Periódico Oficial

GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN

Monterrey, Nuevo León - Lunes - 6 de Junio de 2022

Índice

Sección Tercera

AYUNTAMIENTOS

TOMO CLVIX
NÚMERO
78 III

Registrado como artículo de segunda clase el 18 de septiembre de 1903

Publicaciones ordinarias: **Lunes, Miércoles y Viernes**

Sumario

AYUNTAMIENTOS.

- **R. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CIÉNEGA DE FLORES, NUEVO LEÓN.**

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÒN Y USOS DE SUELO DEL MUNICIPIO DE CIÉNEGA DE FLORES, N.L..... **3-50**

REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CIVIL DEL MUNICIPIO DE CIENEGA DE FLORES, N.L..... **51-104**

REGLAMENTO DE LAS CONSTRUCCIONES DE CIÉNEGA DE FLORES, N.L..... **105-191**

REGLAMENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN EL MUNICIPIO DE CIENEGA DE FLORES, N.L..... **192-218**

Periódico Oficial
GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN

TOMO CLVIX
NÚMERO
78 III

Directorio

Samuel Alejandro García Sepúlveda
Gobernador Constitucional del Estado de Nuevo León

Javier Luis Navarro Velasco
Secretario General de Gobierno

Juan Isidoro Luna Hernández
Subsecretario de Asuntos Jurídicos y Atención Ciudadana

Verónica Dávila Moya
Responsable del Periódico Oficial del Estado

CIÉNEGA DE FLORES

Ciénega de Flores

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE CIÉNEGA DE FLORES, N.L

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE CIENÉGA DE FLORES NUEVO LEÓN

TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- En las disposiciones del presente reglamento se establecen las normas técnicas, las complementarias y las demás previsiones legales aplicables en materia de zonificación y usos del suelo y tiene por objeto.

I. Regular, en conjunto con el Plan de desarrollo urbano y las demás leyes federales y estatales, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en todo el territorio del municipio, promoviendo 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 el conjunto de especificaciones y lineamientos urbanísticos conforme a los cuales administración pública municipal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación, usos del suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano, de acuerdo con el Plan de desarrollo urbano vigente.

III. Establecer las bases para la adecuada aplicación del Plan de desarrollo urbano garantizando el respeto a los objetivos que en él se plantean;

IV. Delimitar las atribuciones y responsabilidades de las distintas unidades administrativas y órganos de gobierno del municipio competentes en materia de desarrollo urbano; y

V. Establecer los mecanismos de participación y trabajo conjunto con los ciudadanos del municipio y los especialistas en el ámbito del desarrollo urbano.

ARTÍCULO 2.- Las normas jurídicas contenidas en este Reglamento son de orden público e interés social, y se expiden con fundamento en lo establecido por el Art. 115, fracción II, de la Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos; Art. 33 Fracción I, inciso b, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Art. 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, y Arts. 360 y 361 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Cuando en el texto del presente reglamento se mencione el termino Municipio se hace referencia al Municipio de Ciénega de Flores, N.L., cuando se mencione el termino Secretaria se hace referencia a la Secretaria de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de Ciénega de Flores, N.L. cuando se mencione el termino Plan se hace referencia al Plan de Desarrollo Urbano de Ciénega de Flores, N.L., cuando se mencione el termino Ley se hace referencia a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de N.L. y cuando se mencione el termino Reglamento se hace referencia al presente Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de Ciénega de Flores, N.L.

ARTÍCULO 3.- En lo no previsto por este Reglamento se aplican supletoriamente las Leyes, Reglamentos y Planes en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y de ordenamiento territorial y demás disposiciones de carácter general aplicables.

ARTÍCULO 4.- La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento, corresponderá a la autoridad Municipal.

Corresponde al Presidente Municipal, a través de la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio:

I. Autorizar o negar, de acuerdo con este Reglamento las factibilidades y licencias para fraccionar y urbanizar el suelo; las factibilidades y licencias de uso de suelo y de uso de edificación; la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y arquitectónico; las propuestas de proyecto urbanístico, proyecto ejecutivo y proyecto de ventas; las constancias de terminación de obras y de municipalización; y los demás permisos y autorizaciones establecidos en la Ley y en este Reglamento.
II. Realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos de suelo lineamientos de diseño urbano y determinar las densidades de población permisibles .
III. Fijar en coordinación con las autoridades correspondientes las previsiones y medidas de mitigación para el cuidado del medio ambiente y el patrimonio natural.
IV. Expedir y modificar, cuando se considere necesario, las normas técnicas complementarias de este Reglamento, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del mismo.
V. Dictar las normas técnicas para la recepción de solicitudes, autorización y recepción de Fraccionamientos.
VI. Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, para comprobar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento.
VII. Practicar inspecciones para verificar que el uso que se haga del predio, edificio o construcción se ajuste a los lineamientos y disposiciones previamente otorgados en las licencias autorizadas.
VIII. Ejecutar, con cargo a los propietarios, las obras que se hubieren ordenado realizar y que éstos, en rebeldía se hubieren negado a efectuar.
IX. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previsto en este Reglamento.
X. Ordenar y ejecutar demoliciones en los casos previstos en este Reglamento.
XI. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a las disposiciones de este Reglamento.
XII. Utilizar la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones
XIII. Las demás que confiera este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 5.- Para el estudio y propuesta de reforma a este Reglamento y a las normas técnicas complementarias, se podrá integrar una Comisión cuyos miembros designará el Presidente Municipal. La Comisión podrá ampliarse con representantes de asociaciones profesionales y otros organismos e instituciones que el propio Presidente Municipal considere oportuno invitar. En este caso, el Municipio contará con igual número de representantes.

TÍTULO SEGUNDO
DE LA ZONIFICACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO
ZONIFICACIÓN PRIMARIA

ARTÍCULO 6.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en el territorio municipal, se llevará a cabo con base en la zonificación primaria, en donde se establecen las limitaciones generales de usos, destinos y reservas que aseguren el cumplimiento de los objetivos y estrategias del Plan. La zonificación primaria se clasifica como sigue:

I. Áreas urbanas o urbanizadas.
II. Áreas urbanizables o de reserva para el crecimiento urbano.
III. Áreas no urbanizables, en los siguientes términos:

a. Por causa de preservación ecológica, decretadas por la Federación o el Estado conforme la Legislación aplicable;
b. Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población;
c. Por altos riesgos no mitigables previstos en los Atlas de riesgos nacional, estatal o municipal; y
d. Por tener pendientes mayores al 45-cuarenta y cinco por ciento.

ARTÍCULO 7.- La utilización predominante del suelo será la señalada en el Plan, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, el presente Reglamento y demás disposiciones de carácter general aplicables.

ARTÍCULO 8.- La utilización general del suelo en las áreas no urbanizables será la siguiente:

I. Por causa de preservación ecológica: estarán a lo dispuesto por los decretos de protección correspondientes y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Nuevo León 2030.
II. Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites del centro de población de Ciénega de Flores, delimitado en el Plan de desarrollo urbano
III. Por prevención de riesgos: será aquella que disponga el Atlas de Riesgos correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley.
IV. Por tener pendientes mayores al 45-cuarenta y cinco por ciento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 136 fracción III, inciso d) de la Ley.

ARTÍCULO 9.- Cuando por resolución judicial o jurisdiccional de autoridad competente se determine no aplicar la clasificación referida en la fracción I del artículo anterior, los trámites y solicitudes serán resueltos por la Secretaría mediante dictamen técnico, debiéndose tomar en cuenta los usos, densidades y lineamientos urbanísticos señalados para la zona urbana o urbanizable colindante inmediata a los predios o inmuebles de que se trate, de conformidad con la legislación aplicable en la materia.

Cuando en casos específicos, en las áreas señaladas en la fracción II y III del artículo que antecede, a solicitud de la parte interesada éstas podrán ser precisadas mediante los estudios técnicos correspondientes presentados por ellos, de conformidad con la legislación aplicable, los cuales serán dictaminados por la Secretaría.

Lo anterior sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares de conformidad con la Ley, el Plan, este Reglamento y demás disposiciones relativas.

CAPÍTULO SEGUNDO
ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

ARTÍCULO 10.- La zonificación primaria se divide en zonas secundarias, a través de las cuales se asignan los usos y destinos del suelo y se fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, según el uso o destino del suelo predominante.

ARTÍCULO 11.- Las zonas secundarias según los usos y destinos del suelo, son las siguientes:

Zona de conservación histórica y cultural
Habitacional unifamiliar
Industria
Corredor mixto
Espacio abierto y áreas verdes
Parque urbano

Agropecuario

ARTÍCULO 12.- En las zonas secundarias podrán existir usos y destinos del suelo diferentes al uso predominante, siempre y cuando se indiquen como permitidos o condicionados en la Matriz de Compatibilidad del Plan vigente, debiendo cumplir con lo dispuesto por la Ley, dicho Plan, este Reglamento y demás disposiciones generales aplicables.

CAPÍTULO TERCERO
USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ARTÍCULO 13.- Los usos y destinos del suelo indican la utilización o aprovechamiento que podrán tener los predios según lo dispuesto por la Ley, el Plan y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 14.- La Matriz de Compatibilidad, es el instrumento mediante el cual se define la gama de usos y destinos del suelo, los cuales dependiendo de la zonificación secundaria del Plan serán permitidos, condicionados, complementarios o prohibidos. La Matriz define los siguientes usos y destinos del suelo:

I. Habitacional.
II. Comercio.
III. Servicios.
IV. Industria.
V. Agropecuario
VI. Espacios Abiertos y Áreas Verdes.
VII. Infraestructura

ARTÍCULO 15.- Los usos y destinos del suelo, señalados en la Matriz de Compatibilidad, se agrupan según el grado de impacto que generan sobre el medio ambiente.

ARTÍCULO 16.- Los usos y destinos del suelo, según su función, se clasifican en:

I. Habitacional.
- 1.1 Vivienda unifamiliar
- 1.2 Vivienda dúplex
- 1.3 Vivienda multifamiliar.

II. Comercio.
- 2.1 Comercial al por mayor.
- 2.2 Comercial al por menor.

III. Servicios.
- 3.1 De alimentos y bebidas.
- 3.2 Cabarets y centros nocturnos.
- 3.3 De alojamiento.
- 3.4 Servicios bancarios y financieros.
- 3.5 prestación de servicios a empresas y particulares.
- 3.6 Servicios educativos.
- 3.7 Servicios de salud.
- 3.8 Servicios de asistencia social.
- 3.9 Asociaciones civiles.
- 3.10 Servicios religiosos y mortuorios.
- 3.11 Servicios e recreación pasiva.
- 3.12 Servicios de recreación activa.
- 3.13 Servicios culturales.
- 3.14 Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos.
- 3.15 Servicios de reparación de otros artículos.
- 3.16 Servicios de limpieza.

3.17 Servicios personales.
3.18 Servicio de asistencia a animales.
3.19 Servicios públicos.
3.20 Servicio de comunicaciones y transportes.

