA

Responsable de Obra saliente será responsable de los actos, omisiones e irregularidades ocurridos durante el periodo en que fungió como tal, hasta la fecha efectiva de sustitución. El nuevo Director Responsable de Obra asumirá las responsabilidades inherentes a la obra a partir de la fecha de presentación del aviso, en las condiciones físicas en que ésta se encuentre.

La Secretaría podrá negar o requerir aclaraciones respecto de la sustitución cuando el nuevo Director Responsable de Obra no cumpla con los requisitos establecidos en el Sistema Municipal de Directores Responsables de Obra, no cuente con registro vigente o no acredite póliza de responsabilidad civil profesional vigente. La sustitución no eximirá al propietario, desarrollador o Director Responsable de Obra saliente de las responsabilidades administrativas que procedan por infracciones previamente detectadas.

ARTÍCULO 410.- Concluida la ejecución de la obra autorizada, el Director Responsable de Obra y el propietario o desarrollador deberán presentar ante la Secretaría el acta de terminación de obra en el formato oficial correspondiente. El Acta deberá presentarse dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión física de los trabajos.

En dicha acta, el Director Responsable de Obra deberá declarar bajo protesta de decir verdad que la obra fue ejecutada conforme a la licencia otorgada, los planos y condiciones autorizadas, indicando la superficie final construida y, en su caso, las modificaciones previamente autorizadas. La responsabilidad del Director Responsable de Obra subsistirá hasta la fecha de presentación del Acta de Terminación ante la Secretaría. La presentación del Acta no exime al propietario ni al Director Responsable de Obra de las responsabilidades administrativas que procedan en caso de detectarse incumplimientos o irregularidades.

TÍTULO OCTAVO
CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 411.- Para los efectos de este Reglamento se consideran medidas de seguridad la ejecución de ordenamientos que con fundamento en preceptos

CONSULTA PÚBLICA

legales dicten las autoridades municipales a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, instalaciones, construcciones y obras en edificaciones públicas o privadas. Estas medidas tendrán la duración que resulte necesaria para la corrección de las irregularidades y serán ordenadas por las autoridades municipales competentes.

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

ARTÍCULO 412.- Corresponde a la Secretaría inspeccionar e imponer las sanciones previstas en la Ley y en este Reglamento y serán sujetos responsables:

I. El propietario del inmueble;
II. El poseedor del inmueble;
III. Las empresas constructoras; y
IV. Los constructores independientes que presten sus servicios profesionales a los propietarios, poseedores, o sus representantes, personas morales y accionistas apoderados para ejecutar o realizar cualquier obra de construcción.

ARTÍCULO 413.- Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de este Reglamento:

I. Los profesionistas que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto;
II. El poseedor, usufructuario del predio y/o desarrollador de un proyecto;
III. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción;
IV. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones contenidas en la Ley, en el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables; y
V. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario o poseedor del inmueble a responder de algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano.

Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas en el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables que determine la autoridad.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 414.- La administración pública municipal tiene la facultad de obtener el cumplimiento de los actos administrativos válidos que ante la rebeldía del obligado tengan el carácter de forzosos.

ARTÍCULO 415.- La ejecución forzosa por la administración se podrá llevar a cabo mediante embargo o ejecución subsidiaria. Tiene lugar la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que por no ser personalísimos, puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado. En este caso, la administración realizará el acto por sí o a través de las personas que determine y a costa del obligado. El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal en los términos de las disposiciones fiscales vigentes en el estado.

ARTÍCULO 416.- Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

I. Cuando un propietario afectado por un destino para infraestructura vial o hidráulica, se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes;
II. Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de lotes o predios sobre los que la autoridad competente haya decretado ocupación parcial o total de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados;
III. Cuando exista obligación de demoler total o parcialmente construcciones que se encuentren en estado ruinoso o que representen un riesgo para la vida, integridad física, bienes o entorno de las personas físicas o morales, aún cuando dicho riesgo no se haya materializado;
IV. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con la normatividad aplicable;
V. Cuando los propietarios, poseedores o usufructuarios hayan construido en contravención a lo dispuesto por los planes, siempre que dichas obras se hayan ejecutado con posterioridad a su entrada en vigor, y no se hayan efectuado las adecuaciones ordenadas o, en su caso, no se haya procedido a la demolición correspondiente;
VI. Cuando agotado el procedimiento administrativo el obligado no acate lo ordenado por la autoridad competente;
VII. Cuando los propietarios de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura;

CONSULTA PÚBLICA

VIII. Cuando los propietarios, encargados, responsables, poseedores o usufructuarios de inmuebles se rehúsen, incumplan o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que impongan los planes de desarrollo urbano para los lotes o predios ubicados en zonas de suelo estratégico; y

IX. Cuando los propietarios, encargados, responsables, poseedores o usufructuarios de inmuebles se rehúsen, incumplan, o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que establezcan las resoluciones en materia de polígonos de actuación o reagrupaciones parcelarias que impongan el Plan o programas de desarrollo urbano aprobados.

ARTÍCULO 417.- La imposición de sanciones se hará previa audiencia del interesado y sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a las leyes y reglamentos corresponda al infractor. Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la autoridad competente hará del conocimiento de la Fiscalía General de Justicia del Estado de Nuevo León los hechos que estime puedan constituir delito.

ARTÍCULO 418.- En el caso de que sea necesario demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por la Ley, el Plan o este Reglamento, el costo de los trabajos estará a cargo de los propietarios, poseedores y/o usufructuarios y las autoridades municipales no tendrán obligación de pagar indemnización.

ARTÍCULO 419.- Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la oficina municipal que corresponda en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

ARTÍCULO 429.- Se sancionará con la rescisión administrativa de convenios, sin necesidad de declaración judicial, cuando los particulares contravengan sus disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los mismos.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 421.- Para la aplicación de medidas de seguridad y sanciones que establece este Reglamento, las autoridades municipales harán uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto.

ARTÍCULO 422.- Las medidas de seguridad se aplicarán en forma indistinta, o inclusive varias de ellas en la misma resolución sin perjuicio de lo que dicten otras autoridades en materia de seguridad. Tienen carácter preventivo, son de inmediata ejecución y su vigencia se limitará al término necesario para la corrección de la irregularidad detectada. Se deberán comunicar por escrito al propietario, encargado, poseedor, apoderado, representante legal o responsable de las obras o instalaciones y/o al responsable solidario para su ejecución.

ARTÍCULO 423.- Las medidas de seguridad serán ordenadas por la Secretaría con base en los hechos y elementos consignados en el acta de inspección, cuando de estos se advierta la existencia de un riesgo. En la resolución mediante la cual se impongan dichas medidas, se concederá al responsable, propietario, encargado, poseedor, apoderado o representante legal del establecimiento, edificación, construcción o empresa, un plazo de 10 días hábiles para que manifieste lo que a su derecho convenga y ofrezca las pruebas que estime pertinentes en relación con los hechos asentados en el acta de inspección, iniciándose el procedimiento administrativo correspondiente.

ARTÍCULO 424.- Para la aplicación de las medidas de seguridad se consideran hábiles todos los días del año y las 24 horas del día sin necesidad de alguna disposición expresa.

ARTÍCULO 425.- Las medidas de seguridad se aplicarán sin perjuicio de que se apliquen las sanciones que correspondan si se cometieron infracciones a las disposiciones del presente Reglamento. Al efecto, la Secretaría informará a las autoridades competentes las acciones realizadas y solicitará promover su intervención para llevar a buen término el procedimiento y asegurar el cumplimiento y observancia de la legislación, reglamentación y normatividad de desarrollo urbano aplicable.

