



Periódico Oficial

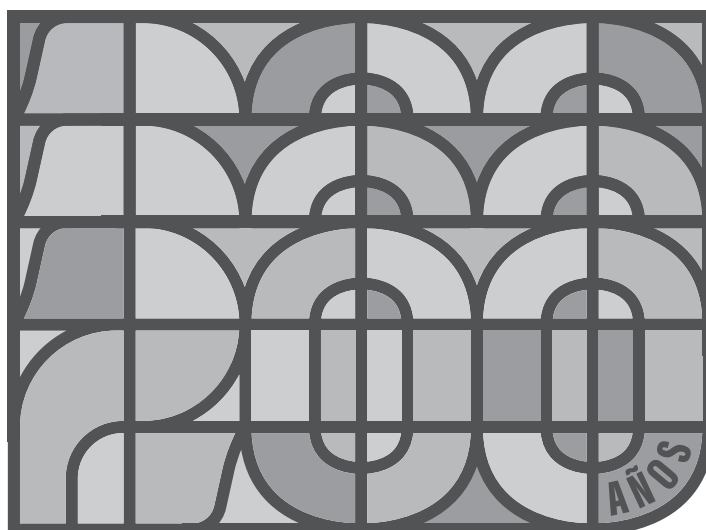
GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN



Monterrey, Nuevo León - Lunes - 9 de Septiembre de 2024



NUEVO LEÓN CELEBRA



A S C E N D I E N D O

Índice

Sección Tercera



AYUNTAMIENTOS



Sumario



AYUNTAMIENTOS.

▪ R. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MARÍN, NUEVO LEÓN.

REGLAMENTO DE USO DE ZONIFICACIÓN, USO DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE MARÍN, N.L.	3-103
---	-------



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



EL C. ING. JOSÉ SANTAMARÍA GUTIÉRREZ, PRESIDENTE MUNICIPAL DE MARÍN, NUEVO LEÓN, A TODOS LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO HACE SABER:

Que el R. Ayuntamiento de Marín, Nuevo León, en sesión no.105 celebrada el día 15 de agosto de 2024, con fundamento en el artículo 115, fracciones II y III, inciso g, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en el artículo 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; en los artículos 15, 33, fracciones b) y p) y 227 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, así como de los artículos 11, 58 y 60 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y de los artículos 11, 86, 111, 136, 360, y 361 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, acordó la aprobación y expedición del Reglamento de Zonificación, Uso del Suelo y Construcción del Municipio de Marín, Nuevo León.

REGLAMENTO DE USO DE ZONIFICACIÓN, USO DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE MARÍN, NUEVO LEÓN.

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO PRIMERO. DEFINICIONES BÁSICAS.

Artículo 1. Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social y tiene por objetivo el establecer las reglas conforme a los cuales se aplicarán las normas o disposiciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Marín, N.L. 2020-2040, la Ley de Agua y Saneamiento para el Estado de Nuevo León, la Ley de Obras Públicas para el estado de Nuevo León, y la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, vigentes.

Los temas a normar por el presente reglamento son los siguientes:

- I. Las disposiciones generales, autoridades, atribuciones y definiciones básica
- II. De la zonificación del suelo y las acciones de crecimiento urbano;
- III. De los fraccionamientos, Conjuntos Urbanos y demás acciones de crecimiento urbano;
- IV. De las normas y mecanismos de control de los usos y destinos del suelo;
- V. De los estudios de impacto ambiental, Impacto Urbano Regional y de Movilidad;
- VI. De las normas relativas al diseño urbano y la vialidad;
- VII. De la ocupación de la vía pública y otros bienes de uso común;
- VIII. De las normas en materia de accesibilidad universal, seguridad, salud y medio ambiente de trabajo, en las edificaciones;
- IX. De las normas básicas de construcción, la seguridad en las edificaciones y los procesos de ejecución de las obras;
- X. De los Sujetos Participantes;
- XI. De las licencias, permisos y requisitos que se requieren para la ejecución de acciones urbanísticas;
- XII. De las licencias, permisos y requisitos que se requieren para la ejecución de las obras;
- XIII. De las visitas de inspección a obras de urbanización y construcciones;
- XIV. De la conservación de predios y edificaciones
- XV. De la autoconstrucción;



- XVI. De las medidas cautelares, las sanciones y las medidas para hacer cumplir este reglamento; y
- XVII. De los recursos administrativos y los medios de defensa de los particulares.

Artículo 2. Para la aplicación de este reglamento, la autoridad municipal deberá conducirse en apego a los principios de política pública establecidos en el artículo 4, tanto de la Ley Federal como de la Ley.

Artículo 3. De acuerdo a lo planteado en los artículos 11, 58 y 60 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el presente Reglamento de Zonificación y Construcción busca cumplir con la obligación del municipio, en lo referente a:

- a. Administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- b. Evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- c. Utilización de procesos de información pública, transparencia y rendición de cuentas, en la administración y otorgamiento de las autorizaciones, permisos y licencias de las acciones urbanísticas, y
- d. Cumplir con el tiempo de respuesta máximo, establecidos en Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, en relación a las diferentes solicitudes recibidas.

Artículo 4. El presente Reglamento y sus planteamientos, atienden así mismo a lo establecido en el artículo 10, 11 y 399 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Artículo 5. De acuerdo con el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la autoridad municipal, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este reglamento y que en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes, especificaciones y sistemas constructivos que les sean presentados por los particulares para la ejecución de los proyectos.

Artículo 6. Para los efectos del presente reglamento y su aplicación, se entenderá por:

- I. **Acción Urbanística:** Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables y áreas rurales, tales como: subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;
- II. **Alineamiento vial:** La traza sobre el terreno, que limita el predio respectivo con la vía pública en uso, o con la futura vía pública determinada en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Marín, N.L. 2020-2040, vigente;
- III. **Altura de edificación:** Medida vertical de cada punto de la edificación determinada a partir del nivel de terreno natural, hasta el nivel superior de la última losa de la edificación. En el caso de las inclinadas, la determinación de la altura se hará hasta el punto más



- alto de la losa;
- IV. **Ampliación:** Incremento de metros cuadrados de construcción de una edificación existente;
 - V. **Anuncio:** Toda ilustración, símbolo, trazo, número, letra, palabra, frase, logotipo, marca, dibujo o cualquier signo que permita identificar y/o dirigir la atención a un bien, establecimiento, producto, servicio, espectáculo, evento, persona física o moral y en general cualquier mensaje o idea cuyo objeto sea su difusión, el cual sea fijado directa o indirectamente a edificaciones, estructuras, carteleras, carteles, paneles, bienes muebles o inmuebles, vehículos; así como la propaganda o publicidad que se comunica a través de material impreso, gráfico, sonoro y/o luminoso;
 - VI. **Anuncio tipo pendón:** Anuncios o publicidad en la vía pública de tamaño reducido, pudiendo ser mantas o pendones, pintados o impresos, colocados en postes o arbotantes y de carácter temporal;
 - VII. **Anuncio semifijo:** Anuncios o publicidad en la vía pública, pudiendo ser mantas o pendones, pintados o impresos, colocados en forma directa o sobre tableros o bastidores, en tapias, fachadas, muros o bardas y techos, sobre y bajo marquesinas y que no sean soportados por mástiles, postes, ménsulas u otras estructuras y colocados en un inmueble, predio o mobiliario urbano público o privado;
 - VIII. **Anuncio fijo, permanente:** Anuncios o publicidad en la vía pública, soportados por medio de postes, mástiles, ménsulas, u otra clase de estructuras, colocados sobresaliendo a la fachada o en la azotea de una edificación, o colocado en un terreno público o privado;
 - IX. **Aprovechamiento:** El uso de suelo, destino de suelo, giro, clasificación o actividad en específico a que se dedica o puede dedicarse un lote, predio, edificación o parte de ella;
 - X. **Árbol:** Cualquiera especie vegetal cuyo tronco posea un diámetro, en su sección transversal, superior a los cinco centímetros (5 cm.), medido a una altura de un metro veinte centímetros (1.20 metros) del suelo;
 - XI. **Arbusto:** Aquellas especies vegetales de tronco leñoso, con alturas menores dos metros (2.0 metros);
 - XII. **Área de preservación natural:** Zonas de preservación ecológica y de conservación en su estado natural, establecidas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Marín, N.L. 2020-2040, de conformidad con la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley Ambiental del Estado, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias, en razón de sus características de valor ecológico o preservación ecológica, científica o paisajística. El área de preservación natural es área no urbanizable;
 - XIII. **Área Natural Protegida Estatal:** es una porción de territorio cuyo fin es conservar la biodiversidad representativa de los ecosistemas para asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos evolutivos y ecológicos y cuyas características no han sido esencialmente modificadas. Estas se encuentran establecidas y delimitadas por un decreto estatal.
 - XIV. **Área no urbanizable:** Son las áreas naturales protegidas; distritos de riego, zonas de recarga de mantos acuíferos, tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal, derechos de vía; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural, los terrenos inundables y se encuentran señalados como tales en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Marín, N.L. 2020-2040, las cuales no deban ser urbanizadas;
 - XV. **Área rural:** Superficie de suelo en estado natural con usos agropecuarios o extractivos que puede o no ser colindante con el área urbana o urbanizada y que no está conectada a las redes de infraestructura y servicios públicos;
 - XVI. **Área Urbanizable:** Territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área



- Urbanizada del Centro de Población, que, por reunir las condiciones o aptitud necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal determina a través de los planes o programas de Desarrollo Urbano y cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades de nuevo suelo indispensable para su expansión;
- XVII. **Área Urbanizada:** Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos dotado con redes de infraestructura, equipamientos y servicios, con la aprobación de la autoridad correspondiente;
- XVIII. **Área vendible:** Es el área de un fraccionamiento o conjunto urbano sujetos a régimen de propiedad en condominio, que está prevista para funciones o aprovechamientos diversos y que podrá ser enajenada a terceros una vez que se haya cumplido con los requisitos y obtenido las autorizaciones establecidas en la Ley y en este reglamento;
- XIX. **Asentamiento Humano:** El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;
- XX. **Asentamiento Humano Irregular:** El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran el cual fue ocupado por invasión o mediante operaciones traslativas de dominio, sin autorización de la autoridad competente;
- XXI. **Asesor:** Persona física o moral, con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria, en lo relativo a la seguridad estructural, diseño urbano, diseño arquitectónico, instalaciones, así como estudios técnicos de impacto vial, de impacto ambiental, hidrológicos o hidráulicos, de mecánica de suelos y geológicos o geotécnicos, según sea el caso, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables a la materia;
- XXII. **Autoridad Municipal:** El C. Presidente Municipal, el C. Tesorero Municipal, el C. Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal, el Director de Protección Civil Municipal, el Inspector o los inspectores de Obras Públicas y/o a la persona que el municipio designe para hacer valer el presente reglamento;
- XXIII. **Cañada:** El accidente topográfico natural por cuya superficie drena permanentemente o intermitentemente el agua pluvial de una cuenca determinada;
- XXIV. **Centro de Apuesta:** Establecimiento cuya atracción principal son los juegos de azar, los juegos más populares son: la ruleta, el black jack, el póker, las máquinas tragamonedas y las apuestas deportivas, o en donde el jugador apuesta una suma de dinero recibiendo o no una recompensa monetaria o en especie, dependiendo del resultado de éste. A estos establecimientos también se les denomina casinos, salas de sorteos, casas de juego y/o similares, indistintamente. Así como las que se señalan en la Ley Federal de Juegos y Sorteos;
- XXV. **Centros de Población:** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión y las que se consideren no urbanizables, conforme a los planes o programas municipales de desarrollo urbano, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismo;
- XXVI. **Clausura o suspensión:** Acto administrativo mediante el cual la autoridad municipal competente, ya sea como sanción o como medida de seguridad, ordena la suspensión de actividades de los establecimientos, edificaciones o predios, colocando los sellos correspondientes;
- XXVII. **Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS):** Es el factor, expresado en porcentaje, que, multiplicado por la superficie total de un predio, determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótanos o de cualquier material impermeable que lo cubra;



$$\% \text{ CAS} = \frac{\text{Superficie libre (m2)}}{\text{Superficie total del predio (m2)}} \times 100$$

- XXVIII. **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el factor, expresado en porcentaje, que, multiplicado por la superficie total de un predio, determina la máxima superficie construible de desplante en o sobre la superficie de ese predio;

$$\% \text{ COS} = \frac{\text{Superficie de desplante (m2)}}{\text{Superficie total del predio (m2)}} \times 100$$

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

$$\text{COS} = \frac{\text{Área total de construcción}}{\text{Superficie total del predio}}$$

- XXX. **Conjunto Urbano:** Es el desarrollo inmobiliario en el que, una vez expedidas las licencias de construcción respectivas, en un lote o predio se pueden realizar una o más edificaciones con diversidad de locales o áreas con aprovechamientos de usos de suelo y usos de edificación diversos, sin vías públicas en su interior, en el cual puede solicitarse la autorización para constituir un régimen de propiedad en condominio, o se puede optar por continuar con el régimen de propiedad original; o bien el desarrollo inmobiliario del cual, una vez que se sometió a todas las etapas de autorización de los fraccionamientos, y sin vías públicas interiores, resulta el fraccionamiento y la urbanización del suelo con áreas de uno o varios usos de suelo o aprovechamientos, denominadas unidades de propiedad privativa o unidades en condominio sujetas al régimen de propiedad en condominio horizontal;
- XXXI. **Conservación:** Acción tendiente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales;
- XXXII. **Constancia de terminación de obras de edificación:** Acto Administrativo mediante el cual la Autoridad Municipal certifica que una obra está concluida y por lo mismo se libera al propietario o desarrollador de todas las garantías otorgadas durante el proceso de otorgamiento de licencias y permisos;
- XXXIII. **Constancia de terminación de obras de urbanización:** Acto mediante el cual el Municipio asume las obligaciones de prestar servicios públicos a un nuevo fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal;
- XXXIV. **Construcción:** Toda obra que transforme el espacio de un lote, predio o espacio público, con objeto de servir a las actividades humanas de acuerdo con los usos o destinos del suelo determinados en los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial. Incluye actividades de ampliación, reestructuración, mejoramiento, preservación, restauración y conservación de espacios y edificios, en especial los relativos al patrimonio cultural del Estado, así como las que se refieren al acotamiento, aseguramiento, demolición, acciones de emergencia, saneamiento y mantenimiento de predios, lotes y edificaciones, con el objeto de la seguridad y salud pública, así como su integración al contexto urbano;
- XXXV. **Construcción Riesgosa:** Instalación o construcción, que, por su inestabilidad, posición



- o falla, esté en condiciones de provocar daños inminentes a personas o instalaciones;
- XXXVI. **Consolidación:** Política urbana o acciones dirigidas a fortalecer las zonas urbanas existentes con los elementos de infraestructura y equipamiento que sean necesarios para lograr el equilibrio en la vida urbana;
- XXXVII. **Corredores riparios:** Son zonas aledañas a los ríos y arroyos que presentan una vegetación característica, así como las especies de fauna asociadas a la misma.
- XXXVIII. **Crecimiento:** Política o acción urbana tendiente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los Centros de Población;
- XXXIX. **Decibel:** Unidad de medida para determinar la intensidad del sonido;
- XL. **Demolición:** El derribo de superficies cubiertas y de elementos estructurales de una edificación, ya sea con el fin de descargo en el cálculo del impuesto predial, efectuar nuevas construcciones, o darle un aprovechamiento distinto al inmueble;
- XLI. **Densidad habitacional:** La cantidad máxima permitida de viviendas, construidas o por construirse, en una zona determinada de la ciudad, la cual puede ser bruta o neta;
- XLII. **Densificación:** Acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los Espacios Públicos y sus infraestructuras;
- XLIII. **Derecho de vía:** Es el área de suelo o terreno que se establece en un plan de desarrollo urbano y que resulta necesaria para el alojamiento actual o futuro de instalaciones, vialidades, servicios públicos, equipamiento e infraestructura, que el propietario o poseedor de lote o predio afectado por estos destinos, está obligado a dejar libre de construcción o cualquier otro obstáculo en el nivel subterráneo, a superficie y aéreo;
- XLIV. **Desarrollador:** Persona física o moral que promueve y ejecuta proyectos inmobiliarios;
- XLV. **Destinos del suelo:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población;
- XLVI. **Dictamen de Impacto Urbano Regional:** Es el instrumento legal, por el cual se establece un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento de un determinado predio o inmueble, que por sus características produce un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamiento urbanos y servicios públicos previstos para una región o para un Centro de Población, en relación con su entorno regional, a fin de prevenir y mitigar, o compensar en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar, será expedido por el Estado a través de la SEDESU en coordinación con los Municipios afectados o beneficiados por el proyecto de que se trate y se tramitará sin perjuicio de las autorizaciones municipales que procedan;
- XLVII. **Dirección de Protección Civil:** Dirección de Protección Civil de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Marín, Nuevo León;
- XLVIII. **Discapacidad:** Es toda restricción o pérdida, causada por una anomalía en la estructura psicológica, fisiológica, anatómica o funcional de una persona, que limita las oportunidades para participar en la vida normal, a un sector de la población, al mismo nivel que la mayoría de los individuos;
- XLIX. **Edificación:** Es aquella obra en proceso de construcción o ya terminada que se encuentre dentro de un lote o predio; la edificación puede ser habitacional, comercial, de servicios, industrial, de infraestructura o equipamiento urbano;
- L. **Elemento accesible:** Componente arquitectónico o mecánico de un edificio, espacio o sitio, que puede ser usado por personas con discapacidad. Ejemplo. Teléfonos, rampas, puertas, bebederos, lugares para sentarse, sanitarios, etc.;
- LI. **Equipamiento Urbano:** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos y desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y abasto;
- LII. **Espacio público:** Áreas o predios de los Asentamientos Humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito; incluye



- espacios abiertos como plazas, parques y vialidades;
- LIII. **Evaluación de Impacto Ambiental (EIA):** Es el procedimiento técnico-administrativo que sirve para identificar, evaluar y describir los impactos ambientales que producirá un proyecto en su entorno en caso de ser ejecutado, todo ello con el fin de que la autoridad competente pueda aceptarlo, rechazarlo o modificarlo;
- LIV. **Estudio de Movilidad:** Es el estudio que analiza 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;
- LV. **Factibilidad de uso de suelo:** Es el acto administrativo mediante el cual, la Autoridad Municipal señala los usos del suelo factibles de ser utilizados en un predio, de acuerdo con el Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente;
- LVI. **Falla:** El agotamiento de la capacidad de carga de una estructura, misma que provoque daños irreversibles en ella;
- LVII. **Fraccionamiento:** Toda división de predios en lotes o fracciones, para la transmisión de la propiedad o posesión de los mismos, o que tienda a ese objeto, además, los que impliquen la apertura de una o más vías públicas con servicios de agua potable, drenaje sanitario, electrificación y pavimento de manera inmediata o progresiva;
- LVIII. **Frente del lote:** Toda aquella colindancia de un predio o lote con una vía pública o privada.
- LIX. **Función(es) o Giro(s):** Es la actividad, aprovechamiento o función específica que se permite, condiciona o prohíbe en la Matriz de Compatibilidad del Programa para un lote, predio o edificación;
- LX. **Imagen urbana:** Impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socio-económicas de una localidad;
- LXI. **Impacto ambiental:** Modificación del ambiente, ocasionado por la acción del hombre o de la naturaleza;
- LXII. **Impacto a la movilidad:** Es el estudio que analiza 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 en una determinada zona, así como de los efectos producidos por la modificación de los movimientos o flujos vehiculares y peatonales en la vialidad de la misma, causado por una nueva construcción puesta en operación, o por el cambio de uso de una edificación o del desarrollo de un nuevo fraccionamiento o desarrollo inmobiliario;
- LXIII. **Impacto Urbano Regional:** Es la influencia o alteración causada por alguna obra, edificación o proyecto público o privado que, por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, modifique o altere el funcionamiento integral y eficaz de la vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos de suelo y el equipamiento urbano en una zona de un Centro de Población en relación con su entorno;
- LXIV. **Incorporación:** Es el proceso mediante el cual un predio o área urbanizable se convierte en urbanizada mediante su habilitación con servicios e infraestructura y las cesiones que para fines públicos se establecen en esta Ley, a través de alguna de las acciones urbanas que la misma contempla;
- LXV. **Infraestructura:** Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los Centros de Población, tales como agua potable, drenaje sanitario, gas natural y electricidad, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión; **Infraestructura verde:** sistema de prácticas, obras o equipos que utilizan procesos que sirvan para la captación, esparcimiento, infiltración, integración o reutilización de aguas pluviales o escorrentías;
- LXVI. **Inspector:** El personal comisionado por cualquiera de las autoridades encargadas de la aplicación de este Reglamento, responsable de la inspección y vigilancia, ejecución de



- las medidas de seguridad y sanciones a las obras de construcción y demás instalaciones públicas y privadas, contempladas por la Ley, el Reglamento y el Plan o Programa;
- LXVII. **Ley:** Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;
- LXVIII. **Ley Federal.** Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- LXIX. **Licencia:** Es el acto administrativo mediante el cual, la autoridad resuelve la solicitud para las construcciones reguladas por la Ley y en el presente Reglamento;
- LXX. **Licencia de Uso de Edificación:** Acto administrativo mediante el cual, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano municipal autoriza el uso de una edificación, con la o las funciones solicitadas, cumpliendo cabalmente con los lineamientos arquitectónicos establecidos;
- LXXI. **Lineamientos generales de diseño Arquitectónico:** Acto administrativo mediante el cual la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano municipal establece los requisitos de diseño arquitectónico a que deberá someterse el diseño de las edificaciones;
- LXXII. **Lineamientos generales de diseño urbano:** Acto administrativo mediante el cual, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano municipal, establece los requisitos de diseño urbano a que deberá someterse el diseño de los fraccionamientos y/o Conjuntos Urbanos;
- LXXIII. **Lote o predio:** Porción delimitada de superficie de terreno, mismas que resultan de fraccionamientos, subdivisiones, parcelaciones y demás figuras previstas por la Ley;
- LXXIV. **Modificación:** El cambio o variación de un proyecto de construcción previamente autorizado;
- LXXV. **Manejo integral de aguas pluviales:** Conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales que comprende zonas de amortiguamiento, delimitación de los cauces, conducción o drenaje de aguas pluviales, obras de manejo de suelos, de control de acarreos, de control de flujos, de infiltración, de percolación y de filtración de agua y, en casos excepcionales, obras de derivación y desvío de cauces, entre otras. Dichas acciones pueden clasificarse en: obras en cauces naturales, que comprenden cañadas, arroyos y ríos; obras maestras que comprenden colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una zona o en uno o más municipios; y obras secundarias o alimentadoras, que se conectarían a la red maestra o a los cauces naturales y que son realizadas por los particulares;
- LXXVI. **Manifestación o estudio del impacto ambiental:** El documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el grado de alteración o modificación del ambiente natural, que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que los resultados sean negativos;
- LXXVII. **Manifestación de Impacto Urbano Regional:** Es el estudio elaborado por profesionista autorizado, en el que se analizan las externalidades e impactos que genera una obra o proyecto que por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, rebasa la capacidad de la infraestructura, los servicios públicos o los equipamientos urbanos en una región conformada por dos o más Municipios o en un Centro de Población, en relación con su entorno regional y en el que se proponen las medidas de mitigación o compensación necesarias a efecto de eliminar o disminuir al máximo posible dichos impactos o externalidades;
- LXXVIII. **Matriz de Compatibilidad de usos y destinos del suelo:** Documento donde se presentan los usos, las funciones, giros y destinos específicos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos para las zonas del municipio donde es válida la aplicación de este instrumento;
- LXXIX. **Matriz de Impactos:** Documento donde se presentan las actividades que pueden generar amenazas a la seguridad, salud o la integridad de las personas, o que pueden rebasar la



- capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad de los habitantes de una determinada zona de la ciudad;
- LXXX. **Medidas de mitigación:** Acciones o limitaciones, establecidas a fin de disminuir los efectos negativos que produce el impacto de la urbanización y/o de una nueva edificación y aquellas que aminoren el riesgo de un desastre;
- LXXXI. **Mejoramiento:** Política urbana o acción tendiente a reordenar, renovar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;
- LXXXII. **Nivel de terreno natural:** Cota topográfica o altura en un punto del terreno en su estado natural, antes de sufrir una transformación debido a la intervención del hombre. Para un predio o lote ubicado en un fraccionamiento, la cota topográfica o altura en un punto del terreno en el estado en que se encuentre al momento de la autorización de ventas del fraccionamiento;
- LXXXIII. **Normas técnicas de construcción:** Las normas relativas a la construcción, publicadas por organismos técnicos o Leyes o Reglamentos aplicables, tales como: Normas Oficiales Mexicanas, Normas estatales, ASTM, IMCYC (Instituto Mexicano del Cemento y el Concreto), y demás Manuales y Estudios técnicos elaborados por autoridades u organismos competentes;
- LXXXIV. **Normas Técnicas Estatales de construcción:** Son las regulaciones técnicas que expide la Secretaría competente en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y que expresan la información, requisitos, especificaciones, procedimientos o metodología que debe utilizarse para la determinadas obras, peritajes o estudios;
- LXXXV. **Normas técnicas urbanas:** Las normas relativas al diseño urbano y de la infraestructura de fraccionamientos, publicadas por organismos técnicos, Leyes o Reglamentos aplicables, tales como: Normas Oficiales Mexicanas, Normas estatales, Normas de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y demás Manuales y Estudios técnicos elaborados por autoridades u organismos competentes;
- LXXXVI. **Normas Técnicas urbanas Estatales:** Son las regulaciones técnicas que expide la Secretaría competente en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en el Estado de Nuevo León y que expresan la información, requisitos, especificaciones, procedimientos o metodología que debe utilizarse para la determinadas obras, peritajes o estudios;
- LXXXVII. **Número oficial:** El número que la Dirección asigna a un predio, lote o edificación;
- LXXXVIII. **Obras de urbanización:** La construcción e introducción de infraestructura urbana, vialidad, guarniciones y banquetas, nomenclatura, habilitación y señalamiento vial, equipamiento y arbolado de las áreas municipales, plazas, parques, jardines y camellones;
- LXXXIX. **Ochavo:** Es el achaflanado o redondeo en las esquinas formadas por el cruce de 2-dos vialidades, adecuada para las maniobras vehiculares de vuelta derecha. 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 tener un radio de giro mínimo de 3-tres metros, medido en el límite de la propiedad correspondiente a las vías que forman la esquina. Las dimensiones de los ochavos podrán aumentar, conforme a las jerarquías viales de las calles que se entrecruzan;
- XC. **Pasillo accesible:** Espacio peatonal accesible entre elementos tales como estacionamientos, accesos, elevadores, espacios u oficinas, los cuales tienen las dimensiones apropiadas para el uso adecuado por personas discapacitadas;
- XCI. **Patrimonio Natural y Cultural:** Sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente;
- XCII. **Pendiente del terreno:** La inclinación de los terrenos en su estado natural (breña), antes



- de sufrir una transformación debida a la intervención del hombre;
- XCIII. **Perito Responsable de Obra:** Profesionista facultado por la Ley, con la capacidad para asumir la responsabilidad técnica para elaborar o revisar los proyectos, promover su autorización, construir y supervisar las obras de edificación y urbanización, avalando que éstas cumplan con lo establecido por la Ley, este Reglamento, y por los planes y programas de desarrollo urbano y reglamentos de la materia;
- XCIV. **Plano Oficial:** Documento que contiene el proyecto que constituye, describe, gráfica y presenta los lineamientos, obligaciones, exigencias urbanísticas y demás condiciones que se establecen en la licencia del fraccionamiento o la licencia de construcción;
- XCv. **Polígono de actuación:** Área que el plan de desarrollo urbano del Centro de Población considera sujeta a acciones de mejoramiento urbano de renovación y regeneración. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares y puede plantearse, si es promovido por el sector privado o social a través de un plan maestro y de un plan parcial de desarrollo urbano cuando sea promovido por la autoridad municipal o estatal;
- XCvI. **Poseedor:** Es la persona física o moral que, sin ser el propietario, adquiere los derechos sobre la utilización o aprovechamiento de un bien inmueble en los términos que establece el Código Civil;
- XCvII. **Programa:** Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Marín, N.L. 2020-2040;
- XCvIII. **Propietario:** El titular o titulares de los derechos de propiedad que se tengan sobre un determinado bien inmueble;
- XCIX. **Prórroga:** Es la prolongación de la vigencia de una licencia, por un tiempo adicional determinado;
- C. **Proyecto ejecutivo arquitectónico:** Corresponde a la aprobación y licencia de construcción del proyecto arquitectónico que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales de diseño indicados por la autoridad;
- CI. **Proyecto ejecutivo urbanístico:** El plano o conjunto de planos de un fraccionamiento mediante los cuales se da solución al trazo y anchura de las vías públicas requeridas para la integración del fraccionamiento con las áreas urbanas o urbanizadas adyacentes; el trazo y ubicación de los lotes, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de las áreas necesarias para la infraestructura urbana; ubicación de las áreas de cesión al Municipio en forma de plazas, parques o jardines, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de los lotes con usos del suelo complementarios al predominante. Corresponde a la aprobación y licencia de construcción del proyecto urbanístico que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales de diseño indicados por la autoridad;
- CII. **Proyecto de ventas en condominio:** Corresponde a la autorización por parte de la Autoridad Municipal, para realizar operaciones de traslado de dominio de las áreas privativas de una edificación;
- CIII. **Rasantes:** Línea que define el desmonte o terraplén de una obra. Designa el nivel del suelo que rodea una construcción u obra y se obtiene al proyectar sobre un plano vertical el desarrollo del eje de la corona de dicha obra o camino. En la sección transversal estará representada por un punto;
- CIV. **Reagrupamiento parcelario:** Es el proceso físico y jurídico de fusión de predios comprendidos en un área determinada y su posterior subdivisión o fraccionamiento y adjudicación con el propósito de ejecutar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; el reagrupamiento supone una asociación voluntaria o forzosa de propietarios de predios necesarios para la ejecución de un proyecto de interés social, mediante la distribución de las cargas y beneficios de sus participantes;
- CV. **Régimen de Propiedad en Condominio:** El régimen bajo el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecen una modalidad de propiedad en



la que el o los condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las Unidades de Propiedad Privativa y además un derecho de copropiedad sobre las áreas y Bienes de Uso Común de un inmueble que comparten necesarios para un adecuado uso y disfrute;