IV. Industria.
4.1 Industria ligera.
4.2 Industria mediana y pesada.

V. Agropecuario
5.1 agrícola
5.2 Pecuario
5.3 Forestal

VI. Espacios abiertos y áreas verdes.
6.1 Explanadas, plazas, jardines y parques publicos.

VII. Infraestructura.
7.1 Infraestructura vial.
7.2 Instalaciones de depósito transferencia, procesamiento o relleno de desechos sólidos.
7.3 Infraestructura hidráulica, sanitaria, pluvial, eléctrica, de distribución de gas y redes de fibra óptica.

CAPÍTULO CUARTO
COMPATIBILIDAD DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ARTÍCULO 17.- Los usos y destinos del suelo en las zonas secundarias, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, serán:

I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51-cincuenta y uno por ciento del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje;

II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos;

III. Complementarios o compatibles: son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona; y

IV. Prohibidos: los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

ARTÍCULO 18.- Los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos, para cada una de las zonas que conforman la zonificación secundaria del Plan, serán los definidos en la Matriz de Compatibilidad. Los usos complementarios o compatibles para cada una de las zonas, serán los que disponga el Plan y este Reglamento.

ARTÍCULO 19.- Los usos y destinos del suelo indicados como prohibidos en la Matriz de Compatibilidad, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación al Plan, de conformidad con el procedimiento que para el efecto dispone la Ley.

ARTÍCULO 20.- En el municipio de Ciénega de Flores se prohíben los siguientes usos de suelo: Cabaret, Restaurant/Bar con baile de tubo, Moteles y salas de masaje no terapéuticos, Juegos de mesa, Máquinas tragamonedas, casa de apuestas, casas de juego, centros de apuestas, casinos, salas de sorteos, y similares.

SECCIÓN PRIMERA
DE LOS USOS CONDICIONADOS

ARTÍCULO 21.- Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

C1.- Por ley se consideran compatibles y no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad

C2.- Se permitirá solo en los casos en que no se cause molestia en la zona y se deberá contar con firma de vecinos

SECCIÓN SEGUNDA
DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS O COMPATIBLES

ARTÍCULO 22.- En las zonas marcadas como Habitacional unifamiliar en el plano 27 Zonificación Secundaria Se permitirán usos complementarios o compatibles a la vivienda, siempre y cuando coexistan con la función habitacional.

La función de estos usos es la de apoyar y complementar al uso o destino predominante para su mejor desempeño, sin causar ninguna interferencia, ni trastorno al uso de la zona.

ARTÍCULO 23.- Las funciones o giros complementarios o compatibles a los usos habitacionales ubicados en las zonas de vivienda unifamiliar 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. Quedan prohibidos todos los demás giros, incluidos los de elaboración, venta o consumo de bebidas alcohólicas.

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% 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.

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 24.- 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 23 del Reglamento, 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:

a) Nombre del propietario o poseedor del predio o lote;

b) La función y el género del aprovechamiento;

c) La ubicación del predio o lote;

d) El número de expediente catastral;

e) Acreditar estar al corriente en el pago del impuesto predial y;

f) 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.

ARTÍCULO 25.- En los predios ubicados frente a parques y plazas, se podrán desarrollar usos complementarios a la vivienda, pudiéndose ocupar la totalidad del inmueble para tal fin.

ARTÍCULO 26.- También se consideran usos complementarios o compatibles y por tanto no requieren de licencia específica e uso de suelo, aquellos usos que sin ser los predominantes del uso de suelo autorizado en la licencia, complementen el uso principal, por ejemplo una capilla en hospitales y agencias funerarias, restaurante, bar y gimnasio en hoteles, comedor guardería y enfermería en industrias, cafeterías, librerías y sucursal bancaria en centros educativos, por mencionar solo algunos casos.

TÍTULO TERCERO
DE LAS NORMAS DE CONTROL

CAPÍTULO PRIMERO
USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ARTÍCULO 27.- Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.

ARTÍCULO 28.- Las industrias, bodegas y talleres, no podrán ubicarse en predios colindantes o con acceso a vías públicas peatonales de las descritas en la Ley.

ARTÍCULO 29.- En la aprobación para la instalación de Anuncios, se deberá observar, lo que al efecto señalen las disposiciones de anuncios aprobadas por el R. Ayuntamiento de Ciénega de Flores, y las demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 30.- En la zona indicada en el Plan como Espacios Abiertos, se permitirán parques, plazas, jardines y demás espacios verdes. No se permitirá otro tipo de construcciones, salvo aquellas instalaciones indispensables para su funcionamiento, como andadores, jardines, bancas, luminarias y demás mobiliario urbano, así como puentes peatonales y el equipamiento educativo, deportivo, asistencial y de vigilancia previsto en la Ley.

ARTÍCULO 31.- Cuando algún inmueble indicado en el Plan como Espacio Abierto, demuestre ser propiedad privada y que no haya sido utilizado conforme a dicho destino en un plazo de 5-cinco años, contados a partir de la entrada en vigor del Plan, podrá adquirir el derecho a utilizar su predio conforme a los usos del suelo y normatividad prevista para la zona en donde se ubique.

7

CAPÍTULO SEGUNDO
DENSIDADES Y LINEAMIENTOS

ARTÍCULO 32.- Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los lineamientos urbanísticos aplicables, son los siguientes:

DENSIDADES Y LINEAMIENTOS URBANISTICOS												
Tipo de Zona Secundaria	Superficie Mínima de Lote (M_2)		Frente Mínimo (ML)		COS	CUS	Altura Máxima en Pisos	Alineamiento (ML)		Cajones Est.	Dens. Bruta Unifam. (viv/ha)	Dens. Bruta Multifam. (viv/ha)
	Hab.	No Hab.	Hab.	No Hab.				Frontal	Lateral (Izq. o Der.)			
Corredor mixto	98	150	7	10	0.8	Libre	Libre	Libre	1.20	Libre	Tipo E 45	Tipo I 120
Conservación Hist. y Cult.	98	150	7	10	0.8	2	2	N/A	N/A	Libre	Tipo E 45	Tipo E 45
Habitacional unifamiliar	98	98	7	7	0.8	2	3	1.00	1.00	Libre	Tipo E 45	Tipo F 60
Parque urbano	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Espacio abierto y área verde	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Industria y servicios	N/A	150	N/A	10	0.75	3	Libre	Libre	1.20	Libre	N/A	N/A
Agropecuario	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Notas: (1) El contenido de esta tabla da cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en su Artículo 360, fracción IV, incisos a) al h)

(2) Para calcular el CUS no se contabilizaran los estacionamientos subterráneos. El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo.

En las zonas que no se determinen de conservación, se deberá permitir la densificación, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje, y electricidad o la movilidad.

Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para ajustar dicho costo, y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de usos de suelo.

Las políticas publicas para la movilidad urbana deberán favorecer una mayor flexibilidad en alturas y densidades y evitar la imposición de cajones de estacionamiento.

ARTÍCULO 33.- La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de

elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.

ARTÍCULO 34.- La superficie mínima de los lotes para la vivienda, deberá ser la siguiente:

I. Para la vivienda unifamiliar será de 98-noventa y ocho metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, o en su caso será la indicada en la autorización del fraccionamiento o colonia.
II. Para la vivienda multifamiliar dúplex vertical será de 140-ciento cuarenta metros cuadrados; y los de tipo triplex vertical será de 180-ciento ochenta metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, o en su caso será la señalada en la autorización del fraccionamiento o colonia.
III. Para la vivienda multifamiliar dúplex horizontal será de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados; y los de tipo tríplex horizontal será de 294-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por la Ley; o en su caso será la señalada en la autorización del fraccionamiento o colonia.

ARTÍCULO 35.- El frente mínimo de los lotes para la vivienda, conforme a lo establecido en la Ley, será:

I. Para la vivienda unifamiliar 7.00-siete metros lineales;
II. Para la vivienda multifamiliar dúplex vertical 7.00-siete metros lineales y los de tipo tríplex vertical 10.50-diez metros y cincuenta centímetros lineales;
III. Para la vivienda multifamiliar dúplex horizontal 14.00-catorce metros lineales y los de tipo tríplex horizontal 21.00-veintiún metros lineales.

ARTÍCULO 36.- El Para la realización de cualquier obra o acción urbana en predios no contenidos dentro del límite municipal, indicado en el Plan, pero acreditados mediante documentación oficial como pertenecientes al Municipio de Ciénega de Flores, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán determinados mediante dictamen que emita la Secretaría, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles.

ARTÍCULO 37.- Los terrenos con pendientes del 45-cuarenta y cinco por ciento y mayores, serán considerados como No Urbanizables, de conformidad con lo dispuesto por la Ley.

CAPÍTULO TERCERO
NORMAS PARA ESTACIONAMIENTO

ARTÍCULO 38.- Las políticas públicas para la movilidad urbana deberán cumplir con los principios establecidos en la Ley, que establece como lineamiento para las edificaciones, evitar la imposición de cajones de estacionamiento.

ARTÍCULO 39.- El CUS no será aplicable en los siguientes casos:

I. Los estacionamientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.
II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando éstos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.

ARTÍCULO 40.- Los cajones de estacionamiento deberán acomodarse al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante

algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

ARTÍCULO 41.- Los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos 5.00-cinco metros por 2.70-dos metros y setenta centímetros. Los cajones para estacionamiento de automóviles, dispuestos paralelamente al pasillo de circulación o en cordón, medirán cada uno cuando menos 6.00-seis metros por 2.70-dos metros y setenta centímetros.

Se podrá permitir hasta un 25-veinticinco por ciento de los cajones, para autos compactos debiendo medir cuando menos 4.50-cuatro metros y cincuenta centímetros por 2.50-dos metros y cincuenta centímetros en batería y cuando menos 5.50-cinco metros y cincuenta centímetros por 2.50-dos metros y cincuenta centímetros en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados con su señalamiento correspondiente.

En calles subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuestos en batería a 90°, deberán contemplar una distancia de resguardo de 1-un metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento. Cuando se trate de predios ubicados frente a vialidades principales sin calles laterales, queda prohibido resolver en reversa las maniobras vehiculares de salida. En ningún caso se permitirá resolver entradas vehiculares desde la vía pública, de reversa.

ARTÍCULO 42.- Se deberán destinar espacios para uso exclusivo de personas con discapacidad según dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio.

ARTÍCULO 43.- Para la obtención de licencias de construcción o ampliaciones de giros donde se utilizarán vehículos de carga de dimensión mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad, se deberá de disponer de un área de carga y descarga de mercancías, y un espacio para maniobras vehiculares. Queda prohibido realizar esta clase de actividades en la vía pública.

Para determinar las dimensiones del área de carga y descarga, así como el espacio de maniobras necesarias, el interesado deberá presentar un análisis técnico vial que incluya la revisión de trayectorias y radios de giro, de acuerdo con el tipo de vehículos que serán utilizados. El análisis, deberá ser elaborado por un especialista en materia vial, en ingeniería de tránsito, ingeniería de transporte, vías terrestres o en su caso por un ingeniero civil.