CAPÍTULO II
MEDIDAS DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 426.- La Secretaría, en protección del interés público, y con el fin de evitar daños que pueden causarse a bienes o personas podrá imponer como

CONSULTA PÚBLICA

medidas de seguridad, además de las establecidas por otros ordenamientos jurídicos aplicables, las siguientes:

I. Interrupción inmediata de trabajos que estén provocando riesgos a la integridad personal o patrimonial de las personas, o a quienes carezcan del permiso correspondiente;
II. Ejecución de obras de desagüe, saneamiento y/o similares;
III. La suspensión temporal, parcial o total de los trabajos, procesos y/o servicios públicos;
IV. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las construcciones, instalaciones u obras y/o edificaciones;
V. Desocupación o desalojo de inmuebles;
VI. Demolición de construcciones, de anuncios panorámicos o antenas;
VII. Retiro de instalaciones o de materiales;
VIII. La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes;
IX. El aseguramiento y secuestro de objetos y de materiales;
X. Refuerzo o apuntalamiento de estructuras y/o de edificaciones;
XI. Contratación con radio y/o televisión de transmisiones o de emisiones de mensajes de alerta por caída de materiales, por desprendimiento de terreno, apuntalamientos y demolición de partes inestables a fin de evitar daños a terceros;
XII. Aislamiento temporal, parcial o total del área afectada;
XIII. Inmovilización y aseguramiento de materiales que no cumplan con los parámetros autorizados por la Normatividad Oficial Mexicana en materia de construcción;
XIV. La orden, requerimiento y, en su caso, la ejecución de actos, obras o cualquier otra medida necesaria para la estabilización de edificaciones, excavaciones, instalaciones, taludes u otras obras, a fin de evitar riesgos a la integridad física de las personas, prevenir daños a bienes de terceros o lograr el cese de cualquier situación de riesgo o afectación;
XV. La realización de obras pluviales que garanticen la seguridad de los habitantes del municipio;
XVI. La amonestación por escrito que haga la autoridad a una persona física o moral para que cumpla, en un tiempo determinado, con una disposición aplicable al caso concreto;
XVII. Prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes;
XVIII. Restablecimiento de las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad a los hechos, según corresponda; y

CONSULTA PÚBLICA

XIX. Las demás establecidas por la Ley, las leyes estatales, federales y los demás reglamentos municipales.

ARTÍCULO 427.- Si las personas responsables se niegan a cumplir con las medidas de seguridad ordenadas o no las realizan en el tiempo necesario, el municipio llevará a cabo los trabajos de forma directa. Todos los gastos que se generen por estas acciones correrán a cargo de los responsables y serán considerados créditos fiscales que la autoridad cobrará de forma obligatoria. Estas acciones de la autoridad se realizarán independientemente de las multas o responsabilidades legales que se deriven de la infracción inicial.

CAPÍTULO III
INFRACCIONES

ARTÍCULO 428.- Se consideran conductas violatorias e infracciones a este Reglamento las siguientes:

I. Realizar cualquier edificación, instalación, construcción, demolición, excavación u obra, sin contar con la autorización o licencia expedida por la Secretaría;
II. Ejecutar en la vía pública, en terrenos de dominio público o destinados a uso común, construcciones, instalaciones, excavaciones u otras obras sin permiso o autorización;
III. Ejecutar obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares donde esté expresamente prohibido hacerlo;
IV. Continuar ejerciendo derechos o realizar actos u obras derivadas de una licencia o autorización cuando ya haya vencido su vigencia, sin haber obtenido prórroga o renovación;
V. Continuar con actos, actividades u obras cuando se haya ordenado la clausura del establecimiento, la suspensión o la demolición de las obras, según corresponda;
VI. Impedir al inspector, notificador, ejecutor adscrito a la Secretaría realizar visitas de inspección ordenadas en los inmuebles u obstruir el desempeño de sus funciones previstas en este Reglamento;
VII. Omitir, por parte de quien esté obligado, las demoliciones, obras u otras acciones ordenadas por la autoridad competente dentro del plazo concedido, o ejecutarlas sin apegarse a la forma, cantidad o materiales señalados en la resolución respectiva;

CONSULTA PÚBLICA

VIII. Impedir al inspector, notificador o ejecutor adscrito a la Secretaría ejecutar una sanción o medida de seguridad impuesta por la autoridad competente, impidiendo el acceso al inmueble, edificación o lugar donde deba realizarse.

IX. Persistir en la infracción a este Reglamento, a la Ley o a las demás disposiciones aplicables, aun cuando la autoridad competente haya notificado al infractor que su conducta es contraria dichos ordenamientos;

X. No contar en el lugar de la obra con los sanitarios portátiles requeridos, o permitir que los trabajadores o terceras personas utilicen las construcciones como dormitorios, excepto el velador o vigilante;

XI. No respetar o bloquear la circulación peatonal o las rampas para personas con discapacidad, o bien ocupar los cajones de estacionamiento reservados para uso exclusivo de dichas personas;

XII. Presentar planos y documentos firmados con información o datos falsos;

XIII. Incumplir las condiciones, obligaciones o requisitos establecidos en las licencias de construcción, de uso de suelo, de uso de edificación o autorizaciones para realizar obras, instalaciones, o cualquier otro acto relativo al desarrollo urbano o asentamientos humanos expedidos por el Republicano Ayuntamiento, el Presidente Municipal o la Secretaría;

XIV. No respetar los lineamientos de desarrollo urbano y construcción relativos a:

a) Coeficiente de utilización de suelo;
b) Coeficiente de ocupación del suelo;
c) Coeficiente de absorción y área verde;
d) Altura de las edificaciones u otras obras;
e) Remetimiento frontal, posterior o lateral;
f) Cajones de estacionamiento; y
g) Área de maniobra de estacionamiento.

XV. Causar contaminación al ambiente en los aspectos de competencia del municipal establecidos en este Reglamento;

XVI. Instalar estructuras móviles, transitorias o sin cimentación para uso permanente en un lote o predio con un objetivo distinto al autorizado por la Secretaría;

XVII. Obstruir o modificar sin autorización las entradas y salidas de las áreas de estacionamiento que deban habilitarse conforme a la licencia o autorización correspondiente;

XVIII. Realizar obras de urbanización con forma o calidad distinta a lo establecido en este Reglamento o a lo indicado en la autorización o licencia correspondiente;

XIX. Generar, por cualquier causa y sin autorización, el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto en las áreas de construcción u obras autorizadas;

CONSULTA PÚBLICA

XX. Realizar cortes de terreno mayores a los permitidos por este Reglamento, o distintos a los autorizados en la licencia de construcción o en la autorización de la obra;

XXI. No desazolvar los pluviales, drenaje o sus ramales incluidos en el proyecto autorizado en los términos previstos por este Reglamento y la Ley;

XXII. Derramar material de construcción o cualquier otro en los costados de vialidades, calles, derechos o servidumbres de paso o en áreas de predios colindantes;

XXIII. Omitir la construcción del dique u obra de contención necesaria para evitar el arrastre aguas abajo de cualquier material;

XXIV. Construir diques o derramar material de obra en pluviales, drenaje o sus ramales que impida el paso de las aguas que corren por estos;

XXV. Realizar construcciones o excavaciones sin aislamiento o con aislamiento inadecuado que no garantice la seguridad de los peatones;

XXVI. No conservar en buenas condiciones de seguridad, limpieza y estado general un lote, predio, edificación, obra u otra construcción, incluidos muros o fachadas, o mantenerlos abandonados, deteriorados o suspendidos, causando deterioro a la imagen de la zona, aun con el apercibimiento previamente notificado;

XXVII. No respetar lo establecido en este Reglamento respecto de las construcciones o edificaciones con valor histórico, artístico o cultural ubicadas en la Zona Protegida con carácter de Centro Histórico descrita en el Plan Municipal y en este Reglamento;

XXVIII. Afectar, con motivo de una obra o construcción, la estabilidad del suelo, de muros, bardas, edificaciones o de la vía pública en las colindancias.