- CVI. **Registro Público:** Dirección de Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- CVII. **Reglamento:** Reglamento de Zonificación, Uso de Suelo y Construcción del Municipio de Marín, Nuevo León;
- CVIII. **Remodelación:** La reposición o regeneración de las edificaciones autorizadas, sin incrementar o disminuir los metros cuadrados de construcción;
- CIX. **Reparación:** Obras de construcción necesarias para el arreglo de fallas estructurales, en edificaciones existentes;
- CX. **Resiliencia:** Es la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;
- CXI. **Ruta accesible:** Una circulación continua, libre de obstáculos, que conecta todos los elementos y/o espacios accesibles en un sitio o edificio, que puede ser usada de manera segura y en toda su extensión, por personas con discapacidad. Las rutas interiores accesibles pueden incluir corredores, pisos, rampas, elevadores, puertas, etc., con anchos libres que cumplen con las normas de accesibilidad para personas con discapacidad;
- CXII. **Dirección:** Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano municipal de Marín, Nuevo León;
- CXIII. **SEDESU:** La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, o su equivalente;
- CXIV. **Solicitante:** Persona física o moral que realiza trámites ante las autoridades municipales competentes, de forma personal como titular o mediante la autorización otorgada de un tercero, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;
- CXV. **SEMARNAT:** Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, o aquella que la sustituya;
- CXVI. **Subdivisión:** La partición de un terreno en 2-dos o más porciones que no requiere del trazo de vías públicas;
- CXVII. **Suspensión:** Resolución expedida por la autoridad municipal competente, ya sea como sanción o como medida de seguridad, para impedir la realización de obras o construcciones, colocando los sellos correspondientes;
- CXVIII. **Urbanización:** Es el proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, los servicios públicos y la vialidad en un Centro de Población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades;
- CXIX. **Uso Común:** Se refiere a aquellos espacios interiores o exteriores de una edificación, que están disponibles para el uso público de personas, ya sean los ocupantes habituales de un edificio o los visitantes externos al mismo;
- CXX. **Uso de edificación:** Función, giro o uso específico a que se dedica o desarrolla una Edificación o parte de ella;
- CXXI. **Usos del suelo:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Urbano;
- CXXII. **Uso público:** Se refiere a las áreas o espacios tanto interiores como exteriores, que son disponibles para el uso y disfrute del público en general, prácticamente sin restricciones. Aplicable tanto a edificios o áreas abiertas de propiedad privada, como a edificios o áreas abiertas que son propiedad municipal, estatal y/o federal;



- CXXIII. **Usuario:** La persona física o moral que utiliza un predio y/o una edificación, bajo cualquier título jurídico;
- CXXIV. **Valores Culturales:** Conjunto de características distintivas, materiales o inmateriales, que identifican y definen las áreas de los centros de población y que incluyen además del patrimonio arqueológico, histórico, artístico, arquitectónicos, cultural y natural; la imagen urbana, los modos de vida, expresiones, conocimientos y tradiciones, cuya preservación es necesaria para garantizar la calidad de vida y la convivencia de la población que las habita;
- CXXV. **Vecino:** El residente del área que resulte afectado por una acción urbana o un acto derivado de esta Ley, quien tendrá interés jurídico legítimo para exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes o bien para intentar los medios de defensa que contemplan los ordenamientos jurídicos aplicables;
- CXXVI. **Vivienda:** Edificación o construcción destinada al uso habitacional;
- CXXVII. **Vía pública:** Es todo inmueble del dominio público de utilización común, que, por disposición de la Ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho está ya afecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes;
- CXXVIII. **Zona:** Las superficies territoriales delimitadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Marín, N.L. 2020-2040, dentro de los MAPAS E-01, E-02 y E-04, respectivamente Ordenamiento Territorial, Zonificación Primaria y Zonificación Secundaria (uso de suelo);
- CXXIX. **Zona de Conservación:** Las áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas en tales áreas, a fin de proteger y preservar sus valores históricos, culturales o ambientales, en las que se protejan el conjunto de modos de vida, residencia y costumbres, conocimientos y grado de desarrollo artístico, científico, industrial, en una época, grupo social. En esta zona habrá políticas más estrictas en cuanto a usos de suelo, densidades, alturas y estacionamientos;
- CXXX. **Zona de consolidación:** Espacio territorial previsto en los planes y programas de desarrollo urbano que por su vocación, ubicación estratégica, conectividad, u otras características particulares que las hagan aptas para la densificación y la mezcla intensiva de los usos y destinos del suelo, es delimitado para proyectar sobre ellas la implementación de políticas públicas y acciones urbanas pertinentes, con el propósito de reducir la tendencia de expansión horizontal de un Centro de Población, mediante el máximo aprovechamiento de su capacidad de densificación en las zonas centrales o estratégicas, a fin de propiciar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes;
- CXXXI. **Zona de crecimiento:** Área definida en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma, a fin de contener la expansión física de los centros de población en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;
- CXXXII. **Zonas de mejoramiento:** Las áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma para lograr un aprovechamiento más eficiente o lograr su regeneración, en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;
- CXXXIII. **Zonas de riesgo:** Son las superficies de suelo de un Centro de Población, identificadas como tales por los atlas de riesgos, y en los Planes de Desarrollo Urbano, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar daños o perjuicios a las personas o a sus bienes;
- CXXXIV. **Zonas de salvaguarda o polígonos de amortiguamiento:** Son las superficies de suelo de un Centro de Población, definidas como áreas de protección para las áreas



de Seguridad Nacional y las instalaciones de alto riesgo, en donde no se permite la ubicación de usos de suelo habitacionales, comerciales o de centros de trabajo, ni sus edificaciones correspondientes y donde solo podrán existir áreas verdes, espacios abiertos recreación pasiva, cultivos o estacionamiento.

- CXXXV. **Zona Industrial:** El área precisamente delimitada en el MAPA E-04 USOS DE SUELO, del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Marín, N.L. 2020-2040, donde se integra a un conjunto de predios en los que se permite el uso industrial como predominante y en donde se prohíbe cualquier uso habitacional;
- CXXXVI. **Zona sujeta a Programa Parcial:** Consiste en áreas especificadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Marín, 2020-2040, donde se elaborará, posteriormente a la conclusión de dicho instrumento, un Programa Parcial de Desarrollo Urbano específico. Este deberá cumplir con los requisitos que marca la Ley para los Programas Parciales, y podrá contener normas referentes a la densidad y la potencialidad del uso del suelo, particulares para ese polígono.
- CXXXVII. **Zonificación:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las Reservas, Usos y Destinos, así como la delimitación de las áreas de Crecimiento, Conservación, consolidación y Mejoramiento;
- CXXXVIII. **Zonificación Primaria:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un Centro de Población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las Reservas de Crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias; y
- CXXXIX. **Zonificación Secundaria:** La determinación de los Usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.

Artículo 7. Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con el presente Reglamento de Zonificación, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Artículo 8. La aplicación de las normas a que se refiere este Reglamento, deberá realizarse en forma conjunta con las normas que aparecen en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Marín, N.L. 2020-2040.

Artículo 9. Para la correcta y adecuada revisión de los asuntos y permisos solicitados a la Dirección, esta dependencia se auxiliará de las áreas de Protección Civil, Policía y Tránsito, Ecología y Medio Ambiente y de cualquiera otra dependencia de la Administración Municipal que se requiera, en función del tema o temas planteados por los particulares. Así mismo, se podrá consultar con las dependencias, organismos, o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, para establecer las normas aplicables a los proyectos y acciones urbanísticas que se soliciten realizar.

Artículo 10. Son nulos y no producirán efecto jurídico alguno, los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios, que contravengan las disposiciones de la Ley Federal, de la Ley, del Programa y/o del presente Reglamento de Zonificación y de cualquier otro reglamento municipal aplicable.

Artículo 11. A falta de normas, o ante la duda o falta de precisión de las normas contenidas en el presente reglamento, deberá prevalecer en todo momento, en la interpretación de su contenido y alcances, la búsqueda permanente del bienestar general de la comunidad y el desarrollo integral del ser humano; el cuidado y la preservación del medio ambiente de la ciudad; así como el que las acciones urbanísticas específicas que se autoricen, promuevan la elevación en el nivel y en la calidad de vida de los residentes de Marín, Nuevo León.

Artículo 12. En lo no previsto en la Ley, en el Programa o en este Reglamento, se aplicarán



supletoriamente tanto el Código Civil del Estado de Nuevo León, como el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, este último para las notificaciones de los actos administrativos, para el ofrecimiento, desahogo y valoración de pruebas, así como para los demás actos procesales.

Artículo 13. El presente Reglamento contiene disposiciones generales y específicas. Las disposiciones específicas prevalecen sobre las generales en los casos específicos manejados en este Reglamento.

Artículo 14. Los usos del suelo que se señalan en el Programa y sus anexos constituyen expectativas de derecho, que se actualizan al confirmarse mediante la expedición de una licencia de uso del suelo, conforme al Programa vigente al momento de presentar la solicitud. Los interesados en utilizar un lote o predio, para cualquier actividad, requieren solicitar y obtener previamente la licencia de uso de suelo y cumplir con los requisitos que para ese trámite establece la Ley, el Reglamento y este Reglamento de Zonificación.

No se requiere de la licencia de uso de suelo en los casos de lotes o predios que formen parte de un fraccionamiento, de un desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio, o de un conjunto urbano, autorizados para uso habitacional unifamiliar, ya que se considera incluido en tal autorización.

Artículo 15. Se consideran fiscales los créditos a favor del Municipio, derivados del incumplimiento de obligaciones referentes a la realización de obras o infraestructuras, en todo tipo de obras de urbanización y/o construcción.

CAPÍTULO SEGUNDO. ATRIBUCIONES.

Artículo 16. La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento, corresponde a las siguientes autoridades:

- A. Al R. Ayuntamiento del Municipio;
- B. Al C. Presidente(a) Municipal;
- C. El C. Tesorero Municipal;
- D. Al C. Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano;
- E. Al C. Coordinador de Desarrollo Urbano del Municipio;
- F. A los inspectores y supervisores adscritos a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano municipal; y
- G. A la Dirección de Protección Civil Municipal.

Artículo 17. Al R. Ayuntamiento le corresponde las siguientes atribuciones:

- I. Proponer al Congreso del Estado, previo acuerdo del Ayuntamiento y con base en las disposiciones de carácter general que expida en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial aplicable, la fundación de centros de población en su circunscripción territorial;
- II. Elaborar y aprobar los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos u ordenamientos;
- III. Emitir disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial en el ámbito de su competencia;
- IV. Constituir y administrar reservas territoriales y adquirir los bienes inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de planes, programas y acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población del municipio;
- V. Aprobación de la recepción de obras de urbanización; y
- VI. Las demás que señalé la Ley, reglamentos y demás normas y/o disposiciones aplicables



en la materia.

Artículo 18. Corresponden al Presidente Municipal las siguientes atribuciones:

- I. Promoción de los planes, programas y acciones de conservación, mejoramiento o crecimiento de los centros de población del municipio;
- II. Convenir con el Estado la coordinación de acciones en materia de desarrollo urbano;
- III. Celebrar, previo acuerdo del Ayuntamiento, Convenios con el Estado y la Federación, así como con organizaciones de carácter social y/o privadas para la ejecución de planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial que deban realizarse en el municipio;
- IV. Promover entre los propietarios de tierras o predios la apertura al desarrollo de nuevas zonas previstas en planes y programas de ordenamiento territorial, mediante mecanismos de repartición de cargas y beneficios por la dotación de infraestructura, vialidad y servicios requeridos;
- V. Coordinarse y asociarse con otros municipios del estado para el cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbanos, asentamientos humanos u ordenamiento territorial de la zona conurbada de Monterrey;
- VI. Asociarse con otras entidades públicas o con particulares para coordinar y conservar la realización de obras de utilidad social;
- VII. Ejercer el derecho de preferencia, de conformidad con la legislación federal aplicable, que corresponde al Gobierno Municipal en lo relativo a la adquisición de inmuebles ejidales o comunales en las áreas que los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial correspondan y señalen como reservas para el crecimiento urbano;
- VIII. Promover la participación ciudadana y recibir las opiniones que manifieste la comunidad respecto a las necesidades para la formulación, evaluación y revisión de los planes y programas municipales; y
- IX. Las demás que señale la Ley, reglamentos y demás normas y/o disposiciones aplicables en la materia.

Artículo 19. En términos de lo dispuesto por los artículos 11 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Ayuntamiento y el Presidente Municipal para el ejercicio de sus atribuciones y responsabilidades ejecutivas, delegan a favor del Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, a quien corresponderá aplicar la normatividad contenida en el presente reglamento, así como vigilar su cumplimiento, las siguientes atribuciones en materia de Desarrollo Urbano y Permisos de Construcción, en adición a las facultades a que refiere el artículo 20-veinte del Reglamento de Administración Pública Municipal vigente en el Municipio de Marín, Nuevo León.

Artículo 20. Corresponden al Tesorero Municipal las siguientes atribuciones:

- I. Administrar la Hacienda Pública Municipal, de conformidad con el Plan Municipal de Desarrollo y las bases que establezca el Ayuntamiento, con sujeción a las disposiciones legales aplicables;
- II. Determinar, liquidar, recaudar, fiscalizar y administrar las contribuciones, en los términos de los ordenamientos jurídicos relativos y en su caso, aplicar el procedimiento administrativo de ejecución;
- III. Vigilar la administración de fondos, para obras por cooperación;
- IV. Requerir a los propietarios o poseedores de algún lote baldío o casa desocupada, que lleven a cabo la limpieza, desmonte o deshierbe de dichas propiedades e informarles en su caso de las sanciones establecidas en la ley a las que pueden ser acreedores; y
- V. Las demás que le confiere otras Leyes y ordenamientos de carácter general.



Artículo 21. La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano municipal tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- II. Administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, los reglamentos en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación y construcción; adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas, así como vigilar su cumplimiento;
- III. Fijar los requisitos técnicos generales a que deberán sujetarse las acciones urbanísticas, construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, a fin de que cumplan con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes y satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene y comodidad;
- IV. Fijar en coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia y con la Comisión Estatal de Monumentos, las restricciones a que deberán sujetarse las acciones urbanísticas, edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares que formen parte del patrimonio histórico y cultural del municipio;
- V. Autorizar o negar, las solicitudes para obtener las licencias para el desarrollo de acciones urbanísticas, la construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición de edificaciones públicas o privadas a que se refiere el presente Reglamento;
- VI. Delegar la facultad para autorizar o negar las solicitudes señaladas en la fracción anterior, en las unidades administrativas a su cargo;
- VII. Expedir y modificar, cuando lo 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;
- VIII. Autorizar o negar las solicitudes de prórroga de las licencias de fraccionamientos y/o construcción;
- IX. Expedir y modificar los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan, para el debido cumplimiento de este reglamento;
- X. Ordenar visitas de inspección a los fraccionamientos y las obras en proceso de ejecución o terminadas, para comprobar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley, Planes o Programas y de las disposiciones de este Reglamento;
- XI. Coordinarse con la Dirección de Protección Civil en la aplicación de este Reglamento y demás normas de carácter general en materia de desarrollo urbano;
- XII. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;
- XIII. Ordenar, imponer y ejecutar las medidas cautelares, de seguridad y sanciones, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos en la Ley, para el caso de construcciones riesgosas;
- XIV. Ordenar, imponer y ejecutar las medidas de seguridad, así como las sanciones correspondientes y los avisos a otras autoridades competentes, a los que se haga acreedor el propietario, poseedor de un inmueble o desarrollador, por las infracciones a la Ley, Planes o programas y demás disposiciones de carácter general aplicables;
- XV. Ejecutar, con cargo a los propietarios, en el caso de que éstos se rehúsen a realizarlas



en el tiempo estrictamente necesario, las medidas de seguridad establecidas en el Capítulo segundo del Título Décimo Segundo de la Ley, trabajos que tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar;

- XVI. Hacer uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto, para efectos de hacer cumplir la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que establece la Ley;
- XVII. Ordenar la suspensión temporal de obras en ejecución o terminadas y dar aviso a las autoridades judiciales competentes para su ratificación;
- XVIII. Sancionar con la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones, en los casos previstos en el artículo 384 de la Ley;
- XIX. Sancionar con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos, en los casos previstos en el artículo 385 de la Ley;
- XX. Sancionar con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios, en los casos previstos en el artículo 386 de la Ley;
- XXI. En los casos de controversia por asuntos de acciones urbanísticas y/o de construcción, entre particulares, ya sea entre vecinos o entre propietarios o poseedores y profesionistas, en los que este Reglamento no prevea la situación específica, la autoridad municipal sugerirá a las partes dirimir dicha controversia mediante los Métodos Alternos de Solución de Controversia, dejando a salvo el derecho de los particulares para que lo diriman ante la Autoridad Jurisdiccional, en el caso que así se acuerde; y
- XXII. Las demás que confiera a este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

Artículo 22. Al C. Coordinador de Protección Civil le corresponden las siguientes atribuciones:

- I. Dirigir, supervisar y evaluar las acciones que en materia de protección civil se implementen en el Municipio;
 - II. Organizar las acciones de coordinación con las autoridades estatales y federales, así como con los sectores social y privado, para ejecutar los planes de prevención y control de alto riesgo, emergencias y contingencias ambientales;
 - III. Coordinar acciones con las autoridades competentes, cuerpos de auxilio, voluntarios y la sociedad civil, para salvaguardar la vida y patrimonio de los ciudadanos, de manera preventiva; además para actuar oportunamente en casos de desastres;
 - IV. Expedir la factibilidad requerida en materia de protección civil, por autoridades municipales, estatales y federales, así como de particulares, de acuerdo con la normatividad aplicable;
 - V. A petición del Ayuntamiento proporcionar la opinión técnica respecto a la autorización de licencias de uso de suelo, edificaciones, construcciones, factibilidades y demás autorizaciones en materia de desarrollo urbano, cuando se pretendan realizar en zonas de riesgo;
 - VI. Ordenar la práctica de inspecciones a los establecimientos de competencia municipal, para verificar que su funcionamiento cumpla con el marco regulatorio correspondiente, así como en su caso, aplicar las sanciones que correspondan;
 - VII. Proporcionar información y asesorar en materia de protección civil a los establecimientos de competencia municipal;
 - VIII. Organizar cursos de capacitación a la sociedad en materia de protección civil; y
- Las demás que le señalen como de su competencia las leyes, reglamentos y otras disposiciones jurídicas vigentes.

TÍTULO SEGUNDO.



DE LA ZONIFICACIÓN DEL SUELO Y LAS ACCIONES DE CRECIMIENTO URBANO.

CAPÍTULO PRIMERO. CLASIFICACIÓN.

Artículo 23. En las áreas urbanas o urbanizables del municipio, los usos y destinos del suelo se clasifican conforme a lo que establecen los artículos 136, 138, 143 y 144 de la Ley.

Artículo 24. Para el caso del Municipio de Marín, Nuevo León, la zonificación primaria se presenta en el MAPA 13 ZONIFICACIÓN PRIMARIA, del Programa.

Artículo 25. Las zonas o áreas en que se subdivide el Centro de Población de Marín, Nuevo León, se clasifican en los siguientes tipos:

1. Zona de Crecimiento;
 - 1.1. Habitacional.
 - 1.2. Habitacional Campestre
 - 1.3. Industrial.
 - 1.4. Comercial y de Servicios.
 - 1.5. Reserva de crecimiento Industrial.
2. Zona de Mejoramiento;
3. Área de Conservación agropecuaria;
4. Zona de Conservación. Proyecto de Área Patrimonial Protegida municipal;
5. Zona de Conservación. Proyecto de Área Natural Protegida municipal;
6. Área Natural Protegida Estatal, Sierra de Picachos;
7. Área Natural Protegida Estatal, Cerro del Peñón
8. Corredores Riparios con Riesgo por inundación.

Artículo 26. Son acciones urbanas de crecimiento las siguientes:

- I. El fraccionamiento del suelo;
- II. El fraccionamiento, urbanización del suelo y construcción de viviendas o conjunto urbano;
- III. El fraccionamiento, urbanización del suelo y construcción de edificaciones o conjunto urbano Mixto;
- IV. La construcción de viviendas;
- V. La construcción de edificios industriales y similares;
- VI. La construcción de edificios comerciales y de servicios;
- VII. La construcción de equipamiento urbano;
- VIII. La construcción de vías públicas y obras complementarias;
- IX. La construcción de infraestructura y obras complementarias;
- X. Las subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y fusiones de lotes o predios ubicados dentro de las áreas urbanas y de reserva para el crecimiento urbano; y
- XI. La definición de los usos del suelo urbano con o sin construcciones.

CAPÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES.

Artículo 27. Solo se permitirá la realización de acciones urbanas de crecimiento en el municipio de Marín, Nuevo León, en las zonas del tipo 1, y 2.

Artículo 28. De acuerdo con el artículo 102 de la Ley, las áreas y predios ubicados en el territorio del Estado, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetas a las disposiciones que en materia de desarrollo urbano dicten las autoridades competentes conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las acciones urbanas que se lleven a cabo en áreas y predios ejidales o comunales, dentro de



los límites de los centros de población o de las zonas de reserva para el crecimiento urbano, se sujetarán a lo dispuesto en la Ley y en los programas de desarrollo urbano aplicables, de conformidad con las disposiciones de la Ley Agraria.

En los casos de incorporación de tierras ejidales o comunales, así como de propiedad privada al desarrollo urbano, deberá contarse con las autorizaciones urbanas correspondientes, expedidas por la autoridad municipal competente.

Artículo 29. Para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su Reserva de Crecimiento, así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido Asentamientos Humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a la Ley, a las disposiciones jurídicas contenidas en este Reglamento de Zonificación, a la zonificación contenida en los planes o programas aplicables en la materia y a las normas mexicanas o normas oficiales mexicanas aplicables en la materia. En estos casos, se requiere la intervención del Municipio en que se encuentre ubicado el ejido o comunidad.

Artículo 30. La ejecución de las acciones urbanas se sujetará a los siguientes requisitos:

- I. Obtener la licencia o autorización correspondiente del Municipio;
- II. Cumplir con el pago de los derechos originados por la prestación de los servicios de las autoridades y dependencias municipales y demás contribuciones que se causen;
- III. En su caso, ceder al Municipio las áreas que establece esta Ley según el tipo de acción urbana de que se trate; y
- IV. Ejecutar, a su costo, la construcción, habilitación y dotación de la infraestructura y equipamiento en las áreas de que se trate, así como de las adecuaciones en la infraestructura y redes de servicios públicos primarios que requieran para su adecuado funcionamiento, de manera proporcional al costo-beneficio incluyendo a los propietarios beneficiados.

Artículo 31. En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo dispuesto en el artículo 212 de la Ley.

Artículo 32. Para los casos en que se requiera la evaluación de Impacto Urbano Regional a que se refiere el artículo 190 de la Ley y el CAPÍTULO SEGUNDO. IMPACTO URBANO REGIONAL, se deberá contar adicionalmente con la autorización respectiva favorable.

Artículo 33. La Dirección, previamente, a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano, deberá asegurarse del cumplimiento de las leyes estatales y federales, así como de las normas para el uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público, en particular, las afectaciones y destinos para construcción de infraestructura vial, equipamientos y otros servicios de carácter urbano público.

Así mismo y previo a la expedición de las licencias o permisos para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de zonificación y planeación urbana vigentes, la viabilidad y factibilidad para brindar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables.

Artículo 34. Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad y será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido,



cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades municipales.

La Dirección, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con la Ley y con los reglamentos aplicables, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias y que en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

Artículo 35. Solo se podrán llevar a cabo acciones o aprovechamientos urbanos, en las zonas expresamente señaladas en el Mapa de Políticas de Ordenamiento Territorial como zonas de crecimiento o de mejoramiento, ya sea en la cabecera municipal y su periferia, o en los asentamientos humanos principales y su periferia.

TÍTULO TERCERO.

DE LOS FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y DEMÁS ACCIONES DE CRECIMIENTO URBANO.

CAPÍTULO PRIMERO. CLASIFICACIÓN.

Artículo 36. Para los efectos de este Reglamento de Zonificación, los fraccionamientos se clasifican en:

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

Artículo 37. Cuando en un fraccionamiento se realiza de manera conjunta la urbanización del suelo y la construcción de edificaciones, se le denominará Conjunto Urbano.

Artículo 38. Conjunto urbano es la modalidad de aprovechamiento inmobiliario consistente en una o varias construcciones en un terreno con diversidad de locales y usos, sin vías públicas en su interior que podrán o no estar sujetas al régimen de propiedad en condominio. La modalidad no sujeta al régimen de propiedad en condominio aplica únicamente cuando exista un solo propietario del Conjunto Urbano.

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

Artículo 39. Los Conjuntos urbanos se clasifican a su vez en:

- I. Conjunto Urbano Habitacional;
- II. Conjunto Urbano Comercial y de Servicios;
- III. Conjunto Urbano Industrial;
- IV. Conjunto Urbano Campestres;
- V. Conjunto Urbano Recreativos;



- VI. Conjunto Urbano Turísticos;
- VII. Conjunto Urbano Funerarios y
- VIII. Conjunto Urbano Mixto.

CAPÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES A CUMPLIR POR LOS FRACCIONAMIENTOS Y CONJUNTOS URBANOS.

Artículo 40. De acuerdo con el artículo 208 de la Ley, Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos señalados en las fracciones I al V del artículo 36 de este Reglamento de Zonificación, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

- I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua potable en la autorización respectiva;
- II. El organismo público prestador de los servicios de agua y drenaje sanitario establecerá una cuota de aportación para la recuperación del valor actualizado de las inversiones de infraestructura hidráulica maestra realizadas por el mismo y lo recaudado formará parte de los recursos requeridos para la construcción de las obras de infraestructura que consisten esencialmente en las de captación, conducción, potabilización, tanques de almacenamiento, sistemas de bombeo, redes maestras de agua potable, colectores de drenaje sanitario y plantas de tratamiento de aguas residuales o pluviales, que le hagan posible comprometerse a proporcionar los servicios dentro de las condiciones normales.
 - I. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, respetando los lineamientos que señale la autoridad u organismo operador de los Servicios de Drenaje Sanitario en la autorización respectiva. El drenaje sanitario deberá preferentemente ser resuelto mediante el empleo de red general municipal. De no ser factible, deberá contar con su propia planta de tratamiento de aguas usadas;
 - II. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño y lineamientos que autorice la Dirección, de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales municipal. Conforme al artículo 34 de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León, el proyecto ejecutivo urbanístico deberá contener el diseño de los sistemas de retención/ detención o retención/ detención/ infiltración de aguas pluviales, previniendo que el escurrimiento de agua en condiciones naturales disminuya. La estructura de regulación, señalada en el citado proyecto, debe de garantizar que las obras de urbanización no generen ningún impacto pluvial, por lo que dicho volumen de regulación estará definido por lo diferencia entre los volúmenes de escurrimiento directo del predio urbanizado contra el predio sin urbanizar;
- III. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán ser aprobadas por el organismo prestador del servicio, considerando que todas las obras dentro de un fraccionamiento deberán de ser subterráneas, excluyendo las líneas troncales;
- IV. El alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema ahorrador de energía y ser conforme a las especificaciones municipales;
- V. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;
- VI. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale la Dirección. Para el caso de los conjuntos urbanos habitacionales o mixtos, donde la edificación de las viviendas o la construcción de las edificaciones se realiza conjuntamente con la urbanización, las banquetas no serán exigibles en la etapa de urbanización, ya que las casas o las edificaciones se venderán totalmente terminadas, incluyendo las banquetas;
- VII. La habilitación de las vías públicas con pavimentos, de acuerdo a las especificaciones de



- obra pública señaladas en la normatividad aplicable que aparece en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León;
- VIII. La red general de gas para el consumo doméstico, donde se cuente con abastecimiento;
 - IX. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana o urbanizada;
 - X. Las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de bicicletas en las vías públicas;
 - XI. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, conforme a los lineamientos que señale la Dirección y señalados en la autorización del proyecto urbanístico correspondiente presentado por el fraccionador;
 - XII. Las redes generales para la telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser subterráneas;
 - XIII. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo urbanístico y calendario de obra que se acuerde con la Dirección y éstas no podrá excederse de cinco años a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento; y
 - XIV. Cumplir con la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

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

Artículo 41. De acuerdo con el artículo 209 de la Ley, quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos señalados en las fracciones VI al IX del artículo 36 de este Reglamento de Zonificación, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

- I. La red de abastecimiento de agua potable y red de suministro autónomos, la cual se sujetará en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los Servicios de Agua y Drenaje Sanitario, en la autorización respectiva. En el caso de que el abastecimiento de agua se realice por medio de pozos profundos, estos deberán contar con los registros y permisos de la Comisión Nacional del Agua;
- II. La red de energía eléctrica para uso domiciliario;
- III. La red de alumbrado público de seguridad;
- IV. Vialidad con terracería nivelada y compactada, empedradas o pavimentadas, según la autorización correspondiente; y
- V. La nomenclatura y señalamiento vial, adecuadas a las características del fraccionamiento de que se trate.

Artículo 42. Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el artículo 26 de este Reglamento, deberán ceder gratuitamente al Municipio, sin condición, reserva o limitación alguna, para destinos y equipamiento urbano público, las superficies de suelo denominadas Áreas de Cesión Municipal, que señalan en el artículo 210 y 212 de la Ley.



Artículo 43. El suelo cedido conforme lo dispuesto en el artículo anterior, deberá cumplir las siguientes características:

- I. No deberá estar afectado por restricciones federales y/o estatales;
- II. No podrán incluirse áreas ubicadas en cañadas, o en áreas inundables en época de lluvia;
- III. Deberán de priorizarse para cesión, las áreas que cuenten con el mayor número de árboles;
- IV. Se deberán conservar los árboles existentes evitando su tala;
- V. Se preferirá la siembra de árboles y arbustos de la región de bajo consumo de agua;
- VI. La ubicación del arbolado deberá proporcionar sombra a andadores y banquetas, así como una buena imagen estética;
- VII. El predio deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las áreas que componen el fraccionamiento completo;
- VIII. Podrán tener cualquier forma geométrica y al menos uno de los frentes del predio deberá ser de 30 metros o más;
- IX. Deberá evitarse ceder áreas en camellones o que formen parte de la vialidad;
- X. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada predio, salvo las excepciones previstas en la Ley;
- XI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que requiera el Municipio;
- XII. Deberá contar con infraestructura y servicios públicos de agua, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público, señalización, bancas y sitios de descanso;
- XIII. Las banquetas y andadores deberán tener un ancho mínimo de 2.5 metros y con acabado antiderrapante;
- XIV. Podrán tener hasta el 60%-sesenta por ciento de áreas verdes, incluyendo el 10% para juegos infantiles, y el 20%-veinte por ciento para explanadas con mobiliario urbano como bancas, depósitos de basura, luminarias, esculturas, foros y similares;
- XV. El otro 40%-cuarenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.
- XVI. Contar con estacionamiento para vehículos automotores y para bicicletas;
- XVII. Contar con facilidades para el acceso universal de las personas discapacitadas;
- XVIII. Se utilizarán pastos resistentes a la sequía y de bajo consumo de agua;
- XIX. Se deberá contar con sistema de riego en las áreas verdes; y
- XX. Deberán estar debidamente comunicadas a través de las vías peatonales y ciclistas de la ciudad.