ARTÍCULO 44.- Para el caso de carga y descarga de mercancía con vehículos con capacidad máxima de 3.5-tres y media toneladas, los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de 6.00-seis metros y un ancho mínimo de 3.00-tres metros.

ARTÍCULO 45.- En proyectos de conjuntos de edificaciones, los radios de giro de las calles internas, se realizarán de manera tal que permitan el paso de camiones de bomberos para la atención de emergencias.

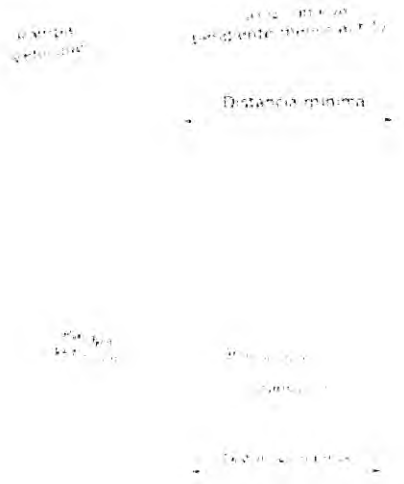
ARTÍCULO 46.- En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

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

ARTÍCULO 47.- Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

ARTÍCULO 48.- Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 -tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.

11



ARTÍCULO 49.- En los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias y Preparatorias, con excepción de los ubicados en el Centro histórico, deberán disponer o habilitar dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para entregar y recoger de manera ordenada a los estudiantes. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Movilidad correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.

El titular o responsable de estos equipamientos y servicios, queda obligado a cumplir con esta condicionante y las demás que establezca el Plan y este Reglamento, que le sean aplicables, sin las cuales no podrán ser otorgadas las licencias municipales de uso y edificación del suelo correspondientes.

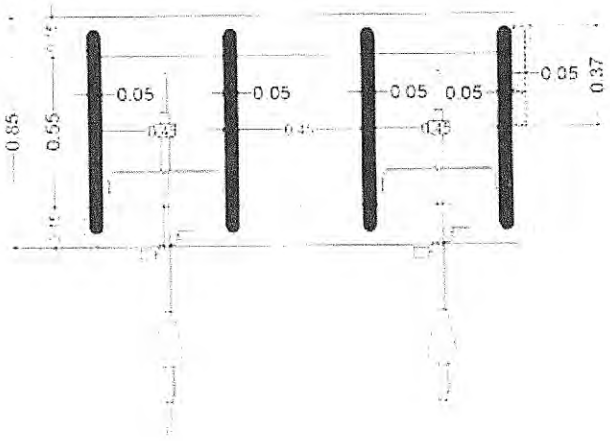
ARTÍCULO 50.- Los giros de gasolineras, lavado de autos y restaurantes de comida para llevar (autoservicio) o tiendas de conveniencia con autoservicio, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio del Impacto

Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso específico en función de la demanda del local en cuestión.

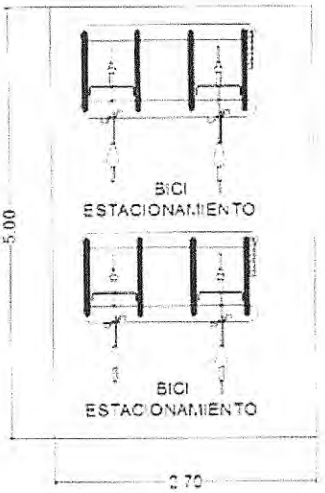
Será requisito para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, regularizaciones o ampliaciones de este tipo de giros presentar Estudio de Movilidad.

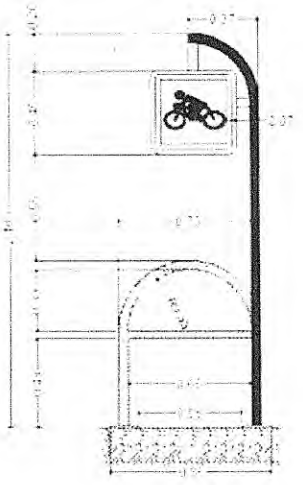
ARTÍCULO 51.- Los restaurantes de comida para llevar deberán contar con espacio dentro de su predio para estacionar su flotilla de vehículos de servicio, el cual será evaluado por la Autoridad, independientemente del número de cajones de estacionamiento que dispongan.

ARTÍCULO 52.- En centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos, el cual podrá ser mediante módulos dispuestos de la siguiente manera:

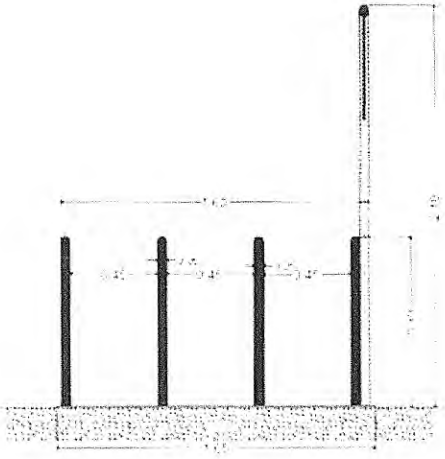


13





14



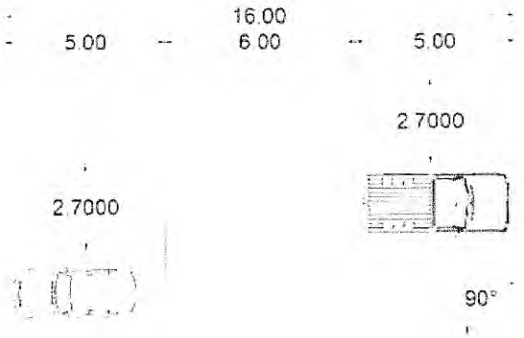
Nota: La estructura tendrá un color amarillo tráfico y la señal será acorde a la Ley de Señalamientos Viales para el Estado de Nuevo León.

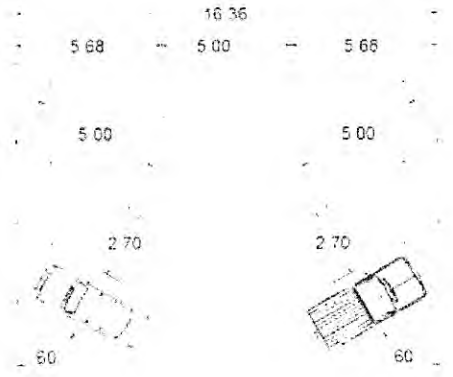
En el caso de no contar con el espacio necesario, el módulo o módulos correspondientes deberán ser colocados en espacios públicos cercanos, previa revisión y autorización por parte de la Secretaría.

15

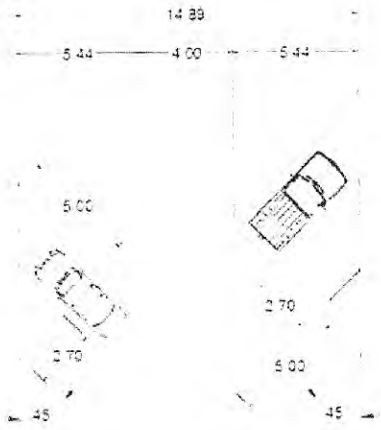
ARTÍCULO 53.- El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

ARTÍCULO 54.- El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00-seis metros; para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00-cuatro metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.





16



Cuando se trate de regularizaciones, al resolver los cajones de estacionamiento al interior del predio, podrán aceptarse anchos de pasillos de circulación con menores dimensiones, quedando sujetas las características geométricas a dictamen que al efecto realice la Secretaría, asegurando en todo momento una circulación funcional.

ARTÍCULO 54.- La anchura mínima libre de las rampas en rectas deberá ser de 3.00-tres metros por carril.

ARTÍCULO 54.- Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50-siete metros y cincuenta centímetros al eje y una anchura mínima libre de 3.50-tres metros y cincuenta centímetros.

ARTÍCULO 54.- Para rampas helicoidales el radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50-siete metros y cincuenta centímetros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de 3.50-tres metros y cincuenta centímetros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20-tres metros y veinte centímetros, con una sobre elevación máxima del 10-diez por ciento.

ARTÍCULO 54.- La altura libre de los pisos deberá ser mínimo en el primer piso de 2.65-dos metros y sesenta y cinco centímetros y en los demás pisos de 2.20-dos metros y veinte centímetros.

Las circulaciones para vehículos en estacionamientos públicos deben estar separadas de las destinadas a los peatones.

ARTÍCULO 54.- Se podrán utilizar equipos en interiores y exteriores como plataformas giratorias, eleva-autos para un auto, así como elevadores para autos (montacargas) en lugar de las rampas, para solucionar la demanda de cajones de estacionamiento y/o resolver adecuadamente las circulaciones.

ARTÍCULO 54.- Los predios que colinden con vías subcolectoras o de mayor jerarquía y que se ubiquen en esquina, no deberán tener entradas ni salidas para vehículos por calles locales, salvaguardando los usos habitacionales.

La anterior obligación no será aplicable en el Centro Histórico o en los lugares donde el dictamen de seguridad vial diga lo contrario y que no afecte directamente a los residentes de la zona.

CAPÍTULO CUARTO
ALINEAMIENTOS VIALES

ARTÍCULO 55.- Los alineamientos viales que se requieran, al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, serán resueltos por la Secretaría, debiendo tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Cuando existan antecedentes de autorizaciones previas, y en donde se establezca una sección vial diferente a la señalada en el plano antes citado, al determinar el alineamiento vial se deberán tomar en cuenta dichos antecedentes. Lo anterior con la finalidad de no afectar las características geométricas y la funcionalidad de la vialidad respectiva, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 159 de la Ley.

CAPÍTULO QUINTO
CONSERVACION Y MEJORAMIENTO URBANO

SECCIÓN PRIMERA
DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE

ARTÍCULO 56.- Se consideran corredores DOT (Desarrollo Orientado al Transporte) todas las calles o avenidas con servicio de transporte urbano de pasajeros.

ARTÍCULO 57.- Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de un corredor DOT, quedan sujetos a lo siguiente:

I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.

II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán los lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate pero podrán duplicar su densidad.

III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.

IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.

V. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.

VI. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.

Podrán gozar de los mismos beneficios de los corredores DOT, los inmuebles ubicados en el Centro Histórico con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados.

SECCIÓN SEGUNDA
DESARROLLO SUSTENTABLE

ARTÍCULO 58.- Los terrenos que tengan áreas con pendiente natural mayor al 45%, no podrán ser urbanizables. Las áreas con pendientes menores al 45%, ubicadas en el mismo predio o inmueble, podrán ser utilizadas conforme a lo que señale el Plan y este Reglamento, quienes pretendan realizar cualquier acción urbana en estos terrenos deberán acompañar el estudio de pendientes que corresponda.