XXIX. Obstruir o encauzar una cañada o escurrimiento pluvial sin aprobación previa de la Secretaría o no respetar su franja de seguridad y protección establecida en este Reglamento;

XXX. Permitir que la descarga pluvial de techos o losas superiores de edificaciones u obras se descargue o se precipite sobre un lote, predio o edificación colindante;

XXXI. Provocar que el drenaje, escurrimiento pluvial o el agua de riego generados en un inmueble afecten o se conduzcan de forma artificial hacia un lote o predio colindante;

XXXII. No presentar por escrito ante la Secretaría el aviso de terminación de obras o construcciones dentro del plazo establecido en este Reglamento;

XXXIII. No tener a la vista en el lugar de las obras una copia de la licencia de construcción;

CONSULTA PÚBLICA

XXXIV. Ejecutar una edificación u obra sin cumplir las disposiciones legales aplicables en materia de prevención de accidentes, incendios, siniestros o riesgos, así como de seguridad y protección, o sin cumplir los lineamientos señalados en la licencia o autorización correspondiente;

XXXV. Establecer o cambiar el uso de suelo o uso de edificación a un lote o predio, inmueble o edificación sin previa autorización;

XXXVI. Ampliar o adicionar usos de suelo o usos de edificación distintos a los autorizados en el proyecto aprobado, sin contar previamente con la autorización de la autoridad competente;

XXXVII. Realizar obras, construcciones e instalaciones en días y horas diversos a los permitidos por este Reglamento;

XXXVIII. Sustraer o robar expedientes administrativos que obren en poder de la Secretaría;

XXXIX. Conducirse de manera inadecuada, violenta, con malos tratos u ofensas en contra del personal que integra la Secretaría;

XL. Ejecutar una edificación u obra sin cumplir lo establecido en este Reglamento en materia de protección ambiental, conforme a lo indicado en la licencia o autorización correspondiente;

XLI. Incumplir los convenios celebrados con la Secretaría y con particulares;

XLII. Ofrecer publicidad distinta a la del proyecto autorizado o modificar los proyectos de construcción aprobados por la Secretaría;

XLIII. Vender o promover públicamente la venta de lotes, predios o edificaciones de un fraccionamiento o conjunto inmobiliario, por cualquier título o medio, mediante contratos o convenios, y sin importar su denominación, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente;

XLIV. Realizar cualquier acción u omisión que contravenga este Reglamento, el Plan o las disposiciones generales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, distinta a las previstas en las fracciones anteriores.

CAPÍTULO IV
SANCIONES

ARTÍCULO 429.- Las autoridades municipales aplicarán las sanciones correspondientes sin importar las responsabilidades civiles, penales o administrativas que también pudieran surgir. Infringir la Ley, este Reglamento o los planes de desarrollo obliga al responsable a pagar las sanciones y a indemnizar por los daños causados a terceros.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 430.- Al aplicarse las sanciones, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia cuando una persona haya sido sancionada por contravenir una disposición de este Reglamento y de la Ley de la materia.

ARTÍCULO 431.- Las sanciones que pueden aplicarse a los infractores de las disposiciones señaladas en el capítulo anterior y cualquier otra de este Reglamento son:

I. Amonestación;
II. Multa;
III. Demolición, retiro de instalaciones, restablecimiento de las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad a los hechos;
IV. Clausura parcial, total o definitiva de las instalaciones, construcciones y las obras;
V. Suspensión temporal, parcial o definitiva de trabajos o servicios;
VI. Prohibición de actos de utilización;
VII. Resición de convenios;
VIII. Demolición o retiro parcial o total de escombros;
IX. Retiro de los anuncios y sus estructuras;
X. Revocación de las licencias, permisos o autorizaciones otorgados; y
XI. Arresto administrativo hasta por 36 horas.

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

ARTÍCULO 432.- La amonestación consiste en el apercibimiento por escrito que emite la autoridad a una persona física o moral, mediante el cual se le requiere cumplir dentro de un plazo determinado con la disposición aplicable al caso concreto.

ARTÍCULO 433.- En el caso de que sea necesario demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por la Ley, Reglamento o el Plan, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores, y las autoridades no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 434.- Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la oficina municipal que corresponda en un plazo no mayor de 15 días contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

ARTÍCULO 435.- El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de 2 años y empezará a contarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la comisión de la infracción.

ARTÍCULO 436.- En caso de reincidencia en la comisión de infracciones a las disposiciones de este Reglamento, o cuando el infractor no acate las medidas que le hayan señalado, se le impondrá una multa del doble de la que le corresponda por cada visita de inspección que se efectúe y se haga constar lo antes expuesto. Lo anterior sin perjuicio de que además se ordene la clausura temporal o definitiva de la negociación, la revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas, la suspensión o la demolición de las construcciones, obras, o instalaciones, según corresponda.

ARTÍCULO 437.- La sanción consistente en multa se aplicará de acuerdo con lo dispuesto por el artículo siguiente según la infracción cometida. El monto de las cantidades es aplicable en cuotas siempre y cuando no contravengan con los planes y programas ya establecidos.

Se entiende como multa la imposición de una sanción económica expresada en cuotas con motivo del incumplimiento de cualquiera de las disposiciones de los planes y/o programas, de la Ley, este Reglamento y cualquier disposición aplicable a la materia. Se entiende por cuota el salario mínimo vigente en el área geográfica en la que se ubica el municipio.

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

ARTÍCULO 438.- Las sanciones aplicables por las infracciones o conductas violatorias establecidas en este Reglamento, serán las siguientes:

I. A quien cometa los hechos previstos en la fracción I se le impondrá una multa. Esta se aplicará dentro de los rangos señalados en las tablas siguientes, según el

CONSULTA PÚBLICA

uso pretendido y los metros cuadrados o lineales construidos. La multa se incrementará conforme al avance de la obra.

USO UNIFAMILIAR							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
CUOTAS							
M²/ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
I	100 A 199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	200 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 599 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	600 A 799 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1099 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1100 A 1399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1400 A 2000 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	25 A 50	51 A 75	76 A 100	101 A 125	126 A 150	151 A 175	176 A 200
ETAPA 2 EXCAVACIONES	50 A 75	76 A 100	101 A 125	126 A 150	151 A 175	176 A 200	201 A 225
ETAPA 3 CIMENTACIONES	75 A 100	101 A 125	126 A 150	151 A 175	176 A 200	201 A 225	226 A 250
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	100 A 125	126 A 150	151 A 175	176 A 200	201 A 225	226 A 250	250 A 275
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	125 A 150	151 A 175	176 A 200	201 A 225	226 A 250	251 A 275	276 A 300
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	150 A 175	176 A 200	201 A 225	226 A 250	251 A 275	276 A 300	301 A 325
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	250 A 275	276 A 300	301 A 325	326 A 350	351 A 375	376 A 400	401 A 425

OTROS USOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS								
CUOTAS								
M²/ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	1000 A 1499.99	MÁS DE 1499.99
II	200 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 799 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1199 MAS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1200 A 1599 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1600 A 2199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	2200 A 2799 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	2800 A 3999 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	4000 A 5500 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 250
ETAPA 2 EXCAVACIONES	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 275
ETAPA 3 CIMENTACIONES	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 300
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	125 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 325
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 324	324 A 350
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 324	325 A 349	350 A 375

CONSULTA PÚBLICA

ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	275 A 299	300 A 324	325 A 349	350 A 374	375 A 399	400 A 424	425 A 499	500 A 525

Se aplicará también la sanción de suspensión de las obras que prevalecerá hasta que se otorgue la licencia de construcción y en caso de que no se obtenga, se ordenará su demolición.

II. A quien cometa los hechos previstos en la fracción II se le impondrá una multa. Esta se aplicará dentro de los rangos señalados en la tabla siguiente, según el uso pretendido y los metros cuadrados o lineales construidos. La multa se incrementará conforme al avance de la obra.

USO UNIFAMILIAR							**OTROS USOS**		
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS									
CUOTAS									
M^2/ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 249.99	250 A 400.99	401 A 699.99	MÁS DE 700	1 A 49.99	50 A 99.99	MÁS DE 99.99
II	50 A 99 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	100 A 199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	200 A 299 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	300 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 549 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	550 A 699 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	100 A 199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	200 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 599 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	25 A 49	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	50 A 74	75 A 99	100 A 124
ETAPA 2 EXCAVACIONES	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	75 A 99	100 A 124	125 A 149
ETAPA 3 CIMENTACIONES	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	75 A 99	100 A 124	125 A 174
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	125 A 149	150 A 174	175 A 199
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	150 A 174	175 A 199	200 A 224
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	175 A 199	200 A 224	225 A 249
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	250 A 274	275 A 299	300 A 324	325 A 349	350 A 374	375 A 399	275 A 299	300 A 324	325 A 349

Se aplicará también la sanción de suspensión de las obras que prevalecerá hasta que se otorgue la licencia de construcción y en caso de que no se obtenga, se ordenará su demolición.