Artículo 44. Los fraccionamientos podrán desarrollarse por sectores, debiendo integrarse con la estructura urbana existente de conformidad con las disposiciones que establezca la Dirección. Cada sector o sección, cualquiera que sea su denominación, será considerada como un fraccionamiento para todos los efectos legales.

A quienes se le haya autorizado realizar un fraccionamiento, podrá concedérseles autorización para que emprendan otro, siempre y cuando hayan cumplido o estén cumpliendo con toda regularidad el desarrollo de las obras de urbanización y de habilitación de las áreas públicas a que se hubiera comprometido.

Artículo 45. La autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, además de las disposiciones generales establecidas en este Reglamento, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en los artículos 213, 214 y 215 de la Ley.

Artículo 46. La autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva, además de las disposiciones generales establecidas en este Reglamento, se sujetará a cumplir



con las disposiciones específicas establecidas en el artículo 217 de la Ley.

Artículo 47. La autorización de fraccionamientos Comerciales y de Servicios, y/o Conjuntos Urbanos Comerciales o Mixtos, además de las disposiciones generales establecidas en este Reglamento de Zonificación, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en los artículos 218 y/o 226 de la Ley.

Artículo 48. La autorización de fraccionamientos Industriales o Parques Industriales, además de las disposiciones generales establecidas en este Reglamento, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en el artículo 219 de la Ley.

Artículo 49. La autorización de fraccionamientos Funerarios o Cementerios, además de las disposiciones generales establecidas en este Reglamento, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en el artículo 220 de la Ley.

Artículo 50. La autorización de fraccionamientos Campestres, además de las disposiciones generales establecidas en este Reglamento, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en los artículos 221 y 222 de la Ley.

Artículo 51. La autorización de fraccionamientos Recreativos y Turísticos, además de las disposiciones generales establecidas en este Reglamento, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en el artículo 223 de la Ley.

Artículo 52. La autorización de fraccionamientos Agropecuarios, además de las disposiciones generales establecidas en este Reglamento, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en el artículo 224 de la Ley.

Artículo 53. La autorización de Conjuntos Urbanos, además de las disposiciones generales establecidas en este Reglamento, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en los artículos 225, 226, 227 y 228 de la Ley.

Artículo 54. La autorización de Fusiones, Subdivisiones, Relotificaciones y Parcelaciones, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en los artículos 229, 230, 231, 232, 233 y 234 de la Ley.

TÍTULO CUARTO.

DE LAS NORMAS Y MECANISMOS DE CONTROL DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 55. Los usos y destinos del suelo predominantes por zonas serán los siguientes:

- I. En las zonas consideradas como **No urbanizables por su valor ambiental**, tanto las áreas naturales protegidas estatales, como las áreas donde se tiene el proyecto de establecer área protegidas naturales o patrimoniales municipales, quedará prohibida toda actividad humana, con excepción del senderismo y las acciones de protección o restauración ambiental que dicte la autoridad competente.
- II. En la Zona considerada como **No urbanizable de Conservación Agropecuaria**, el uso de suelo predominante será el agrícola, permitiéndose solo el desarrollo de fraccionamientos agropecuarios. En el caso de los ríos y cuerpos de agua no habrá usos de suelo; en los cerros y lomas los usos de suelo predominantes serán de telecomunicaciones, parques públicos y caminos de acceso.



- III. En las zonas consideradas como de **Mejoramiento y Crecimiento** podrá haber mezcla de usos del suelo habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, en términos de lo establecido por la Ley. En estas zonas se podrán condicionar la mezcla de usos habitacionales, comerciales y de servicios al cumplimiento de determinadas características físicas o de infraestructura, conforme lo señala la matriz de compatibilidad que aparece en el Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 56. Los predios ubicados en las zonas de Crecimiento podrán desarrollarse en cualquier momento, cumpliendo con los requisitos siguientes:

- a. Cumplir con las disposiciones de la Ley, del Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Marín, Nuevo León, 2040 y del presente Reglamento;
- b. Los predios se desarrollarán mediante la urbanización inmediata, con toda la infraestructura necesaria conforme a las normas y proyectos de los organismos prestadores de los servicios públicos;
- c. Los predios a fraccionar y/o urbanizar deberán ser aquellos que colinden con un fraccionamiento o desarrollo ya urbanizado. Los desarrollos existentes con los que colinden deberán estar totalmente urbanizados;
- d. No deberán existir predios sin urbanizar entre la zona urbanizada y los nuevos desarrollos o construcciones por autorizar; y
- e. Cuando se presente una solicitud de autorización de un desarrollo habitacional, dividiendo su implementación en sectores, la presentación de solicitudes de autorización de cada sector deberá cumplir con el requisito de que los desarrollos ya autorizados estén totalmente terminados, las áreas municipales entregadas y debiendo estar ocupados y habitados como mínimo el 70% de sus lotes o vivienda.

Artículo 57. La Dirección, en todos los casos de usos condicionados, ubicados en las zonas de conservación, así como cualesquier otro uso diferente al habitacional en las zonas de mejoramiento y crecimiento, deberá solicitar a los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D., a la Comisión Federal de Electricidad, a la Dirección de Protección Civil del municipio, a la Dirección de Seguridad Pública, Vialidad y Tránsito del municipio, y la Dirección de Ecología municipal, los dictámenes de impacto del uso del suelo pretendido y en su caso las medidas de mitigación aplicables a los impactos identificados.

Artículo 58. Son incompatibles con los usos de vivienda o residenciales, aquellos usos comerciales o industriales que amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas y que no garanticen mediante la aplicación de acciones de mitigación, la eliminación de dichas amenazas y por tanto se negará el permiso respectivo o bien, se clausurará definitivamente mediante el procedimiento respectivo. Lo anterior deberá fundamentarse mediante dictamen de Protección Civil, de la dependencia de Salud competente o de la Autoridad ambiental correspondiente.

Los usos de suelo prohibidos serán todos aquellos que aparezcan así señalados en este reglamento y en el programa, así como aquellos que, siendo condicionados, el dictamen de impacto que emita la autoridad competente determine que representan riesgos para la seguridad, salud e integridad de las personas, con o sin medidas de seguridad aplicables.

Si de acuerdo al dictamen de impacto de uso de suelo las medidas de mitigación aplicables al predio no eliminan los impactos que se generan o pueden generarse, el uso de suelo pretendido será prohibido, a pesar de que, en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo para las zonas de conservación, el uso de suelo aparezca como condicionado.



Artículo 59. Las áreas establecidas como no urbanizables en el Programa, sólo podrán utilizarse de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, en los términos que determinan la Ley y otras Leyes aplicables.

Artículo 60. Los propietarios y poseedores de inmuebles considerados como Reservas y Destinos por el Programa, sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto en dicho Programa.

Artículo 61. Solo los usos de suelo considerados como peligrosos o de riesgo, se regirán por la legislación competente estatal o federal en función de su impacto.

Las áreas con instalaciones de riesgo son aquellas en que se manejan o pretendan manejar alguna de las sustancias consideradas como altamente riesgosas que aparecen en el Primer Listado de Actividades Altamente Riesgosas publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990, así como en el Segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de mayo de 1992, en las cantidades de reporte que en dichas listas se definen.

Los propietarios poseedores o desarrolladores de los predios donde se pretenda desarrollar este tipo de actividades peligrosa o de riesgo, deberán presentar al municipio, al momento de solicitar los permisos o licencias de construcción correspondiente, las autorizaciones de las autoridades Federales o Estatales que corresponda.

Artículo 62. Las áreas que se consideran de Seguridad Nacional son las instalaciones de PEMEX (depósitos, gasoductos, poliductos, oleoductos, estaciones de presión, otros), las instalaciones de la CFE (plantas de generación, estaciones y subestaciones de energía eléctrica) y las instalaciones militares y de la fuerza aérea mexicana.

Artículo 63. Las medidas para la protección de las zonas de salvaguarda en las áreas de instalaciones de riesgo y las de seguridad nacional son las siguientes:

1. No se permiten usos de suelo habitacionales, comerciales o de centros de trabajo, ni sus edificaciones correspondientes.
2. En las zonas de salvaguarda solo podrán existir áreas verdes, espacios abiertos o estacionamientos.
3. La zona de salvaguarda deberá tener una anchura mínima de:
 - a. En el caso de tuberías de transporte de hidrocarburos y poliductos de productos derivados del petróleo, 20 metros a partir del eje de la tubería en cuestión y las zonas habitacionales, comerciales y de centros de trabajo;
 - b. En el caso de líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, 32 metros entre el eje de las torres de alta tensión y el límite con uso habitacional, comercial o de centro de trabajo; y
 - c. 150 metros a partir del límite del predio e industrias de alto riesgo.

Las empresas responsables de los Servicios de Seguridad Nacional deberán atender y considerar estas normas y asegurar su cumplimiento, dentro de sus polígonos.

Artículo 64. Los desarrolladores del suelo, como parte del proceso de autorización de sus proyectos, deberán realizar los estudios técnicos que se requieran, mismos que deberán ser aprobados por la Dirección, para fijar la anchura de la zona de salvaguarda entre los nuevos fraccionamientos o conjuntos habitacionales, o de usos de suelo mixtos, cualquiera que sea su régimen de propiedad y los usos de suelo o edificaciones existentes o previstos siguientes:

1. Zoológicos o similares;



2. Depósitos o estaciones de transferencia de residuos sólidos urbanos o de manejo especial;
3. Plantas de procesamiento de desechos sólidos;
4. Rellenos sanitarios;
5. Plantas de tratamiento de aguas negras o residuales;
6. Lagunas o campos de oxidación;
7. Plantas o estaciones, subestaciones generadoras de energía eléctrica con potencia mayor a 1,000 kilowatts;
8. Plantas de almacenamiento y distribución de hidrocarburos;
9. Aeropuertos o aeropistas;
10. Autódromo y similares;
11. Terminales o centrales de transporte de carga;
12. Centros de prevención y readaptación social (penales), reformatorios y similares;
13. Almacenamiento de vehículos chocados, concesionado por el municipio;
14. Industrias altamente riesgosas;
15. Industrias dedicadas a la explotación y extracción de yacimientos pétreos y minerales incluyendo su transformación a otros productos;
16. Industrias pesadas;
17. Agrícola de riego con aguas negras, grises o tratadas; y
18. Pecuaria como cría y engorda de ganado, establos, caballerizas y similares.

Los estudios de definición de zonas de salvaguarda deberán cumplir con las normas oficiales que al respecto establezcan las autoridades competentes Federales o Estatales. De no existir las normas señaladas, la Dirección definirá los criterios para la fijación de la anchura de estas zonas de salvaguarda.

Artículo 65. Los usos de suelo industrial ligero y pesado, así como los depósitos de combustibles, grasas, aceites y otros productos tóxicos o de riesgo, estarán condicionados a ubicarse en la zona industrial, siempre y cuando se instalen y pongan en operación las medidas de mitigación que señale el dictamen de impacto de riesgo emitido por la autoridad competente y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Artículo 66. Las medidas para la protección en los polígonos de amortiguamiento de actividades industriales y/o riesgosas serán las siguientes:

1. Los usos industriales de alto riesgo y/o contaminación deberán localizarse en la zona industrial existente en el centro de población, excepto las instalaciones o plantas de productos altamente explosivos, inflamables, tóxicos, corrosivos, radiactivos o letales al ser humano y las plantas de almacenamiento, recibo y/o distribución de energéticos derivados del petróleo que deberán ubicarse fuera del centro de población.
2. Los predios industriales que no formen parte de un parque, conjunto o condominio industrial, deberán contar con una franja perimetral de amortiguamiento al interior del predio, según los estudios técnicos en materia ecológica y de protección civil que al efecto se realicen, misma que no deberá ser menor de 15 metros.
3. Los predios deberán tener barda en todo su perímetro con una altura mínima de 2.80 metros.
4. La zona de amortiguamiento podrá usarse como área verde, espacio abierto, recreación pasiva, cultivos o estacionamiento.
5. Los parques o condominios industriales deberán contar con una franja de amortiguamiento perimetral, sin uso, de 15 metros al interior de los mismos.
6. Las instalaciones industriales que manejen productos altamente inflamables, tóxicos, corrosivos, explosivos o radiactivos deberán contar con reservas territoriales dentro de



- sus predios para alojar un máximo crecimiento y se deberán incluir las franjas de amortiguamiento correspondientes, conforme a los estudios y normas técnicas ecológicas y de seguridad aplicables.
7. Las instalaciones o plantas de productos altamente explosivos o letales para el ser humano no podrán instalarse en el centro de población, sino a una distancia mínima de 1,700 metros de cualquier uso urbano, y 500 metros de una carretera de transporte continuo de paso.
 8. En las plantas de recibo y/o distribución de energéticos derivados del petróleo, en las áreas de recibo, la zona de amortiguamiento para el desarrollo urbano será de 50 a 500 metros; en las áreas de operación como llenadoras de auto tanques y carros tanque, será de 50 a 500 metros; en las llenadoras de tambores con almacenamiento de hasta 10,000 barriles, será de 35 a 150 metros; y en los estacionamientos de auto tanques será de 35 metros.
 9. Las plantas de almacenamiento de derivados del petróleo con capacidad de 100 a 30,000 barriles deberán dejar una distancia de amortiguamiento que varía entre 75 y 400 metros según el nivel de riesgos de los diversos productos.
 10. En el caso de ductos y poliductos transportadores de derivados de petróleo, no se permitirá el desarrollo urbano sobre su sección y trayecto de derecho de vía. La zona de amortiguamiento sin usos urbanos será la que resulte de la aplicación de la norma oficial mexicana de emergencia NOM-EM-004-SECRE-2014 publicada en el diario oficial de la federación el 16 de octubre del 2014.
 11. Las estaciones de compresión de gases o re-bombeo de líquidos derivados del petróleo deberán tener una zona de amortiguamiento con radio mínimo de 300 metros, sin ningún tipo de uso urbano.
 12. No podrá haber ningún uso urbano en un radio mínimo de 15 metros desde el eje de cada bomba de expendio de gasolina.
 13. Deberá existir una zona de amortiguamiento mínima de 30 metros entre depósitos subterráneos de combustible y un ducto de derivados de petróleo o línea de transmisión de alta tensión de energía eléctrica.

CAPÍTULO SEGUNDO. USOS DE SUELO Y POTENCIALIDADES

Artículo 67. Los usos de suelo comercial y de servicios podrán localizarse en las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento conforme a las condicionantes y prohibiciones que aparecen en la matriz de usos y destinos del Programa vigente.

Artículo 68. Los usos de suelo de comercio al por mayor, centros comerciales, discotecas, universidades, servicios religiosos y mortuorios, servicios de recreación pasiva marcados como condicionados, terminales de autobuses foráneos, urbanos y de transporte de carga, centros de eventos sociales, zoológicos, campo de golf, moteles, gasolineras y estaciones de gas L. P., sólo podrán ubicarse en lotes que den frente a la vialidad primaria, colectora y subcolectora, en las zonas de crecimiento y mejoramiento.

Artículo 69. Las densidades permitidas para cada zona de la ciudad, están establecidas en la matriz de densidades y potencialidades del Programa vigente.

Artículo 70. Los lotes propuestos en los fraccionamientos o los resultantes de subdivisiones, parcelaciones, relotificaciones, o alguna fusión, deben cumplir con la densidad y tener la superficie mínima que se establece la matriz de densidades y potencialidades. El frente mínimo del lote o predio será de 7.0 metros.

Artículo 71. La altura máxima de las edificaciones, por niveles permitida, será de dos pisos para las zonas habitacionales y de 4 pisos para las zonas comerciales, de servicios o de uso mixto.



Artículo 72. En los lotes destinados a vivienda unifamiliar no se exigirán remetimientos laterales en las construcciones. El remetimiento posterior será de 2 metros como mínimo.

Artículo 73. En los lotes destinados a usos diferentes al habitacional unifamiliar, el remetimiento mínimo lateral será de 1 metro y el remetimiento posterior será de 3 metros.

CAPÍTULO TERCERO. ESTACIONAMIENTOS.

Artículo 74. Todas las edificaciones deben contar con un área para estacionamiento de vehículos que sea suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso. Como mínimo, los cajones a dejar en una edificación serán los resultantes de la aplicación de las normas de estacionamiento que aparecen en la estrategia de movilidad del Programa vigente.

Artículo 75. En la zona correspondiente a casco antiguo de la cabecera municipal, se promoverá que el estacionamiento quede en la parte posterior del predio u oculto, con la finalidad de mantener el carácter típico de la construcción tradicional con su fachada frontal alineada a la banqueta.

Artículo 76. Los espacios de estacionamiento de vehículos, podrán solucionarse:

- I. Al interior del predio;
- II. En predios cercanos a éste dentro de un radio de 500-quinientos metros. El interesado deberá realizar mejoras al espacio público que comunica a ambos predios, para formar sendas o parques lineales;
- III. Mediante programa de movilidad, donde se precise los medios de transporte que resolverá la demanda generada por el inmueble, ya sea a través del uso de transporte colectivo privado o prestadores del servicio de transporte, entre otros medios; y
- IV. El municipio a través de la autoridad correspondiente podrá otorgar el estacionamiento de frente a los propietarios o poseedores de vivienda unifamiliar, salvo en las vías que no tengan la sección transversal suficiente para ese fin, o que tengan un flujo vehicular que requiera el uso de toda la sección vial. El municipio podrá establecer una cuota o pago por el uso de este espacio público.

Artículo 77. El área de la edificación destinada a estacionamiento de vehículos no se cuantificará para la determinación de la cantidad de cajones de estacionamiento requerido para la dicha edificación o predio. En el cálculo del requerimiento del número de cajones de estacionamiento las fracciones que sean igual o mayor a 0.5 se ajustarán al entero superior; en caso contrario, se ajustarán al entero inferior.

No aplican para requerimiento de cajones de estacionamiento los metros cuadrados que resulten de volados, techumbres y/o elementos de carácter arquitectónicos que no sean utilizados para un área comercial y de servicios y únicamente sirvan como elemento arquitectónico de fachada o bien para brindar protección contra el asoleamiento.

En el caso de edificaciones con uso comercial o de servicios no se contabilizarán pasillos y bodegas.

Artículo 78. Los centros comerciales, o aquellas edificaciones con dos o más giros o funciones en la edificación, que cuenten con dos o más locales o espacios aprovechables, deben cumplir con el estacionamiento requerido para cada uno de los giros autorizados o por autorizar en la totalidad de los locales que comprenden la edificación. En el caso de cualquier solicitud de cambio de giro o función de uno o más locales o áreas aprovechables, cuya norma de cajones de estacionamiento sea más alta o estricta que la que se aplicó al aprobarse la edificación, el solicitante debe comprobar ante la Dirección, el cumplimiento del estacionamiento requerido.



Artículo 79. En el caso de edificaciones con uso mixto, se podrá reducir la exigencia de cajones de estacionamiento mediante la presentación de un análisis de movilidad que muestre el uso compartido de los cajones, y su factibilidad de reducción.

Artículo 80. Los lotes, predios o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular, que requieran de más de 24 cajones y/o de acuerdo a la lista incluida en este artículo, deben resolver en su interior, mediante vestíbulos para vehículos, los movimientos vehiculares necesarios para el ascenso y descenso de personas de tal manera que no causen congestionamiento en la vía pública o privada y que no dificulten la movilidad peatonal. Deben presentar además para su autorización el correspondiente estudio de impacto vial.

Los usos, giros o funciones que, para efectos de este artículo, originan un alto flujo vehicular, serán aquellos que requieran 24 o más cajones de estacionamiento, así como los que se encuentren en alguno de los casos siguientes, independientemente del número de sus cajones requeridos:

GIRO:
Tiendas de conveniencia de abarrotes y ultramarinos.
Gasolinera.
Centro nocturno, discoteca.
Oficinas que generen o requieran 10 o más cajones de estacionamiento.
Servicios educativos privados
Hospitales y clínicas.
Teatro, Auditorio.
Edificios administración pública que generen o requieran 10 o más cajones de estacionamiento.

Para la autorización de la licencia de construcción o para la autorización de la licencia de uso de edificación de alguna de las edificaciones antes relacionadas, debe presentarse el estudio de impacto vial correspondiente.

Artículo 81. Quedan prohibidos los estacionamientos en batería sobre la vialidad primaria, colectora y subcolectora de la ciudad.

Todos los accesos y salidas de los estacionamientos deberán realizarse con el vehículo de frente y por lo mismo, no se autorizarán cajones de estacionamiento que obliguen al conductor a entrar o salir con el vehículo de reversa en edificaciones nuevas y con uso diverso al habitacional, con excepción de los lotes o predios que den frente a vías locales.

Artículo 82. En edificaciones distintas a las habitacionales unifamiliares, que cuenten con estacionamiento, la salida de los vehículos de dicho estacionamiento será hacia la vialidad de mayor jerarquía.

Artículo 83. Las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo deben forestarse con árboles de la región.

Artículo 84. La altura libre mínima de cualquier nivel de una edificación de estacionamiento, incluidas las entradas y salidas, será de 2.20 m.

Toda edificación de estacionamiento debe tener escaleras para facilitar la circulación peatonal entre el estacionamiento y el resto de la edificación o su salida a la vía pública o privada. Queda prohibido utilizar las rampas de circulación vehicular como circulación peatonal.



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

Artículo 83. Los estacionamientos en las edificaciones con uso distinto al habitacional unifamiliar deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos, así como incluir áreas para carga y descarga de mercancías.

Todas las edificaciones deben tener espacio para los cajones de estacionamiento con, al menos, las dimensiones establecidas en las tablas del presente artículo, y cuya representación gráfica se incluye a continuación:

Dimensiones mínimas para cajones de estacionamiento.

DIMENSIONES MÍNIMAS PARA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO			
ÁNGULO	CAJONES NORMALES		
	ANCHO	LARGO	HORIZONTAL
90°	2.7	5	5
75°	2.7	5	5.55
60°	2.7	5	5.7
45°	2.7	5	5.45
30°	2.7	5	4.85
0°	2.8	6.6	2.8
DIMENSIONES MÍNIMAS PARA CARRILES DE CIRCULACIÓN			
ÁNGULO	UN SOLO SENTIDO		DOBLE SENTIDO
	HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE	HILERA SENCILLA
90°	7	7	7
75°	6	5.95	7
60°	4.85	4.95	7
45°	3.55	3.65	7
30°	3.45	3.6	7
0°	3.8	3.8	7

Artículo 85. En las edificaciones distintas a las habitacionales unifamiliares, las rampas de circulación vehicular tendrán un ancho mínimo por cada sentido de circulación de 3 m en sus porciones rectas y de 3.5 m en sus porciones curvas cuando estas conecten 2 rampas rectas con un ángulo entre ellas de 135 grados o menor. Cualquier porción curva de una rampa de circulación vehicular deberá tener un radio de giro interior de 3.5 m como mínimo.

Artículo 86. En las edificaciones con uso del suelo distinto al habitacional unifamiliar, las rampas de circulación vehicular tendrán una pendiente máxima del 15%-quince por ciento con una transición entre la rampa y el piso o banqueta con una pendiente máxima del 6%-seis por ciento. La longitud mínima de la transición será de 3.60 m. La pendiente de cada rampa se medirá para cada sentido de circulación en el eje central de cada rampa.

Artículo 87. Cuando la losa del estacionamiento sea utilizada conjuntamente como rampa y



como estacionamiento, con cajones de estacionamiento ubicados sobre la rampa, su pendiente no será mayor del 6%-seis por ciento.

Artículo 88. En edificaciones distintas a las habitacionales unifamiliares se deben proporcionar cajones de estacionamiento para uso exclusivo de personas discapacitadas con necesidades especiales, así como personas con movilidad limitada, tales como adultos mayores, mujeres embarazadas, o familias con niños pequeños; a una razón de 1 por cada 25 cajones ordinarios.

Artículo 89. Los cajones para uso exclusivo de personas discapacitadas tendrán un ancho mínimo de 3.80 m y un largo mínimo de 5 m.

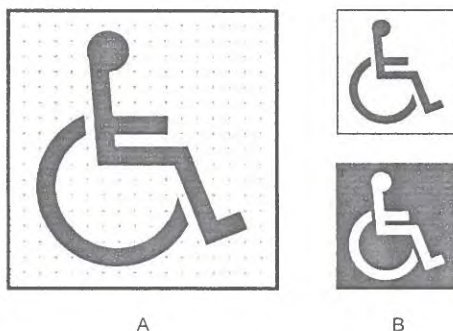
Esos cajones deben estar ubicados en los niveles o sótanos de la edificación más próximos al nivel promedio de banqueta y lo más cerca posible a los vestíbulos o circulaciones que comunican el estacionamiento con el resto de la edificación. Adicionalmente, pueden estar ubicados en otros niveles o sótanos del estacionamiento, siempre y cuando en ningún nivel distinto al más próximo al nivel promedio de banqueta se ubique un número mayor a la mitad de los cajones para uso exclusivo de personas discapacitadas ubicados en el nivel más próximo al nivel promedio de banqueta.

Ningún cajón para uso exclusivo de personas discapacitadas podrá tener una pendiente de más del 6%.

Los cajones especiales para uso exclusivo de personas con discapacidad deben estar claramente identificados y señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad, tanto en forma horizontal como vertical. El señalamiento vertical debe ser de 61 cm por 61 cm, a una altura de 2 m a partir de la banqueta o del firme, con el color de fondo azul y el logotipo, que se indica en el siguiente párrafo, de color blanco. El señalamiento horizontal debe marcarse en la superficie de rodamiento del cajón, y debe cumplir con las medidas que se indican en la gráfica siguiente, debiéndose de pintar con el color de fondo azul y el logotipo de color blanco.

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

Símbolo internacional de accesibilidad



A

B

CAPÍTULO CUARTO. BANQUETA, CORTES A LA BANQUETA Y RAMPAS



Artículo 90. Las banquetas deben cumplir con las dimensiones previstas en la norma técnica estatal de aceras de Nuevo León. Así como en el artículo 169 de la Ley, para cada tipo de vialidad.

TIPO DE VÍA	ANCHO DE ACERA (metros)	FRANJA PARA BANQUETA (metros)	ISLETA O FRANJA DE SERVICIOS (metros)	CORDÓN (metros)	CICLOVÍA UNIDIRECCIONAL (metros)
LOCAL	2.50	1.40	0.95	0.15	
SUBCOLECTORA	3.50	2.40	0.95	0.15	
PRIMARIA O COLECTORA	5.00	3.90	0.95	0.15	
PRIMARIA O COLECTORA CON CICLOVÍA	5.00	2.40	0.95	0.15	1.50

Artículo 91. Se consideran cortes a la banqueta los espacios o adecuaciones de la banqueta, como rampas, que permitan el paso de vehículos de la vialidad al interior de un predio o lote o viceversa.

Artículo 92. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50%-cincuenta por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15%-quince por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir el espacio peatonal o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

Artículo 93. Con excepción de los lotes o predios para vivienda unifamiliar, para cada uno de los frentes de un predio o lote, la longitud total de los cortes a la banqueta no debe exceder del 50%-cincuenta por ciento de la longitud del frente de dicho predio o lote, con excepción de aquellos cuyo frente tenga una longitud de 20-veinte metros o menos.

Artículo 94. Ningún corte a la banqueta podrá ubicarse a menos de 7-siete metros de una esquina o de la intersección de 2-dos vialidades, salvo en caso que el frente del lote o predio sea de 10-diez metros o menos, dicho corte a la banqueta debe ubicarse en el extremo del frente opuesto a la esquina o a la intersección de 2-dos vialidades.

Artículo 95. Cualquier rampa, entrada o salida de un estacionamiento o cochera debe ubicarse en su totalidad en el interior del lote o predio, sin que ninguna parte ocupe la banqueta.

Artículo 96. Se prohíbe que los cajones de estacionamiento invadan total o parcialmente la banqueta.

Artículo 97. 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 postes, señales de tránsito, mobiliario urbano, rampas de acceso, escalones, jardines, transformadores, anuncios denominativos y teléfonos públicos, entre otros.

En las esquinas formadas por el cruce de calles deberán existir rampas hacia el arroyo de la



calle, a fin de permitir el movimiento de las personas con discapacidad. Estas mismas rampas deberán existir en los accesos y andadores de las áreas de donación municipal.

TÍTULO QUINTO.

DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL, IMPACTO URBANO REGIONAL Y DE MOVILIDAD.

CAPÍTULO PRIMERO. IMPACTO AMBIENTAL.

Artículo 98. Toda acción urbana de crecimiento que se pretenda realizar en un predio no urbanizado, deberá contar con un Estudio de Impacto Ambiental. Los predios donde se pretenda realizar alguna obra o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique.

Artículo 99. La evaluación de impacto ambiental de las acciones urbanas de crecimiento por desarrollar, es un instrumento de la política ambiental, cuyo objetivo es prevenir, mitigar y restaurar los daños al ambiente, así como la regulación de obras o actividades para evitar o reducir sus efectos negativos en el ambiente y en la salud humana. A través de este instrumento se plantean opciones de desarrollo que sean compatibles con la preservación del ambiente y manejo de los recursos naturales existentes en los predios.

El estudio de impacto ambiental es un documento técnico que se realiza para valorar los impactos ambientales de un proyecto o actividad sobre el medio ambiente, en el cual se describe pormenorizadamente las características de un proyecto o actividad que se pretende realizar o modificar. Un estudio de impacto ambiental debe proporcionar antecedentes fundados para la predicción, identificación, e interpretación de su impacto ambiental y describir la o las acciones que ejecutará para impedir o minimizar sus efectos significativamente adversos

Un estudio de impacto ambiental es un proceso técnico, éticamente ineludible para identificar, predecir, interpretar, prevenir y comunicar la marca que un proyecto o una obra podrían dejar sobre el ecosistema y la población vegetal, animal y humana que allí habita.

Artículo 100. Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades incluidas en la relación que aparece en el artículo 28 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente, así como en el artículo 5 del Reglamento de dicha ley, previamente al trámite con el Municipio, deberán obtener la autorización en materia de impacto ambiental, por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. (SEMARNAT)

Artículo 101. Los estudios de impacto ambiental serán elaborados por el promotor, desarrollador, o promovente en realizar programas, obras y/o actividades que, conforme a la legislación ambiental, requieran previo a su inicio obtener la evaluación de impacto ambiental respectiva.