En las áreas con pendientes naturales del terreno de hasta 45%, con la finalidad de disminuir los cortes en el terreno y el impacto ambiental que provoca la urbanización y construcción del suelo, se podrán agrupar las viviendas en las partes bajas del predio o inmueble en conjuntos departamentales verticales u horizontales, debiéndose en todo momento respetar la densidad y demás lineamientos urbanísticos señalados para la zona en donde se ubique dicho predio o inmueble pudiendo aumentar la altura.

ARTÍCULO 59.- En las zonas habitacionales unifamiliares de nueva creación, se podrán establecer áreas de Comercio de Barrio con usos complementarios a la vivienda, o en su caso mediante la conformación de un Centro de Barrio, debiendo quedar señaladas dichas áreas desde la aprobación del proyecto urbanístico.

ARTÍCULO 60.- En las edificaciones multifamiliares se podrán permitir usos del suelo mixtos, es decir vivienda con oficina, oficina, comercio y servicios básicos de bajo impacto complementarios a la vivienda, en los primeros niveles o pisos.

ARTÍCULO 61.- De conformidad con la legislación aplicable, en predios con edificaciones sin uso y con deterioro, ubicados en el Centro Histórico, siempre que el interesado lo solicite y con la finalidad de mejorar el entorno y evitar el abandono, podrá reactivar la ocupación o utilización de los predios o inmuebles, conforme a los usos del suelo establecidos en el Plan.

Cuando no se modifique la superficie de construcción existente, podrán quedar exentos de cumplir con los lineamientos urbanísticos establecidos para la zona.

ARTÍCULO 62.- Los propietarios o poseedores de predios e inmuebles que se ubiquen en el Centro Histórico, podrán solicitar y en su caso obtener ante la autoridad municipal competente, el uso exclusivo de espacios viales que se ubiquen frente a su inmueble, para su utilización como áreas de recreación y convivencia, debiendo observar en todo momento, lo siguiente:

I. Las superficies viales deberán ubicarse en vías colectoras o de menor jerarquía y al momento de su solicitud, ser utilizadas como áreas de estacionamiento. No se deberá autorizar en áreas que estén siendo utilizadas para la circulación vial.
II. El interesado en utilizar los espacios viales deberá firmar convenio con la Autoridad municipal competente, en donde se establezca la superficie a utilizar, los costos, cuotas, gastos y demás obligaciones a que se compromete.
III. Al presentar la petición, el interesado deberá acreditar estar al corriente en el pago del impuesto predial, contar con las licencias municipales de uso, edificación y construcción del suelo correspondientes, así como adjuntar memoria descriptiva del proyecto, especificando el diseño del espacio y los materiales a emplear.

En las áreas de recreación y convivencia, queda prohibido realizar actividades de venta y exhibición de productos, prestación de servicios, o cualquier otra actividad diferente a la recreación

y convivencia, si se instalan mesas y sillas podrán consumir productos que adquieran en el interior de los negocios colindantes.

ARTÍCULO 63.- Los proyectos, obras, urbanizaciones o construcciones sustentables, acreditadas mediante certificación LEED o similar, por incorporar aspectos de eficiencia energética, uso de energías alternativas, calidad ambiental interior, eficiencia en el consumo de agua, energía, materiales constructivos, desarrollo sostenible de espacios públicos, sistemas de retención, conducción manejo y aprovechamiento de aguas pluviales, entre otros aspectos, podrán tener los siguientes incentivos de fomento al desarrollo sostenible:

I. Reconocimiento público, pudiendo ser mediante un Diploma al Mérito Ecológico, así como la difusión del proyecto u obra a través de los medios que disponga el Municipio.
II. Las licencias municipales de uso de suelo, uso de edificación y/o de construcción, una vez cubiertas las condicionantes dispuestas en la Ley, este Reglamento y demás que sean aplicables, podrán ser expedidas en un plazo de 15-quince días hábiles.

En caso de no poder acreditar la certificación LEED, el interesado podrá solicitar la evaluación del proyecto, construcción o fraccionamiento a la Autoridad Municipal competente, quien determinará mediante dictamen técnico las obras, acciones o medidas sustentables implementadas en el proyecto, construcción o fraccionamiento que se trate, de conformidad con lo señalado por la Norma Mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013 Edificación Sustentable Criterios y Requerimientos Ambientales Mínimos, a fin de determinar la factibilidad de aplicación de los incentivos de fomento.

SECCIÓN TERCERA
REGENERACIÓN URBANA

ARTÍCULO 64.- En las zonas, colonias o sectores señaladas en el Plan como de conservación y mejoramiento urbano, que requieran la implementación de acciones de regeneración urbana, se deberán realizar los planes parciales correspondientes, teniendo en cuenta además de lo dispuesto por la Ley, lo siguiente:

I. Establecer los instrumentos de fomento para el mejoramiento de su infraestructura, equipamiento urbano y espacios y áreas verdes, a fin de propiciar su mejoramiento y repoblamiento.
II. Determinar las áreas sujetas a la implementación de polígonos de actuación, principalmente en aquellas áreas que por sus características requieran la renovación integral de su infraestructura.
III. Establecer las condicionantes para la aplicación de los incentivos de densificación, las inversiones en obras requeridas, así como los instrumentos financieros a aplicar para la realización de las obras de mejoramiento de la infraestructura, el equipamiento y el espacio urbano.
IV. Al determinar la densidad de los polígonos que conforman los Planes Parciales, se deberá tomar en cuenta la infraestructura de agua, drenaje, electricidad y la disponibilidad de transporte y equipamiento público que exista en la zona.
V. Establecer los instrumentos financieros a aplicar para la realización de las acciones y obras que se determinen en los Planes Parciales, pudiendo ser entre ellos instrumentos de participación mixta, ya sea mediante el Impuesto sobre Aumento de Valor y Mejoría Específica de la propiedad o por derechos por Cooperación para Obras Públicas, que señala la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, así como lo dispuesto por la Ley de Asociaciones Público Privadas para el Estado de Nuevo León y demás normativas aplicables.

TÍTULO CUARTO
DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO ÚNICO
PATRIMONIO CULTURAL PÚBLICO

ARTÍCULO 65.- Se considera patrimonio cultural público a las zonas, edificaciones y monumentos que cuentan con las características señaladas por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos y la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, así como las zonas en donde estos se encuentren, y en general todo aquello que corresponda a su acervo histórico urbano.

ARTÍCULO 66.- En las zonas o inmuebles que cuenten con declaratoria de protección, en cualquiera de las clasificaciones indicadas por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos y la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, se deberán observar las disposiciones establecidas para cada una de ellas en sus respectivas Declaratorias, Reglamentos y demás disposiciones generales aplicables.

ARTÍCULO 67.- Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico, que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos que correspondan a la zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente.

TÍTULO QUINTO
DEL IMPACTO AMBIENTAL

CAPÍTULO ÚNICO
CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES SEGÚN SU IMPACTO

ARTÍCULO 68.- Para los efectos de este Reglamento las actividades que generan impacto ambiental se clasifican en: inocuas, molestas, contaminantes y peligrosas, ya sean industriales, comerciales o de servicio en función de las características siguientes:

I. ACTIVIDADES INOCUAS. Son aquellas actividades en establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan algunas de las acciones descritas más adelante, además su ubicación puede ser mezclada con otros usos del suelo incluyendo al habitacional.

1. Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 08:00 a 17:00 horas;
2. No emiten a la atmósfera sustancias o materiales de ningún tipo;
3. No emiten ruido, vibración, no producen energía térmica ni luminica, ni contaminación visual;
4. Las descargas de agua residual que generan son sólo el resultado de actividades sanitarias y de limpieza y están debidamente conectadas a los colectores públicos, de acuerdo a la NOM-002-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillados urbano o municipal;
5. Genera residuos sólidos considerados municipales de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas (NOM);
6. No realizan actividades que representen molestias, incomodidades o riesgos a la comunidad circundante;
7. En caso de contingencia afecta en sus colindancias a no más de 10-diez personas;
8. Usa equipos de transporte que son menores a 1-una tonelada de capacidad de carga; y
9. Cuenta con área de carga y descarga dentro del predio.

II. ACTIVIDADES MOLESTAS. Son aquellas actividades que se realizan en establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan una o más de las siguientes circunstancias:

1. Emiten sustancias o materiales, al aire, agua o suelo y requieren equipos, instalaciones o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;
2. Emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica pero no requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;
3. Genera descargas de aguas residuales que requieren por lo menos un tratamiento primario, como separación de grasas y sólidos, para cumplir con los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable;
4. Generan residuos sólidos, que incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, considerados de manejo especial;
5. No cuentan con un área interna para realizar actividades de carga y descarga o ésta es insuficiente;
6. Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 07:00 a 19:00 horas;
7. Presenta contingencias que pueden afectar en sus colindancias a más de 10-diez personas;
8. Los equipos de transporte utilizados son de 1-una a 3-tres toneladas de capacidad de carga; y
9. Requieren dictamen de Protección Civil Municipal, según la actividad que desempeñen.

III. ACTIVIDADES CONTAMINANTES. Son aquellas actividades que se realizan en establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan una o más de las siguientes circunstancias:

1. Emiten sustancias o materiales al aire, agua o suelo que requieren equipos, instalaciones o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables, o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;
2. Emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica que requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables, o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;
3. Genera descargas de aguas residuales que requieren por lo menos un tratamiento primario, para cumplir con los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable. Las aguas pluviales arrastran materiales contaminantes al suelo o agua;
4. Generan residuos sólidos, que incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, que son peligrosos de acuerdo a la definición de la normatividad ambiental, pero en cantidades menores a las establecidas en los Listados de Actividades Altamente Riesgosas. Quedan incluidas en esta clasificación las actividades consideradas como micro generadoras de desechos peligrosos según lo determine, en su clasificación y cantidad, la autoridad ambiental federal, así mismo si los desechos son de manejo especial;
5. No cuentan con un área interna para realizar actividades de carga y descarga o ésta es insuficiente;
6. Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 07:00 a 22:00 horas o más;

7. Presenta contingencias que pueden afectar en sus colindancias a más de 25-veinticinco personas;
8. Los equipos de transporte que utilizan son de 3-tres a 30-treinta toneladas de capacidad de carga; y
9. Requiere resolutivo de Análisis de Riesgo e Impacto Ambiental, emitido por la dependencia estatal competente en materia ambiental, y dictamen de Protección Civil Estatal.