II. A quien cometa los hechos previstos en la fracción III se le impondrá una multa. Esta se aplicará dentro de los rangos señalados en las tablas siguientes, según el

CONSULTA PÚBLICA

uso pretendido y los metros cuadrados o lineales construidos. La multa se incrementará conforme al avance de la obra.

USO UNIFAMILIAR							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
CUOTAS							
M²/ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
III	50 A 99 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	100 A 199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	200 A 299 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	300 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 549 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	550 A 699 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	700 A 1000 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	25 A 49	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 200
ETAPA 2 EXCAVACIONES	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 225
ETAPA 3 CIMENTACIONES	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 250
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 275
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 300
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 325
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	250 A 274	275 A 299	300 A 324	325 A 349	350 A 374	375 A 399	400 A 425
EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÁ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS							
CUOTAS							
ML	1 A 49,99	50 A 99,99	MÁS DE 99,99				
BARDA O MURO DE CONTENCIÓN	25 A 49	50 A 74	75 A 99				

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS								
CUOTAS								
M²/ML	1 A 49,99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	1000 A 1499.99	MÁS DE 1499.99
III	100 A 199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	200 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 599 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	600 A 799 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1099 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1100 A 1399 MAS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1400 A 1999 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	2000 A 2750 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 250
ETAPA 2 EXCAVACIONES	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 275
ETAPA 3 CIMENTACIONES	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 250	250 A 274	275 A 300
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 325

CONSULTA PÚBLICA

ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 324	325 A 350
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 324	325 A 349	350 A 375
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	275 A 299	300 A 324	325 A 349	350 A 374	375 A 399	400 A 424	425 A 499	500 A 525
	EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÁ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS							
ML	1 A 49.99	50 A 99.99	MÁS DE 99.99					
BARDA O MURO DE CONTENCIÓN	25 A 49	50 A 74	75 A 99					

Se aplicará también la sanción de suspensión de las obras que prevalecerá hasta que se otorgue la licencia de construcción y en caso de que no se obtenga, se ordenará su demolición.

IV. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción IV se le sancionará con multa de 125 a 1000 cuotas. Se aplicará también la sanción de suspensión de las obras que prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente.

V. A quien cometa los hechos previstos en la fracción V, tratándose de construcciones u obras se le impondrá una multa. Esta se aplicará dentro de los rangos señalados en las tablas siguientes, según el uso pretendido y los metros cuadrados o lineales construidos. La multa se incrementará conforme al avance de la obra.

USO UNIFAMILIAR							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
CUOTAS							
M^2/ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
V	50 A 99 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	100 A 199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	200 A 299 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	300 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 549 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	550 A 699 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	700 A 1000 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	25 A 49	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 200
ETAPA 2 EXCAVACIONES	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 225
ETAPA 3 CIMENTACIONES	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 250
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 275
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 300
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 325

CONSULTA PÚBLICA

ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	250 A 274	275 A 299	300 A 324	325 A 349	350 A 374	375 A 399	400 A 425
EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÁ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS							
CUOTAS							
ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
BARDA O MURO DE CONTENCIÓN	25 A 49	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 200

OTROS USOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS								
CUOTAS								
M^2/ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	1000 A 1499.99	MÁS DE 1499.99
V	100 A 199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	200 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 599 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	600 A 799 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1099 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1100 A 1399 MAS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1400 A 1999 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	2000 A 2750 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	50 A 75	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 250
ETAPA 2 EXCAVACIONES	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 275
ETAPA 3 CIMENTACIONES	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 300
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 325
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 324	325 A 350
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 324	325 A 349	350 A 375
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	275 A 299	300 A 324	325 A 349	350 A 374	375 A 399	400 A 424	425 A 499	500 A 525
EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÁ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS								
ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	1000 A 1499.99	MÁS DE 1499.99
BARDA O MURO DE CONTENCIÓN	25 A 49	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 a 225

Se aplicará también la sanción de suspensión de las obras que prevalecerá hasta que se otorgue la licencia de construcción y en caso de que no se obtenga, se ordenará su demolición.

V. A quien cometa los hechos previstos en la fracción V, tratándose de edificación o de uso de suelo se le impondrá una multa. Esta se aplicará dentro de los rangos señalados en la tabla siguiente, según el uso pretendido y los metros cuadrados o lineales construidos o de suelo utilizado y no autorizado.

CONSULTA PÚBLICA

OTROS USOS								
SUPERFICIE DE TERRENO EN METROS CUADRADOS								
CUOTAS								
M^2/ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	1000 A 1499.99	MÁS DE 1499.99
V	100 A 199	200 A 400	401 A 599	600 A 799	800 A 1099	1100 A 1399	1400 A 1999	2000 A 2750

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

VI. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción VI, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 125 a 500 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 625 a 5,000 cuotas por cada ocasión.

VII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción VII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 125 a 500 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 625 a 5,000 cuotas por cada ocasión.

VIII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción VIII, se le sancionará con multa de 125 a 5,000 cuotas por cada ocasión.

IX. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción IX, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 125 a 5,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 625 a 5,000 cuotas por cada ocasión.

X. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción X, se le sancionará con multa de 50 a 75 cuotas por cada ocasión.

XI. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XI, se le sancionará con multa de 100 a 200 cuotas por cada ocasión.

XII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de

CONSULTA PÚBLICA

150 a 1,200 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 750 a 12,000 cuotas por cada ocasión.

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

USO UNIFAMILIAR							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
CUOTAS							
M²/ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
XIII	50 A 99	100 A 199	200 A 299	300 A 399	400 A 549	550 A 699	700 A 1000

OTROS USOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS								
CUOTAS								
M²/ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	1000 A 1499.99	MÁS DE 1499.99
XXIII	100 A 199	200 A 400	401 A 599	600 A 799	800 A 1099	1100 A 1399	1400 A 1999	2000 A 2750

Se aplicará también la sanción de suspensión de las obras que prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente y en el caso de que no se obtenga, se ordenará su demolición.

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

XIV. A quien cometa los hechos previstos en la fracción XIV se le impondrá una multa. Esta se aplicará dentro de los rangos señalados en las tablas siguientes, según el uso pretendido y los metros cuadrados o lineales construidos.

USO UNIFAMILIAR							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
CUOTAS							
M²/ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
XIV							

CONSULTA PÚBLICA

a. Coeficiente de uso de suelo	50 A 99	100 A 199	200 A 299	300 a 399	400 A 549	550 a 699	700 a 1000
b. Coeficiente de ocupación del suelo	50 A 99	100 A 199	200 A 299	300 A 399	400 A 549	550 A 699	700 A 1000
c. Coeficiente de área verde	50 A 99	100 A 199	200 A 299	300 A 399	400 A 549	550 A 699	700 A 1000
d. Altura de las edificaciones u otras obras	100 A 250						
e. Remetimento Frontal	100 A 250						
f. Remetimiento posterior	100 A 250						
g. Remetimiento lateral	100 A 250						
h. Cajones de estacionamiento	75 POR CADA CAJÓN FALTANTE						
i. Área de maniobra de estacionamiento	100 A 250						

OTROS USOS							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
CUOTAS							
M²/ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	1999 A 1499.99	MÁS DE 1499.99
XIV								
a. Coeficiente de uso de suelo	100 A 199	200 A 399	400 A 599	600 A 799	800 A 1099	1100 A 1399	1400 A 1999	2000 A 2750
b. Coeficiente de ocupación del suelo	100 A 199	200 A 399	400 A 599	600 A 799	800 A 1099	1100 A 1399	1400 A 1999	2000 A 2750
c. Coeficiente de área verde	100 A 199	200 A 399	400 A 599	600 A 799	800 A 1099	1100 A 1399	1400 A 1999	2000 A 2750
d. Altura de las edificaciones u otras obras	200 A 500							
e. Remetimento Frontal	200 A 500							
f. Remetimiento posterior	200 A 500							
g. Remetimiento lateral	200 A 500							
h. Cajones de estacionamiento	75 POR CADA CAJÓN FALTANTE							
i. Área de maniobra de estacionamiento	175 A 250							

Se aplicará también la sanción de suspensión de las obras que prevalecerá hasta que se otorgue la licencia de construcción y en el caso de que no se obtenga se ordenará su demolición.