Artículo 102. Para contar con mayores elementos de evaluación y, en su caso, comprobar y constar el contenido de la información asociada al trámite solicitado, la autoridad ambiental federal podrá realizar visitas de reconocimiento técnico al sitio donde se pretenda o desarrolle el programa, obra o actividad.

En caso de incumplimiento o falsedad en la información proporcionada, el prestador de servicios será corresponsable con el interesado y se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley



General de Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente y su Reglamento y la autoridad ambiental procederá a negar la autorización solicitada o a la cancelación del trámite de evaluación correspondiente.

Artículo 103. Las actividades a desarrollar en los predios y/o dentro de las edificaciones, deberán cumplir con lo establecido en el numeral 5.4 de la NOM-081- SEMARNAT-1994, la cual establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido.

CAPÍTULO SEGUNDO. IMPACTO URBANO REGIONAL.

Artículo 104. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo alguno de las siguientes obras, requerirán previamente contar con un dictamen de Impacto Urbano Regional:

- I. Proyectos de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal con más de 650 viviendas y desarrollos de uso diferentes a la habitacional con un área vendible mayor a 80,000 m²-Ochenta Mil Metros Cuadrados.
- II. Construcción o ampliación de vialidades primarias u otros componentes de la infraestructura para la movilidad que se realicen en más de un Municipio.
- III. Plantas de almacenamiento de combustibles de gasolina, diesel, gas licuado de petróleo y gas natural, para servicio público o privado.
- IV. Equipamientos educativos, de salud, abasto, y recreación que brinden servicios regionales o cualquiera que supongan la concentración en un mismo momento de más de 3,000 personas.
- V. Centrales de carga, terminales multimodales, centrales de autobuses, ferrocarriles y aeropuertos.
- VI. Construcción de industrias que utilicen o generen residuos peligrosos.

Artículo 105. Los dictámenes de Impacto Urbano Regional se presentarán a la SEDESU, la que en un plazo no mayor de treinta días hábiles deberá emitir el dictamen correspondiente, de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley.

Artículo 106. Los dictámenes de Impacto Urbano Regional establecerán las condiciones o requisitos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos que aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen, así como a que los costos que la obra pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento o servicios públicos sean sufragados por el promovente, por ello, los dictámenes de Impacto Urbano Regional se otorgarán atendiendo a:

- I. Evitar mayores costos en la prestación de servicios públicos, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación de la obra de que se trate.
- II. Evitar la saturación de las redes viales, hidráulica, de alcantarillado y eléctricas de los centros de población.
- III. Asegurar la compatibilidad y mantener el equilibrio entre los diferentes usos y destinos previstos en la zona o región de que se trate.
- IV. Preservar los recursos naturales y la calidad del medio ambiente, en los términos de la Ley aplicable en la materia.
- V. Impedir riesgos y contingencias urbanas.

Dichas condiciones o requisitos podrán ser temporales, económicos, ambientales o funcionales y referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, infraestructura, uso y servicios, entre otros aspectos.

CAPÍTULO TERCERO. ESTUDIOS DE MOVILIDAD.



Artículo 107. Tratándose de solicitud para licencias de construcción de fraccionamientos, Conjuntos Urbanos, construcciones de usos mixtos que incluyan vivienda multifamiliar, comercio y servicios, equipamientos mayores de 1000-mil metros cuadrados de construcción, e Industrial, de cualquier tamaño, se requerirá la presentación del estudio de movilidad.

El estudio de movilidad deberá de realizarse dentro de una franja perimetral de cuando menos 1-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

IX. Propuesta preliminar de rutas y paraderos para el transporte público, de acuerdo a los



supuestos del modelo de transporte.

Los comercios, lugares de servicios y equipamientos que tengan una superficie mayor a 1000 m2 de construcción, conforme al estudio de movilidad, además incluirá deberán contar con zonas de carga y descarga de mercancías, así como zonas de ascenso y descenso de pasajeros.

CAPÍTULO CUARTO. ESTUDIOS HIDROLOGICOS.

Artículo 108. Tratándose de solicitud para licencias de construcción de fraccionamientos, Conjuntos Urbanos, cualquier tipo de edificación habitacional, comercial de servicios, equipamiento o industrial, de cualquier tamaño ubicados en las zonas que presentan características o condiciones de riesgo hidrometeorológico, identificadas en el Programa, en el Atlas de Riesgos y demás estudios, planes o programas, se requerirá la presentación de un estudio Hidrológico de la cuenca en que se encuentra el fraccionamiento y/o proyecto, para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales que pudieran afectarlo.

Los estudios hidrológicos deberán cumplir con los siguientes alcances:

- I. Se deberá considerar un periodo de retorno (Tr) de 50-cincuenta años.
- II. En caso de tratarse de un predio que se encuentre colindante a las riberas de ríos o arroyos, deberá presentar la delimitación de la Zona Federal de acuerdo a los lineamientos que marca la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) para la demarcación de cada arroyo.
- III. Deberá incluir un plano topográfico georeferenciado, actualizado del predio, en formato digital, máximo un año después de la fecha del levantamiento, presentando la altimetría del lugar con equidistancias entre curvas de nivel a cada 0.50 metros, cincuenta centímetros.
- IV. Deberá incluir un plano topográfico de referencia que abarque todas las cuencas hidrológicas aportadoras de agua, esto en caso de existir escurrimientos que salgan del predio.
- V. El caudal de aguas pluviales se calculará con los lineamientos y recomendaciones de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA).
- VI. Deberá incluir un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, cuadros con información fisiográfica de cada cuenca (área de captación, pendiente del escurrimiento, coeficiente de escurrimiento, gastos máximos de diseño, longitud de cauces principales, así como el criterio utilizado), además deberá presentar el trazo de las trayectorias, ubicación y detalles de las obras definitivas, así mismo deberá presentar las características geométricas de la sección propuesta bajo las vialidades, en caso de ser superficial la solución al drenaje pluvial deberá presentar el direccionamiento de las pendientes de acuerdo al proyecto de rasantes.
- VII. Deberá incluir un anexo fotográfico del lugar que muestren la situación actual del terreno y del entorno urbano, enfocando las siguientes perspectivas:
 - a. Fotografías panorámicas de las cañadas naturales y cuencas hidrológicas.
 - b. Fotografías de la profundidad y ancho de arroyos y escurrimientos.
 - c. Fotografías de los puntos de entrada y salida de los escurrimientos.
 - d. Fotografías de los posibles desvíos de escurrimientos por construcción de bardas, rellenos, vialidades o edificaciones.
 - e. Fotografías de las obras de infraestructura pluvial al interior del predio (ductos, canales, rejillas), así como en un radio de 200.00m-doscientos metros al exterior del mismo, con miras de incorporar el gasto sobre estas obras.
 - f. Fotografías con dimensionamiento de las obras pluviales existentes.



- g. Fotografías con aspectos de la cubierta vegetal al interior del predio.
- h. Fotografías referentes a las pendientes o desnivel de la superficie del terreno.

Artículo 108. Las obras a realizar en materia pluvial en los fraccionamientos donde los estudios hidrológicos lo demanden deberán de cumplir con los siguientes lineamientos:

- 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. Construcción o colocación de alcantarillas hidráulicas con variabilidad en su sección, en los puntos de intersección del escurrimiento con respecto a las vialidades.
- IV. 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.
- V. Las construcciones aledañas a las cañadas o cauces principales, que estén por encima de la elevación media de la cuenca, deberán contar con un estudio geotécnico y/o geológico que defina la profundidad de la roca consolidada y la estratigrafía de los suelos, su continuidad y sus propiedades mecánicas. Lo anterior es para dar lugar a un adecuado diseño de la cimentación de estos.
- VI. Establecimiento de sistemas de retención para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como, por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, uso industrial, etc., respetando las leyes y reglamentos aplicables.
- VII. La ubicación de estructuras secundarias para captación superficial será de acuerdo a las observaciones de la urbanización existente o futura, favoreciendo la inducción de los escurrimientos a estos, por medio de bombeos y proyectos de rasantes adecuados.
- VIII. Las aguas pluviales se conectarán a los colectores existentes, siempre y cuando tengan la capacidad para recibirlos. 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.
- IX. 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.
- X. El diseño en la zona de captación de agua pluvial por medio de coladeras o bocas de tormenta, será de tal manera que se eviten cambios bruscos dependientes, que afecten la circulación de vehículos.
- XI. La ubicación de todo sitio de captación se llevará a cabo en puntos donde no afecten a los peatones al cruzar las vialidades.

Artículo 109. En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación, cuando el subsuelo, tenga capacidad para recibir el agua pluvial, sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, será obligatorio que, en cada edificación, se capte el agua de lluvia en forma independiente hasta pozos de absorción ubicados dentro de cada predio.

Artículo 109. Toda nueva construcción o fraccionamiento que se desarrolle deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial de la ciudad, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca.



Artículo 110. Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o en aquellos que así lo establezcan las Leyes o reglamentos vigentes aplicables.

Artículo 111. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente.

Artículo 112. Las personas que actúen en contravención a esta disposición, deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en la falta, sin perjuicio de las sanciones que determine esta Ley y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran.

TÍTULO SEXTO.

LAS NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO URBANO Y LA VIALIDAD.

CAPÍTULO PRIMERO. VIALIDAD.

Artículo 113. En todo nuevo fraccionamiento o edificación que se pretenda desarrollar en terrenos no urbanizados, deberá respetar la continuidad de las vialidades existentes en sus colindancias, así como los derechos de paso que se requieran por cuestiones de infraestructura de los servicios públicos, o vialidad, según lo establezcan la Ley, y el Programa vigente.

La continuidad de las vialidades deberá 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, la Dirección emitirá un Dictamen en donde se establezca la solución más idónea buscando en todo momento mantener la categoría de dicha vialidad. Esta determinación será de carácter obligatoria.

Artículo 114. Cuando se desarrolle algún fraccionamiento o conjunto habitacional, edificación comercial o de servicio y demás usos previstos en la Ley, las secciones viales mínimas de las calles o vías públicas que se propongan, deberán ajustarse a lo dispuesto en los artículos 167, 168, 169 y 170 de la Ley, según el tipo de fraccionamiento y vialidad de que se trate.

En el caso de que la Dirección no cuente con los proyectos específicos de solución a las intersecciones de la vialidad principal incluida en el Programa vigente, como alineamiento vial a los predios ubicados en esa intersección se deberá señalar un radio de afectación igual al derecho de vía de la vialidad mayor del cruce, medido a partir de la intersección de los ejes de ambas vialidades.

Artículo 115. La construcción de vías públicas que lleven a cabo las autoridades estatales o municipales, se ejecutarán mediante inversión pública, o a través de la concertación con el sector privado, en cualquier caso, utilizará los mecanismos de derrama que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, para la recuperación de los costos correspondientes.

Artículo 116. Los propietarios de los predios adyacentes a derechos de vía, así como quienes pretendan desarrollarlos, tomarán las medidas necesarias para preservarlos libres de invasiones, conexiones no previstas o acordadas, evitarán que los predios den frente a la vía y solo podrán hacer las conexiones planeadas o previamente acordadas mediante calles de servicio o laterales.

Artículo 117. Los pavimentos de las vialidades, deberán ser fabricados conforme a lo dispuesto



por la Ley y según lo señalado por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

Artículo 118. Las áreas de circulación vehicular privadas que no tengan continuidad vial, en los desarrollos bajo régimen de condominio horizontal, tendrán una sección vial mínima de 13.00 metros, con banquetas o pasos para peatones de 2.50 metros, dos metros y cincuenta centímetros de anchura, en ambos lados.

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 119. En los desarrollos habitacionales, las casetas de control de acceso, deberán ubicarse al interior del fraccionamiento, de tal manera que se albergue mínimo 2-dos vehículos al límite frontal del acceso, el cual podrá incrementarse de acuerdo al estudio de impacto vial correspondiente.

Así mismo en los fraccionamientos, parques y/o desarrollos industriales, las casetas de control de acceso que se refiere en el párrafo anterior, las longitudes corresponderán al menos una fila de 3, tres vehículos pesados y/o de carga, (incluyendo remolques) o a una distancia mínima de 60.00 metros, sesenta metros de longitud, al límite frontal del acceso, el cual podrá incrementarse de acuerdo al estudio de impacto vial correspondiente.

Artículo 120. En el trazo de nuevas vías públicas o áreas de circulación vehicular privadas, se deberán respetar y proteger los árboles que tengan tronco mayor a 0.25 metros, veinticinco centímetros de diámetro, a una altura de 1.20 metros, un metro con veinte centímetros. Los árboles con estas características podrán quedar en la orilla de las banquetas.

Cuando no sea posible respetarlos o tengan algún problema fitosanitario grave, podrán reponerse con especies nativas, de igual grueso de tronco.

Artículo 121. 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, etc. El ancho de las banquetas deberá respetar las normas que aparecen en la Ley, para cada tipo de vialidad y fraccionamiento.

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 peatonal de 1.40 metros, un metro con cuarenta centímetros de ancho.

Cuando el uso sea distinto del habitacional unifamiliar, las áreas de estacionamiento se deberán habilitar con un árbol por cada 2 dos cajones de estacionamiento, protegiéndolos con cajetes. Las dimensiones mínimas de los cajetes serán de 0.95 noventa y cinco centímetros por lado.

Artículo 122. En las esquinas formadas por el cruce de calles, en los fraccionamientos destinados a vivienda, se deberán dejar ochavos y curvaturas adecuadas para las maniobras de vueltas. Las dimensiones mínimas para los ochavos deberán ser de 3.00 metros, tres metros por lado, pudiéndose sustituir la línea recta de un ochavo por una curva circular o compuesta, la cual deberá tener un radio de giro mínimo de 3.00 metros, tres metros. Las dimensiones de los ochavos podrán aumentar, conforme a las jerarquías viales de las calles que se entrecrucen y del tipo de fraccionamiento.



Artículo 123. Queda prohibido el acceso a los predios o a las propiedades a través de los ochavos resultantes de la intersección de dos o más vialidades.

Artículo 124. 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 40.00 metros, cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle menores de 60.00 metros, sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15%, quince por ciento.

Artículo 125. 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 considerando tormentas con periodo de retorno de 50, cincuenta años.

Artículo 126. Los taludes resultantes de cortes o rellenos del suelo para permitir la construcción de vialidades deberán ser estabilizados para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos. El propietario o responsable de la obra deberá presentar, para su autorización, el sistema de estabilización diseñado por un perito en la materia o una empresa especializada.

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LOS CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN.

Artículo 127. La infraestructura general se realizará en el espacio que integra la vía pública. Se buscará que los ramales principales se conduzcan por camellones o banquetas para evitar daños al pavimento por reparaciones. Así mismo 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 éstas 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 128. En los nuevos fraccionamientos, con excepción de fraccionamientos de urbanización progresiva, la infraestructura deberá ser 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, drenaje, telefonía, gas natural, agua potable, así como voz y datos, deberán instalarse conforme a las especificaciones que establezcan las empresas o compañías prestadoras de los servicios correspondientes.

Artículo 129. Los postes para instalaciones eléctricas, telefónicas, de alumbrado público, etc., deberán ubicarse sobre la banqueta alineados con el límite de los lotes, previendo un mínimo de 1.20 metros, un metro con veinte centímetros de separación del límite de propiedad, sin obstruir los accesos a los predios.

Artículo 130. En caso de existir cualquier derecho de paso para la introducción de infraestructura sobre lotes privados, estas servidumbres de paso deben ser completamente respetadas, debiendo solamente ser áreas libres de construcción o áreas con jardín y con libre acceso para las empresas encargadas de los servicios básicos.

Artículo 131. Cuando para la realización de una red de líneas eléctricas se requiera la construcción de una subestación eléctrica o una planta generadora de energía, se deberá tramitar ante la Dirección, la Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Construcción correspondiente sobre el predio pretendido, ajustándose a lo indicado en el Programa, en el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables.



Artículo 132. Las antenas de comunicación que se autoricen en el Municipio deberán ubicarse en zonas previstas para ello de acuerdo al Programa y a la Matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias. Las normas a cumplir para la instalación de antenas serán las siguientes:

- I. Que la ubicación no afecte estructuralmente las edificaciones colindantes o las mismas en caso de montarse sobre construcciones existentes.
- II. Que su altura este plenamente justificada con estudios técnicos.
- III. Que cumpla con los requisitos de seguridad que señala el TÍTULO NOVENO de este Reglamento, y demás disposiciones de carácter general aplicables.
- IV. Que los colores a utilizar sean neutros –gris, ocre, entre otros.
- V. Que la luz sea fija y no sea de tipo estroboscópica.
- VI. Que se integren en lo posible a la imagen urbana, pudiendo usar antenas que tengan otro uso como luminarias, torres de observación, o que simulen árboles, entre otras opciones.

Artículo 133. Las cesiones de suelo al municipio por concepto de las acciones de crecimiento urbano previstas en los artículos 210, 211, y 212, de la Ley y considerando que las zonas de crecimiento del centro de población son terrenos prácticamente planos, sin presencia de pendientes de suelo pronunciadas, y los predios de dicha zona tienen formas geométricas regulares, el diseño o adecuación de los parques, plazas y áreas verdes deberán cumplir con las normas establecidas en el artículo 40 de este Reglamento.

TÍTULO SEPTIMO.

DE LA OCUPACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 134. Las vías públicas comprenden el conjunto de autopistas, carreteras, libramientos, caminos, avenidas, calles, andadores y cualquier otra vía o bien del dominio público, por la cual se trasladan de manera autónoma las personas y sus mercancías, permitiendo la integración y en algunos casos, el acceso a los lotes o predios. El espacio que integra la vía pública está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial de la misma.

No deberán existir barreras arquitectónicas o desniveles en las banquetas, con la finalidad de que las personas con discapacidad puedan hacer uso de la vía pública sin limitaciones. No se permitirán entradas o salidas de vehículos en los ochavos.

Artículo 135. De común acuerdo con lo planteado por el artículo 167 de la Ley, las vías públicas del municipio de Marín, Nuevo León son inalienables, intransmisibles, inembargables e imprescriptibles.

Artículo 136. De común acuerdo con lo planteado en el artículo 75 de la Ley Federal, el uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público en el municipio, deberá sujetarse, entre otras, a las siguientes directrices:

- I. Prevalecerá el interés general sobre el particular;
- II. Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute;
- III. Se deberá asegurar la accesibilidad universal y la libre circulación de todas las personas, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social;
- IV. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la construcción de la infraestructura, tomando como base de cálculo las normas nacionales en la materia;
- V. Se promoverá la comodidad y seguridad en el Espacio Público, sobre todo para los peatones, con una equidad entre los espacios edificables y los no edificables



- VI. Se deberá asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la calidad formal e imagen urbana, la Conservación de los monumentos y el paisaje y mobiliario urbano;
- VII. En el caso de los bienes de dominio público, éstos son inalienables;
- VIII. Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento, no podrán ser destinados a otro uso;
- IX. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del Espacio Público solo confieren a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para un uso definido; y
- X. En caso de tener que utilizar suelo destinado a Espacio Público para otros fines, la autoridad municipal tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio en el uso de suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares.

Artículo 137. Todo inmueble consignado como vía pública o espacio público en algún plano o registro oficial existente en cualquiera de las dependencias del Municipio, en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, se presumirá, salvo prueba en contrario, que es vía pública y pertenece al propio Municipio. Los inmuebles que aparezcan destinados a vías públicas, al uso común o a algún servicio público, en un plano oficial de un fraccionamiento aprobado por la autoridad competente, solo por este hecho se considerarán como uso del dominio público del propio municipio, en la forma establecida por las leyes aplicables.

Artículo 138. El Municipio no estará obligado a expedir alineamiento y autorización del uso del suelo, número oficial, permiso de construcción, ni orden de autorización para instalación de servicios públicos, en predios con frente a vías públicas, si estas no se ajustan al Programa de Desarrollo Urbano vigente y cumplen con la normativa que se establece en este reglamento.

CAPÍTULO SEGUNDO. DEL USO DE LAS VÍAS Y EL ESPACIO PÚBLICO.

Artículo 139. Se requiere autorización expresa de la Dirección para realizar cualesquier trabajo u obra pública o privada en la vía pública y/o el espacio público, para la ocupación parcial o total de su superficie, subsuelo o espacio aéreo, así como para depositar o colocar en ella, materiales u objetos, salvo en los casos que este Reglamento establece. La Dirección, al otorgar autorización para las obras mencionadas, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, de modo que, al ejecutarse los trabajos, sólo se interrumpa el funcionamiento de la vía o espacio público en el área que en base del programa de obra haya presentado el interesado y por el tiempo y horario autorizado. Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original de la vía o espacio público, o al pago de su importe, cuando la Dirección tuviese que realizarlos. En ambos casos la Dirección solicitará la garantía que el Municipio asigne, hasta recibir a su entera satisfacción los trabajos realizados.

Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía o espacio público, se entenderá condicionado a la observancia de este capítulo.

En el sitio de la obra o en la ocupación de vías o espacios públicos, siempre se deberá tener un ejemplar de las autorizaciones y permisos municipales correspondientes;

Artículo 140. No se autorizarán a los particulares el uso de la vía pública, en los siguientes casos:



- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción.
- II. Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias al vecindario, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos, luces intensas, y talleres de reparación de vehículos.
- III. Para colocar instalaciones de cualquier tipo que no sea parte de las acometidas o descargas de un servicio público.
- IV. Para la colocación de escalones o rampas para el acceso peatonal o vehicular a los predios.
- V. Para la colocación de anuncios, estructuras, soportes o parte de los mismos.
- VI. Para conducir líquidos por su superficie.
- VII. Para depósito de materiales, productos, basura y otros desechos.
- VIII. Para instalaciones de cualquier tipo de cableado sobre postes de las empresas prestadoras de servicios en el Municipio, que provocan una saturación y un impacto visual indeseable, salvo que se ubiquen en cualquiera zona fuera de la zona de Conservación, donde resulte técnicamente imposible las canalizaciones subterráneas.
- IX. Para fines contrarios al interés público, según las leyes, reglamentos disposiciones de observancia general.

Artículo 141. Los permisos o concesiones que la autoridad Municipal otorgue para la ocupación, uso o aprovechamiento de las vías públicas o cualesquiera otros bienes de usos comunes o destinados a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio. Tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio al libre, seguro y expedito tránsito de vehículos o personas, del acceso a los predios colindantes, de la operación y funcionamiento de los servicios públicos instalados, o en general de cualesquiera de los fines a que están destinadas las vías públicas y los bienes mencionados. Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía o espacio público, se entenderá condicionado a la observancia del presente CAPÍTULO, aunque ésta no se exprese de manera explícita.

Cuando así se requiera y como parte del permiso otorgado por la autoridad, se incluirá la colocación de la señalización necesarias para evitar cualquier tipo de accidente.

Artículo 142. Toda persona o institución que ocupe la vía pública con obras, instalaciones, materiales o cualquier tipo de bien, sin el permiso correspondiente, estará obligada a retirarlos por su exclusiva cuenta cuando la autoridad se lo requiera, haciéndose asimismo acreedor a la aplicación de las sanciones correspondientes.

Artículo 143. En casos de emergencias o fuerza mayor, las empresas prestadoras de servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras urgentes o de emergencia que se requieran, pero estarán obligadas a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente en un plazo no mayor a tres días hábiles, a partir de cuándo se inicien las obras emergentes mencionadas. La ejecución de obras, los retrasos en la obtención de los permisos y/o la ocupación de la vía o espacio público sin permiso, traerá como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes.

En el caso de que se abra una zanja sin la licencia previa, la empresa responsable queda sujeta a que se le imponga como sanción una multa en los términos de este Reglamento y a cargo de la misma será la reparación del daño correspondiente, aceptándose para este último caso responsabilidad solidaria por parte de la compañía o dependencia ordenante.

Para efecto de supervisión de los trabajos, las empresas prestadoras de servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad, telefonía o similares, que corresponda, se comprometen a



presentar a la Dirección, el aviso de terminación de obras correspondiente. Asimismo, deberán presentar el aviso de demora o retraso de las mismas, reprogramando una nueva fecha de conclusión.

En el caso de que la Autoridad competente, al supervisar el tapado de las zanjas encuentre defectos, notificará tal situación de inmediato a las empresas prestadoras de servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad, telefonía o similares, que corresponda, quien tendrá el compromiso de hacer los trabajos de reparación en un lapso no mayor de 24 horas.

En caso de incumplimiento del plazo anterior, la Dirección quedará en libertad de reparar los defectos con cargo de las empresas prestadoras de servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad, telefonía o similares.

Como contraparte a la utilización sin costo de las vías públicas y para tener un mejor servicio a la ciudad, todas las empresas que generan zanjas en la vía pública, elaborarán y proporcionarán a la Dirección, sus programas anuales de rehabilitación de pavimento para las vías públicas donde hayan trabajado en el año inmediato anterior.

Cuando la carpeta asfáltica tenga una antigüedad menor de 5 años, y las empresas prestadoras de servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad, telefonía o similares, realicen o reparen, siete o más acometidas en una sola cuadra, la constructora responsable recarpeteará todo lo ancho y largo de la misma. En el caso de antigüedades de pavimento mayores a 5 años, se autorizarán las acometidas que sean requeridas, con los compromisos establecidos en este mismo artículo.

Cuando las empresas prestadoras de servicios y compañías constructoras realicen trabajos de rotura de pavimento en calles con una antigüedad menor de cinco años, las empresas, más que bachear, deberán recarpetear el ancho de un carril de 3.50 metros por todo lo largo de la zanja siguiendo las especificaciones técnicas de recarpeteo.

Artículo 144. Cuando la autoridad tenga necesidad de retirar alguna obra o instalaciones de un particular o empresa de servicios públicos, el costo del retiro será a cargo del particular o de la empresa, según corresponda.

Artículo 145. Cuando se realicen obras e instalaciones de infraestructura para telecomunicaciones y radiodifusión en la vía pública, las empresas privadas dueños de esta infraestructura en contraprestación por los permisos otorgados por el Municipio, deberán ceder a éste último, cuando menos, un ducto de fibra para ser utilizado en gestión vial y de seguridad.

Artículo 146. El espacio público no podrá ser usado para el estacionamiento de vehículos, salvo en las zonas en que las autoridades municipales competentes autoricen, de acuerdo a las Leyes, reglamentos y demás disposiciones aplicables, en cuyo caso no podrá ser gratuito.

Artículo 147. La autoridad Municipal dictará las medidas administrativas necesarias para mantener en uso, obtener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público, así como para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO TERCERO. DE LAS INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y ÁEREAS EN LA VÍA PÚBLICA.

Artículo 148. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos,



alumbrado público, semáforos y energía eléctrica, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones.

Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de agua, drenaje sanitario y gas, se localizarán en los arroyos de la circulación.

Artículo 149. Cuando las instalaciones se localicen en las aceras, éstas deberán distar por lo menos cincuenta centímetros del alineamiento oficial. La autoridad municipal correspondiente podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras lo requiera. La autoridad municipal correspondiente fijará en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización.

Artículo 150. Las instalaciones aéreas en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto. Dichos postes se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de veinte centímetros entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste. En las vías públicas en que no existen aceras o banquetas, los interesados solicitarán a la autoridad Municipal correspondiente el trazo de la guarnición.

Artículo 151. Los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usan para el ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse a no más de dos metros cincuenta centímetros de altura sobre el nivel de la acera. Las retenidas que ya existen y no pueden sustituir por otro dispositivo, deberán contar con un producto metálico de color vivo que permita identificarlo.

Artículo 152. Los propietarios de postes o instalaciones colocados en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de seguridad y servicio y a retirarlos o reubicarlos cuando dejen de cumplir su función.

Artículo 153. El municipio podrá ordenar el retiro o cambio de un lugar de postes o instalaciones, por cuenta de las empresas propietarias, por razón de seguridad o por que se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra pública en el área. Si no lo hicieron dentro del plazo porque se les haya fijado, el Municipio lo ejecutará a costa de dicho propietario o concesionario.

No se permitirá colocar postes o instalaciones en aceras, cuando con ellos se impida la entrada a un predio, debiendo ser colocados en el eje que marque la línea divisoria de la lotificación, por lo tanto, deberán ser cambiados por su cuenta cuando no se cumpla con esta disposición. Si la lotificación es cambiada o subdividida posterior a la colocación del poste o la instalación, esta deberá ser cambiado de lugar por las mismas compañías prestadoras del servicio, pero los gastos serán por cuenta del propietario del o los predios involucrados.

CAPÍTULO CUARTO. DE LOS ANUNCIOS PUBLICITARIOS.

Artículo 154. En materia de anuncios, se observará lo establecido en las disposiciones de este Reglamento y demás normatividad vigente aplicable.

Artículo 155. En el municipio de Marín, Nuevo León, la Dirección podrá otorgar las licencias y permisos para instalar los tipos de anuncios publicitarios señalados en el presente reglamento.

Artículo 156. Queda prohibido el colocar anuncios publicitarios del tipo semifijos, en bardas o tapiales de las obras en construcción.



Artículo 157. En la zona delimitada como área de conservación patrimonial denominada Casco Histórico, queda prohibido la colocación de anuncios de cualesquiera tipos, los cuales incluyan gabinete luminoso y lona o plástico translucido, de cualesquier tamaño y características, así como los anuncios auto-soportados en uno o dos postes metálicos, conocidos comúnmente como unipolares, bipolares o espectaculares.

En la zona delimitada como área de conservación patrimonial denominada Casco Histórico, queda prohibido pintar las fachadas de las edificaciones con los colores que identifican el logotipo o giro comercial de los negocios que se ubican en las mismas, debiéndose colocar solo anuncios pintados en parte de las fachadas, o sobre tableros de madera adosados a las mismas. Podrán colocarse anuncios impresos en lona no translúcida, a manera de pendones, en colores no chillantes. En cualquier caso, la superficie que ocupe dicho anuncio, no podrá superar el 15%-quince de la superficie total de la fachada. El resto de la fachada deberá conservar el color natural de los materiales empleados en su construcción o estar pintada en colores claros, de acuerdo al carácter histórico-cultural de la zona.

Artículo 158. Toda licencia o permiso para la instalación de anuncios tendrá una vigencia máxima de un año y podrá refrendarse o renovarse, a juicio de la autoridad municipal, cada año.

TÍTULO OCTAVO.

DE LAS NORMAS EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL, SEGURIDAD, SALUD Y MEDIO AMBIENTE DE TRABAJO, EN LAS EDIFICACIONES.

CAPÍTULO UNICO. PLANTEAMIENTOS.