IV. ACTIVIDADES PELIGROSAS. Son aquellas actividades que establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, sus Reglamentos, Normas Oficiales Mexicanas (NOM) o las disposiciones reglamentarias aplicables a aquellos establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan una o más de las siguientes circunstancias:

1. Emiten al aire, agua o suelo sustancias, materiales o residuos que se consideran contaminantes, riesgosos o peligrosos, de acuerdo a las disposiciones de la normatividad, Reglamentos u ordenamientos legales ambientales y aun contando con equipos pueden rebasar los límites máximos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas (NOM);
2. Manejen, generen y emiten materiales tóxicos, inflamables y explosivos de acuerdo a las regulaciones, Normas Oficiales Mexicanas (NOM) o criterios de las autoridades sanitarias, los cuales causan daños a la salud pública o los recursos naturales;
3. Emiten olores excepcionalmente ofensivos o penetrantes de tal forma que los equipos o sistemas de control de contaminación son insuficientes para evitar que sean percibidos a 100-cien metros o más a la redonda, produciendo molestias o riesgos a la salud;
4. Emiten ruido de percusiones, detonaciones o vibraciones; producen energía térmica o luminica que trasciende las colindancias del inmueble donde se realizan por arriba de los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables, y son percibidos en los predios colindantes o cercanos, aún con equipos o sistemas de control;
5. Las descargas de agua residual contienen materiales, sustancias o elementos considerados como tóxicos por la autoridad sanitaria o ambiental competente y requieren del cumplimiento de los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable, para su manejo, transporte y disposición adecuada;
6. Los residuos sólidos, incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso de trabajo, considerados como peligrosos, de acuerdo a la definición de la Norma Oficial Mexicana (NOM) correspondiente, y cuyo volumen requiere de tratamiento o instalaciones especiales;
7. De acuerdo a las actividades que se realizan, existe la posibilidad de ocurrencia de algunas contingencias, como incendios, explosiones, fugas o derrames y estas pueden afectar a más de 50-cincuenta personas;
8. Para estas actividades, previa a la autorización, deben presentar ante la Secretaría, los resolutivos referentes al Análisis de Riesgo e Impacto Ambiental de la SEMARNAT, y el dictamen de Protección Civil Estatal;
9. Requieren del uso de equipos de transporte con capacidad mayor a 30-treinta toneladas de carga; y
10. Aun contando con área para carga y descarga utiliza vehículos pesados que afectan la circulación del lugar o lo hace en horas inhábiles.

ARTÍCULO 69.- En el caso de industrias que manejen productos altamente inflamables, explosivos y/o tóxicos, que son extraídos, transformados, almacenados o distribuidos, se deberá prever reservas territoriales en las instalaciones de sus plantas, para alojar su máximo crecimiento y capacidad de producción y/o almacenamiento, según sus proyectos iniciales e incluyendo las franjas de protección, de acuerdo con los análisis y normas técnicas ecológicas.

ARTÍCULO 70.- Es requisito previo para la obtención de las autorizaciones a que se refiere este Reglamento, acompañar los resolutivos en materia de manifestación del impacto ambiental, estudios técnicos justificativos y otros instrumentos legales emitidos por la Autoridad competente.

los cuales en su estructura y alcance legal deberán de ser de conformidad con las leyes y reglamentos ambientales aplicables.

TÍTULO SEXTO
DE LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA VIAL

CAPÍTULO PRIMERO
VIALIDAD

ARTÍCULO 71.- En todo nuevo fraccionamiento, nuevas construcciones o edificaciones que se pretendan desarrollar en terrenos no urbanizados o previstos para crecimiento urbano, se deberá respetar la continuidad de las vialidades existentes en su colindancia, así como los derechos de paso que se requieran por cuestiones de infraestructura, según lo establezcan la Ley, el Plan y el presente Reglamento.

Las nuevas vialidades deberán mantener las características geométricas de las vialidades existentes, en cuanto a su sección transversal. Cuando por alguna causa no se pueda continuar con la misma sección transversal, deberá realizarse una transición que permita mantener la fluidez vial, al pasar de una sección a otra.

ARTÍCULO 72.- Al realizar la ampliación o prolongación de vialidades, el interesado deberá llevar a cabo a su costa la reubicación, previa autorización de la dependencia correspondiente, de postes, árboles, mobiliario urbano o cualquier elemento que se requiera.

De no ser posible la reubicación del arbolado, el responsable deberá reponer los árboles afectados, garantizando su sobrevivencia, con especies nativas y con el mismo diámetro de sección transversal de la talada; o en su caso reponer el equivalente en especie y cantidad.

ARTÍCULO 73.- Los criterios de diseño de la vialidad, y las especificaciones de las secciones mínimas, así como las normas de trazo de andadores, calles y arterias en función a su jerarquía, incluyendo las vías exclusivas para bicicletas, se encuentran establecidas en la Ley y/o en el Plan, debiendo ser respetados en las autorizaciones que expida la autoridad competente en materia de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 74.- Las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente, previo a la colocación de instalaciones o barreras para el control de accesos.

ARTÍCULO 75.- Para los pavimentos de las vialidades, se observarán las disposiciones de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León vigentes.

ARTÍCULO 76.- Las áreas de circulación vehicular privadas que no tengan continuidad vial, en los desarrollos bajo régimen de condominio horizontal, tendrán un derecho de vía de 10-diez metros sin banquetas, cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 20-veinte unidades, y de 8-ocho metros cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 8-ocho unidades. En ambos casos, el bombeo de drenaje de la vía deberá realizarse hacia el centro de la misma. Este tipo de vías no podrán tener continuidad hacia las áreas o predios colindantes y se deberán respetar las mismas normas, relativas a las pendientes longitudinales y transversales de las vías públicas.

ARTÍCULO 77.- En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá

ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

ARTÍCULO 78.- En el trazo de nuevas vías públicas o áreas de circulación vehicular privadas, se deberán respetar y proteger los árboles existentes.

ARTÍCULO 79.- Al desarrollar cualquier fraccionamiento o conjunto habitacional, se deberán habilitar banquetas a ambos lados de las vialidades, incluyendo aquellas que tengan colindancia con áreas municipales, arroyos, parques, jardines, en los términos ordenados por la Ley.

ARTÍCULO 80.- Cuando se desarrolle algún fraccionamiento o conjunto habitacional, las banquetas deberán habilitarse con un árbol de especie nativa, con las características que les sean señaladas en la resolución o dictamen correspondiente, a razón de un ejemplar por cada lote unifamiliar, dejando siempre un espacio libre para circulación de 1.20-un metro y veinte centímetros.

Cuando el uso sea distinto del habitacional unifamiliar, se deberá habilitar un árbol por cada dos cajones de estacionamiento, protegiéndolos con cajetes de 80-ochenta centímetros por lado como mínimo.

ARTÍCULO 81.- En las esquinas formadas por el cruce de calles, se deberán dejar ochavos y/o curvaturas adecuadas para las maniobras de vueltas derechas. Las dimensiones mínimas para los ochavos deberán ser de 3-tres metros por lado, pudiéndose sustituir la línea recta de un ochavo por una curva circular o compuesta, la cual deberá quedar inscrita dentro del ochavo de tres metros por lado.

Las dimensiones de los ochavos podrán aumentar, conforme a las jerarquías viales de las calles que se entrecrucen.

ARTÍCULO 82.- Queda prohibido el acceso vehicular a los predios o a las propiedades, a través de los ochavos, resultantes de la intersección de dos o más vialidades.

ARTÍCULO 83.- En las vías públicas las aceras deben estar ubicadas en forma tal que presenten al peatón una continuidad y claridad de ruta, evitando la ubicación incorrecta de elementos que obstruyan el paso peatonal tales como arboles, postes, señales de tránsito, mobiliario urbano, rampas de acceso, escalones, jardines, transformadores, anuncios denominativos, teléfonos públicos, entre otros.

ARTÍCULO 84.- La pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.

En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 85.- Las vialidades deberán tener una pendiente transversal (bombeo) mínima del 2-dos por ciento que permita el desalojo y la conducción de las aguas pluviales. La construcción de cunetas, cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias, se deberán realizar según el dictamen técnico correspondiente.

ARTÍCULO 86.- En los fraccionamientos, las vialidades que se pretendan construir se sujetarán a lo siguiente:

I. A lo largo de las vialidades se habilitarán cunetas hacia el lado de corte para evitar el desgajamiento del terraplén y a fin de desalojar y conducir las aguas pluviales, considerándose una pendiente transversal mínima de bombeo del 2-dos por ciento, construyendo los cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias;

II. El acceso de transporte pesado y de carga estará restringido. Se requerirá oficio de autorización de la Secretaría de Vialidad y Tránsito para circular en estas áreas cuando se trate de obras autorizadas por la Secretaría; y

III. Las vialidades deberán contar con un sistema integral de señalización para conductores y peatones, con carácter informativo, preventivo y restrictivo de sus movimientos, que garanticen la seguridad de quienes transiten, el cual será aprobado por la Secretaría de Vialidad y Tránsito.

ARTÍCULO 87.- Es responsabilidad del propietario, poseedor o responsable de la obra el estabilizar los taludes resultantes de cortes o rellenos de suelo que se realicen para la construcción de vialidades, viviendas, edificaciones y la acción de lotificar, esto para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos, debiendo presentar ante la Secretaría el Estudio de Estabilidad de Taludes y el Sistema de Estabilización, el cual deberá ser elaborado por un perito en la materia o empresa especializada.

CAPÍTULO SEGUNDO
DEL ESTUDIO DE MOVILIDAD

Artículo 88. 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 para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, así como para la licencia de uso de edificación para los casos antes citados.

Artículo 89. Asimismo, tratándose de edificios de oficinas o para la administración pública que requieran 10-diez o más cajones de estacionamiento, para la autorización de su construcción o de la licencia de uso de edificación será requisito que se presente con la solicitud correspondiente el Estudio de Movilidad.

Artículo 90. 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 91. Este análisis es la base para definir los requerimientos de diseño de las vías públicas para la movilidad dentro del lote o predio, y también para establecer las demandas que se incorporarían a la red vial, ciclista y peatonal, así como al sistema de transporte público.

Artículo 92. El estudio deberá de realizarse dentro de una franja perimetral de cuando menos 1-un kilómetro medida 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 los Programas 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, adecuado para determinar 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 a 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

b) Tramos libres;

VII. Dimensionamiento y diseño geométrico (secciones transversales) y proyecto de señalamiento de vialidades e intersecciones internas del predio, de acuerdo a 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 a los resultados del modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales); y

VIII. Propuesta preliminar de rutas y paraderos para el transporte público, de acuerdo a los supuestos del modelo de transporte.

ARTÍCULO 93.- La Secretaría evaluará los estudios de movilidad que se presenten y, en su caso resolverá lo conducente, de acuerdo a lo ordenado por la Ley.

CAPÍTULO TERCERO
INFRAESTRUCTURA

ARTÍCULO 94.- La infraestructura general se realizará en el espacio que integra las vías públicas. Previo a cualquier instalación que se pretenda llevar a cabo en un sector urbanizado, el interesado deberá obtener la información correspondiente respecto a la ubicación y profundidad de estas instalaciones, en el entendido de que de ocasionar un daño a las mismas estará obligado a reparar el daño a su costa, informando dicha situación al organismo operador del servicio que hubiera sido dañado.