XV. Por causar contaminación al ambiente en los aspectos de competencia del municipio establecidos en el Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Apodaca, Nuevo León.

XVI. Por establecer instalaciones móviles, transitorias o sin cimentación de uso permanente en algún lote o predio, cuyo objetivo sea el distinto al autorizado por la Secretaría.

USO DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN

CONSULTA PÚBLICA

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
CUOTAS							
M²/ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
XVI	100 A 199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	200 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 599 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	600 A 799 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1099 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1100 A 1399 MAS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1400 A 2000 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE
OBRA TERMINADA SIN PERMISO	250 A 275	276 A 300	301 A 325	326 A 350	351 A 375	376 A 400	401 A 425

XVII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XVII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con multa de 125 a 150 cuotas por cada inspección; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 150 a 250 cuotas por cada inspección hasta en tanto habilite los accesos y salidas, también se aplicará la sanción de demolición en caso de no obtener la autorización correspondiente.

XVIII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XVIII se le sancionará con multa de 250 a 500 cuotas por cada ocasión.

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

USO UNIFAMILIAR							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
CUOTAS							
M²/ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400,99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
XIX	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 250

OTROS USOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS								
CUOTAS								
M²/ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	1000 A 1499.99	MÁS DE 1499.99
XIX	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 325

XX. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XX se le sancionará con multa de 25 a 35 cuotas más 3 cuotas por metro cuadrado o fracción de área de corte.

CONSULTA PÚBLICA

XXI. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXI se le sancionará con multa de 400 a 9,000 cuotas.

XXII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXII se le sancionará con multa de 100 a 125 cuotas más una cuota por metro cuadrado o fracción de área afectada.

XXIII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXIII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 75 a 200 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas.

XXIV. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXIV se le sancionará con multa de 250 a 500 cuotas.

Se aplicará también la sanción de suspensión de las obras que prevalecerá hasta que se otorgue la licencia de construcción y en el caso de que no se obtenga se ordenará su demolición.

XXV. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXV, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 75 a 200 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas.

XXVI. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXVI, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 75 a 200 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas.

XXVII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXVII se le sancionará con multa de 25 a 500 cuotas.

XXVIII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXVIII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 75 a 200 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas.

CONSULTA PÚBLICA

XXIX. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXIX se le sancionará con multa de 250 a 500 cuotas.

Se aplicará también la sanción de suspensión de las obras que prevalecerá hasta que se otorgue la licencia de construcción y en el caso de que no se obtenga se ordenará su demolición.

XXX. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXX, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 50 a 150 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas.

XXXI. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXI, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 50 a 150 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 100 a 150 cuotas.

XXXII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXII se le sancionará con multa de 50 a 150 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas.

XXXIII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXIII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 50 a 150 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas.

XXXIV. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXIV, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 50 a 150 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 100 a 200 cuotas.

XXXV. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXV, se le sancionará con multa que se aplicará conforme a los montos de la fracción I de este artículo.

USO UNIFAMILIAR
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS
CUOTAS

CONSULTA PÚBLICA

M^2/ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
I	100 A 199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	200 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 599 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	600 A 799 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1099 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1100 A 1399 MAS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1400 A 2000 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	25 A 50	51 A 75	76 A 100	101 A 125	126 A 150	151 A 175	176 A 200
ETAPA 2 EXCAVACIONES	50 A 75	76 A 100	101 A 125	126 A 150	151 A 175	176 A 200	201 A 225
ETAPA 3 CIMENTACIONES	75 A 100	101 A 125	126 A 150	151 A 175	176 A 200	201 A 225	226 A 250
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	100 A 125	126 A 150	151 A 175	176 A 200	201 A 225	226 A 250	250 A 275
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	125 A 150	151 A 175	176 A 200	201 A 225	226 A 250	251 A 275	276 A 300
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	150 A 175	176 A 200	201 A 225	226 A 250	251 A 275	276 A 300	301 A 325
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	250 A 275	276 A 300	301 A 325	326 A 350	351 A 375	376 A 400	401 A 425

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

USO UNIFAMILIAR							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS TRATÁNDOSE DE USO DE EDIFICACIÓN O SUPERFICIE DE TERRENO EN METROS CUADRADOS TRATÁNDOSE DE USO DE SUELO							
CUOTAS							
M^2	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
XXXVI	50 A 99	100 A 199	200 A 299	300 A 399	400 A 549	550 A 699	700 A 1000

OTROS USOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS TRATÁNDOSE DE USO DE EDIFICACIÓN O SUPERFICIE DE TERRENO EN METROS CUADRADOS TRATÁNDOSE DE USO DE SUELO								
CUOTAS								
M^2	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	1000 A 1499.99	MÁS DE 1499.99
XXXVI	100 A 199	200 A 400	401 A 599	600 A 799	800 A 1099	1100 A 1399	1400 A 1999	2000 A 2750

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

XXXVII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXVII, se le sancionará con multa que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la

CONSULTA PÚBLICA

siguiente tabla, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados del área utilizada.

USO UNIFAMILIAR							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
CUOTAS							
M^2	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
XXXVII	50 A 99	100 A 199	200 A 299	300 A 399	400 A 549	550 A 699	700 A 1000

OTROS USOS								
SUPERFICIE DE TERRENO EN METROS CUADRADOS TRATÁNDOSE DE USO DE SUELO								
CUOTAS								
M^2	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	1000 A 1499.99	MÁS DE 1499.99
XXXVII	100 A 199	101 A 400	401 A 599	600 A 799	800 A 1099	1100 A 1399	1400 A 1999	2000 A 2750

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

XXXVIII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXVIII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 50 a 150 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas.

XXXIX. A quien incurra en los supuestos establecidos en la fracción XXXIX, se le sancionará con multa de 50 a 500 cuotas.

XL. A quien incurra en los supuestos establecidos en la fracción XL se le sancionará con multa de 50 a 500 cuotas.

XLI. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XLI, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 50 a 150 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas.

CONSULTA PÚBLICA

XLII. A quien incurra en los supuestos establecidos en la fracción XLII, se le sancionará con multa de 150 a 350 cuotas.

XLIII. A quien incurra en los supuestos establecidos en la fracción XLIII, se le sancionará con una multa de 400 a 600 cuotas.

XLIV. A quien incurra en los supuestos establecidos en la fracción XLIV, se le sancionará con multa de 50 a 500 cuotas.

ARTÍCULO 439.- Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la oficina municipal que corresponda en un plazo no mayor de 15 días contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

ARTÍCULO 440.- Para la aplicación de la sanción consistente en multa en los casos que se indican en el artículo 438 de este Reglamento se tomará en cuenta lo siguiente:

I. La ocupación o actividad de la persona física o moral infractora, cuando la misma sea conocida por la autoridad;
II. El grado de avance de las obras, los metros cuadrados o lineales de construcción y el uso que se pretende dar a las obras o construcciones;
III. Tratándose de uso de suelo o de edificación se tomará en cuenta los metros cuadrados utilizados para las funciones no habitacionales unifamiliares;
IV. Si con la infracción u hechos se puso en riesgo la integridad física de personas o si causaron daños a los bienes de terceras personas o del municipio; y
V. La reincidencia del infractor.

CAPÍTULO V
VIGILANCIA

ARTÍCULO 441.- El personal adscrito a la Secretaría, así como el de sus órganos auxiliares, podrá realizar acciones de vigilancia para verificar el cumplimiento y la aplicación de este Reglamento a través de las siguientes modalidades:

I. Recorridos diarios de rutina aleatorios o programados por zonas, colonias o sectores;

CONSULTA PÚBLICA

II. Recorridos programados dirigidos a giros, actividades, o tipos de establecimientos en particular y/o colonias o zonas predestinadas con base en planes, programas o proyectos de la Secretaría en atención a denuncias públicas, o con base en las necesidades detectadas;
III. Requerir mediante citatorio simple al responsable del establecimiento, inmueble o negocio donde se cometa la infracción o a quien directamente lo esté cometiendo; y
IV. Visitas para dictaminaciones, recabar información y emitir dictámenes, opiniones técnicas o informes solicitados por los particulares o las autoridades de las distintas dependencias municipales, estatales o federales.