Artículo 159. Todas las construcciones que se realicen en el municipio de Marín, Nuevo León, deberán cumplir con las normas oficiales mexicanas en materia de seguridad, salud y medio ambiente de trabajo vigentes, en especial la **NOM-001-STPS-2008**, la **NOM-025-STPS-2008**, la **NOM-026-STPS-2008**, la **NOM-031-STPS-2011**, la **NOM-034-STPS-2016**, la **NOM-008-SEGOB-2015** y la **NOM-030-SSA3-2013**, o las que las substituyan, las que se aplicarán de acuerdo al uso específico de cada inmueble, así como a la norma mexicana en materia de accesibilidad **NMX-R-050-SCFI-2006** o la que la substituya. Deberá cumplir, además, con la instalación de los equipos, sistemas o elementos necesarios para prevenir y controlar la contaminación ambiental, de acuerdo a estas mismas normas oficiales y demás normatividad aplicable.

Artículo 160. Como complemento a las normas señaladas en el artículo anterior, pero sin que su aplicación signifique la modificación, substitución y/o la no aplicación de las mismas, las construcciones que se destinen al "uso público" deberán atender los siguientes puntos:

- A. La Dirección podrá establecer, para cada caso en específico, restricciones adicionales para la ejecución de rampas en guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos, así como las características, normas y tipos para las rampas de servicio a personas con discapacidad;
- B. Los estacionamientos públicos y privados, deberán destinar por lo menos un cajón de cada veinticinco o fracción a partir de doce, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicados lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.00 por 3.80 metros;
- C. En los sanitarios de uso público se deberá destinar, por lo menos, un espacio para excusado por cada diez o fracción, a partir de cinco, para uso exclusivo de personas con discapacidad. En estos casos, las medidas del espacio para excusado serán de 1.70 por 1.70 metros y deberán colocarse pasamanos y otros dispositivos que establezcan las



Normas correspondientes señaladas en el artículo anterior;

- D. Los sanitarios deberán ubicarse de manera que no sea necesario para cualquier usuario subir o bajar más de un nivel o recorrer más de 50 metros para acceder a ellos;
- E. Los sanitarios deberán tener pisos impermeables y antiderrapantes, y los muros de las regaderas deberán tener materiales impermeables hasta una altura de 1.50 metros;
- F. Las puertas de acceso, intercomunicación y salida deberán tener una altura de 2.10 metros cuando menos; y una anchura de 0.90 a 1.20 metros y nunca podrán ser menores a las dimensiones mínimas que se establezcan en las Normas señaladas en el artículo 159 del presente reglamento;
- G. Las puertas corredizas, las de doble abatimiento principalmente de cristal con vista a ambos lados, se recomiendan fabricadas con vidrio a inastillable, plástico, acrílico o polí-carbonato;
- H. Las circulaciones horizontales, como corredores, pasillos y túneles deberán cumplir con una altura mínima de 2.10 m. y con una anchura no menor de 1.20 metros y nunca podrán ser menores a las dimensiones mínimas que se establezcan en las Normas señaladas en el artículo 159 del presente reglamento;
- I. Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas, con un ancho mínimo de rampas de 90 centímetros y las condiciones de diseño que establezcan las Normas señaladas en el artículo 159 del presente reglamento;
 - a. Las escaleras contarán con un máximo de quince peraltes entre descansos.
 - b. El ancho de los descansos deberá ser, cuando menos, igual a la anchura reglamentaria de la escalera, de acuerdo con las Normas señaladas en el artículo 30 anterior;
 - c. La huella de los escalones tendrá un ancho mínimo de 25 centímetros, para lo cual la huella se medirá entre las proyecciones verticales de dos narices contiguas;
 - d. El peralte de los escalones tendrá un máximo de 18 centímetros y un mínimo de 10 centímetros, excepto en escaleras de servicio de uso limitado, en cuyo caso el peralte podrá ser hasta de 20 centímetros;
 - e. Las medidas de los escalones deberán cumplir con la siguiente relación: "dos peraltes más una huella sumarán cuando menos 61 centímetros, pero no más de 65 centímetros;
 - f. En cada tramo de una misma escalera, la huella y peraltes conservarán siempre las mismas dimensiones reglamentarias;
 - g. Todas las escaleras deberán contar con barandales en por lo menos uno de sus lados, a una altura de 90 centímetros, medidos a partir de la nariz del escalón y diseñados de manera que impidan el paso de niños a través de ellos;
 - h. Las escaleras ubicadas en cubos cerrados en edificaciones de cinco niveles o más, tendrán puertas hacia los vestíbulos en cada nivel, con un ancho mínimo de 90 centímetros, o las dimensiones y demás requisitos que se establecen en las Normas señaladas en el artículo 159 del presente reglamento o en la reglamentación de seguridad aplicable;
 - i. Las escaleras de caracol se permitirán solamente para comunicar locales de servicio y deberán tener un diámetro mínimo de 1.20 metros;
 - j. Las escaleras compensadas deberán tener una huella mínima de 25 centímetros, medida a 40 centímetros del barandal del lado interior y un ancho máximo de 1.50 metros. Este tipo de escaleras estarán prohibidas en edificaciones de más de cinco niveles;
- J. Las rampas peatonales que se proyecten en cualquier edificación deberán tener una pendiente máxima de 10%-diez por ciento, y dicha pendiente nunca será mayor a lo que señalen las Normas aplicables señaladas en el artículo 159 del presente reglamento,



deberán contar con pavimentos antiderrapantes, barandales en uno de sus lados por lo menos y con las anchuras mínimas que se establecen en las normas aplicables;

- K. Los elevadores en los edificios públicos deben tener como dimensiones mínimas, las siguientes: en las puertas un claro total libre mínimo de 0.95 metros y 2.13 metros de altura, 1.55 metros de profundidad por 1.70 metros de ancho, con la finalidad de permitir que una silla de ruedas pueda girar con facilidad, así como poder introducir una camilla de emergencia. Deben contar con pasamanos, y las puertas deben estar provistas de cantos sensibles a obstáculos, así como celdas fotoeléctricas con el fin de evitar accidentes a las personas con discapacidad o que circulan con lentitud y/o dificultad. Además, frente a los accesos al elevador, en todos los niveles, deben de contar con una superficie libre de 1.50 X 1.50 metros;
- L. Las salidas de emergencia es el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conducen a la vía pública o áreas exteriores comunicadas directamente con esta, adicional a los accesos de uso normal y que se requerirá cuando la edificación se encuentre en riesgo mayor y se requiera realizar un rápido desalojo. Las salidas de emergencia deberán cumplir con las siguientes disposiciones mínimas, pero siempre cumpliendo con las disposiciones establecidas en las Normas aplicables señaladas en el artículo 48 anterior, de este reglamento:
 - a. Las salidas de emergencia serán de igual dimensiones que las puertas, circulaciones horizontales y escaleras a que se refiere en los puntos anteriores;
 - b. No se requerirán escaleras de emergencia en las edificaciones de hasta 20 m. de altura, cuyas escaleras de uso normal estén ubicadas en locales en planta baja abiertos al exterior en por lo menos uno de sus lados;
 - c. Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo de cada nivel de la edificación, sin atravesar locales de servicio como cocinas y bodegas; y
 - d. Las puertas de salidas de emergencia deberán contar con mecanismos que permitan abrirlas desde dentro mediante una operación simple de empuje.
- M. En las salas de conferencias, auditorios, teatros o cines, deben reservarse el espacio para sillas de ruedas en una zona periférica fuera del área de circulación. Asimismo, deberá tenerse acceso al estrado mediante rampas o ascensores especiales para discapacitados;
- N. Las bibliotecas de estantería abierta deben contar con una separación mínima de 120 centímetros entre los anaqueles para que facilite el uso a personas con discapacidad;
- O. Los espacios escolares deben construirse libres de barreras en aulas y áreas administrativas, considerándose para alumnos en silla de ruedas, dimensiones especiales para el acceso y uso de laboratorios, bibliotecas, etc.; y
- P. En supermercados y tiendas de autoservicio, se contará con un mínimo de 2 unidades eléctricas móviles individuales, que permitan el libre desplazamiento de las personas con necesidades especiales dentro de estos establecimientos.

El cumplimiento de los anteriores puntos no exime al propietario, poseedor o desarrollador de los inmuebles, el atender y cumplir puntualmente con las normas señaladas en el artículo 48 anterior, de este reglamento.

Artículo 161. Las construcciones o edificaciones deberán de cumplir los siguientes lineamientos de seguridad:

- A. Todos los edificios o locales que alberguen más de cien personas al mismo tiempo, deberán tener salidas de emergencia. Estas deberán estar colocadas de tal suerte que nadie pueda estar a más de cuarenta metros de distancia de ellas;
- B. Todas las puertas de locales públicos, deberán abrir hacia fuera;
- C. Todos los edificios de veinticinco metros de altura o más deberán tener luces exteriores



- de aviso en sus esquinas superiores;
- D. En sótanos para estacionamiento, se deberá contar con un cárcamo pluvial o una salida para posibles inundaciones;
 - E. En edificios de más de una planta que tengan ventanas hasta el piso deberán cuando menos tener un barandal de protección a los 90 centímetros de altura y las puertas y ventanales contar con señales para advertir su presencia; y
 - F. Los tanques de gas L.P. estacionarios y calentadores de agua de gas, deberán colocarse en azoteas o en patios exteriores, bien ventilados.

Artículo 162. Los dispositivos empleados para transporte vertical de personas o materiales durante la ejecución de las obras, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad. Solo se permitirá transportar personas en las obras por medio de elevadores cuando estos hayan sido diseñados, contruidos y montados por personal especializado y que cuente con barandales, freno automático que evite la caída libre y guías en toda su altura que eviten el volteo, cumpliendo con todas las medidas de seguridad aprobadas por el Perito Responsable de Obra o el Asesor correspondiente.

Artículo 163. Las máquinas elevadoras empleadas en la ejecución de las obras, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación, deberán:

- A. Ser de buena construcción mecánica, resistencia adecuada y estar exentas de defectos manifiestos;
- B. Manifestarse en buen estado de conservación y de funcionamiento;
- C. Revisarse y examinarse periódicamente durante la operación en la obra y antes de ser utilizadas, particularmente en sus elementos mecánicos;
- D. Estar provistas de los medios necesarios o dispositivos de seguridad para evitar o detener descensos accidentales; e
- E. Indicar claramente la carga útil máxima de la máquina de acuerdo con sus características, incluyendo la carga admisible para cada caso, si esta es variable, y los cables que se utilicen para izar, descender o como medio de suspensión, deberán ser de buena calidad, suficientemente resistentes y estar exentos de defectos manifiestos.

TÍTULO NOVENO

DE LAS NORMAS BASICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, LA SEGURIDAD EN LAS EDIFICACIONES Y LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

CAPÍTULO PRIMERO NORMAS GENERALES.

Artículo 164. De conformidad con lo planteado en el artículo 237 de la Ley, las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o edificación, se sujetarán a esa Ley, a la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta a las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y a los reglamentos municipales en la materia, así como a atender las siguientes disposiciones:

- I. Sujetarse a los planes y programas de desarrollo urbano y la zonificación establecida en los mismos;
- II. Respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su anchura correspondiente o prevista en los Planes o Programas vigentes, quedando prohibida la obstrucción de esas vías, así como la de cauces pluviales, cañadas y escurrimientos



- pluviales;
- III. Sujetarse a la densidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo tal y como aparezcan en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;
 - IV. En la autorización de nuevas construcciones, en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado o regularizado, se cederán las superficies de terreno a favor del Municipio en los términos del artículo 212 de la Ley;
 - V. Se pagarán los derechos y las cuotas de incorporación a los servicios públicos que corresponda. Ambos requisitos se tendrán por satisfechos si el terreno estuviera incluido en un fraccionamiento u otras formas a través de las cuales se hubieren cumplido tales obligaciones;
 - VI. Las áreas libres de las edificaciones que no sean para vivienda unifamiliar, deberán ser arborizadas y ajardinadas en la proporción adecuada al tipo de edificación, magnitud y uso;
 - VII. Contar con los accesos adecuados y los espacios para estacionamiento en las cantidades requeridas por la dimensión y utilización de la edificación y de acuerdo a la zona donde se ubiquen. En los predios ubicados fuera de un fraccionamiento autorizado, se realizarán las adecuaciones viales y señalamientos que se determinen en el estudio de movilidad emitido conforme lo dispuesto por el artículo 107 de la Ley;
 - VIII. Contar con iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran;
 - IX. Realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación;
 - X. Cumplir las especificaciones necesarias para la estabilidad estructural y servicio o función de sus diversos elementos e instalaciones según las normas técnicas y previsiones de seguridad, salubridad, comodidad y estética, acordes con su magnitud, uso, destino y ubicación signadas por perito responsable, en términos del reglamento de construcción del Municipio y de otros reglamentos aplicables. Las dedicadas a fines públicos o de servicio al público, deberán contar con rampas o soluciones para facilitar el acceso, circulación o uso, según el caso, a personas con discapacidad, además de sistemas de seguridad contra incendios, incluidas escaleras y puertas de emergencia;
 - XI. Realizarse bajo criterios de sustentabilidad, de tal forma que permitan un máximo confort para sus usuarios con el mínimo uso de los recursos naturales; en uso de energía, agua e iluminación;
 - XII. Las instalaciones deberán incluir aparatos sanitarios de consumo bajo de agua, accesorios, materiales y especificaciones para el aprovechamiento racional del agua y que eviten dispendios y fugas, todo bajo el nuevo enfoque de desarrollo sustentable;
 - XIII. Realizarse y utilizarse bajo especificaciones que permitan prevenir y controlar los riesgos de contaminación, sujetándose a las Leyes aplicables; y
 - XIV. En los casos de instalación y construcción de anuncios espectaculares, unipolares, y cualesquier otro colocado sobre azoteas, por seguridad y protección, deben contar con una memoria de cálculo estructural firmada por un profesionista responsable que garantice una resistencia mínima de los componentes físicos de soporte de estos anuncios de 143 Km./hr contra el viento.

Artículo 165. Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, accesibilidad, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación y seguridad estructural de las edificaciones, los proyectos arquitectónicos que se presenten para autorizar su construcción, deberán cumplir con los requerimientos establecidos en este Título, así como las normas técnicas señaladas en el TÍTULO OCTAVO de este reglamento.

Artículo 166. Las construcciones estarán provistas, como mínimo, de los servicios de agua



potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial interior, eléctrico y gas, capaces de cubrir las demandas de los ocupantes, de conformidad con las normas técnicas aplicables.

El proceso constructivo que se utilice está orientado a lograr una construcción que cumpla con los fines para el cual fue diseñada. Deberán respetarse las especificaciones del diseño mediante una eficiente supervisión y durante su construcción se deberán tomar las medidas de seguridad necesarias para prevenir accidentes.

Artículo 167. El propietario, poseedor o desarrollador de las obras, estará obligado a colocar al exterior de las mismas, sobre algún muro o mampara que se ubique en el acceso de la misma, debidamente protegido de la intemperie y con vista a la calle, una copia de los planos oficiales aprobados de la edificación y deberá conservarlos durante toda la ejecución de los trabajos. Los planos completos de la obra deberán estar también en el sitio y estar a disposición de las autoridades al momento de que se realice cualquiera visita de inspección.

Artículo 168. Durante la ejecución de las obras, se deberán tomar las medidas necesarias para no alterar el comportamiento estructural, ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes, o en la vía pública y en lo posible, no generar molestias a los vecinos residentes. Deberán observarse, además, las disposiciones establecidas por los reglamentos para evitar la contaminación originada por la emisión de ruidos arriba de los niveles establecidos y para la prevención y control de la contaminación al ambiente originada por la emisión de basura, humos y polvos.

Artículo 169. Los materiales de construcción y los escombros de las obras podrán colocarse momentáneamente en las banquetas de las vías públicas, sin invadir la superficie de rodamiento, durante los horarios y bajo las condiciones que fije la Dirección para cada caso, para la cual se requerirá de contar con el permiso correspondiente.

Artículo 170. Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse en la vía pública durante los horarios que fije la autoridad municipal correspondiente, con apego a lo que disponga al efecto el Reglamento de Tránsito del Municipio de Marín, Nuevo León.

Artículo 171. Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito seguro de peatones o vehículos en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán protegidos con barreras, y señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas, cintas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche.

Artículo 172. Los propietarios, poseedores o desarrolladores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas, guarniciones y pavimentos que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los dichos propietarios, poseedores o desarrolladores.

Queda prohibido hacer mezclas de morteros, pastas o concretos en la vía pública. Si se diera el caso, se multará al propietario, poseedor o desarrollador del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de las mezclas en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla.

Artículo 173. Los equipos eléctricos en instalaciones provisionales, utilizados durante la



ejecución de las obras, deberán cumplir con este reglamento y las normas técnicas para instalaciones eléctricas aplicables.

Artículo 174. Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa, por más de sesenta días calendario, estarán obligados a clausurar los vanos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción.

Artículo 175. Las banquetas deberán estar libres de obstáculos y desniveles, para permitir de manera segura la libre circulación de peatones y una visión clara de las intersecciones y del tráfico.

Artículo 176. Para toda obra en proceso o suspendida, se tomarán las precauciones necesarias para mantener el acceso controlado al sitio de la obra o la excavación, mediante señalamientos e instalaciones provisionales, a base de barreras o tapiales, sin que implique la colocación de anuncios de casas comerciales, espectáculos, eventos y similares, en los tapiales o barreras.

Los tapiales, de acuerdo con su tipo, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- I. **DE BARRERA:** Cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario. Estarán pintadas y tendrán leyendas de "PRECAUCION". Se construirán de manera que no obstruyan o impidan la visita de las señales de tránsito, de las placas de nomenclatura o de los aparatos y accesorios de los servicios públicos. En caso necesario, se solicitarán a la autoridad municipal correspondiente su traslado provisional a otro lugar.
- II. **DE MARQUESINA:** Cuando los trabajos se ejecuten a más de cinco metros de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la banqueta como sobre los predios colindantes. Se colocarán de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de construcción de ellas, no exceda de cinco metros, repitiéndose en su caso cada cinco metros.
- III. **FIJOS:** En las obras que se ejecuten en un predio de la cabecera municipal, a una distancia menor de diez metros de la vía pública, la Dirección podrá exigir que se coloquen tapiales fijos que cubran todo el frente de la misma. Serán de madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezcan las mismas garantías de seguridad. Tendrán una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros, deberán estar pintados y no tener más claros que los de las puertas, las cuales se mantendrán cerradas.
Cuando la fachada quede al paño del alineamiento, el tapial podrá abarcar una franja anexa hasta de cincuenta centímetros sobre la banqueta. Previa solicitud, la Dirección podrá conceder mayor superficie de ocupación de las banquetas.
- IV. **DE PASO CUBIERTO:** En obras que se ejecuten en un predio de la cabecera municipal, cuya altura sea mayor de cinco metros o aquellas en que la invasión de la banqueta lo amerite, la Dirección podrá exigir que se construya un paso cubierto, además del tapial. Tendrá, cuando menos, una altura de dos metros cuarenta centímetros y una altura libre de un metro veinte centímetros.

Artículo 177. Durante la ejecución de cualquier construcción, el propietario, poseedor o el desarrollador de la misma, junto con el Perito Responsable de Obra, tomarán las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, para lo cual deberán cumplir con lo establecido en este capítulo, así como en los lineamientos dictados por la Dirección de



Protección Civil Municipal o Estatal, según el caso, y las demás normas de carácter general aplicables.

Artículo 178. Durante las diferentes etapas de construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado, mismo con el que se deberá contar en las obras. Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí, como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas. El equipo de extinción de fuego deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y en las zonas donde se ejecuten soldaduras y otras operaciones que puedan originar incendios y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

En las obras donde existan viviendas habitadas colindantes, queda prohibido la utilización de fogatas.

Artículo 179. Cuando se realicen trabajos a más de 6- seis metros de altura, los trabajadores de la obra deberán usar dispositivos de protección contra caídas, del tipo arnés, líneas de vida, andamios con barandales o redes de seguridad, así como en su caso, atender los lineamientos dictados por la Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal.

Artículo 180. En las zonas de maniobras con alto riesgo, o donde esté en uso equipo pesado o peligroso, se deberá restringir el acceso y sólo personal autorizado y capacitado podrá hacer uso de esa área restringida.

Artículo 181. Los trabajadores deberán usar los equipos de protección personal, de conformidad con el Reglamento Federal de Seguridad e Higiene de Medio Ambiente de Trabajo.

Artículo 182. En las obras de construcción, es obligación proporcionar a los trabajadores los servicios provisionales de agua potable, así como colocar un sanitario portátil por cada 20 trabajadores o fracción excedente y mantenerse permanentemente un botiquín con los medicamentos e instrumentales de curación necesarios para proporcionar los primeros auxilios.

Artículo 183. En las obras de construcción, deberán almacenarse dentro del predio o de los predios adyacentes, si se obtuviera la autorización de los propietarios o poseedores, los materiales a usar en la obra y solo se podrán dejar en la vía pública, al descargarlos y acto seguido se introducirán al predio.

El escombro o tierra excedente, se depositará en lugares autorizados, centros de disposición o utilizarlos para sus siguientes proyectos. Es obligación del Director Responsable de Obra solicitar a la Dirección el listado de sitios autorizados que existan en la zona, no se permitirá dejarlos en los predios adyacentes.

Artículo 184. El horario de trabajo en las obras será de lunes a sábado de 7:00 a 19:00 horas. Sin la autorización por escrito de la Dirección, no se podrá trabajar fuera de este horario, o en domingos y días festivos.

Artículo 185. En todas las obras se deberán colocar señales y avisos que sean claros y visibles de tipo indicativo, preventivo, restrictivo y/o prohibitivo, informando el peligro potencial en zonas restringidas y preventivas de riesgos de trabajo. Así mismo, en la entrada de la obra, se colocará una identificación de cada señal para que cualquier persona ajena a la construcción tenga conocimiento de las precauciones que debe tomar.



Artículo 186. Todos los materiales que se utilicen en las obras serán almacenados de forma ordenada, protegida, y adecuada, de acuerdo al material de que se trate. Deberá de hacerse en zonas, sin interferir las áreas de trabajo o de paso de trabajadores o peatones, lejos de bordes de losa o excavaciones. Los talleres provisionales donde se realicen trabajos de soldadura, pintado o cualquier otra preparación a estructuras metálicas, materiales de construcción, postes, varillas, etc., deberán de hacerse dentro de esta misma área de almacenamiento.

Artículo 187. El Perito Responsable de Obra deberá vigilar que se cumpla con este Reglamento y con lo especificado en el proyecto, particularmente en lo que se refiere a los siguientes aspectos:

- A. Propiedades mecánicas de los materiales.
- B. Tolerancias en las dimensiones de los elementos estructurales, como medidas de claros, secciones de las piezas, áreas y distribución del acero y espesores de recubrimientos.
- C. Nivel y alineamiento de los elementos estructurales.
- D. Cargas muertas y vivas en la estructura durante la construcción que pongan en riesgo la capacidad estructural de la obra, incluyendo las que se deban a la colocación de materiales.

Artículo 188. Los elementos estructurales que se encuentren en ambiente corrosivo o sujetos a la acción de agentes físicos, químicos o biológicos que puedan hacer disminuir su resistencia, deberán ser de material resistente a dichos efectos, o recubiertos con materiales o sustancias protectoras y tendrán un mantenimiento preventivo que asegure su funcionamiento dentro de las condiciones de trabajo previstas en el proyecto.

Artículo 189. El perito responsable de la obra deberá de tomar las siguientes precauciones en relación con las construcciones colindantes:

- A. En excavaciones al límite de propiedad o colindancia, en donde exista construcción del vecino, se tomarán las precauciones debidas tales como: Apuntalamiento, tabla-estacado, excavación por tramos y vaciado de los mismos en secciones o cualquier otro medio que garantice que la construcción colindante no sufrirá deterioro alguno.
- B. Las construcciones en colindancia con otros predios, deberán de protegerse en su parte superior por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.

Artículo 190. En los casos en que haya que hacer muros de contención, se le deberán dejar vertederos de demasía, y respiraderos suficientes para evitar la acumulación de presión hidrostática. El paso del agua hacia el predio inferior no deberá evitarse y si ocasiona daños, deberán ser restituidos mediante las acciones legales correspondientes.

Artículo 191. En el caso de que el propietario, poseedor o desarrollador del predio inferior, requiera realizar un corte el terreno para nivelarlo, ese corte deberá de ser protegido con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área del corte, en la inteligencia de que lo hará bajo su propio riesgo y responsabilidad, por los daños que pueda ocasionar al predio o edificación del lote superior.

Artículo 192. Los taludes que resulten al realizar actividades constructivas deberán tener como



altura límite tres metros. En aquellos que resulten mayores a esta altura, se deberán presentar los Estudios Geotécnicos que garanticen su estabilidad y seguridad.

Su diseño deberá propiciar su protección mediante técnicas que consideren el análisis topográfico y geotécnico, teniendo en cuenta la orientación del corte de acuerdo a un análisis cinemático del talud, el tipo de suelo y la conservación o regeneración de la capa vegetal.

Cuando sea necesario construir muros de contención en terrenos con pendiente natural de entre el 30%-treinta por ciento y 45%-cuarenta y cinco por ciento, estos deberán ser de hasta 3.5 metros de altura.

En caso de taludes al límite de propiedad o colindancia, en donde exista construcción predio vecino, se deberá presentar el procedimiento detallado de la ejecución de la excavación o relleno.

Artículo 193. El concreto que se vierta en una obra deberá cumplir con la Norma Mexicana correspondiente. En el caso de que los camiones que suministran concreto premezclado a las obras no puedan colocarse dentro del predio y requieran de ocupar la vía pública, se deberán tomar las medidas de vialidad y seguridad necesarias para la correcta y segura ejecución de trabajo, para lo cual, se deberá solicitar los permisos correspondientes a la Dirección de Seguridad Pública y Tránsito del Municipio, para que prevea e instale el operativo necesario.

Artículo 194. Queda prohibido el uso de andamios metálicos como soporte o estructura de encofrados o cimbras. Sólo se permitirán cimbras metálicas que estén diseñadas especialmente para ese fin.

Cuando se instale cimbra para colado de elementos de concreto sobre losas ya coladas, deberán colocarse elementos de repartición de la carga de arrastres. Así mismo, se deberán apuntalar las losas ya coladas en el nivel inferior.

Artículo 195. Las construcciones o espacios destinados para áreas de estacionamiento deberán estar adecuadamente ventilados e iluminados, con señalamiento que establezcan las normas técnicas aplicables. Deberán así mismo prever un área de espacio para caseta de control y servicio sanitario, protección adecuada para resistir los posibles impactos de los vehículos y un área de circulación peatonal separada de la circulación de vehículos.

Artículo 196. El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso, o con la futura vía pública determinada en los planes y programas de desarrollo urbano vigentes.

El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, los planes, programas y reglamentos de desarrollo urbano vigentes. La Dirección expedirá un documento que consigne el alineamiento oficial al que se refiere el párrafo anterior. En las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables.

Artículo 197. Está prohibido construir voladizos o balcones más allá del límite de los predios. Hacia a vía pública, sólo se permitirán cumpliendo con las condiciones siguientes.

- A. Que esté por encima de tres metros de alto sobre la banquetta.
- B. Que su ancho sobre la banquetta, no exceda a la mitad de ésta.



- C. Que sea prolongación del edificio de donde pende, razón por la cual su seguridad y mantenimiento correrán por cuenta del propietario o poseedor.
- D. Deberán sujetarse a las restricciones y separaciones que emanen de las disposiciones de líneas de transmisión de electricidad definidas por la CFE.

Artículo 198. Las aguas pluviales provenientes de las azoteas no deberán caer libremente sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública.

Para alturas mayores a seis metros, no se permite la caída libre a la vía pública, por lo que tendrá que conducirse a través de una bajante pluvial, que desaguará al arroyo de la calle.

Cuando en los fraccionamientos o las vías públicas se cuente con infraestructura para la reutilización de agua pluvial, las construcciones deberán contar con las instalaciones adecuadas para su uso posterior.

Queda estrictamente prohibido conectar el drenaje pluvial, con la red de drenaje sanitario. El agua de lluvias provenientes de cubiertas, terrazas y patios descubiertos, deberá contar con un sistema de recolección canalizado en todo su recorrido, hasta el sistema de drenaje pluvial público o hasta la calle, de no existir éste.

Artículo 199. Las tuberías para las instalaciones hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustibles líquidos y de aire comprimido y oxígeno, se probarán antes de autorizarse la ocupación de la obra, mediante la aplicación de pruebas de hermeticidad, utilizando agua, aire o solventes diluidos, a la presión y por el tiempo adecuado, según el uso y tipo de cada instalación.

Artículo 200. Las tuberías, conexiones y válvulas para agua potable, deberán ser de cobre rígido, cloruro de polivinilo, fierro galvanizado o de otros materiales que registren una presión de columna de agua igual o mayor de la presión que maneja la compañía que suministra el servicio en su propia red. Así mismo, deberán contar con una válvula de compuerta antes del medidor y una válvula "check" después del medidor. Las instalaciones hidráulicas de baños y sanitarios deberán tener llaves de cierre individual.

Artículo 201. La Dirección podrá autorizar el uso de fosas sépticas en los predios existentes, previos a la entrada en vigor del presente Reglamento y donde no existe red de drenaje sanitario, cuando no contamine los mantos acuíferos.

Artículo 202. En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje.

Artículo 203. Las instalaciones eléctricas de las construcciones deberán cumplir con los lineamientos señalados por la Norma Oficial Mexicana aplicable y las normas de la empresa prestadora del servicio.

Artículo 204. En las edificaciones que por sus características de operación, volumen de uso de agua, la Dirección, en base a este reglamento, podrá exigir la realización de estudios de factibilidad de tratamiento y rehusó de aguas residuales, sujetándose a lo dispuesto por la Ley



General de Equilibrio y la Protección al Ambiente, y con ello definir la obligatoriedad de tener separadas sus instalaciones en aguas pluviales, jabonosas y negras, de las cuales se canalizaran por sus respectivos albañales para su uso, aprovechamiento o desalojo.

La descarga domiciliaria deberá contar siempre con una conexión sifón, asimismo todos los resumideros que se ubiquen dentro de algún espacio arquitectónico deberán contar con la conexión trampa para que se mantenga el cierre hidráulico y evitar tanto la penetración de olores como de algún gas peligroso hacia dichos espacios arquitectónicos.

Artículo 205. Las tuberías de desagüe que se ubiquen dentro del área de construcción deberán ser de materiales que soporten los movimientos normales de las construcciones. "La descarga de agua de fregadores que conduzcan a pozos de absorción o terrenos de oxidación deberán contar con trampas de grasa registrables. Los talleres de reparación de vehículos y las gasolineras deberán contar en todos los casos con trampas de grasa en las tuberías de agua residual antes de conectarlas a las redes públicas.

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LAS EXCAVACIONES Y CIMENTACIONES.

Artículo 206. En los planos de cimentación se deberán indicar si se requiere el registro de movimientos verticales, y las características y periodicidad de las nivelaciones correspondientes.