ARTÍCULO 95.- En los nuevos fraccionamientos, con excepción de fraccionamientos de urbanización progresiva, la infraestructura deberá ser preferentemente subterránea. Deberán utilizarse señalamientos para identificar las líneas de infraestructura de servicios subterráneos con el fin de evitar excavaciones innecesarias para su localización y reparación. Las redes domiciliarias de energía eléctrica, teléfono, drenaje, gas natural y agua, deberán instalarse conforme a las especificaciones que establezcan las empresas o compañía prestadora del servicio correspondiente.

ARTÍCULO 96.- En caso de ser necesaria la instalación aérea, los postes para instalaciones eléctricas, telefónicas, de alumbrado público, etc., deberán estar ubicados sin obstruir los accesos a los predios.

ARTÍCULO 97.- En caso de existir cualquier derecho de paso para la introducción de infraestructura sobre lotes privados, estos deben ser completamente respetados, libres de construcción y con libre acceso para las empresas encargadas de los servicios básicos.

ARTÍCULO 98.- Cuando para la realización de una red de líneas eléctricas se requiera la construcción de una subestación o una planta generadora de energía, se deberán obtener de la Secretaría las licencias municipales correspondientes, ajustándose a lo indicado por la Ley, el Plan, el presente Reglamento y las demás disposiciones generales aplicables.

ARTÍCULO 99.- En las obras de recarpeteo de los pavimentos, deberá mantenerse el nivel de las alcantarillas e imbornales al nivel terminado del pavimento.

ARTÍCULO 100.- Las obras de drenaje pluvial a que están obligados los interesados, podrán resolverse, entre otras, mediante la construcción de obras hidráulicas de contención y regulación de escurrimientos, de acuerdo con los estudios técnicos correspondientes y previa autorización de la Secretaría.

Se podrán habilitar en los camellones de las vías públicas, bajo las áreas verdes, de circulación y/o recreación, sistemas de captación, retención y conducción de escurrimientos pluviales, en una modalidad de camellones drenantes.

ARTÍCULO 101.- La demarcación de ríos y arroyos será la que establezca la Comisión Nacional del Agua, pudiendo ser a solicitud del usuario o de la Secretaría.

ARTÍCULO 102.- Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad en su plantilla, todos los cauces de ríos y arroyos, cañadas, y los demás escurrimientos naturales.

Los propietarios o responsables de la realización de obras deberán prevenir el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

ARTÍCULO 103.- Para mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, se deberán establecer medidas preventivas a fin de que el pico del caudal generado por la urbanización sea amortiguado, mediante su retención temporal, por medio del establecimiento de obras de regulación o estructuras retenedoras, a través de las siguientes medidas:

I. Lineamientos de carácter estructural.
II. Lineamientos de carácter no estructural.

ARTÍCULO 104.- 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-tres años a partir de la fecha de recepción por parte de la Autoridad Municipal correspondiente.
II. Establecer estructuras reguladoras y 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.
III. Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos.
IV. Las que se señalen en los dictámenes hidrológicos específicos que al efecto realice la Autoridad competente, dentro de las autorizaciones de construcción y urbanización del suelo.

ARTÍCULO 105.- Los lineamientos de carácter no estructural, comprenden la implementación de programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial existente.

Serán aplicables en las áreas urbanas, en donde se pretendan realizar acciones de crecimiento, donde no exista infraestructura pluvial o la existente sea insuficiente para el manejo y conducción de los escurrimientos pluviales, debiendo observarse lo siguiente:

I. Mitigar el caudal generado por las lluvias, debido a las actividades de construcción.
II. El interesado en construir deberá establecer en el estudio hidrológico correspondiente, el volumen de escurrimientos a retener y las medidas mitigadoras o sistemas de detención.
III. La Secretaría evaluará el estudio hidrológico y autorizará las obras, medidas de mitigación o sistemas de detención que se requieran.
IV. El interesado deberá realizar las medidas de mitigación o sistemas de detención, en forma conjunta con las obras de construcción del inmueble.

ARTÍCULO 106.- Se deberán implementar programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial, de forma complementaria a las medidas estructurales y no estructurales, a través de 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. Cuidar que los ductos limpios descarguen a una salida pluvial (calle, arroyo, canal, ducto mayor, etc.).
IV. Establecer programas con soluciones técnicas donde se incluya el control de deslaves y de erosión en taludes mediante reforestación y recuperación de vegetación de galería.
V. Establecer programa de cultura ambiental, por medio del cual se promueva entre los particulares conciencia y respecto de las cañadas y arroyos, evitando la invasión de cauces y escurrimientos naturales.
VI. Establecer reglamentos o disposiciones que permitan lograr un manejo más eficiente del recurso pluvial en función de las características topográficas, geológicas y de urbanización en las diferentes zonas del Municipio.

ARTÍCULO 107.- 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 aprobación del organismo operador del sistema;

II. El caudal de aguas pluviales se calculará con los lineamientos del organismo operador o en su defecto, con lo que establezca la Comisión Nacional del Agua;

III. Para el caso de redes de conducción cerradas para la red pluvial primaria o red maestra, éstas tendrán un diámetro mínimo de 1.80-un metro y ochenta centímetros para facilitar su mantenimiento considerando un mínimo de 20-veinte por ciento de área interior libre;
Para el caso de redes pluviales secundarias, éstas podrán tener un diámetro mínimo de 1.20-un metro y veinte centímetros, considerando un mínimo de 20-veinte por ciento de área interior libre;

IV. 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 independiente hasta alejar el agua a un cuerpo receptor que tenga capacidad suficiente o por medio de un sistema propio, con escurrimiento superficial y captación en sitios estratégicos por medio de coladeras de piso, piso y banqueta, bocas de tormenta, transversales o coladeras de diseño especial, las cuales se conectarán a pozos de absorción. Siendo preferente esta última opción, cuando las condiciones de estabilidad y permeabilidad del subsuelo lo permitan, ya que además, permitirán la recarga de los mantos freáticos;

V. En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación, según lo establezcan los estudios y análisis correspondientes, cuando el subsuelo tenga capacidad para recibir el agua pluvial, sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, podrán en cada edificación, captar el agua de lluvia en pozos de absorción ubicados dentro de cada predio.

VI. Cuando no sea posible lo anterior, será obligación del responsable de las obras, la evacuación y alejamiento del agua pluvial, sin ocasionar daños a terceros, del agua captada en vialidades y banquetas, así como la correspondiente a los lotes o nuevas edificaciones;

VII. 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, que afecten la circulación de vehículos; y

VIII. La ubicación de todo sitio de captación se llevará a cabo en puntos donde no afecten a los peatones al cruzar las vialidades.

CAPÍTULO CUARTO
ACCESIBILIDAD A PERSONAS CON DISCAPACIDAD

ARTÍCULO 108.- Toda nueva urbanización o edificación de uso público, así como las remodelaciones o ampliaciones, deberán contar con instalaciones y espacios apropiados para facilitar el uso a las personas con discapacidad.

ARTÍCULO 109.- Los inmuebles que se utilicen para cualquier actividad distinta a la habitacional unifamiliar, deberán habilitar cajones de estacionamiento para personas con discapacidad, en la proporción y dimensiones suficientes y necesarias.

ARTÍCULO 110.- En las edificaciones, andadores, banquetas y espacios exteriores de uso público, las áreas de circulación horizontal y vertical, así como las instalaciones de uso común, deberán contar con espacios apropiados para facilitar el uso a las personas con discapacidad

CAPÍTULO QUINTO
DESTINOS DE EQUIPAMIENTO URBANO

ARTÍCULO 111.- Los destinos de equipamiento urbano se clasifican en espacios abiertos, y/o áreas verdes, equipamiento e infraestructura.

I. Espacios abiertos, y/o áreas verdes explanadas y plazas, jardines y parques urbanos, áreas de preservación ecológica, presas, estanques, lagos y lagunas; ríos, arroyos y escurrimientos.

II. Destinos de equipamiento: escuelas públicas, universidades públicas, bibliotecas y espacios o edificaciones culturales públicas, hospitales y clínicas públicas, edificaciones e instalaciones públicas municipales, estatales, federales, descentralizadas; y edificaciones e instalaciones para servicios públicos en materia de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios, edificaciones e instalaciones públicas para las comunicaciones, como son correos, telégrafos, televisión, radiocomunicación y otros; edificaciones para el poder judicial como tribunales, penales y reformatorios entre otros; edificaciones e instalaciones para servicios urbanos como rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, así como de transferencia de los mismos; edificaciones e instalaciones para el transporte público urbano, foráneo de pasajeros y carga, aeropuertos, ferrocarriles, entre otros y toda edificación que se destine a una función pública.

ARTÍCULO 112.- En el presente Reglamento, se considerará como Equipamiento, a los inmuebles destinados para otorgar el servicio de Estancia Infantil, aunque dicho servicio se pueda ofrecer en inmuebles de propiedad privada.

Las estancias infantiles, a que se refiere el párrafo anterior, se permitirán en todas las zonas quedando condicionadas en la Zona Industrial.

ARTÍCULO 113.- La distribución del equipamiento urbano conforme a la Ley, será el siguiente:

I. Equipamiento de barrio: plazas públicas, campo deportivo, jardín de niños, escuela primaria, escuela secundaria, guardería infantil, estancia infantil, centro polivalente, caseta de vigilancia.

II. Equipamiento de grupos de barrios: parque urbano mediano, escuelas preparatorias y técnicas públicas, conjuntos deportivos 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, reformatorios 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, transito, protección civil, bomberos, primeros auxilios.

ARTÍCULO 114.- En las áreas urbanas o urbanizadas, los suelos cedidos al municipio, destinados para la instalación de equipamiento urbano público, podrán ser utilizados para la construcción de equipamiento deportivo, casetas de vigilancia, educativo público del nivel básico y asistencia pública, debiendo respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dicha zona.

ARTÍCULO 115.- En las áreas urbanizables o previstas para crecimiento, los suelos cedidos al municipio deberán destinarse, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, en un 60-sesenta por ciento para jardines, parques o plazas públicas y el otro 40-cuarenta por ciento para el mismo uso o para la construcción de equipamiento urbano público, utilizándose para la construcción de equipamiento educativo de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

Se deberá fomentar la concentración de las áreas de cesión municipal, con el fin de lograr un mejor aprovechamiento y permitir la instalación de los equipamientos urbanos que den servicio a un barrio, un grupo de barrios o un sector urbano.

CAPÍTULO SEXTO
DE LA IMAGEN URBANA

ARTÍCULO 115.- En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes, se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley.

ARTÍCULO 115.- En materia de anuncios se observará, además de lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento, lo establecido por la Ley de Señalamientos Viales para el Estado de Nuevo León, y las demás disposiciones generales aplicables.