ARTÍCULO 442.- El personal de inspección adscrito a la Secretaría durante sus actividades de vigilancia, cuando observe actos y omisiones que representen violaciones a las disposiciones en materia de desarrollo urbano y/o contingencias que pongan en riesgo, podrá:

I. Apercibir al infractor sobre los hechos de infracción al Reglamento y sobre las sanciones administrativas en que puede incurrir;
II. Amonestar a quien esté realizando los hechos e iniciar el procedimiento administrativo;
III. Requerir mediante citatorio simple al responsable del establecimiento, inmueble o negocio donde se cometa la infracción o a quien directamente lo esté cometiendo;
IV. Asegurar de forma precautoria bienes, objetos, equipos, herramientas, vehículos, productos, materiales, residuos y estructuras. Para ello deberá levantar inventario y solicitar la firma del presunto infractor a fin de que pueda reclamarlos posteriormente, previo desahogo de las diligencias correspondientes o el procedimiento que resulte aplicable;
V. Solicitar el auxilio de la fuerza pública o de la autoridad competente o de los órganos auxiliares que compete a esta Secretaría; y
VI. Presentar informes a sus superiores dentro de la Secretaría.

ARTÍCULO 443.- Con base en el informe señalado en la fracción VI del artículo anterior, se podrá:

I. Ordenar y practicar la visita de inspección prevista en este Reglamento mediante la orden de inspección correspondiente; y
II. Dar aviso a la autoridad competente cuando el asunto no sea de competencia

CONSULTA PÚBLICA

de la Secretaría.

CAPÍTULO VI
INSPECCIÓN

ARTÍCULO 444.- Las autoridades estatales y municipales tienen la facultad de realizar visitas de inspección para verificar que se cumplan las leyes, este Reglamento y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano e iniciar con ello el procedimiento administrativo correspondiente para en su caso aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan. Estas visitas pueden ser ordinarias, que se realizan en días y horas hábiles, o extraordinarias, que pueden ocurrir en cualquier momento si el Secretario lo autoriza. Además, la autoridad puede supervisar técnicamente las obras en todo momento para asegurar su calidad y que sigan el proyecto aprobado.

ARTÍCULO 449.- Para realizar una inspección, los inspectores deben llevar una orden escrita con firma autógrafa de la autoridad competente. Este documento debe detallar el lugar a inspeccionar, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, el personal técnico que acompaña y el fundamento legal que permite la acción.

ARTÍCULO 450.- Los propietarios, poseedores, responsables, representantes legales, apoderados, encargados u ocupantes de establecimientos objeto de inspección estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

ARTÍCULO 451.- Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere el Reglamento, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, poseedor, representante legal, apoderado, encargado u ocupante del establecimiento.

De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada en presencia de 2 testigos propuestos por la persona con quien se entiende la diligencia o por quien la practique si aquella se niega a proponerlos.

CONSULTA PÚBLICA

De toda acta se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se haya negado a firmar, esto no afecta la validez de la diligencia ni del documento siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en el acta.

En caso de que la persona con quien se entienda la visita se niegue a recibir el acta, el inspector podrá fijar la orden en un lugar visible.

ARTÍCULO 452.- En las actas 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, código postal, población o colonia, y/o descripción del predio en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;
IV. Número y fecha del oficio de comisión que la motivó;
V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;
VI. Nombre y domicilio de los testigos;
VII. Actos, hechos u omisiones detectadas en la visita de verificación;
VIII. Declaración del visitado, si quiere hacerla; y
IX. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia o, en su caso, la constancia de la negativa o imposibilidad de firmar.

ARTÍCULO 453.- El visitado puede hacer observaciones en el momento en que se levanta el acta. Si la inspección revela un riesgo para personas o bienes, la autoridad aplicará medidas de seguridad de inmediato e iniciará el procedimiento administrativo. Si no se encuentran elementos de infracción, se concluye la visita de inspección. Si se detectan irregularidades, la autoridad notificará formalmente al interesado para que en un plazo de 10 días hábiles presente su defensa, argumentos y pruebas por escrito.

ARTÍCULO 454.- Una vez que el interesado presente sus pruebas y defensa, la autoridad dictará una resolución administrativa en un plazo de 15 días hábiles que se notificará al interesado, personalmente, por correo certificado o mediante la tabla de avisos de la Secretaría y/o del R. Ayuntamiento. En la resolución administrativa se indicarán las medidas necesarias para corregir las fallas detectadas, el plazo que tiene para hacerlo y las sanciones a las que se le aplicarán.

CAPÍTULO VII

CONSULTA PÚBLICA

DERECHOS DE LOS PARTICULARES

ARTÍCULO 455.- Al expedir y autorizar licencias, solicitudes de petición, procedimientos administrativos, acuerdos y resoluciones, las autoridades deben actuar bajo los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe.

ARTÍCULO 456.- Cualquier persona puede presentar ante la autoridad peticiones, quejas, informes o denuncias públicas relacionadas con el desarrollo urbano, siempre y cuando demuestre que tiene un interés jurídico en el asunto.

ARTÍCULO 457.- En su relación con los ciudadanos, las autoridades municipales en tienen las siguientes obligaciones:

I. En el trámite de autorizaciones o licencias, no exigir más requisitos que los previstos en la Ley aplicable, este Reglamento y sus normas complementarias expedidas por la administración municipal. Deberán otorgarlas cuando el interesado cumpla con dichos requisitos. La negativa injustificada de los servidores públicos a otorgarlas dará lugar a las responsabilidades que procedan;
II. Solicitar la comparecencia de los particulares solo cuando esté previsto en la Ley o en este Reglamento, mediante citación en la que se señalen el lugar, fecha, hora y objeto de la comparecencia, así como las consecuencias de no atenderla;
III. Requerir informes, documentos u otros datos durante visitas de verificación, solo en los casos previstos en la Ley, este Reglamento o demás disposiciones aplicables;
IV. Informar a los particulares en cualquier momento sobre el estado de los trámites o procedimientos en los que tengan interés jurídico, y a proporcionar copia de los documentos contenidos en ellos;
V. Señalar la documentación que deba presentarse ante la Secretaría en original y copia;
VI. Abstenerse de requerir documentos o información que no sean exigibles conforme a las normas aplicables o que ya se encuentren en el expediente en trámite;
VII. Proporcionar información y orientación sobre los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se pretendan realizar;

CONSULTA PÚBLICA

VIII. Permitir el acceso a sus registros y archivos en los términos de este Reglamento u otras leyes cuando se acredite el interés jurídico;
IX. Tratar con respeto a los particulares, facilitar el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones;
X. Resolver las peticiones que se formulen dentro de los plazos establecidos en la Ley y este Reglamento. En los procedimientos iniciados de oficio que afecten a terceros, dictar la resolución dentro de los mismos plazos;
XI. Acordar o convenir con los particulares en materia de desarrollo urbano conforme a lo dispuesto por la Ley, así como por este Reglamento; y
XII. Expedir copias certificadas, previo pago de derechos correspondientes, a quienes acrediten interés jurídico.

CAPÍTULO VIII
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

ARTÍCULO 458.- El procedimiento administrativo es aquel en que la Secretaría y los particulares se someten a los procesos en materia de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en los términos de la Ley, los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, así como este Reglamento.

ARTÍCULO 459.- La Secretaría dentro del ámbito de sus atribuciones y en lo concerniente en el procedimiento administrativo será competente para:

I. Recibir solicitudes, denuncias públicas, quejas, reportes, escritos o documentos que presenten los particulares en las unidades de recepción de documentos, tanto como en la Oficialía de Partes así como en el portal de internet del municipio, además de las ventanillas de recepción de trámites u oficinas de la Secretaría;
II. Ordenar y practicar visitas de inspección y vigilancia;
III. Realizar requerimiento para la terminación de los trámites iniciados por los particulares;
IV. Aplicar sanciones, medidas de seguridad y medidas precautorias; y
V. Vigilar el cumplimiento de las licencias otorgadas a los particulares.