Artículo 207. En las edificaciones en que se requiera llevar registros de posibles movimientos verticales, así como en aquellas en las que el Perito Responsable de Obra o el Asesor Técnico de Obra lo consideren necesario, o el Municipio lo ordene, se instalarán referencias o bancos de nivel superficiales, suficientemente alejados de la cimentación o estructura de que se trate, para no ser afectados por los movimientos de las mismas de otras cargas cercanas y se refieran a estos las nivelaciones que se hagan.

Artículo 208. En la ejecución de las excavaciones se considerarán los estados límite de resistencia del suelo, establecidos en las normas técnicas.

Artículo 209. Si en el proceso de una excavación se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender de inmediato la excavación en ese lugar y notificar el hallazgo al Instituto Nacional de Antropología e Historia, INAH.

Artículo 210. Cuando se interrumpa una excavación, se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar las edificaciones y predios colindantes o las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas a las paredes o taludes de la excavación.

Artículo 211. El uso explosivo en excavaciones quedara condicionado a la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordene la Dirección de Protección Civil.

CAPÍTULO TERCERO. DE LOS RELLENOS Y TERRAPLENES.

Artículo 212. Todo relleno deberá realizarse de tal manera que se compacte en capas de 20 centímetros de espesor, como máximo, humedecidas previamente y cumpliendo la Norma N-CMT-4-02-001/04.

Los materiales que se empleen en la construcción de rellenos para estructuras deberán provenir



de las excavaciones del proyecto, de préstamos laterales o de fuentes aprobadas. Estarán libres de sustancias deletéreas, de materia orgánica, raíces y otros elementos perjudiciales y no tendrán características expansivas ni colapsables.

Artículo 213. Queda estrictamente prohibido el realizar rellenos con material orgánico o basura, ya que se pone en riesgo la estabilidad de la edificación.

Artículo 214. Los rellenos y/o terraplenes en laderas, o en áreas de posibles deslaves, deberá tener la autorización por escrito, del Perito Responsable de Obra.

CAPÍTULO CUARTO. DE LAS DEMOLICIONES.

Artículo 215. Para llevar a cabo una demolición total o parcial de una edificación, se deberá contar con la licencia correspondiente, otorgada por la Dirección. Previo al inicio de la demolición y durante su ejecución, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, puntales o elementos de protección de colindancias y para la vía pública que sean necesarios, o que determine en cada caso la Dirección y/o la Dirección de Protección Civil.

Artículo 216. Queda prohibido el realizar demoliciones parciales o totales en los inmuebles protegidos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, INAH, sin que previamente se obtenga el permiso de esta dependencia.

Artículo 217. Toda demolición, deberá de hacerse en fincas deshabitadas, con las precauciones debidas para evitar daños a los trabajadores o residentes vecinos, dejando a salvo los derechos de terceros y de propiedades ajenas. Todos los daños que ocasionarse los trabajos que se realicen, serán cubiertos por el propietario, poseedor o desarrollador de la finca en demolición, sin perjuicio de que se le aplique las sanciones a que haga lugar.

Artículo 218. Junto con la Solicitud de Licencia de Demolición de una edificación, se deberá presentar un programa de trabajo de las acciones de demolición, en el cual se indicará la relación de elementos a demoler y sus características generales, así como las fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la construcción. En caso de prever el uso de explosivos, el programa de demolición señalará con toda precisión el o los días y la hora o las horas en que se realizarán las explosiones, mismos que estarán sujetas en la aprobación de la Dirección.

Artículo 219. En casos autorizados de demolición con explosivos, la autoridad competente del departamento deberá avisar a los vecinos colindantes la fecha y hora exacta de las explosiones, cuando menos con 24 horas de anticipación.

Artículo 220. El uso de explosivos para demoliciones quedara condicionado a la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordene la Dirección de Protección Civil.

Artículo 221. Las demoliciones de edificaciones con una superficie mayor de 60-sesenta metros cuadrados, o de tres o más niveles de altura, deberán contar con la responsiva de un perito responsable de obra.

Artículo 222. Después de terminada la demolición el propietario se compromete a limpiar el terreno de escombros o desperdicios en un término no mayor de 15-quince días calendario.

CAPÍTULO QUINTO. DE LAS AMPLIACIONES Y REMODELACIONES.



Artículo 223. Para la ejecución de cualquier acción de conservación o mejoramiento, en inmuebles o zonas urbanas con valores históricos o culturales que están protegidos, se deberá contar con el visto bueno de la autoridad competente de acuerdo con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas arqueológicas, Artísticos e Históricas, la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León y, demás disposiciones que resulten aplicables.

Artículo 224. Los propietarios de los inmuebles sujetos a acciones de conservación tendrán la obligación de realizar las acciones y lineamientos derivados de los planes, programas de desarrollo urbano o decretos correspondientes, evitando su utilización en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico.

Artículo 225. Las obras de ampliación o remodelación de un inmueble, cualquiera que sea su tipo, deberán cumplir con los requerimientos de habilidad, seguridad, higiene, protección al ambiente de trabajo, e integración al contexto urbano inmediato, así como los requerimientos de seguridad estructural que corresponda.

Artículo 226 En las obras de ampliación no se podrán sobrepasar los límites de resistencia estructural de los inmuebles, ni las capacidades del servicio de las tomas, acometidas y descargas de las instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias de las edificaciones, excepto en los casos que existan la infraestructura en la zona necesaria para proporcionar el servicio, previa solicitud y aprobación de las empresas prestadoras de los servicios.

Artículo 227. En los inmuebles protegidos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, INAH, debido al valor histórico, cultural o arquitectónico de los mismos, se requiere, previo al permiso de construcción que otorgue la Dirección, que el propietario, poseedor o desarrollador de la obra obtenga el permiso de esta dependencia, INAH, para ejecutar cualquier modificación a las mismas.

CAPÍTULO SEXTO. NORMAS DE CALIDAD DE LOS MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN.

Artículo 228. La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción de una obra, serán las que señalen en las especificaciones de diseño y en los planos constructivos y memorias de cálculo correspondientes.

Artículo 229. Todos los materiales a utilizar en las construcciones deberán cumplir con las Normas Mexicanas NMX vigentes, aplicables a la Construcción.

CAPÍTULO SÉPTIMO. DEL NÚMERO OFICIAL.

Artículo 230. La Dirección señalará, para cada construcción que tenga frente a la vía pública, un solo número oficial ya sea a solicitud del fraccionador o por asignación. Sólo en los casos de autorización de uso de suelo múltiple se podrá otorgar más de un número oficial.

Artículo 231. El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada predio.

Artículo 232. El Municipio podrá ordenar el cambio del número oficial de los predios, para lo cual notificará al propietario o poseedor quedando este obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior solo por 60-sesenta días hábiles adicionales. Dicho cambio deberá ser notificado a la Dirección de Catastro de la Tesorería del Estado, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en el registro correspondiente.



CAPÍTULO OCTAVO. DE LA SEGURIDAD Y EL DISEÑO ESTRUCTURAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

Artículo 233. Las construcciones deberán realizarse conforme a los Planos Autorizados y cualquier modificación a los planos estructurales deberá ser aprobada por el Perito Responsable de Obra o por el Asesor en Seguridad Estructural, en su caso. Cuando se presenten modificaciones, deberán elaborarse planos que incluyan las modificaciones significativas entre el proyecto estructural aprobado y el que se haya realizado, debiendo de hacerlo del conocimiento de la Dirección.

Las disposiciones de este capítulo se aplican a las edificaciones nuevas, modificaciones, ampliaciones, obras de refuerzo, reparaciones, demoliciones y regularizaciones de las obras a que se refiere este Reglamento.

Artículo 234. Los elementos no estructurales que puedan restringir las deformaciones permisibles de la estructura, o que tengan un peso considerable, como muros divisorios, de colindancia y de fachada, pretilas y otros elementos rígidos en fachadas, escaleras y equipos pesados, tanques, tinacos y casetas, deberán ser aprobados en sus características y en su forma de fijación por el Perito Responsable de Obra y por el Asesor en Seguridad Estructural, en obras en que éste último sea requerido.

Artículo 235. Los anuncios adosados, colgantes y de azotea, de gran peso y dimensiones, deberán ser objeto de diseño estructural en los términos de este capítulo, con particular atención a los efectos del viento. Deberán diseñarse sus apoyos y fijaciones a la estructura principal y deberá revisarse su efecto en la estabilidad de dicha estructura. El Proyecto de estos anuncios deberá ser aprobado por el Perito Responsable de Obra, o por el Asesor en Seguridad Estructural.

Artículo 236. Para realizar cualquier perforación o alteración en un elemento estructural para alojar ductos o instalaciones, ésta deberá ser aprobada por el Perito Responsable de Obra o por el Asesor en Seguridad Estructural, en su caso, quien elaborará planos de detalle que indiquen las modificaciones y refuerzos locales necesarios.

No se permitirá que las instalaciones de gas, agua y drenaje crucen juntas constructivas de un edificio a menos que se provean de conexiones flexibles o de tramos flexibles.

Artículo 237. Toda estructura y cada una de sus partes deberán diseñarse para cumplir con los requisitos siguientes.

- A. Tener seguridad adecuada contra la aparición de todo estado límite de falla posible ante las combinaciones de acciones más desfavorables que puedan presentarse durante su vida esperada.
- B. No rebasar ningún estado límite de servicio ante combinaciones de acciones que corresponden a condiciones normales de operación.

El cumplimiento de estos requisitos se comprobará con los procedimientos establecidos en este capítulo.

Artículo 238. En el diseño de toda estructura deberán tomarse en cuenta los efectos de las cargas muertas, de las cargas vivas, de vibración y del viento. Además, deberán tomarse en cuenta los efectos producidos por otras acciones, como los empujes de tierras y líquidos,



los cambios de temperatura, las contracciones de los materiales, los hundimientos de los apoyos, y las originadas por el funcionamiento de maquinaria y equipo. Las intensidades de estas acciones que deben considerarse para el diseño, la forma en que deben integrarse a las distintas combinaciones de acciones y a la manera de analizar sus efectos en las estructuras se apegarán a los criterios generales establecidos en este Reglamento.

Artículo 239. La seguridad de una estructura deberá analizarse para el efecto combinado de las acciones que tengan una probabilidad no despreciable de ocurrir simultáneamente.

Artículo 240. Se considerarán como cargas muertas los pesos de los elementos constructivos, de los acabados y de los elementos que ocupan una posición permanente y tienen un peso que no cambia substancialmente con el tiempo. Para la evaluación de las cargas muertas se emplearán las dimensiones especificadas de los elementos constructivos y los pesos unitarios de los materiales.

Artículo 241. Se considerarán cargas vivas las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las edificaciones y que no tienen carácter permanente. Las cargas vivas no incluyen el peso de muros divisores de mampostería o de otros materiales, ni el de muebles, equipos u objetos de peso fuera de lo común, como cajas fuertes de gran tamaño, archivos importantes, libreros pesados o cortinajes en salas de espectáculos. Cuando se prevén tales cargas, deberán cuantificarse y tomarse en cuenta en el diseño en forma independiente de la carga viva especificada. Los valores adoptados deberán justificarse en la memoria de cálculo e indicarse en los planos estructurales.

Artículo 242. Para la aplicación de las cargas vivas unitarias se deberán tomar en consideración: La carga viva mínima «Wm» recomendada, ésta se deberá emplear para diseño estructural por fuerzas gravitacionales para calcular asentamiento inmediato en suelos, así como en el diseño estructural de los cimientos ante cargas gravitacionales.

TABLAS DE CARGAS VIVAS UNITARIAS MÍNIMAS RECOMENDADAS EN KG. / M²

Destino de piso o cubierta	Wm
A) Habitación (Casa habitación, departamentos, viviendas, dormitorios, cuartos de hotel, internados de escuelas, cuarteles, cárceles, correccionales, hospitales y similares)	170
B) Oficinas, despachos y laboratorios.	250
C) Comunicación para peatones (pasillos, escaleras, rampas, vestíbulos y pasajes de acceso libre al público)	350
D) Estadios y lugares de reunión sin asientos individuales.	450
E) Otros lugares de reunión (templos, cines, teatros, gimnasios, salones de baile, restaurantes, aulas y similares)	350
F) Comercios, fábricas y bodegas	350
G) Cubiertas y azoteas con pendiente no mayor de 5%	100
H) Cubiertas y azoteas con pendiente mayor de 5%	40
I) Volados en vía pública, marquesinas, balcones y similares	300
J) Garajes y estacionamientos (para automóviles exclusivamente)	250
K) Puentes peatonales	Según especificaciones de diseño
L) Puentes vehiculares	



Artículo 243. Durante el proceso de construcción deberán considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse; éstas incluirán el peso de los materiales que se almacenen temporalmente, el de los vehículos y equipos, el de colado de plantas superiores que se apoyen en la planta que se analiza y del personal necesario, no siendo este último peso menor de 150 Kg. /m². Se considerará además una concentración de 1,500 Kg. en el lugar más desfavorable.

Artículo 244. El propietario, poseedor o el desarrollador serán responsables de los daños y perjuicios que ocasione el cambio de uso de una edificación, cuando produzca cargas muertas o vivas mayores o con una distribución más desfavorable que las del diseño con el que se construyó el inmueble.

Artículo 245. Todas las construcciones de más de 2 pisos deberán de ser analizadas de acuerdo a las normas técnicas del diseño por sismo aplicables.

Artículo 246. Las estructuras se diseñarán para resistir los efectos de viento proveniente de cualquier dirección horizontal. Deberá revisarse el efecto del viento sobre la estructura en su conjunto y sobre sus componentes directamente expuestos a dicha acción. Deberá verificarse la estabilidad general de las edificaciones ante volteo.

Se considerará, asimismo, el efecto de las presiones interiores en edificaciones en que pueda haber aberturas significativas. Se revisará también la estabilidad de la cubierta y de sus anclajes.

Artículo 247. Para el diseño estructural de las edificaciones se tomará como base una velocidad de viento de 143 Km/Hr.

Artículo 248. Toda edificación se soportará por medio de una cimentación apropiada. Las construcciones no podrán en ningún caso desplantarse sobre tierra vegetal, suelos o rellenos sueltos o deshechos.

El suelo de cimentación deberá protegerse contra deterioro por intemperismo, arrastre por flujo de aguas superficiales o subterráneas y secado local por la operación de calderas o equipos similares.

Artículo 249. En caso de requerir la investigación del subsuelo del sitio mediante exploración de campo y pruebas de laboratorio, ésta deberá ser suficiente para definir de manera confiable los parámetros de diseño de la cimentación, la variación de los mismos en la planta del predio y los procedimientos de edificación.

Artículo 250. El Perito Responsable de Obra deberá de investigar el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomes, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto.

Asimismo, investigará la localización y las características de las obras subterráneas cercanas, existentes o proyectadas, pertenecientes a la red de transporte colectivo, de agua, de drenaje y de otros servicios públicos, con objeto de verificar que la construcción no cause daños a tales instalaciones ni sea afectada por ellas.

Artículo 251. En el diseño de las cimentaciones el Asesor en seguridad estructural deberá



considerar el peso propio de los elementos estructurales de la cimentación, las descargas por excavación, los efectos de hundimiento regional sobre la cimentación, incluyendo la fricción negativa, los pesos y empujes laterales de los rellenos y lastres que graviten sobre los elementos de la subestructura y toda otra acción que se genere sobre la propia cimentación o en su colindancia.

En el análisis de los estados límite de falla o servicio, se tomará en cuenta la sub-presión del agua, que debe cuantificarse conservadoramente atendiendo a la evolución de la misma durante la vida útil de la estructura. La acción de dicha sub- presión se tomará con un factor de carga unitario.

Artículo 252. En la seguridad de las cimentaciones contra los estados límite de falla, el Asesor en seguridad estructural deberá evaluar en términos de la capacidad de carga neta, es decir, del máximo incremento de esfuerzo que pueda soportar el suelo al nivel de desplante.

La capacidad de carga de los suelos de cimentación se calculará por métodos analíticos apoyados con pruebas de laboratorio. La capacidad de carga de la base de cualquier cimentación se calculará a partir de las resistencias medidas de cada uno de los estratos afectados por el mecanismo de falla más crítico. En el cálculo se tomará en cuenta la interacción entre las diferentes partes de la cimentación y entre ésta y las cimentaciones colindantes. Cuando el subsuelo del sitio o en su colindancia existan rellenos sueltos, galerías, grietas u otras oquedades, éstas deberán tratarse apropiadamente o bien considerarse en el análisis de estabilidad de la cimentación.

Los esfuerzos o deformaciones en las fronteras suelo-estructura necesarios para el diseño estructural de la cimentación, incluyendo presiones de contacto y empuje laterales, deberán fijarse tomando en cuenta las propiedades de la estructura y las de los suelos de apoyo. Con base en lo anterior, se determinarán la distribución de esfuerzos compatibles con la deformabilidad y resistencia del suelo y de la subestructura para las diferentes combinaciones de solicitaciones a corto y largo plazo o mediante un estudio explícito de interacción suelo- estructura.

Artículo 253. Para realizar la excavación en donde haya nivel freático, se podrán usar pozos de bombeo con objeto de reducir las filtraciones y mejorar la estabilidad. Sin embargo, la duración del bombeo deberá ser tan corta como sea posible y se tomarán las precauciones necesarias para que sus efectos queden prácticamente circunscritos al área del trabajo. En este caso, para la evaluación de los estados límite de servicio a considerar en el diseño de la excavación, se tomarán en cuenta los movimientos del terreno debidos al bombeo.

Artículo 254. Los muros de contención exteriores construidos para dar estabilidad a desniveles del terreno, deberán diseñarse considerando lo siguiente. El Estado límite de falla, volteo, desplazamiento del muro, falla de la cimentación del mismo o del talud que lo soporta, rotura estructural. Además, se revisarán los estados límites de servicio, como asentamiento, giro o deformación excesiva del muro.

Los muros incluirán un sistema de drenaje que limite el desarrollo de empuje superiores a los de diseño por efecto de presión del agua.

Los análisis de muros de contención que colinden con vialidades, se deberán considerar las sobrecargas superficiales por carga vehicular, debiendo observar las normas técnicas aplicables como la (AASHTO American Association of State Highway and Transportation



Officials), dependiendo del tipo de tránsito vehicular.

Artículo 255. En el estudio de mecánica de suelos se deberá fijar el procedimiento constructivo de las cimentaciones, excavaciones y muro de contención que asegure el cumplimiento del diseño y garantice la seguridad durante y después de la construcción. Dicho procedimiento deberá ser tal que se eviten daños a la estructura e instalaciones colindantes por vibraciones o desplazamientos vertical y horizontal del suelo.

Cualquier cambio significativo que deba hacerse al procedimiento de construcción especificado en el estudio geotécnico se analizará con base en la información contenida en dicho estudio, debiendo notificarse a la Dirección.

La memoria de diseño incluirá una justificación del tipo de cimentación proyectado y de los procedimientos de construcción especificados, así como descripción explícita de los métodos de análisis usados y del comportamiento previsto para cada uno de los estados límite indicados en este Reglamento. Se anexarán los resultados de las exploraciones, sondeos, pruebas de laboratorio y otras determinaciones y análisis, así como las magnitudes de las acciones consideradas en el diseño, la interacción considerará las cimentaciones de los inmuebles colindantes y la distancia, en su caso, que se deje entre estas cimentaciones y la que se proyecta.

En el caso de construcciones cimentados en terrenos con problemas especiales, y en particular los que se localicen en terrenos agrietados, sobre taludes, o donde existan rellenos o antiguas minas subterráneas, se agregará a la memoria una descripción de estas condiciones y como estas se tomaron en cuenta para diseñar la cimentación.

Artículo 256. Los propietarios, poseedores o usuarios de edificaciones que presenten daños, deberán realizar un dictamen de estabilidad y seguridad por parte de un Asesor en Seguridad Estructural, así como del buen estado de las instalaciones, por parte de los Asesores respectivos. Si los dictámenes demuestran que no afectan la estabilidad y buen funcionamiento de las instalaciones de la edificación en su conjunto o de una parte significativa de la misma, puede dejarse en su situación actual, o bien sólo repararse o reforzarse. De lo contrario, el propietario, poseedor o usuario de la edificación estará obligado a llevar a cabo las obras de refuerzo y renovación de las instalaciones que se especifiquen en el proyecto respectivo.

El proyecto de refuerzo estructural y las renovaciones de las instalaciones de una construcción o edificación, con base en el dictamen en comento, deberán cumplir con lo siguiente:

- A. Proyectarse para que la construcción o edificación alcance cuando menos los niveles de seguridad establecidos para las edificaciones nuevas en este Reglamento;
- B. Basarse en una inspección detallada de los elementos estructurales y de las instalaciones, en el que se retiren los acabados y recubrimientos que puedan ocultar daños estructurales, y de las instalaciones;
- C. Las consideraciones hechas sobre la participación de la estructura existente y de refuerzo en la seguridad del conjunto, así como detalles de liga entre ambas, y las modificaciones de las instalaciones;
- D. El diagnóstico del estado de la estructura y en la eliminación de las causas de los daños que se hayan presentado;
- E. Incluir una revisión detallada de la cimentación y de las instalaciones ante las condiciones que resulten de las modificaciones a la estructura; y



F. Será sometido al proceso de revisión que establezca la Autoridad competente en materia de protección civil para la obtención de la licencia respectiva.

G.

Artículo 257. Las obras provisionales como tribunas para eventos especiales, tapiales, obras falsas y cimbras, pasos de carácter temporal para peatones o vehículos durante obras viales o de otro tipo, deberán proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad, obtener las autorizaciones correspondientes quedando obligados a respetar el plazo de vigencia otorgado. Vencido el plazo deberán ser retiradas a su costa acorde a lo establecido en el presente artículo.

CAPÍTULO NOVENO. DE LAS NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 258. Todo fraccionamiento que se realice en el municipio de Marín, Nuevo León, deberá cumplir con las obras señaladas en los artículos 208 y 209 de la Ley.

Artículo 259. Toda la vialidad que se construya deberá cumplir con las normas señaladas en la Ley para la construcción y rehabilitación de pavimentos del Estado de Nuevo León. Los laboratorios a utilizar para certificar la aplicación de la ley de pavimentos, deberán ser reconocidos y estar certificados por la SEDESU.

Artículo 260. Todos los fraccionamientos que se autoricen deberán cumplir con lo establecido en el artículo 215 de la Ley, en materia de habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas.

Artículo 261. Los terraplenes son las partes de las calles, construidas arriba del terreno natural, empleando el material resultante de los cortes o de los préstamos. Para depositar el material de los cortes y dar forma a los terraplenes, deberá previamente haberse desmontado y despalmado la superficie en que descargarán.

Artículo 262. El riego de un producto asfáltico sobre la superficie de la base, impregna a esta y es por lo que se llama riego de impregnación. Este riego cumple con tres objetivos principales:

- I. Estabilizar la superficie de la base.
- II. Impermeabilizar la base y protegerla de un tránsito normal de vehículos ligados durante el proceso de construcción de la calle, es decir mientras se construye la carpeta.
- III. Proporcionar, en el caso de que se construya carpeta asfáltica como superficie de rodamiento, afinidad con la carpeta, con buena adherencia, lo que no se tendrá si la carpeta se colocara directamente sobre la superficie de la base.

Artículo 263. Para el riego de impregnación se utilizan petrolizadoras, empleando asfalto rebajando FM del más delgado que pueda conseguirse, es decir del número menor. Las temperaturas serán las siguientes:

PRODUCTO ASFALTICO	TEMPERATURA EN °C
FM-0	20 A 40
FM-1	30 A 60
FM-2	70 A 85

Por lo general se regará entre 1.5 y 2.0 lt (litro y medio a dos litros) por metro cuadrado, a la presión adecuada.



Artículo 264. Además de todo lo anterior debe tomarse en cuenta que no se regará asfalto si hay fuerte viento o si amenaza lluvia. Para un buen resultado se requiere de 24 (veinticuatro) y hasta 36 (treinta y seis) horas, en las cuales no deberá permitirse el tránsito en la calle impregnada.

Artículo 265. Cuando se determina que las calles de una urbanización sean exclusivamente para peatones, es decir que por ella no circularán vehículos automotores, su estructura y carpeta no tendrá que cumplir con las características necesarias para recibir y transmitir cargas pesadas.

En estos casos no llevará banquetas y la superficie va a todo lo ancho de la calle, en la que se cambiara el bombeo, pues si se hiciera en la forma acostumbrada, es decir convexo, el agua de lluvia iría a dar contra las fachadas de las casas o contra los límites de los predios. La curvatura de la calle es entonces ligeramente cóncava y el agua de lluvia se capta hacia el centro.

Artículo 266. Todas las guarniciones serán de concreto, pudiendo ser prefabricadas o vaciadas en sitio.

Artículo 267. Durante la construcción deben tomarse algunas precauciones con respecto a las guarniciones. Si se colocan antes de construir la base, deberá tenerse mucho cuidado en no maltratarlas, romperlas o voltearlas con las motos conformadoras y el equipo de compactación. Al momento de impregnar la base deberá evitarse que se manchen con el riego de asfalto.

Artículo 268. La banqueta es una franja comprendida entre la guarnición que limita la superficie de rodamiento y el límite de los lotes.

Artículo 269. Las banquetas deben tener una superficie apropiada para andar a pie, es decir suficientemente lisa. El ancho debe ser de acuerdo al tipo de vialidad de la que forme parte, atendiendo a lo planteado en el artículo 169 de la Ley.

En la orilla de la banqueta, al lado de la guarnición, se colocan los postes de la energía eléctrica, del alumbrado público y de los teléfonos. Cuando la red de energía eléctrica y la de teléfonos es subterránea, se colocan bajo la banqueta, en ductos prefabricados de concreto.

Artículo 270. Las banquetas pueden ser de concreto, de adoquín o de adocreto.

Artículo 271. Las banquetas de concreto serán como mínimo de 8 (ocho) centímetros de espesor, de resistencia a la compresión igual o mayor a 150 Kg. /cm². El acabado superficial será obligatoriamente antiderrapante.

Artículo 272. Los fraccionamientos o Conjuntos urbanos, como parte de las áreas previstas para crecimiento urbano de la ciudad, deberán contar con un sistema de manejo de aguas pluviales proyectado para las condiciones últimas de diseño y además cumplir con las siguientes normas:

- A. Las eliminaciones de los posibles impactos pluviales generados deberán considerar obras o estructuras de captación, regulación, retención de sedimentos, conducción, disipación de energía y descarga a cauce natural o infraestructura pluvial con capacidad hidráulica suficiente.
- B. Para el caso de redes de conducción cerradas para la red pluvial primaria o red



- maestra, éstas tendrán un diámetro mínimo de 1.80 metros para garantizar su mantenimiento considerando un mínimo de 20%-veinte por ciento de área interior libre.
- C. Para el caso de redes pluviales secundarias, éstas podrán tener un diámetro mínimo de 1.20 metros considerando un mínimo de 20%-veinte por ciento de área interior libre.
 - D. Los registros o pozos de visita para las redes de conducción cerradas deberán colocarse en:
 - a. Todas las intersecciones de colectores.
 - b. Tramos rectos no mayores a ciento cincuenta metros de longitud.
 - c. Todo cambio de dirección mayor a 30°-treinta grados, pendiente longitudinal, caída, diámetro y material del colector.
 - d. Curvas de colectores al comienzo y al final de las mismas y en la propia curva a una distancia no mayor a treinta metros.
 - e. Al comienzo del colector se debe colocar una estructura de captación y transición que además permita el acceso al mismo.
 - E. Los registros o pozos de visita, así como su tapa de rejilla metálica podrán ser de forma circular o cuadrada con una sección mínima de 1.20 metros.
 - F. Los imbornales de piso o de arroyo y demás obras de captación deberán estar ubicados de tal manera que las pendientes longitudinales y transversales de la vialidad, induzcan el flujo pluvial hacia ello.
 - G. Las rejillas que forman la tapa de las coladeras de piso serán de acero estructural y deberá ser diseñado para soportar el tráfico vehicular esperado.

Artículo 273. Debe dotar de agua potable a cada lote mediante una red de tubería con ramificaciones a cada lote.

Artículo 274. Las zanjas para tuberías de agua potable tendrán un ancho que está en función del diámetro de la tubería. Para facilitar la colocación de la tubería, siempre que sea posible, las paredes de las zanjas serán verticales cuando menos la parte superior del tubo. La profundidad de colocación que norma la profundidad de la zanja, la fija el proyecto y depende en muchos casos de la topografía, es decir de la ondulación que presente el terreno. Para tuberías de diámetro menor de 5-cinco centímetros, la profundidad mínima sería de 70 setenta centímetros.

Artículo 275. Se requerirá de pozos de visita a ciertos intervalos, en tramos muy largos y demás en los siguientes casos: en los puntos en que cambie de diámetro la tubería, en los cambios de Dirección de una tubería, en los cambios de pendiente, en la unión de dos o más líneas de tubos, en la unión de tuberías a diferente nivel y en aquellos casos que se considere necesario hacer una revisión a la tubería y poder desazolverla.

Los pozos de visita son cilíndricos en la parte inferior y troncónicos en la parte superior, suficientemente amplios para permitir la entrada de un hombre y que pueda maniobrar en el interior; en el piso, que es de concreto o de mampostería afinada con mortero de cemento, se construyen canales que permiten el paso de las aguas.

La boca superior del pozo de visita está protegida con una tapa perforada, de fierro fundido o concreto, asentada en un brocal del mismo material.

El fondo de las excavaciones deberá ser plano y horizontal. Si el terreno es duro o roca, se profundizará lo necesario para que se nivele con material fino hasta el nivel de proyecto, de manera que el tubo no vaya a quedar asentado sobre un saliente sólido.

Artículo 276. La red de alcantarillado de un fraccionamiento urbano siempre se conecta al



servicio de la ciudad, que es la responsable de disponer de las aguas servidas y de su tratamiento.

Artículo 277. Como parte del mobiliario urbano se está obligado a todo fraccionador a dotar de alumbrado público al área del fraccionamiento, dentro del marco de la ley.

Artículo 278. Deberá contar con todas las especificaciones y requisitos que se establezcan en la Ley o reglamento, que para tal efecto funcionen.

Artículo 279. Se requiere por obligación que las redes y/o instalaciones eléctricas en su totalidad cumplan con lo que establecen las normas técnicas mexicanas y las de la CFE.

Artículo 280. Se requiere por obligación que las redes y/o Instalaciones Telefónicas cumplan con lo que establecen las normas técnicas mexicanas y las de instalaciones telefónicas de teléfonos de México, S. A.