ARTÍCULO 115.- Las antenas de comunicación se deberán ubicar cumpliendo con las siguientes condiciones:

I. Que la ubicación no afecte estructuralmente a la edificación sobre la cual se instale, ni a las edificaciones colindantes;
II. Que su altura esté plenamente justificada con estudios técnicos; y
III. Que cumpla con los requisitos que señala este Reglamento, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Ciénega de Flores y demás disposiciones de carácter general aplicables:
IV.

ARTÍCULO 115.- Para la instalación de puentes peatonales se deberá contar con el estudio técnico que justifique su ubicación y/o el dictamen técnico de la Secretaría de Vialidad y Tránsito y visto bueno por parte de la Dirección de Patrimonio Municipal.

ARTÍCULO 115.- Los puentes peatonales, cobertizos, posteria, infraestructura, mobiliario urbano u otros elementos que se instalen sobre banquetas, no deberán ocupar más del 30-treinta por ciento del área de circulación peatonal, debiendo cumplir además con lo indicado en el presente Reglamento y demás disposiciones de carácter general aplicables. Se deberá procurar que estos elementos armonicen y se integren a la imagen urbana de la zona donde se encuentren.
ARTÍCULO 115.- La imagen urbana se sujetará a lo siguiente:

En el territorio municipal se deberá cuidar que toda construcción que se autorice deberá armonizar e integrar su forma, estructura y acabados con el carácter de la zona, utilizando materiales y colores similares a los materiales existentes en el área.

TÍTULO SÉPTIMO
DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

CAPÍTULO PRIMERO
LICENCIAS

ARTÍCULO 116.- Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y las demás acciones urbanas, deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias Municipales correspondientes.

CAPÍTULO SEGUNDO
FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 117.- El fraccionamiento y la urbanización del suelo deberán cumplir con lo dispuesto en la Ley, el Plan, el presente Reglamento, y las demás disposiciones de carácter general aplicables.

ARTÍCULO 118.- 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.

Los fraccionamientos podrán ser privados cuando estén constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, y deberán contar con barda perimetral y control de accesos.

ARTÍCULO 119.- Para obtener las autorizaciones necesarias para urbanizar un fraccionamiento, en sus diferentes etapas, el interesado deberá presentar y entregar a la Secretaría, los requisitos señalados en la Ley, según le corresponda a cada etapa.

ARTÍCULO 120.- Los requisitos para obtener la factibilidad para fraccionar y urbanizar el suelo, serán los siguientes:

I. Solicitud correspondiente;
II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
III. Documento que acredite la personalidad jurídica;
IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente;
V. Tarjetón del impuesto predial al corriente; y
VI. Pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 121.- Los requisitos para obtener los lineamientos generales de diseño urbano, serán los siguientes:

I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano;
II. Copia simple del acuerdo de factibilidad;
III. Documento que acredite la personalidad jurídica;
IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, cuando proceda, indicando las vías públicas y 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; y
V. Fotografías que muestren la situación actual del predio.

ARTÍCULO 122.- Los requisitos para obtener la autorización del proyecto urbanístico de un fraccionamiento, serán los siguientes:

I. Solicitud de autorización de proyecto urbanístico;
II. Copia del acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar y lineamientos generales de diseño urbano.

III. Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;
IV. Los estudios de impacto ambiental que procedan de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación;
V. Estudio de Movilidad del proyecto;
VI. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;
VII. Documento que acredite la personalidad jurídica;
VIII. Estudio hidrológico del predio;
IX. Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por los organismos responsables que prestan estos servicios públicos;
X. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por los organismos responsables que prestan este servicio público; y
XI. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados 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.

ARTÍCULO 123.- Los requisitos para obtener la autorización del proyecto de rasantes de un fraccionamiento, serán los siguientes:

I. Solicitud de aprobación;
II. Copia simple del acuerdo del proyecto urbanístico con el plano correspondiente; y
III. Plano de rasantes.

ARTÍCULO 124.- Los requisitos para obtener la autorización del proyecto ejecutivo urbanístico de un fraccionamiento, serán los siguientes:

I. Solicitud de autorización del proyecto ejecutivo urbanístico.
II. Planos del proyecto ejecutivo urbanístico;
III. Copia del acuerdo y plano del proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes;
IV. Fotografías de la situación actual del predio;
V. Acreditar que está al corriente en el pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente;
VI. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
VII. Avalúo Catastral;
VIII. Copia del acuerdo de autorización del plano de rasantes;
IX. 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;
X. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos;
XI. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos;
XII. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;
XIII. Programa y presupuesto de obra;
XIV. Acreditar la personalidad jurídica; y
XV. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra.

ARTÍCULO 125.- Los requisitos para obtener la autorización de ventas o de traslado de dominio de los lotes de un fraccionamiento, serán los siguientes:

I. Solicitud de autorización del proyecto de ventas;
II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo urbanístico y los planos correspondientes, debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
III. Título que acredite la propiedad del predio;
IV. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
V. 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 trazaran en el proyecto ejecutivo urbanístico;
VI. Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad;
VII. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;
VIII. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley;
IX. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 101 de ésta Ley;
X. Plano del proyecto de ventas;
XI. Plano de nomenclatura y asignación de números oficiales; y
XII. Programa y presupuesto de obra.

ARTÍCULO 126.- El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo urbanístico y el proyecto de ventas, 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 ventas.

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

ARTÍCULO 127.- 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:

I. La transmisión de las áreas destinadas a vías, servicios y demás funciones públicas, según lo establece esta 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.

Se consideran fiscales los créditos a favor del Municipio derivados del incumplimiento de obligaciones referentes a la realización de obras o infraestructuras de urbanización e instalaciones de servicios públicos, en toda clase de fraccionamientos o conjuntos.

ARTÍCULO 128.- El interesado podrá solicitar prórrogas hasta por 2-dos años para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías; y deberá presentar la siguiente documentación:

I. Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga o reducción de garantías;
II. Copia del acuerdo del antecedente inmediato;
III. Programa y presupuesto de obras;
IV. Avance de obras;

V. Documento que acredite la personalidad de conformidad con esta Ley y demás ordenamientos jurídicos; y
VI. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes.

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 129.- El interesado, una vez terminada la urbanización de un fraccionamiento, solicitará se le expida la constancia de terminación de obras correspondiente y liberación de garantías, de conformidad con lo establecido en la Ley, en el Plan y en este Reglamento, debiendo presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;
II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto de ventas inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
III. Fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad y que garantice por un término de tres años, la buena calidad de pavimentos, cordones, banquetas y sistema para el manejo integral de aguas pluviales: El monto de la fianza será por el 20% del costo de las obras que se garantizan;
IV. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;
V. Documento que acredite la personalidad jurídica; y
VI. Documento o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura.

ARTÍCULO 130.- El interesado, una vez terminada la urbanización de un fraccionamiento, podrá solicitar su municipalización, debiendo presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud de municipalización del fraccionamiento;
II. Copia de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;
III. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes; y
IV. Recibos actualizados del pago de los servicios públicos correspondientes.

ARTÍCULO 131.- En el caso de fraccionamientos existentes que se han desarrollado sin contar con la debida autorización para su urbanización, se podrá solicitar a la Autoridad competente su regularización, debiendo cumplir con lo dispuesto por la Ley, y presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud de Regularización (original).
II. Convenio para la regularización de la tenencia de la tierra celebrada entre el organismo promotor y el propietario del predio.
III. Título que acredite la propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia).
IV. Certificado de Gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, con no más de 90-noventa días de anterioridad.
V. Acreditar la personalidad jurídica de quien promueve la regularización.
VI. Identificación oficial del promotor y/o apoderado (copia).
VII. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).
VIII. Fotografías de la situación actual del predio.
IX. Avalúo Catastral.
X. Censo de ocupantes.
XI. Factibilidad emitida por la Autoridad u organismo competente, para la introducción de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica.
XII. Plano de lotificación del asentamiento humano en donde se incluya: trazo de calles, la definición de las manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas

municipales, derechos de paso, el cuadro de distribución de áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc.

XIII. Plano de habilitación de áreas municipales, de acuerdo a lineamientos señalados (3-tres originales)

XIV. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

CAPÍTULO TERCERO
DE LOS CONJUNTOS URBANOS

ARTÍCULO 132.- 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;
   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.

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.

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-dos años para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías y deberá presentar la siguiente documentación:
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.

CAPÍTULO CUARTO
DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES Y PARCELACIONES

ARTÍCULO 133.- El interesado en fusionar, subdividir, relotificar y en su caso parcelar un predio deberá cumplir con lo establecido en la Ley:

I. Presentar por escrito la solicitud correspondiente;
II. Presentar el plano a escala del proyecto de parcelación, subdivisión, fusión o relotificación; en este último caso, se agregará plano de la lotificación antecedente;
III. Anexar los títulos o documentos que acrediten la propiedad de los terrenos, debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
IV. Presentar certificado de libertad de gravamen o certificado de gravamen con autorización del acreedor, expedido con no más de noventa días de anterioridad;
V. Presentar el alineamiento vial;
VI. En su caso, acreditar poder especial vigente para actos de dominio en lo relativo a la cesión de las áreas municipales y vías públicas;
VII. Mostrar documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial; y
VIII. Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

CAPÍTULO QUINTO
DEL USO DEL SUELO, CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 134.- Para estar en posibilidades de utilizar un inmueble, con uso diferente al habitacional unifamiliar, se requiere previamente solicitar y obtener la licencia municipal de uso de suelo y uso de edificación y construcción correspondientes.

ARTÍCULO 135.- La licencia de uso de suelo tiene por objeto:

I. Determinar el uso de suelo específico de un predio, de acuerdo al Plan y a la Ley.
II. Establecer las normas de planificación, las restricciones de orden urbanístico, y fijar aquellas que se refieren a la preservación natural y la protección al ambiente.

ARTÍCULO 136.- Por medio de la licencia de uso de edificación se autoriza el uso de la edificación con la o las funciones solicitadas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley, el Plan y en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 137.- La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido aprobada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia.

ARTÍCULO 138.- Las obras que requieren permiso de construcción y los requisitos para la obtención de éste, serán los señalados por el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Ciénega de Flores.

El porcentaje correspondiente al Coeficiente de Área Verde (CAV) deberá de ubicarse en un 50-cincuenta por ciento preferentemente al frente del predio.

ARTÍCULO 139.- Para tramitar 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;
   c. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
   d. Presentar plano de localización del predio;
   e. Indicar el uso del suelo que se pretende;
   f. Pago de derechos correspondientes; y
   g. Tarjetón del impuesto predial al corriente.
II. Para la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico:
   a. Solicitud correspondiente;
   b. Copia del acuerdo de factibilidad;
   c. Documento que acredite la personalidad jurídica;
   d. Pago de los derechos correspondientes; y
   e. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.
III. Para 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 la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico;
   e. 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.
   f. Estudio de Movilidad; En los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.
   g. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire;

h. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación;
i. Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley; y
j. Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

CAPITULO SEXTO
DEL PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE CONSTRUCCION

ARTÍCULO 140.- Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta 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, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Para las solicitudes de licencia de ampliación de hasta 100 metros cuadrados en viviendas de uso familiar no será necesario presentar los proyectos arquitectónicos a que hace referencia la presente fracción, siempre y cuando no implique construcciones de loza, azoteas o bardas perimetrales.