ARTÍCULO 460.- Toda solicitud debe entregarse en idioma castellano y estar firmada por el interesado; si este no puede firmar, usará su huella digital y otra persona firmará en su nombre explicando la situación, además deberá ir acompañada de la documentación requerida por este Reglamento y la Ley.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 461.- Si a una solicitud le faltan datos o incumple requisitos, la Secretaría prevendrá al interesado por escrito una sola vez dentro de los 20 días del plazo de respuesta del término máximo o, de no requerirse resolución, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la presentación del escrito correspondiente. El interesado tendrá 20 días hábiles para corregir la falta; si no lo hace, el trámite será desechado.

ARTÍCULO 462.- La Secretaría deberá dar respuesta a la solicitud que presenten los particulares en el término máximo de 30 días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya recibido la solicitud, salvo las solicitudes que tengan tramitación especial señaladas dentro del presente Reglamento.

En caso de que la autoridad competente sea omisa y no notifique personalmente, por correo certificado, en la tabla de avisos de la Secretaría y/o del R. Ayuntamiento, la respuesta al trámite solicitado en el término indicado y siempre que no se involucren situaciones ilícitas ni sea contraria a la Ley y al presente Reglamento, programas u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, se considerará negada la solicitud planteada. La resolución negativa deberá ser notificada al interesado en el término de 3 días hábiles para que en su caso haga uso del derecho de interponer los recursos administrativos presentes en este Reglamento.

ARTÍCULO 463.- Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, dictámenes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales.

Las autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con la Ley y el presente Reglamento, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación correspondiente y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias, en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

CONSULTA PÚBLICA

El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con la Ley y el presente Reglamento no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes. Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con este Reglamento, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

ARTÍCULO 464.- Las copias o testimonios de documentos que existan en los archivos o expedientes, se permitirán a toda persona que los solicite, siempre y cuando acredite su interés jurídico, con excepción de los casos en que la Ley de Transparencia y Acceso a la Información del Estado de Nuevo León obligue a la Secretaría a expedirlos, previo pago de los derechos municipales correspondientes.

ARTÍCULO 465.- La Secretaría puede corregir de oficio cualquier irregularidad, omisión o defecto en el proceso para aclararlo y continuar con el trámite, notificando siempre al interesado.

ARTÍCULO 466.- Cuando se extravíe o desaparezca un expediente, o alguna constancia, el Secretario, con base en el informe del archivista, certificará que el expediente o las actuaciones existieron y que posteriormente dejaron de obrar en el archivo. La Secretaría, de oficio o a solicitud de parte, informará de esta situación a las partes interesadas. Asimismo, realizará las investigaciones correspondientes y tramitará de inmediato la reposición de los autos.

ARTÍCULO 467.- En el supuesto que se configure el artículo anterior, la Secretaría otorgará un término de 5 días hábiles siguientes a partir de que surta efectos la notificación para que acudan las personas interesadas a comparecer al recinto de la Secretaría a fin de aportar todos los elementos, constancias y copias que obren en su poder con la finalidad de reponer el expediente administrativo.

ARTÍCULO 468.- La Secretaría, de oficio, hará la denuncia correspondiente ante la Agencia del Ministerio Público de la desaparición del expediente o actuación, acompañando copia de las actas y demás diligencias practicadas con dicho motivo.

ARTÍCULO 469.- La Secretaría, podrá imponer correcciones disciplinarias, para mantener el buen orden en el desarrollo de las audiencias, comparecencias o diligencias y exigir que se les guarde el respeto y la consideración debidos.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 470.- Las correcciones disciplinarias que pueden imponerse para mantener el orden en el recinto oficial de la Secretaría son:

I. Amonestación;
II. Multa, que corresponda al tabulador de sanciones señalado en el artículo 438 del presente Reglamento; y
III. Expulsión del local de la Secretaría; la persona que se resista a cumplir la orden, será desalojada del local con el auxilio de la fuerza pública.

ARTÍCULO 471.- Cuando los hechos que motiven la imposición de una corrección disciplinaria puedan constituir la comisión de un delito, la Secretaría levantará un acta circunstanciada y la turnará a la Agencia del Ministerio Público para los efectos conducentes.

ARTÍCULO 472.- Las correcciones disciplinarias y medios de apremio establecidos en el Código de Procedimientos Civiles se impondrán de plano y deberán estar fundadas y motivadas.

ARTÍCULO 473.- La Secretaría podrá requerir a las personas interesadas de los expedientes administrativos para que acudan personalmente al recinto oficial de la Secretaría a fin de tratar un asunto relacionado en materia de desarrollo urbano, quienes hagan caso omiso a dicho requerimiento, la Secretaría les podrá aplicar las sanciones establecidas en el tabulador que se indica en el artículo 438 del presente Reglamento y así efectuar su cobro a través de la Tesorería Municipal.

SECCIÓN I
ACTUACIONES

ARTÍCULO 474.- Las actuaciones de la Secretaría se practicarán en días y horas hábiles todos los días del año, excepto sábados y domingos y aquellos que las leyes declaren festivos o vacacionales, en términos del calendario oficial de este municipio, o cuando de hecho se suspendan las labores por orden del R. Ayuntamiento.

ARTÍCULO 475.- Se consideran horas hábiles las comprendidas de las 08:00 a las 17:00 horas. Cuando una diligencia inicie en horas hábiles deberá concluirse y será válida aunque se continúe en horas inhábiles, sin que se requiera acuerdo especial de la Secretaría.

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 476.- La Secretaría podrá habilitar los días y las horas inhábiles para actuar o practicar diligencias cuando exista causa urgente que las amerite, o para la aplicación de medidas de seguridad, expresando cuál es y las diligencias que deban practicarse.

SECCIÓN II
TÉRMINOS

ARTÍCULO 477.- Los términos comenzarán a correr el día siguiente al que surta efecto la notificación.

ARTÍCULO 478.- En los términos no se computarán los días en que en la Secretaría deje de actuar conforme al calendario de labores aprobado por el R. Ayuntamiento, así como cuando por caso fortuito o de fuerza mayor no puedan llevarse a cabo actuaciones. Los avisos de suspensión de labores se publicarán en la tabla de avisos de la Secretaría y del R. Ayuntamiento.

ARTÍCULO 479.- Cuando la realización o práctica de algún acto procesal o en el ejercicio de un derecho no tengan fijado un término será el de 5 días hábiles.

ARTÍCULO 480.- Para computar los términos, los meses se regularán por el de 30 días naturales; y los días se considerarán de 24 horas naturales, contados de las 0 a las 24 horas, salvo disposición contraria en la Ley y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 481.- Transcurridos los términos fijados a los particulares se tendrá por perdido su derecho que debieron ejercitar, sin necesidad de acusar rebeldía.

SECCIÓN III
NOTIFICACIONES

ARTÍCULO 482.- Las notificaciones, citaciones, requerimientos, orden de inspección, acuerdos, o cualquier otra que contemple la Ley y el presente Reglamento se efectuarán al día siguiente al que se dicte en las resoluciones que las prevengan, cuando la Secretaría o la Ley no dicten otra cosa**.**

CONSULTA PÚBLICA

ARTÍCULO 483.- Para la validez de la notificación no se requiere el consentimiento del notificado.

ARTÍCULO 484.- El auto en que se mande hacer la notificación indicará el expediente administrativo, la materia u objeto de la diligencia, domicilio, la persona, personas, propietario, encargado, poseedor, ocupante, apoderado o representante legal con quienes debe practicarse.

ARTÍCULO 485.- Todos los particulares en el primer escrito que presenten o en la primera diligencia administrativa en que intervengan deben designar domicilio ubicado en el municipio de Apodaca, Nuevo León en donde deberán oír y recibir notificaciones o bien ya sea mediante la tabla de avisos de la Secretaría y del R. Ayuntamiento, para que se practiquen las diligencias que sean necesarias. Si durante el procedimiento varían de domicilio deberán dar aviso a la Secretaría.

ARTÍCULO 486.- Al realizar una notificación, si no se encuentra presente el propietario, encargado, poseedor, responsable, apoderado o representante legal, y el inspector, notificador o ejecutor se cerciora mediante el informe de dos vecinos, de que dicha persona se encuentra efectivamente en el domicilio señalado, deberá dejar constancia detallada de ello en los autos. El acta será suscrita por los vecinos, si así lo desean y saben hacerlo, y surtirá los efectos legales correspondientes.