Artículo 281. En fraccionamientos campestres, Recreativos o turísticos y en Agropecuarios, la Dirección podrá autorizar el uso de fosas sépticas de procesos bioenzimáticos de transformación rápida, siempre y cuando se demuestre la absorción del terreno es la adecuada para su operación. Las fosas sépticas descargarán únicamente las aguas negras que provengan de excusados y mingitorios, lavabos, regaderas, lavanderías y cocina.

Artículo 282. Se deberán colocar desarenadores en el alcantarillado pluvial de establecimientos públicos descubiertos.

TÍTULO DÉCIMO

DE LOS SUJETOS PARTICIPANTES.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 283. El propietario o poseedor de un predio será el responsable principal por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad a que se refiere este Reglamento.

Artículo 284. El propietario, el poseedor de un inmueble o el desarrollador interesado en llevar a cabo una acción urbana de crecimiento, para su apoyo y adecuado asesoramiento, tendrán la obligación de recurrir a un perito responsable del proyecto.

Así mismo y dependiendo del tamaño y complejidad de los proyectos, el propietario, el poseedor de un predio, o el desarrollador podrá contratar directamente, o a través del Perito Responsable de Obra, otros profesionistas en calidad de Asesores de obra.

Antes del inicio de las obras y como requisito para la entrega de la licencia o permiso para desarrollar los proyectos por parte de la Autoridad Municipal, los propietarios, poseedores o desarrollador de la misma, estarán obligados a presentar a la Dirección, un escrito donde aparezca los nombres y la documentación correspondiente que acredite la especialidad profesional del Perito Responsable de la Obra, como de los Asesores de Obra que intervendrán en la misma, debiendo incluir en este escrito el compromiso de todos ellos, bajo protesta de decir verdad, de cumplir con la Ley, con el Programa y con el presente Reglamento y con las demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano aplicables.

Los peritos responsables de los proyectos y los asesores de obra, asumen la obligación de que



el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de los proyectos, en sus diversos aspectos o elementos, cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajustan a lo dispuesto en la Ley, en los reglamentos municipales, en los planes o programas urbanos vigentes, en la práctica profesional aceptada y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Los peritos responsables de los proyectos y los asesores de obra, serán responsables solidarios con el propietario, el poseedor o el desarrollador, en el cumplimiento puntual de las disposiciones a que alude este ordenamiento, en las obras o proyectos y en sus respectivas ramas o especialidades en que den su aval o intervengan, así como en las sanciones aplicables por los incumplimientos o violaciones en que se incurra.

Artículo 285. Las funciones de perito responsable del proyecto deberán recaer en una persona con estudios en ingeniería civil o arquitectura, que cuente con la respectiva cédula profesional y certificado de estudios emitido por una institución de educación superior que lo acredite.

Artículo 286. Los peritos responsables del proyecto, para intervenir en cualquier obra o proyecto, deberán presentar copia de su cédula profesional que acredite sus estudios como arquitecto, ingeniero civil, ingeniero-arquitecto o ingeniero militar.

Artículo 287. Los asesores que participen en una obra, para acreditar su especialidad, deberán presentar su cédula profesional correspondiente a las siguientes profesiones:

- I. Para Diseño Urbano y/o Arquitectónico: Profesionista con estudios o especialización en diseño urbano, arquitectónico, o afines a la materia;
- II. Para Diseño Estructural: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, militar o afines a la materia;
- III. Para Instalaciones: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, mecánica, eléctrica, o afines a la materia;
- IV. Para Ingenierías, trazos y pavimentos: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, ingeniería de tránsito, o arquitectura;
- V. Para Instalaciones especiales: Profesionista con estudios o especialización en telecomunicaciones, ciencias forestales, o afines a la materia;
- VI. Para Estudios de Vialidad: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería de tránsito, vías terrestres, o afines a la materia;
- VII. Para Estudios Ambientales: Profesionista con estudios o especialización en materia ambiental;
- VIII. Para Estudios Hidráulicos: Profesionista con estudios o especialización en materia hidráulica;
- IX. Para Estudios Geológicos: Profesionista con estudios o especialización en materia de ciencias de la tierra, y
- X. Para Estudios de Mecánica de Suelos: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, militar, ciencias de la tierra, o afines a la materia.

Cuando el asesor de alguna especialidad sea una persona moral, aparte de la documentación y currículo de la empresa, se deberá incluir la cédula profesional de la persona que de manera específica participa en el proyecto.

Cuando el Asesor no cuente con la cédula profesional correspondiente que acredite la especialización de que se trate, podrá presentar el diploma o la constancia que acrediten la realización de los estudios especiales de perfeccionamiento respectivos.

Artículo 288. Para los efectos de este reglamento, se entiende que un profesionista actúa como perito responsable del proyecto, o como asesor de obra, cuando, independientemente de que su nombre y cédula profesional aparezcan en el escrito a que elude el artículo 284 de este



reglamento, con este carácter aparece como responsable de la elaboración y firma de documentos, estudios y/o memorias técnicas de una obra.

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LA RESPONSABILIDAD Y LAS OBLIGACIONES DE LOS PERITOS Y ASESORES.

Artículo 289. Son obligaciones del perito responsable del proyecto las siguientes:

Dirigir y vigilar la obra, asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución del mismo, cumplan con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones a que se refiere este Reglamento de Zonificación, así como en las instrucciones, lineamientos y limitaciones que aparezcan en el permiso o licencia otorgado.

- A. Contar con los asesores que se requieran y asegurarse de que cada uno de ellos cuente con los requisitos que se requieren para ejercer la profesión, en su especialidad.
- B. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la Obra, sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución.
- C. Para las acciones Tipo I, II y III, llevar en la obra un libro de bitácora, previamente foliado y encuadernado, en el cual se registrarán como mínimo los siguientes datos:
 - a. Nombre, atribuciones y firmas del Perito Responsable y los asesores, si los hubiera.
 - b. Fecha de las visitas del Perito Responsable y de los asesores.
 - c. Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad.
 - d. Procedimientos generales de construcción y control de calidad, utilizados en la obra.
 - e. Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de los trabajos.
 - f. Nombre o razón social de la persona física o moral que ejecute la obra y de los subcontratistas que participen.
 - g. Fecha de iniciación de cada etapa de la obra.
 - h. Avances de la obra.
 - i. Incidentes y accidentes ocurridos.
 - j. Observaciones e instalaciones especiales del Perito Responsable y de los asesores.
- D. Entregar al propietario, una vez concluida la obra, los planos registrados actualizados del proyecto completo en original, el libro de bitácora, las memorias de cálculo, los planos As Built de la obra y conservar un juego de copias de estos documentos.
- E. Elaborar y entregar al propietario de la obra al término de ésta, los manuales de operación y mantenimiento de los sistemas y equipos instalados y garantías de trabajos realizados.

Artículo 290. Son obligaciones de los Asesores, las siguientes: Del Asesor en diseño estructural:

- A. Firmar e incluir el número de su Cedula Profesional, en las memorias de cálculo y planos estructurales de los diferentes componentes de obra.
- B. Verificar que el proyecto cumpla con las características generales para la seguridad estructural, establecidos en este Reglamento y demás instrumentos normativos aplicables a la especialidad.
- C. Notificar al Director Responsable de Obra de cualquier irregularidad detectada durante el proceso de la obra, que pueda afectar la seguridad estructural de la misma, asentándose dicha irregularidad en el libro de bitácora de la obra.
- D. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento referentes a su especialidad, y/o a problemas estructurales que se presenten en la obra.

Del Asesor en diseño urbano y arquitectónico:



- A. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones y lineamientos establecidos por la Dirección, en el proceso de autorización del proyecto.
- B. Verificar que el proyecto cumpla con las disposiciones relativas a:
 - a. El Plan o Programa Urbano aplicable y vigente.
 - b. Los lineamientos de diseño urbano a que está sujeta la autorización del proyecto.
 - c. En su caso, la aplicación de manera correcta de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León.
- C. Notificar al Director Responsable de Obra de cualquier irregularidad detectada durante el proceso de la obra, que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose dicha irregularidad en el libro de bitácora de la obra.
- D. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, o de la normativa aplicable, relativas a su especialidad.

Del asesor de Ingenierías, trazos y pavimentos:

- A. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones y lineamientos establecidos por la Dirección, en el proceso de autorización del proyecto.
- B. Asegurarse de que el trazo del desarrollo este correctamente realizado.
- C. Asegurarse del correcto diseño de la estructura, base y carpeta de los pavimentos, así como de los niveles de rasante del mismo.
- D. Notificar al Director Responsable de Obra de cualquier irregularidad detectada durante el proceso de la obra que incumpla con sus propuestas, asentándose dicha irregularidad en el libro de bitácora de la obra; y
- E. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, o de la normativa aplicable, relativas a su especialidad.

Del asesor en instalaciones y de instalaciones especiales:

- A. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones de este Reglamento, de la Legislación vigente y del ejercicio de la práctica profesional de la especialidad, relativas a la operación y funcionamiento de la infraestructura del fraccionamiento;
- B. Notificar al Director Responsable de Obra de cualquier irregularidad detectada durante el proceso de la obra que incumpla con sus propuestas, asentándose dicha irregularidad en el libro de bitácora de la obra; y
- C. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, o de la normativa aplicable, relativas a su especialidad.

Del asesor en estudios técnicos especializados:

- A. Estudios de impacto vial, impacto ambiental, impacto urbano, geológico o geotécnico, hidrológico o hidráulico y de mecánica de suelos.
- B. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que se hayan cumplido las disposiciones establecidas por la Ley, por el presente Reglamento y en su caso por el Programa Urbano aplicables, vigentes;
- C. Realizar los estudios de campo necesarios, suficientes e imparciales, que permitan concluir y recomendar las adecuaciones o medidas de mitigación suficientes y necesarias, tanto al interior del proyecto como en su zona de influencia o de impacto;
- D. Notificar al Director Responsable de Obra de cualquier irregularidad detectada durante el proceso de la obra que incumpla con sus propuestas, asentándose dicha irregularidad en



- el libro de bitácora de la obra; y
- E. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, relativas a su especialidad, conforme a la legislación aplicable.

Artículo 291. En el caso de que las obras a realizarse solo cuenten con el perito responsable del proyecto, éste asumirá las obligaciones y responsabilidades de todos los asesores que requiriese el proyecto y la ejecución del mismo.

CAPÍTULO TERCERO. DE LA TERMINACIÓN DE FUNCIONES DE PERITOS Y ASESORES.

Artículo 292. Las funciones del perito responsable del proyecto y de los asesores de obra terminarán, cuando la Dirección reciba a conformidad los trabajos.

En el caso de que se presentara un cambio, suspensión, abandono o retiro del perito responsable del proyecto, antes de la entrega de la Constancia de recepción de los trabajos por parte del municipio, se deberá proceder de la siguiente manera:

- A. Se deberá avisar a la Dirección, que el perito responsable suspende o retira su responsiva, así como entregar un reporte con el avance de la obra hasta este momento.
- B. La Dirección ordenará la suspensión de la obra, cuando el perito responsable no sea sustituido en la forma inmediata y no permitirá la reanudación, hasta en tanto no se designe nuevo perito responsable, debidamente validado.
- C. El cambio de los asesores de obra solo requerirá del aviso por escrito a la Dirección.

El término de las funciones del Perito Responsable y asesores, no los exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse de su participación en la obra.

Para los efectos del presente reglamento, la responsabilidad de los peritos responsables de los proyectos y de los asesores de obra, terminará un año después de que la autoridad municipal reciba los trabajos.

Artículo 293. La suspensión y en su caso, la pérdida de registro de un perito responsable del Proyecto o de un Asesor de obra, podrá ser dictada por la Dirección cuando se presenten los siguientes casos:

- A. Cuando hayan obtenido su inscripción o registro proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presenten documentos falsificados o información manipulada o incorrecta.
- B. Cuando no hubieran cumplido sus obligaciones en los casos en que haya participado.
- C. Cuando proceda por efectos legales dictados por autoridad competente.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO

DE LAS LICENCIAS, PERMISOS Y REQUISITOS QUE SE REQUIEREN PARA LA EJECUCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO PRIMERO. CONSIDERACIONES GENERALES.

Artículo 294. La ejecución de obras de fraccionamientos o Conjuntos Urbanos se sujetará a los siguientes requisitos:

- I. Obtener la licencia o autorización correspondiente del Municipio.
- II. Cumplir con el pago de los derechos originados por la prestación de los servicios de las autoridades y dependencias municipales y demás contribuciones que se causen.



- III. En su caso, ceder al Municipio las áreas que establece la Ley según el tipo de acción urbana de que se trate.
- IV. Ejecutar, a su costo, la construcción, habilitación y dotación de la infraestructura y equipamiento en las áreas de que se trate, así como de las adecuaciones en la infraestructura y redes de servicios públicos primarios que requieran para su adecuado funcionamiento.

En los casos en que se requiera la evaluación de Impacto Urbano Regional a que se refiere el artículo 190 de la Ley, se deberá contar adicionalmente con la autorización respectiva favorable.

Artículo 295. Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la Dirección, en la etapa de solicitud de Factibilidad para fraccionar y urbanizar el suelo, solicitará al interesado un dictamen que contenga las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionista especialista en el tema o un técnico autorizado por la Dirección de Protección Civil del municipio.

En donde estén detectadas fallas geológicas activas, en las licencias de uso de suelo, se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones.

Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia de uso de suelo, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Dirección de Protección Civil Municipal, para que rinda su opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LOS TRÁMITES Y LICENCIAS.

Artículo 296. Para los efectos de este Reglamento, los tramites a realizar para la autorización de los permisos, factibilidades, licencias o autorizaciones de proyecto y de desarrollo de acciones urbanas, de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, serán los siguientes y deberán ser resueltos por la Autoridad Municipal en los plazos aquí señalados:

- A. **Factibilidad para fraccionar y urbanizar el suelo:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
- B. **Fijación de lineamientos Generales de Diseño Urbano:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
- C. **Proyecto Urbanístico o su modificación.** Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles;
- D. **Proyecto de Rasantes de pavimento.** Tiempo máximo de respuesta de 5- cinco días hábiles;
- E. **Proyecto Ejecutivo de urbanístico o su modificación.** Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles;
- F. **Autorización del proyecto de Ventas y garantías suficientes.** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
- G. **Prórroga para terminación de obras y/o Reducción de las Garantías.** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles;
- H. **Constancia de Terminación de Obra y Liberación de Garantías.** Tiempo máximo de respuesta de 40-cuarenta días hábiles;
- I. **Municipalización.** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
- J. **Factibilidad para Urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo para Conjuntos Urbanos:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
- K. **Fijación de lineamientos Generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico**



- para Conjuntos Urbanos: Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
- L. **Proyecto Urbanístico y/o proyecto arquitectónico o su modificación para Conjuntos Urbanos.** Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles;
 - M. **Proyecto de Rasantes de pavimento de Conjuntos Urbanos.** Tiempo máximo de respuesta de 5-cinco días hábiles;
 - N. **Proyecto Ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, para Conjuntos Urbanos.** Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles;
 - O. **Proyecto de Ventas en condominio y garantías suficientes, para Conjuntos Urbanos.** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
 - P. **Prórroga para terminación de obras y/o Reducción de las Garantías, para Conjuntos Urbanos.** Tiempo máximo de respuesta de 15-quinque días hábiles;
 - Q. **Constancia de Terminación de Obra y Liberación de Garantías para Conjuntos Urbanos.** Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles;
 - R. **Licencia de uso de la edificación para Conjuntos urbanos:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
 - S. **Subdivisiones, Fusiones y Relotificaciones:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
 - T. **Solicitud de Acceso a la Información Pública** de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano municipal de Marín, Nuevo León: Tiempo máximo de respuesta de 15-quinque días hábiles.
 - U. **Recurso de revisión:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quinque días hábiles.
 - V. **Denuncia Pública:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quinque días hábiles.

Artículo 297. De acuerdo con el artículo 60 de la Ley Federal y siempre y cuando el solicitante hubiese cumplido con la totalidad de los requisitos establecidos para el trámite y se le hubiese dado un número de trámite o expediente, aplicará la negativa ficta a lo solicitado, en los casos en que la Dirección no resuelva las solicitudes recibidas de acuerdo a los plazos planteados en el artículo anterior.

Artículo 298. Cuando se reciban solicitudes incompletas para algún trámite de licencias o permisos, la Dirección deberá actuar conforme a lo previsto en los artículos 400 y 401 de la Ley.

Artículo 299. La Dirección otorgará licencias para realizar acciones urbanas sólo en predios, lotes o fracciones, que hayan resultado de la incorporación efectuada con autorización de la autoridad competente, así como en los lotes con las dimensiones mínimas que marca la Ley, Planes o programas, este Reglamento y demás disposiciones de la materia. La licencia otorgada no significa la aprobación técnica del método o procedimientos de construcción, ni de los materiales a emplear, ya que esto será responsabilidad del propietario, poseedor o desarrollador del proyecto y de su relación contractual con el Perito Responsable de la Obra.

Artículo 300. Las obras ejecutadas sin el permiso de la autoridad municipal se suspenderán y clausurarán conforme a los procedimientos previstos por la Ley, además, se les aplicarán a los responsables de las mismas las sanciones a que haga lugar, de acuerdo a las leyes y reglamentos aplicables.

Para la regularización de una obra realizada sin permiso, el propietario, poseedor o desarrollador deberá obtener las licencias requeridas, con la aclaración en el trámite que se trata de una regularización. Para estos casos, además del pago de los derechos que correspondan, se le aplicarán las sanciones económicas que correspondan.

Artículo 301. Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en materia de permisos y licencias para acciones urbanas, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo



protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten, así como de los métodos y procedimientos constructivos que utilicen para la ejecución de las obras.

Artículo 302. La licencia y demás permisos referentes al desarrollo de proyectos urbanos podrán ser revocados por la Dirección, cuando éstos hayan sido obtenidos con base a información y documentos falsos o erróneos y a los demás casos señalados por la Ley.

Artículo 303. Se podrá revocar, total o parcialmente, la autorización de un fraccionamiento o conjunto urbano, a petición del representante legal con poder bastante y suficiente para tal efecto, cuando no se afecten intereses de terceros o de la colectividad, y no se hayan realizado actos o contratos definitivos de traslación de lotes.

Artículo 304. Una copia de los planos registrados y la licencia de construcción deberá conservarse en las obras durante la ejecución de estas y estar a disposición de las supervisiones de la Dirección.

Artículo 305. De acuerdo con el artículo 287 de la Ley, las resoluciones que emita la autoridad municipal competente en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizarán a los desarrolladores a:

- I. En el caso del proyecto urbanístico: contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a éstas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema;
- II. En el caso de plano de rasantes: iniciar el trazo de calles, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos;
- III. En el caso del proyecto ejecutivo urbanístico: formalizar las obras de urbanización autorizadas, efectuando la inscripción del plano y del acuerdo de autorización en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León a fin de constituir en gravamen las obligaciones contraídas;
- IV. En el caso de la autorización del proyecto de ventas o enajenación: después de la inscripción del plano, y el acuerdo en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, establecer relaciones con terceros con el propósito de transmitir la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento; y
- V. En el caso de la constancia de terminación de obras y el levantamiento del acta correspondiente: tendrán como consecuencia la liberación de las garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del desarrollador; subsistiendo solo las garantías necesarias contra vicios ocultos de pavimento, cordones, banquetas y drenaje pluvial por un periodo de 3-tres años.

Artículo 306. La autoridad municipal no deberá dar trámite a solicitudes o documentos para aprobación de fraccionamientos en ninguna de las etapas establecidas en esta Ley, a persona física o moral que siendo propietaria de un predio, el cual haya sido invadido por particulares previamente, no acredite haber presentado denuncia o querrela en contra de los presuntos invasores. Una vez acreditada la presentación de la denuncia o querrela, la autoridad municipal, para iniciar dicho trámite, deberá esperar a que la resolución definitiva sea dictada por la autoridad jurisdiccional, sin perjuicio de que el particular cumpla con lo establecido en esta Ley.

Artículo 307. El acuerdo y planos del proyecto ejecutivo urbanístico y/o el proyecto ejecutivo arquitectónico, después de autorizados deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral



del Estado de Nuevo León.

Artículo 308. El acuerdo y planos del proyecto de ventas en condominio, después de autorizados deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; con esto se tendrán por transmitidos al Municipio las áreas de cesión correspondientes.

Artículo 309. La licencia y demás permisos referentes a la construcción de inmuebles podrán ser revocados por la Dirección, cuando éstos hayan sido obtenidos con base a información y documentos falsos o erróneos y a los demás casos señalados por la Ley.

Artículo 310. El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico y/o el proyecto arquitectónico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo urbanístico y/o el proyecto ejecutivo arquitectónico, y la autorización del proyecto de ventas en condominio, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas. Las modificaciones autorizadas deberán ser inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 311. Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización y/o edificación, la autoridad Municipal podrá autorizar el proyecto de ventas en condominio, para la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes privativos, porciones, locales o departamentos, previstos para su venta, siempre y cuando se otorgue garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, sobre el cumplimiento de las obligaciones faltantes por realizarse más un 20% - veinte por ciento. La duración de esta garantía, será conforme al programa de obras a ejecutar.

Los propietarios o desarrolladores de proyectos ya autorizados, no podrán solicitar autorización para un nuevo proyecto, sector u etapa de uno ya autorizado y con licencia ya vencida, en tanto no municipalicen lo ya autorizado en el caso de fraccionamientos, o realicen el trámite de obtener la Constancia de Terminación de obra en el caso de edificaciones.

Artículo 312. A solicitud del interesado y cuando un proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, se haya llevado a cabo por sectores o etapas, se podrán realizar entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta servirá como comprobante de liberación de garantías.

Artículo 313. Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán las siguientes vigencias:

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



- tendrán vencimiento;
- b. El proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y
 - c. En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.
- IV. En conjuntos urbanos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico, el proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, y el plano de rasantes, no generarán derechos adquiridos y estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo Urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan;
- El proyecto Ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;
- V. Tratándose de conjuntos urbanos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:
- a. Se tramitará para todo el conjunto urbano, la factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico, el proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables, no las contravengan;
 - b. El proyecto ejecutivo, tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y
 - c. En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y/o proyectos arquitectónicos, y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

CAPÍTULO TERCERO. DE LOS REQUISITOS.

Artículo 314. Los requisitos y documentación que requiere cada uno de los trámites y permisos señalados en el capítulo anterior, serán los que señalados en la Ley.

Artículo 315. Si el dictamen elaborado por la Dirección descalifica la solicitud presentada, se notificará al solicitante para los efectos que establezcan la Ley y demás disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento. Si el dictamen recomienda autorizar lo solicitado, de inmediato se expedirá la licencia o permiso solicitado, previo pago del derecho que fije la Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Nuevo León.

Artículo 316. Las solicitudes de factibilidad de uso del suelo y la Fijación de lineamientos generales de Diseño Urbano y/o Diseño Arquitectónico, podrán solicitarse de manera conjunta.

Las licencias de uso de edificación para un inmueble nuevo, solo podrán solicitarse después de contar con la Constancia de Obra Terminada correspondiente.

La constancia de obra terminada servirá para iniciar el cómputo del tiempo de un año, para que



cese la responsabilidad del perito responsable del proyecto y de los asesores.

Artículo 317. En todos los casos de licencias o permisos para la construcción de Conjuntos Urbanos, el propietario, poseedor o desarrollador y el perito responsable del proyecto, juntos o por separado, deberán entregar a la Dirección el escrito de notificación de obra terminada, donde el perito expresará, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión y asesoría, cumplimiento con las normas vigentes aplicables y las normas que la ingeniería exige y que la obra fue desarrollada conforme al proyecto autorizado, cumpliendo con las normas contenidas en las leyes y reglamentos aplicables.

Cuando lo soliciten juntos, el propietario y el profesionista, se aceptarán y se resolverá de inmediato, en virtud en que se interpreta la conformidad de las partes. Cuando la solicitud la tramite sólo una de las partes, será necesario que la Autoridad Municipal realice una inspección ocular al inmueble, para constatar el dicho, resolviéndose en consecuencia.

CAPÍTULO CUARTO. DE LA TERMINACIÓN DE LAS ACCIONES URBANISTICAS.

Artículo 318. El propietario, poseedor, de manera conjunta con el perito responsable de obra, deberán entregar a la autoridad municipal el escrito planteado en el artículo 317 del presente reglamento.

En todos los casos, y antes de expedir la Constancia de Obra Terminada de los Conjuntos Urbanos, o la municipalización de los fraccionamientos, la Dirección deberá realizar una visita de inspección a la obra para asegurarse que la obra fue ejecutada de acuerdo al proyecto autorizado.

En el caso de que la obra presente diferencias o haya incumplido con el proyecto autorizado, se notificará por escrito al propietario, poseedor o desarrollador del proyecto, para efectos de que subsane las diferencias encontradas y regularice, en lo que pueda ser regularizado y/o complete los posibles trabajos no ejecutados y/o demuela los excedentes de construcción encontrados. Todo lo anterior, acompañado de las multas o sanciones económicas a que haga lugar.

Artículo 319. El escrito de terminación de obra, servirá para:

- I. Iniciar el cómputo de tiempo de 1-un año para que cese la responsabilidad del perito responsable de la obra, o antes si el propietario o poseedor hiciere cambios, reformas, agregados, cambie el uso del suelo, o someta la estructura a cargas distintas a las de diseño, sin el consentimiento del profesionista.
- II. Para autorizar el uso u ocupación del inmueble y en su caso, expedir la Licencia de Uso de la Edificación correspondiente.
- III. Iniciar con los trámites para la municipalización del fraccionamiento.

Artículo 320. En el caso de Conjuntos Urbanos de uso público, de cualquier tipo, cuando existan dudas o evidencias del empleo de materiales de mala calidad, de que se observe algún daño estructural o cuando no se haya presentado previamente la memoria de cálculo estructural, se deberá someter el edificio o la obra a la prueba de carga física, de la que dará fe el Municipio y en consecuencia, autorizará o negará el uso y ocupación de la edificación. Para llevar a cabo esta prueba, se registrará por los siguientes parámetros:

- A. Cuando la obra tenga varias secciones iguales o parecidas, se podrá llevar a cabo la prueba en algunas de ellas, que sea representativa del resto. Mínimo 3-tres secciones.
- B. La carga a la que se someterá la estructura deberá sobrepasar con un 25%-veinticinco por ciento la carga posible que soportará en condición de operación.
- C. La carga se dejará 24-veinticuatro horas por lo menos, y se revisará la estructura.



- D. Las fallas que pudieran aparecer, se evaluarán, de manera que se resuelva por los peritos, si sólo se trata de fallas locales, susceptibles de refuerzo y arreglo o si se considera de fondo y no pueden arreglarse sino sólo volviendo a hacer la estructura.
- E. Se considerará que la estructura ha fallado si ocurre colapso, una falla local o incremento local brusco de desplazamiento o de la curvatura de una sección. Además, si 24-veinticuatro horas después de quitar la carga, la estructura no muestra una recuperación mínima de 75%-setenta y cinco por ciento de sus deflexiones, se repite la prueba.
- F. La segunda prueba de carga no debe iniciarse antes de 72-setenta y dos horas de haberse terminado la primera.
- G. Se considerará que la estructura ha fallado si después de la segunda prueba de recuperación no alcanza, en 24-veinticuatro horas, el 75%-setenta y cinco por ciento de las deflexiones debidas a dicha segunda prueba; podrá considerarse que los elementos horizontales han pasado la prueba de carga, aun si la recuperación de las flechas no alcanzase 75%-setenta y cinco por ciento, siempre y cuando la flecha máxima no exceda de 2.0 milímetros $+L (2) / (20,000 h)$, y donde L, es el claro libre del miembro que se ensaye y h su peralte total en las mismas unidades que L; en voladizos se tomará L como el doble del claro libre.
- H. En caso de que la prueba no sea satisfactoria, deberá presentarse al Municipio un estudio proponiendo las modificaciones pertinentes y una vez realizadas éstas, se llevará a cabo una nueva prueba de carga.
- I. Durante la ejecución de la prueba de carga, deberán tomarse las precauciones necesarias para proteger la seguridad de las personas y del resto de la estructura, en caso de falla de la zona ensayada; el procedimiento para realizar pruebas de carga de pilotes será el incluido en las normas técnicas relativas a cimentaciones.

Artículo 321. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Dirección, a través de la licencia de uso de la edificación. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia.

TÍTULO DÉCIMOSEGUNDO

DE LAS LICENCIAS, PERMISOS Y REQUISITOS QUE SE REQUIEREN PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

CAPÍTULO PRIMERO. DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

Artículo 322. Las construcciones, para los efectos del presente Reglamento, tendrán la siguiente clasificación:

Según su origen:

- A. Obra Pública.
- B. Obra Privada.

Según su alcance:

- a) Obras nuevas de edificación;
- b) Obras para la remodelación, ampliación o demolición de construcciones o edificaciones;
- c) Obras para la conservación de construcciones o edificaciones;
- d) Obras para la seguridad y sanidad de predios, lotes y construcciones o edificaciones;
- e) Obras viales o de Infraestructura; y
- f) Obras varias.



Según su tipo y tamaño:

- I. Demoliciones.
- II. Excavaciones, despalmes o movimientos de tierra.
- III. Bardas y Vivienda unifamiliar hasta 100 metros cuadrados de construcción, o reparaciones menores.
- IV. Autoconstrucción o construcción progresiva de vivienda unifamiliar, hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de las licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados.
- V. Vivienda unifamiliar mayor de 100 metros cuadrados.
- VI. Vivienda multifamiliar, comercio, o servicios hasta 200 Mt2 de construcción.
- VII. Vivienda multifamiliar, comercio, servicios y equipamientos de 200 a 500 Metros cuadrados de construcción.
- VIII. Vivienda multifamiliar, comercio, servicios y equipamientos mayores de 500 Mt2 de construcción.
- IX. Industrial, de cualquier tamaño.
- X. Obras viales o de infraestructura, de cualquier tamaño.
- XI. Anuncios.
- XII. Uso u ocupación de vía Pública.
- XIII. Otros.

Artículo 323. En el municipio de Marín, Nuevo León se prohíben los siguientes usos de edificación o construcción: Cabaret, Restaurant Bar, con baile de tubo denominado table dance, salas de masaje no terapéuticos, Juegos de mesa, Máquinas tragamonedas, casa de apuestas, casa de juego, centro de apuestas, casinos y similares.

Artículo 324. Serán incompatibles con los usos residenciales aquellos usos comerciales o industriales que amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, y por tanto se negará el permiso respectivo o bien, se clausurará definitivamente mediante el procedimiento respectivo. Lo anterior deberá fundamentarse mediante dictamen de Protección Civil, de la dependencia de Salud competente o la Autoridad ambiental correspondiente.

Los usos de suelo de industria pesada son incompatibles con los usos residenciales.