En concordancia con el párrafo anterior, los Municipios deberán establecer en los reglamentos de la materia, los requisitos para la obtención de licencias de ampliación, los cuales deberán ser simplificados, entendibles y accesibles.

El beneficio establecido en los dos párrafos anteriores 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.

Las solicitudes posteriores de cada persona física propietaria que se encuentren en el supuesto de los párrafos segundo, tercero y cuarto de la presente fracción, serán reguladas por lo establecido en el párrafo primero de esta fracción II;

III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;
IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente; y
V. Pagar los derechos correspondientes.

ARTICULO 141.- La autoridad municipal competente, una vez que reciba la solicitud del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, la revisará y dictaminará en un plazo no mayor de 10 -diez días hábiles. En el caso de las personas físicas poseedoras o propietarias de vivienda unifamiliar se dictaminará en un plazo no mayor a 3-tres días. Si el dictamen descalifica el proyecto

de construcción, se notificará al solicitante para los efectos que establezcan esta Ley y demás disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento. Si el dictamen recomienda autorizar el proyecto de construcción, de inmediato se expedirá la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia o permiso de construcción, previo pago del derecho que fije la Ley de Hacienda aplicable:

I. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

II. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;

III. El interesado podrá solicitar prórrogas para terminación de las obras y deberá cumplir con los siguientes requisitos:
   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.

IV. Concluidas las obras de edificación, el interesado deberá solicitar la constancia de terminación de obras; y cumplirá con los siguientes requisitos:
   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.

V. 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;

VI. Para la autorización del proyecto de ventas en Condominio, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:
   a. Solicitud de autorización del proyecto de ventas en condominio;
   b. Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico y los planos correspondientes;
   c. Plano de proyecto de ventas en condominio;
   d. Programa y presupuesto de obra;
   e. Título que acredite la propiedad del predio;
   f. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
   g. 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;
   h. Proyecto jurídico del régimen en condominio;
   i. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
   j. Pago de los derechos correspondientes; y
   k. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley.

VII. La garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, será por un monto equivalente a las obras faltantes más un 20% -veinte por ciento. La duración de esta garantía, será conforme al programa de obras por ejecutar;

VIII. 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;

IX. El interesado podrá solicitar prórrogas hasta por 2 -dos años para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías presentando la siguiente documentación:

a. Solicitud correspondiente;
b. Copia del acuerdo del 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. En la etapa de constancia de terminación de obras y liberación de garantías, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:
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 de autorización del proyecto de ventas en condominio y planos inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

XI. Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites que se refieren los artículos precedentes, cuando por las características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia:
a. La factibilidad de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo;
b. El proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción y la autorización del proyecto de ventas en condominio; y
c. La autorización del proyecto de ventas en condominio, la constancia de terminación de las obras y la liberación de garantías.

ARTÍCULO 142.- En el caso de construcción de vivienda popular que esté ubicada en zonas de regularización de la tenencia de la tierra o en fraccionamiento sociales progresivos, y sea el propio poseedor quien realice los trámites, la licencia municipal de construcción será otorgada con la presentación de los documentos siguientes:

I. Documentos que acrediten 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; y
II. Plano de la vivienda o copia de algún proyecto tipo, generado por las autoridades estatales o municipales.

CAPITULO SEPTIMO
DEL USO DE EDIFICACION

ARTÍCULO 143.- Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
V. 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;
VI. En su caso, Estudio de Movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto en la Ley; y
VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 144.- La Secretaría está facultada para proponer esquemas de simplificación, modernización y sistematización de trámites en medios electrónicos. Para tal efecto, la autoridad competente emitirá disposiciones generales en las cuales se adecuará el formato de los requisitos de la presentación establecidos en este Reglamento, así como disminuir los plazos de resolución.

CAPÍTULO OCTAVO
OTROS TRÁMITES

ARTÍCULO 145.- Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos, y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan. En caso de no poder cumplir con el coeficiente de área verde (CAV) éste podrá ser compensado con arbolado según previo dictamen que al efecto emita la Secretaría.

Para acreditar la antigüedad de la construcción se deberá presentar antecedente catastral, debidamente registrado.

ARTÍCULO 146.- En todos aquellos giros y usos del suelo que aparezcan previstos en la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León y que sean competencia de la autoridad estatal en materia de protección civil, los interesados están obligados previo a su operación el dictamen con el Visto Bueno del titular de dicha dependencia en donde se contengan los lineamientos y condiciones de seguridad para su operación.

ARTÍCULO 147.- Para el efecto de los cobros por concepto de Regularización de Construcciones, se determinará tomando como base la cuota diaria de salario mínimo general vigente en la entidad en esta zona económica, por los metros cuadrados de área de construcción a regularizar, de conformidad a la siguiente clasificación.

POR REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN	
CLASIFICACIÓN	CUOTAS POR METRO CUADRADO
De 1 a 60 m2	0.25
Más de 60 a 150 m2	0.50
Más de 150 a 500 m2	1.00
Más de 500 a 2000 m2	1.50
Más de 2000 m2	2.00

TÍTULO OCTAVO
DE LA INSPECCIÓN, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES, DE LA DENUNCIA Y DE LOS RECURSOS Y MEDIOS DE DEFENSA

CAPÍTULO PRIMERO
DE LA INSPECCIÓN, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES

ARTÍCULO 148.- Las autoridades administrativas municipales en el ámbito de su competencia, podrán ordenar visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de la Ley, del Plan, este Reglamento y las demás disposiciones en materia de desarrollo urbano, observando las exigencias, debiendo dictar y aplicar las medidas de seguridad y sanciones establecidas en la Ley.

ARTÍCULO 149.- Quienes comparezcan o deban comparecer a algún procedimiento administrativo, deberán acreditar su interés jurídico, debiendo designar domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del Municipio de Ciénega de Flores, Nuevo León.

Cuando no se cumpla con el requerimiento referido en el párrafo que antecede, así como en casos de que el domicilio que se designe para efectos de oír y recibir notificaciones no exista, no se encuentre persona alguna que atienda la diligencia, o el inmueble se encuentre desocupado, la notificación y en su caso las ulteriores notificaciones serán efectuadas por medio de instructivo que se fijará en la tabla de avisos, en el Periódico Mural o en lugar visible del recinto oficial de la Presidencia Municipal, la cual se mantendrá a la vista en la referida tabla durante el plazo que se establezca en el acuerdo de mérito.

En el instructivo a que se refiere este artículo, se hará constar el número de expediente administrativo que corresponda, señalando a quien va dirigido, copia íntegra de la determinación materia de la notificación y la fecha y hora en que se publique el instructivo.

En los casos de notificaciones, donde la persona con quien se atiende el asunto se negare a recibir o a firmar cualquier tipo de notificación, el inspector o notificador dará razón de ello, en presencia de dos testigos, entregando copia a la persona con quien entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo cual no afectará la validez de la diligencia, ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector o notificador haga constar tal circunstancia en el instructivo.

En lo no previsto por la Ley y este Reglamento las notificaciones de los actos o resoluciones que expidan las autoridades administrativas municipales, se efectuarán conforme a lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León vigente al momento de la notificación.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LA DENUNCIA

ARTÍCULO 150.- La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo usos del suelo, cambios de usos del suelo o de uso de edificaciones, destinos del suelo, y demás actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, al Plan y a este Reglamento tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las medidas de seguridad y/o sanciones, incluida la multa, y demás determinaciones necesarias, cuando:

I. Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona.
II. Causen o puedan causar un daño al Estado o municipio;
III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y
IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

Las licencias, permisos o autorizaciones que se expidan en contravención a lo anterior, serán nulas y los servidores públicos que las otorgaron serán objeto del procedimiento administrativo de responsabilidad, establecido por la legislación de la materia.

La denuncia será ejercida ante las autoridades competentes o sus superiores inmediatos, quienes después de oír previamente a los interesados y en su caso a los afectados, resolverán en un término no mayor de 30-treinta días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito, siempre que la misma haya cumplido con los requisitos exigidos para su promoción.

ARTÍCULO 151.- La denuncia será por escrito expresando breve y claramente los hechos de los que se duele el promovente, señalando además lo siguiente:

I. Nombre, domicilio e identificación oficial del denunciante;

II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio afectado o, en su caso proporcionar datos suficientes para su localización e identificación;
III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble objeto de la denuncia.
IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las 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 resultara improcedente la denuncia; y
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.

CAPÍTULO TERCERO
DEL RECURSO ÚNICO DE INCONFORMIDAD

ARTÍCULO 152.- El Procedimiento Administrativo Único de Recurso de Inconformidad procederá en contra de los actos emitidos por las autoridades del Municipio de Ciénega de Flores, N.L., con excepción de aquellos recursos cuyo procedimiento esté regulado en la Legislación Estatal.

ARTÍCULO 153.- El Recurso de Inconformidad se tramitará conforme a las disposiciones de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León en primer término, o el derecho común en segundo término.

CAPÍTULO CUARTO
DEL PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN Y CONSULTA

ARTÍCULO 154.- Para la revisión y consulta del presente Reglamento, la comunidad podrá hacer llegar sus opiniones y observaciones por escrito al Secretario del Ayunyamiento, el 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 155.- El Secretario del Ayuntamiento deberá en un plazo no mayor a 30 días naturales, analizar, estudiar y dictaminar sobre las propuestas. En caso de resultar fundadas las propuestas planteadas, se hará del conocimiento del Ayuntamiento para su consideración. Se deberá informar al promovente la procedencia o improcedencia de sus propuestas.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se declara sin efecto legal alguno cualquier disposición del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Ciénega de Flores, y de los que de este deriven, que se oponga a lo establecido en el presente Reglamento.

ARTÍCULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento.

ARTICULO CUARTO. Publíquese el presente Reglamento en el Periódico Oficial del Estado y en el Periódico Mural del Municipio.

LIC. MIGUEL ÁNGEL QUIROGA TREVIÑO
PRESIDENTE MUNICIPAL
CIÉNEGA DE FLORES, N. L.
ADMON. 2021-2024

Lic. Miguel Ángel Quiroga Treviño
Presidente municipal

C. Eulalio Cárdenas García
Secretario del R. Ayuntamiento

C. Raúl Patricio Sáenz Santos
Sindico Primero

Este reglamento fue aprobado en el acta de cabildo número 12, la cual es Firmada por el alcalde municipal: Lic. Miguel Ángel Quiroga Treviño, secretario del R. Ayuntamiento: C. Eulalio Cárdenas García, Sindico Primero: C. Raúl Patricio Sáenz Santos.

http://sistec.nl.gob.mx/Transparencia_2015_LyPOE/Acciones/PeriodicoOficial.aspx