ARTÍCULO 487.- Al practicar una diligencia, la Secretaría por conducto del inspector, notificador o ejecutor, o del personal adscrito a la misma, deberá entregar el acuerdo y el instructivo debidamente firmados y sellados por la autoridad competente. En dichos documentos se hará constar la fecha y hora de entrega, así como el nombre y apellido de la persona con quien se entienda la diligencia.

ARTÍCULO 488.- Cuando no se encuentre a ninguna persona, se nieguen a recibir la notificación o por cualquier causa no sea posible cumplir con lo dispuesto en el artículo anterior, el instructivo se entregará al Juez Auxiliar o a la autoridad que legalmente ejerza dicha función en la sección correspondiente. Asimismo, se fijará una copia del instructivo en la puerta o en el lugar más visible del domicilio del interesado, surtiendo los efectos legales correspondientes. En caso de no existir Juez Auxiliar o autoridad que legalmente ejerza dicha función, la notificación se realizará por medio de correo certificado.

CAPÍTULO IX

CONSULTA PÚBLICA

DENUNCIA PÚBLICA

ARTÍCULO 499.- La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, conjuntos, condominios cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de este Reglamento, a la Ley o a los planes de desarrollo urbano aplicables, tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones u otras medidas o sanciones que sean necesarias para cumplir con los ordenamientos de desarrollo urbano establecidos en la Ley y en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 500.- La denuncia pública se promoverá cuando:

I. Se muestre un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos;
II. Causen o puedan causar un daño al Estado o Municipio;
III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio;
IV. Se produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado y el Municipio, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población; y
V. Demás disposiciones que marca la Ley de la materia.

ARTÍCULO 501.- La denuncia pública se presentará por escrito ante la Secretaría y deberá contener:

I. Nombre y domicilio del denunciante, o de quien promueva a su nombre, e identificación del denunciante;
II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario, poseedor, representante legal, y/o encargado del predio afectado o, en su caso, los datos necesarios para su localización e identificación;
III. Datos que permitan la localización e identificación del inmueble que se trate;
IV. Relación de los hechos que se denuncian, señalando disposiciones jurídicas y legales que se considere estén siendo violadas;
V. En su caso, podrá solicitarse la suspensión del acto denunciado, debiendo garantizar mediante fianza a favor de la autoridad municipal, expedida por una institución autorizada para ello, los daños o perjuicios que eventualmente pudiera causar, en caso de que resulte improcedente la denuncia;

CONSULTA PÚBLICA

VI. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en el que se estén llevando a cabo los actos de que se trate; y
VII. Firma o huella digital del denunciante.

ARTÍCULO 502.- La Secretaría realizará las siguientes acciones para atender la denuncia pública:

I. Recibir, dar trámite y curso legal y administrativo a toda denuncia presentada;
II. Avisar al denunciante el trámite que se haya dado a su denuncia y en su caso, el resultado de las acciones emprendidas;
III. Orientar al denunciante para que cuando no sea necesaria la intervención de alguna autoridad, el mismo o la comunidad organizada den solución al problema planteado en la denuncia;
IV. Remitir a la Federación o al Estado las denuncias presentadas que sean de competencia de dichas instancias aunque al mismo tiempo aplique las medidas de control necesarias;
V. Solicitar a la Federación o al Estado la información necesaria para dar seguimiento a las denuncias relacionadas con establecimientos y actividades que se desarrollen dentro del municipio y que sean de su competencia; y
VI. Dar aviso al Ministerio Público cuando los hechos pudieran constituir delitos.

ARTÍCULO 503.- La Secretaría desechará las denuncias fundadas o motivadas por aspectos ajenos al desarrollo urbano y podrá imponer a los promoventes las sanciones que se establezcan en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 504.- La Secretaría al recibir una denuncia, procederá a localizar la fuente de actividad contraria a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al presente Reglamento y practicará las diligencias necesarias para evaluar y comprobar los hechos denunciados, notificando al presunto responsable de los mismos y en su caso, aplicar las medidas de control, de seguridad y sanciones que correspondan.

ARTÍCULO 505.- La Secretaría procederá en los términos de lo establecido en este Reglamento e informará al denunciante de las actuaciones realizadas y en su caso de las medidas de seguridad o sanciones que se apliquen.

ARTÍCULO 506.- La Secretaría al momento de recibir la denuncia pública contará con 30 días naturales para darle cause y en su caso iniciar el procedimiento

CONSULTA PÚBLICA

administrativo correspondiente por las presuntas infracciones a la Ley de la materia y al presente Reglamento.

CAPÍTULO X
REVOCACIÓN

ARTÍCULO 507.- La revocación de las autorizaciones de permisos y licencias emitidas de conformidad con la Ley y el presente Reglamento deberá respetar las formalidades esenciales del procedimiento contenido en el presente ordenamiento.

ARTÍCULO 508.- Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

Así mismo se podrá revocar la licencia cuando se modifique el proyecto autorizado o se cambie el uso de edificación.

CAPÍTULO XI
CONVENIOS

ARTÍCULO 509.- La Secretaría podrá celebrar convenios con los particulares a fin de dirimir las diferencias que se susciten. Así mismo podrá efectuar comparecencias y/o compromisos con ellos para resolver las controversias que se susciten relativas a las solicitudes, quejas, denuncias, requerimientos y citatorios que efectúe esta Secretaría.

ARTÍCULO 510.- La Secretaría podrá promover la solución de conflictos que se presenten entre particulares escuchando a las partes interesadas y fomentando su conciliación antes de iniciar el procedimiento administrativo correspondiente.

ARTICULO 511.- Para la celebración de los convenios, comparecencias y compromisos señalados en los artículos anteriores, los interesados deberán acreditar su interés jurídico y personalidad, exhibiendo la documentación que corresponda.

CAPÍTULO XII

CONSULTA PÚBLICA

RECURSO DE INCONFORMIDAD

ARTÍCULO 512.- Los actos emitidos por cualquier autoridad de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Ecología y Transporte de este municipio, podrán ser reclamados por los particulares con interés jurídico en el asunto, mediante la interposición del recurso de inconformidad previsto en el Reglamento Especial del Procedimiento Administrativo para el Municipio de Apodaca, Nuevo León.

CAPÍTULO XIII
MEDIOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

ARTÍCULO 513.- Para la solución de controversias que se susciten en materia de desarrollo urbano, se promoverá la utilización de métodos alternos para la solución de conflictos sujetándose a las disposiciones de la Ley de la materia.

El municipio promoverá la conformación de centros de métodos alternos especializados en materia de desarrollo urbano, así como la capacitación técnica de sus integrantes a efecto de contar con especialistas que estén en posibilidad de proponer las mejores soluciones, respetando en todo caso las disposiciones de este Reglamento y los planes o programas de desarrollo urbano.

Para ello celebrará convenios de coordinación con el estado, los municipios, así como de concertación para la capacitación, profesionalización y certificación con asociaciones y colegios de profesionistas, e instituciones educativas.

CAPÍTULO XIV
DEL PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN Y CONSULTA

ARTÍCULO 514.- Para la revisión y consulta del presente Reglamento la comunidad podrá hacer llegar sus opiniones y observaciones por escrito a la Comisión de Gobernación, Reglamentación y Mejora Regulatoria, la cual recibirá y atenderá cualquier sugerencia que sea presentada por la ciudadanía. El promovente deberá argumentar en el escrito de referencia las razones que sustenten sus opiniones y observaciones con respecto al Reglamento Municipal.

ARTÍCULO 515.-La Comisión deberá en un plazo no mayor a 30 días naturales, analizar, estudiar y dictaminar sobre las propuestas. En caso de resultar fundadas

CONSULTA PÚBLICA

las propuestas planteadas, se hará del conocimiento del Ayuntamiento para su consideración, el Ayuntamiento podrá autorizar la extensión de dicho plazo, previa solicitud fundada y motivada de la Comisión de Gobernación, Reglamentación y Mejora Regulatoria. Se deberá informar al promovente la procedencia o improcedencia de sus propuestas.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado y se difundirá en la Gaceta Municipal.

SEGUNDO. - Se abroga en su totalidad el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Apodaca, Nuevo León publicado en fecha 03- tres de agosto de 2015- dos mil quince, así como todas aquellas disposiciones administrativas de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Reglamento.

CONSULTA PÚBLICA