Artículo 325. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo alguno de las siguientes obras, requerirán previamente contar con un dictamen de Impacto Urbano Regional:

- I. Proyectos de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal con más de 650-seiscientos cincuenta viviendas y desarrollos de uso diferentes a la habitacional con un área vendible mayor a 80,000 m2-ochenta mil metros cuadrados.
- II. Construcción o ampliación de vialidades primarias u otros componentes de la infraestructura para la movilidad que se realicen en más de un Municipio.
- III. Plantas de almacenamiento de combustibles de gasolina, diésel, gas licuado de petróleo y gas natural, para servicio público o privado.
- IV. Equipamientos educativos, de salud, abasto, y recreación que brinden servicios regionales o cualquiera que supongan la concentración en un mismo momento de más de 3,000 personas.
- V. Centrales de carga, terminales multimodales, centrales de autobuses, ferrocarriles y aeropuertos.



- VI. Construcción de industrias que utilicen o generen residuos peligrosos.

Artículo 326. Los dictámenes de Impacto Urbano Regional se presentarán a la Dirección, la que en un plazo no mayor de treinta días hábiles deberá emitir el dictamen correspondiente, de conformidad con las disposiciones de la Ley.

Artículo 327. Los dictámenes de Impacto Urbano Regional establecerán las condiciones o requisitos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos que aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen, así como a que los costos que la obra pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento o servicios públicos sean sufragados por el promovente, por ello, los dictámenes de Impacto Urbano Regional se otorgarán atendiendo a:

- I. Evitar mayores costos en la prestación de servicios públicos, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación de la obra de que se trate.
- II. Evitar la saturación de las redes viales, hidráulica, de alcantarillado y eléctricas de los centros de población.
- III. Asegurar la compatibilidad y mantener el equilibrio entre los diferentes usos y destinos previstos en la zona o región de que se trate;
- IV. Preservar los recursos naturales y la calidad del medio ambiente, en los términos de la Ley aplicable en la materia.
- V. Impedir riesgos y contingencias urbanas.

Dichas condiciones o requisitos podrán ser temporales, económicos, ambientales o funcionales y referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, infraestructura, uso y servicios, entre otros aspectos.

Artículo 328. La ejecución de obras de construcción se sujetará a los siguientes requisitos:

- I. Obtener la licencia o autorización correspondiente del Municipio.
- II. Cumplir con el pago de los derechos originados por la prestación de los servicios de las autoridades y dependencias municipales y demás contribuciones que se causen.
- III. En su caso, ceder al Municipio las áreas que establece esta Ley según el tipo de acción urbana de que se trate.
- IV. Ejecutar, a su costo, la construcción, habilitación y dotación de la infraestructura y equipamiento en las áreas de que se trate, así como de las adecuaciones en la infraestructura y redes de servicios públicos primarios que requieran para su adecuado funcionamiento.

En los casos en que se requiera la evaluación de Impacto Urbano Regional a que se refiere el artículo 190 de esta Ley, se deberá contar adicionalmente con la autorización respectiva favorable.

Artículo 329. Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la Dirección, en la etapa de solicitud de la licencia de uso de suelo, solicitará al interesado un dictamen que contenga las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionista especialista en el tema o un técnico autorizado por la Dirección de Protección Civil del municipio. En donde estén detectadas fallas geológicas activas, en las licencias de uso de suelo, se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones.

Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia de uso de suelo, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la



Dirección de Protección Civil Municipal, para que rinda su opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.

Artículo 330. Los usos del suelo considerados peligrosos para la integridad física de los ocupantes del predio y colindantes solo podrán obtener la licencia de construcción cuando cuenten con la aprobación por escrito de las autoridades competentes a nivel Estatal y/o Federal.

Las áreas con instalaciones de riesgo son aquellas en que se manejan o pretendan manejar alguna de las sustancias consideradas como altamente riesgosas que aparecen en el Primer Listado de Actividades Altamente Riesgosas publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990, así como en el Segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de mayo de 1992, en las cantidades de reporte que en dichas listas se definen.

Los propietarios poseedores o desarrolladores de los predios donde se pretenda desarrollar este tipo de actividades peligrosa o de riesgo, deberán presentar al municipio, al momento de solicitar los permisos o licencias de construcción correspondiente, las autorizaciones de las autoridades Federales o Estatales que corresponda.

Artículo 331. Los usos del suelo o edificaciones para almacenamiento, tratamiento, comercio de vehículos chocados, desechados o partes de ellos, de chatarra o materiales reciclables, se autorizarán solamente como usos condicionados temporales cuya licencia correspondiente no deberá exceder de cinco años.

El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de servicio denominadas gasolineras, se sujetará a lo dispuesto en el artículo 161 de la Ley.

El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de carburación y establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 162 de la Ley.

Las plantas de almacenamiento para derivados del petróleo, con capacidad mayor a cien mil barriles, respetarán las distancias de resguardo mínimas para proteger a la población y variarán de acuerdo al nivel de riesgo de los diversos productos, entre ciento cincuenta y cuatrocientos metros.

Artículo 332. Tratándose de solicitud para licencias de construcción para obras Tipos VII, VIII y IX, 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.

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. Los estudios de movilidad deberán cumplir con los alcances establecidos en el artículo 107 de la Ley.

Los comercios, lugares de servicios y equipamientos que tengan una superficie mayor a 500



metros cuadrados de construcción, conforme al estudio de movilidad previsto en el artículo 107 de la Ley, deberán contar con zonas de carga y descarga de mercancías, así como zonas de ascenso y descenso de pasajeros.

Artículo 333. Los Conjuntos Urbanos deberán de cumplir con las normas básicas que aparecen en el artículo 226 de la Ley.

Artículo 334. Las actividades a desarrollar dentro de las edificaciones, deberán cumplir con lo establecido en el numeral 5.4 de la **NOM-081-SEMARNAT-1994**, la cual establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido.

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LOS TRAMITES Y LICENCIAS.

Artículo 335. Para los efectos de este Reglamento, los tramites a realizar para la autorización de los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación, de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, serán los siguientes y deberán ser resueltos por la Autoridad Municipal en los plazos aquí señalados:

- I. **Factibilidad de uso de suelo:** Tiempo máximo de respuesta de 10- diez días hábiles.
- II. **Licencia de uso del suelo:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- III. **Fijación de lineamientos generales de diseño Arquitectónico:** Tiempo máximo de respuesta de 5-cinco días hábiles.
- IV. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Vivienda unifamiliar hasta 100 metros cuadrados:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles; En el caso de vivienda unifamiliar y tramitado por las **personas físicas** poseedoras o propietarias, se dictaminará en un plazo no mayor a 3- tres días hábiles.
- V. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Vivienda unifamiliar mayor de 100 metros cuadrados:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles; En el caso de vivienda unifamiliar y tramitado por las **personas físicas** poseedoras o propietarias, se dictaminará en un plazo no mayor a 3- tres días hábiles.
- VI. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Conjunto Urbano de Vivienda multifamiliar hasta 200 metros cuadrados:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- VII. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Conjunto Urbano de Vivienda multifamiliar mayor de 200 metros cuadrados:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- VIII. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Comercio, Servicios y/o equipamientos hasta 200 metros cuadrados:** Tiempo máximo de respuesta de 10- diez días hábiles.
- IX. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Comercio, Servicios y equipamientos de 200 metros cuadrados a 500 metros cuadrados:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- X. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Comercio, Servicios y equipamientos mayor de 500 metros cuadrados:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XI. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Industria, cualquier tamaño.:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XII. **Permiso para realizar reparaciones menores:** Tiempo máximo de respuesta de 5-cinco días hábiles.



- XIII. **Permiso para ocupar o realizar obras en la vía pública:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XIV. **Prórrogas para terminación de las obras:** Tiempo máximo de respuesta de 5-cinco días hábiles.
- XV. **Constancia de terminación de obras, en general:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XVI. **Proyecto de ventas en condominio, cuando así se requiera y garantía suficiente:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XVII. **Prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XXVIII. **Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XIX. **Constancia de terminación de obras en la Vía Pública:** Tiempo máximo de respuesta de 5-cinco días hábiles.
- XX. **Licencia de uso de edificación:** Tiempo máximo de respuesta de 10- diez días hábiles.
- XXI. **Licencia de construcción y/o regularización de vivienda popular ubicada en zona de regularización de la tenencia de la tierra:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XXII. **Asignación, Corrección o Certificación de Número Oficial:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XXIII. **Alineamiento vial:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XXIV. **Certificación de planos:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XXV. **Permiso de demolición:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XXVI. **Permiso para excavaciones, despalmes y movimientos de tierra:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XXVII. **Licencia para remodelación de fachada:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XXVIII. **Licencia de Construcción para Barda:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XXIX. **Licencia de Construcción para Antenas:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XXX. **Solicitud de Acceso a la Información Pública de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano municipal de Marín, Nuevo León:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XXXI. **Recurso de revisión:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XXXII. **Denuncia Pública:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XXXIII. **Instalación de ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables u otros similares.** Tiempo máximo respuesta de 10-diez días hábiles.
- XXXIV. **Instalación o modificación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico.** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.

Artículo 336. De acuerdo con el artículo 60 de la Ley Federal y siempre y cuando el solicitante hubiese cumplido con la totalidad de los requisitos establecidos para el trámite y se le hubiese dado un número de trámite o expediente, aplicará la negativa ficta a lo solicitado, en los casos en que la Dirección no resuelva las solicitudes recibidas de acuerdo a los plazos planteados en el artículo anterior.

Artículo 337. Cuando se reciban solicitudes incompletas para algún trámite de licencias o permisos, la Dirección deberá actuar conforme a lo previsto en los artículos 400 y 401 de la Ley.



Artículo 338. De acuerdo con el artículo 212 de la Ley, las construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, deberán ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

- I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 – trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente.

- II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.
- III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones.
- IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de la Ley.
- V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de la Ley.

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

Artículo 339. La Dirección otorgará licencias de construcción, sólo en predios, lotes o fracciones que hayan resultado de la incorporación efectuada con autorización de la autoridad competente, así como en los lotes con las dimensiones mínimas que marca la Ley, Planes o programas, este Reglamento y demás disposiciones de la materia. La licencia otorgada no significa la aprobación técnica del método o procedimientos de construcción, ni de los materiales a emplear, ya que esto será responsabilidad del propietario, poseedor o desarrollador del proyecto y de su relación contractual con el Perito Responsable de la Obra.

Artículo 340. Las obras ejecutadas sin el permiso de la autoridad municipal se suspenderán y clausurarán conforme a los procedimientos previstos por la Ley, además, se les aplicarán a los responsables de las mismas las sanciones a que haga lugar, de acuerdo a las leyes y reglamentos aplicables.

Para la regularización de una obra realizada sin permiso, el propietario, poseedor o desarrollador deberá obtener las licencias requeridas, con la aclaración en el trámite que se trata de una regularización. Para estos casos, además del pago de los derechos que correspondan, se le aplicarán las sanciones económicas que correspondan.

Artículo 341. Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en materia de permisos y



licencias de construcción, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten, así como de los métodos y procedimientos constructivos que utilicen para la ejecución de las obras.

Artículo 342. La licencia de construcción fraccionada se podrá tramitar en dos partes desfasadas en el tiempo:

En la primera parte, el interesado solicitará a la autoridad Municipal competente la autorización de la licencia de construcción.

En la segunda parte, se podrá diferir hasta por 180-ciento ochenta días naturales, la inscripción de la licencia autorizada, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Se permitirá la licencia de construcción fraccionada en los siguientes casos:

- I. En los fraccionamientos simultáneos de cualquier tipo, cuando se realizan las construcciones, en forma simultánea con la urbanización y no se tienen los expedientes catastrales de los lotes individualizados; para tramitar la primera parte de la licencia de construcción, se utilizará como respaldo el expediente catastral del predio antes de fraccionarlo.
- II. En los conjuntos urbanos y construcciones de cualquier tipo, que requieren de la autorización de la licencia de construcción y adicionalmente la autorización del Proyecto de Ventas en Condominio; en este caso la segunda parte se cumplirá al inscribir el proyecto de ventas en condominio; ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 343. La licencia y demás permisos referentes a la construcción de inmuebles podrán ser revocados por la Dirección, cuando éstos hayan sido obtenidos con base a información y documentos falsos o erróneos y a los demás casos señalados por la Ley.

Artículo 344. Una copia de los planos registrados y la licencia de construcción deberá conservarse en las obras durante la ejecución de estas y estar a disposición de las supervisiones de la Dirección.

Artículo 345. El interesado podrá solicitar modificar el proyecto ejecutivo arquitectónico, y en su caso a la autorización del proyecto de ventas en condominio, 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 346. Aun cuando no se hayan concluido las obras de edificación, la Dirección podrá autorizar los proyecto de ventas en condominio, para con ello iniciar con las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes privativos, porciones, locales o departamentos, previstos para su venta, siempre y cuando se otorgue una garantía hipotecaria o fianza suficiente, a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por esta autoridad, misma que se calculara sobre el cumplimiento de las obligaciones faltantes por realizarse, más un 20%-veinte por ciento. La duración de esta garantía, será conforme al programa de obras a ejecutar.

Artículo 347. Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán las siguientes vigencias:



- I. En Construcciones aisladas y conjuntos urbanos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, el proyecto arquitectónico, y en su caso el plano de rasantes, no generarán derechos adquiridos y estarán vigentes hasta en tanto, lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan.
- II. El proyecto Ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.
- III. La licencia de uso de la edificación perderá vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.
- IV. Tratándose de Construcciones aisladas y conjuntos urbanos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:
 - a. Se tramitará para todo el conjunto urbano, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, el proyecto arquitectónico, y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto arquitectónico, que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables, no las contravengan.
 - b. El proyecto ejecutivo, tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.
 - c. En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

Artículo 348. El interesado, previo al vencimiento de la licencia, podrá solicitar la prórroga en una sola ocasión, debiendo pagar todos los derechos municipales que correspondan.

La prórroga se tramitará ante la autoridad municipal correspondiente, hasta por un término de dos años.

La autoridad competente, previa expedición de la prórroga solicitada, ordenará una visita de inspección, a fin de verificar el cumplimiento del plano autorizado, velando en todo momento que se respeten las disposiciones de carácter general vigentes al momento de su expedición.

CAPÍTULO TERCERO. DE LAS OBRAS QUE NO REQUIEREN PERMISO.

Artículo 349. Las obras que no requieren permiso de la autoridad Municipal son:

- I. Reposición y reparación de pisos.
- II. Aplicación de pintura y revestimientos interiores.
- III. Aplicación de pintura exterior.



- IV. Reparaciones dentro del predio, de tuberías, equipos, instalaciones eléctricas, etc;
- V. Colocación de muros divisorios interiores.
- VI. Impermeabilización y reparación de azoteas.
- VII. Cambio y colocación de puertas, ventanas o vidrios, sin alterar los vanos exteriores.
- VIII. Construcciones provisionales para uso de oficinas de venta, bodegas de obra, caseta de construcción y lo servicios sanitarios portátiles.
- IX. Obras urgentes para prever derrumbes, desprendimientos o colapsos de losas o estructuras que pudieran causar daños a personas o edificaciones colindantes. Para estos casos se deberá notificar a la Dirección, dentro de las 72 horas siguientes al inicio de los trabajos.

CAPÍTULO CUARTO. DE LOS REQUISITOS.

Artículo 350. Los requisitos y documentación que requiere cada uno de los trámites y permisos señalados en el capítulo segundo anterior, serán los señalados en la Ley.

Artículo 351. Si el dictamen elaborado por la Dirección descalifica la solicitud presentada, se notificará al solicitante para los efectos que establezcan la Ley y demás disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento. Si el dictamen recomienda autorizar lo solicitado, de inmediato se expedirá la licencia o permiso de construcción solicitado, previo pago del derecho que fije la Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Nuevo León.

Artículo 352. Las solicitudes de factibilidad de uso del suelo y la Fijación de lineamientos generales de diseño Arquitectónico, podrán solicitarse de manera conjunta.

Las licencias de uso de edificación para un inmueble existente, solo podrán solicitarse después de contar con la factibilidad de uso del suelo, la Fijación de lineamientos generales de diseño Arquitectónico y el proyecto arquitectónico específico del inmueble, el cual deberá cumplir con los lineamientos establecidos.

Las licencias de uso de edificación para un inmueble nuevo, solo podrán solicitarse después de contar con la Constancia de Obra Terminada correspondiente.

La Constancia de obra terminada servirá para iniciar el cómputo del tiempo de un año, para que cese la responsabilidad del perito responsable de obra y de los asesores.

CAPÍTULO QUINTO. DE LA TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

Artículo 353. En todos los casos de licencias o permisos de construcción, demolición, remodelación o ampliación de inmuebles, el propietario, poseedor o desarrollador y el Perito responsable de la Obra, juntos o por separado, deberán entregar a la Dirección el escrito de notificación de obra terminada, donde el Perito dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión y asesoría, cumplimiento con las normas vigentes aplicables y las normas que la ingeniería exige y que la obra fue desarrollada conforme al proyecto autorizado, cumpliendo con las normas contenidas en las leyes y reglamentos aplicables.

Cuando lo soliciten juntos, el propietario y el profesionista, se aceptarán y se resolverá de inmediato, en virtud en que se interpreta la conformidad de las partes. Cuando la solicitud la tramite sólo una de las partes, será necesario que la Autoridad Municipal realice una inspección ocular al inmueble, para constatar el dicho, resolviéndose en consecuencia.



Artículo 354. El propietario, poseedor, de manera conjunta con el Perito Responsable de Obra, deberán entregar a la autoridad municipal el escrito planteado en el artículo 190 anterior.

En todos los casos, y antes de expedir la Constancia de Obra Terminada, la Dirección deberá realizar una visita de inspección a la obra para asegurarse que la obra fue ejecutada de acuerdo al proyecto autorizado.

En el caso de que la obra presente diferencias o haya incumplido con el proyecto autorizado, se notificará por escrito al propietario, poseedor o desarrollador del proyecto, para efectos de que subsane las diferencias encontradas y regularice la edificación en lo que pueda ser regularizado y/o complete los posibles trabajos no ejecutados y/o demuela los excedentes de construcción encontrados. Todo lo anterior, acompañado de las multas o sanciones económicas a que haga lugar.

Artículo 355. El escrito de terminación de obra, servirá para:

- I. Iniciar el cómputo de tiempo de 1-año para que cese la responsabilidad del perito responsable de la obra, o antes si el propietario o poseedor hiciere cambios, reformas, agregados, cambie el uso del suelo, o someta la estructura a cargas distintas a las de diseño, sin el consentimiento del profesionista.
- II. Para autorizar el uso u ocupación del inmueble y expedir la Licencia de Uso de la Edificación correspondiente.

Artículo 356. En el caso de construcciones de uso público, de cualesquiera tipos, cuando existan dudas o evidencias del empleo de materiales de mala calidad, de que se observe algún daño estructural o cuando no se haya presentado previamente la memoria de cálculo estructural, se deberá someter el edificio o la obra a la prueba de carga física, de la que dará fe el Municipio y, en consecuencia, autorizará o negará el uso y ocupación de la edificación. Para llevar a cabo esta prueba, se regirá por los siguientes parámetros:

- A. Cuando la obra tenga varias secciones iguales o parecidas, se podrá llevar a cabo la prueba en algunas de ellas, que sea representativa del resto. Mínimo 3-tres secciones.
- B. La carga a la que se someterá la estructura deberá sobrepasar con un 25%-veinticinco por ciento la carga posible que soportará en condición de operación.
- C. La carga se dejará 24-veinticuatro horas por lo menos, y se revisará la estructura.
- D. Las fallas que pudieran aparecer, se evaluarán, de manera que se resuelva por los peritos, si sólo se trata de fallas locales, susceptibles de refuerzo y arreglo o si se considera de fondo y no pueden arreglarse sino sólo volviendo a hacer la estructura.
- E. Se considerará que la estructura ha fallado si ocurre colapso, una falla local o incremento local brusco de desplazamiento o de la curvatura de una sección. Además, si 24 horas después de quitar la carga, la estructura no muestra una recuperación mínima de 75% de sus deflexiones, se repite la prueba.
- F. La segunda prueba de carga no debe iniciarse antes de 72-setenta y dos horas de haberse terminado la primera.
- G. Se considerará que la estructura ha fallado si después de la segunda prueba de recuperación no alcanza, en 24-veinticuatro horas, el 75%-setenta y cinco por ciento de las deflexiones debidas a dicha segunda prueba; podrá considerarse que los elementos horizontales han pasado la prueba de carga, aun si la recuperación de las flechas no alcanzase 75% setenta y cinco por ciento, siempre y cuando la flecha máxima no exceda de 2.0 milímetros $+L (2) / (20,000 h)$, y donde L, es el claro libre del miembro que se ensaye y h su peralte total en las mismas unidades que L; en voladizos se tomará L como el doble del claro libre.



- H. En caso de que la prueba no sea satisfactoria, deberá presentarse al Municipio un estudio proponiendo las modificaciones pertinentes y una vez realizadas éstas, se llevará a cabo una nueva prueba de carga.
- I. Durante la ejecución de la prueba de carga, deberán tomarse las precauciones necesarias para proteger la seguridad de las personas y del resto de la estructura, en caso de falla de la zona ensayada; el procedimiento para realizar pruebas de carga de pilotes será el incluido en las normas técnicas relativas a cimentaciones.

Artículo 357. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente, a través de la licencia de uso de la edificación. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO

DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN A OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIONES.

CAPÍTULO UNICO. PLANTEAMIENTOS.

Artículo 358. La Dirección, en el ámbito de su competencia y conforme a las disposiciones de la Ley, podrá llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de este reglamento, de los planes o programas de desarrollo urbano y de las demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano aplicables, para en su caso, aplicar las medidas de corrección que correspondan, e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias. Las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo.

En todo tiempo, la autoridad municipal, a través de los funcionarios autorizados para la aplicación del presente reglamento, tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas y de las especificaciones de los proyectos autorizados.

Artículo 359. El funcionario encargado de practicar visitas de inspección, deberán estar provistos de orden escrita, con firma autógrafa, expedida por la autoridad competente, en la que deberá precisarse el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, el personal técnico de apoyo en su caso y las disposiciones legales que lo fundamenten.

Artículo 360. Los propietarios, poseedores o desarrolladores responsables, encargados u ocupantes de los predios u obras objeto de inspección, estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

Artículo 361. Al iniciar la visita de inspección, el funcionario encargado de practicarla deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere el artículo 303 anterior, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento.

De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique, si aquella se hubiere negado a proponerlos.



De toda acta levantada se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia, ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en la propia acta.

Artículo 362. En las actas se hará constar lo siguiente:

- a. Nombre, denominación o razón social del visitado.
- b. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia.
- c. Calle, número, población o colonia y código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita.
- d. Número y fecha del oficio de comisión que la motivo.
- e. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia.
- f. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos.
- g. Actos, hechos u omisiones detectadas en la visita de verificación.
- h. Declaración del visitado, si quisiera hacerla.
- i. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

Artículo 363. Los visitados a quienes se haya levantado acta de inspección podrán formular observaciones en el acto de la diligencia.

Si como resultado del acta de inspección, la autoridad advierte la existencia de algún riesgo para las personas o para sus bienes, procederá a aplicar las medidas de seguridad que correspondan e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente.

Si de los resultados del acta no aparecieran elementos de infracción, pero se advirtiere alguna irregularidad, la autoridad lo hará del conocimiento del interesado mediante notificación personal, o por correo certificado, con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro del término de diez días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

Artículo 364. Una vez oído el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los quince días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado.

En la resolución administrativa se señalará, o en su caso, adicionarán las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, así como el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor, conforme a las disposiciones aplicables.

TÍTULO DÉCIMO CUARTO

DE LA CONSERVACIÓN DE PREDIOS Y EDIFICACIONES.

CAPÍTULO UNICO. PLANTEAMIENTOS

Artículo 365. Todos los propietarios o poseedores de predios urbanos baldíos, ubicados en el municipio de Marín, Nuevo León, estarán obligados a mantenerlos cercados y libres de basura, escombros o vegetación que impida la visión completa de los mismos. En el caso de que esto no se cumpla y previo aviso de advertencia por parte de la Dirección, no atendido por los propietarios o poseedores, podrán ser limpiados o desmontados por parte de la Autoridad Municipal, con cargo a los mismos propietarios o poseedores.



Independientemente de las acciones ya planteadas en el párrafo anterior, la Autoridad Municipal sancionará mediante la aplicación de multas, el incumplimiento de lo planteado en este artículo.

Artículo 366. Todos los propietarios o poseedores de edificaciones urbanas, ubicadas en el municipio de Marín, Nuevo León, estarán obligados a mantenerlos en buen estado de preservación, seguridad, limpieza y funcionamiento. Cualquiera edificación que se encuentre en franco deterioro en su fachada o estructura, lo cual implique una mala imagen para la zona donde se ubique, o implique algún riesgo de provocar posibles daños a personas o edificaciones contiguas y previo aviso de advertencia por parte de la Dirección, no atendido por los propietarios o poseedores, podrá ser reparada o realizadas las acciones cautelares necesarias por parte de la Autoridad Municipal, con cargo a los mismos propietarios o poseedores.

Independientemente de las acciones ya planteadas en el párrafo anterior, la Autoridad Municipal sancionará mediante la aplicación de multas, el incumplimiento de lo planteado en este artículo.

Artículo 367. Los propietarios de los inmuebles sujetos a acciones de protección o conservación, tendrán la obligación de realizar las acciones y lineamientos derivados de los planes, programas de desarrollo urbano, programas parciales del Centro Histórico o decretos correspondientes, evitando su utilización en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico. La autoridad estatal o municipal competente podrá establecer convenios con los propietarios para la conservación de los mismos.

TÍTULO DÉCIMO QUINTO

DE LA AUTOCONSTRUCCION.

CAPÍTULO UNICO. PLANTEAMIENTOS

Artículo 368. En el caso de construcción de vivienda popular, edificada a través de procesos de autoconstrucción y que esté ubicada en zonas de regularización de la tenencia de la tierra o en fraccionamiento sociales progresivos, la Dirección dará trato preferente en el trámite de licencias y permisos, así como también apoyará en la formulación de los proyectos y elaboración de planos oficiales y brindará asesoría y asistencia técnica durante el proceso de construcción.

Para estos casos 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.
- II. Plano de la vivienda o copia de algún proyecto tipo, generado por las autoridades estatales o la misma autoridad municipal.

TÍTULO DÉCIMO SEXTO

DE LAS MEDIDAS CAUTELARES, LAS SANCIONES Y LAS MEDIDAS PARA HACER CUMPLIR ESTE REGLAMENTO.

CAPÍTULO PRIMERO. DE LAS MEDIDAS CAUTELARES DE SEGURIDAD.

Artículo 369. Para los efectos de este reglamento, se considerarán medidas cautelares de



seguridad la ejecución de acciones inmediatas, a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, cortes de terreno, desviación o tapado de cañadas o escurrimientos pluviales, obras de construcción de infraestructura urbana, fraccionamientos, edificaciones o conjuntos urbanos, tanto públicas como privadas.

La medida prevista en la fracción I del artículo 370 de este reglamento, tendrá la duración de 5-cinco días hábiles, mismo término que tendrá la autoridad municipal para presentar ante la autoridad judicial la solicitud para ratificar la medida, mediante una suspensión o clausura.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que para cada caso correspondan.

Artículo 370. Son medidas cautelares de seguridad las siguientes:

- I. Interrupción inmediata de trabajos cuya ejecución provoque o esté provocando riesgos a la integridad personal o patrimonial de las personas, o a quienes carezcan del permiso correspondiente;
- II. Ejecución de obras de desagüe, saneamiento, infraestructura urbana de todo tipo y/o similares;
- III. Desocupación o desalojo de predios o inmuebles;
- IV. Demolición de construcciones, de anuncios panorámicos o antenas y/o estructuras de todo tipo;
- V. Retiro de instalaciones o de materiales;
- VI. La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes;
- VII. El aseguramiento y secuestro de objetos y de materiales;
- VIII. Refuerzo o apuntalamiento de estructuras y/o de edificaciones.
- IX. Contratación con radio y/o televisión de transmisiones o de emisiones de mensajes de alerta por caída de materiales, por desprendimiento de terreno, apuntalamientos y demolición de partes inestables de terrenos o estructuras, a fin de evitar daños a terceros;
- X. Aislamiento temporal, parcial o total del área afectada.
- XI. Inmovilización y aseguramiento de materiales que no cumplan con los parámetros autorizados por la Normatividad Oficial Mexicana en materia de construcción; y
- XII. Las demás que señalan otras Leyes.

Artículo 371. Si el o los responsables se rehusaren a cumplir las medidas de seguridad establecidas en este Capítulo y no realizan los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario, esta autoridad municipal los realizará en rebeldía de los responsables resultando a cargo de éstos los gastos originados. Los cuales tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar.

Artículo 372. Para la aplicación de medidas de seguridad y sanciones que establece este reglamento, las autoridades municipales y judiciales harán uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto.

Artículo 373. Corresponderá a esta autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en este Capítulo y serán sujetos responsables:

- I. El Propietario del inmueble.
- II. El Poseedor del inmueble.
- III. Las empresas constructoras.
- IV. Los constructores independientes que presten sus servicios profesionales a los propietarios, poseedores, o sus representantes para ejecutar o realizar cualquier obra de



construcción.

Artículo 374. Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de este reglamento:

- I. En su caso, el o los profesionistas que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción.
- III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la presente Ley y sus reglamentos y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan.
- IV. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario o poseedor del inmueble de que se trate, a responder de algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la presente Ley y su reglamentación.

Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas al presente Reglamento y demás disposiciones aplicables, que determine la autoridad.

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LAS SANCIONES.

Artículo 375. La Autoridad municipal competentes impondrán las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

La violación a este reglamento en materia de zonificación o a otros reglamentos aplicables, a las Leyes o al Programa de Desarrollo Urbano vigentes, se considera una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

La violación a este reglamento a las Leyes o al Programas de Desarrollo Urbano, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad respectiva en los términos que establece la legislación en la materia.

Artículo 376. Al aplicarse las sanciones, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia, cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de la Ley y de este reglamento.

La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida. El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la comisión de la infracción.

La autoridad municipal podrá imponer, en un solo acto y a una misma persona física o moral, en forma acumulativa, una o más de las sanciones previstas en este título, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

Artículo 377. Serán sanciones administrativas:

- I. La rescisión de convenios;
- II. La demolición o retiro parcial o total de escombros;
- III. La revocación de las licencias, permisos y autorizaciones otorgados;
- IV. El arresto administrativo hasta por treinta y seis horas; y



V. El retiro de los anuncios y sus estructuras.

Artículo 378. Serán sanciones judiciales:

- I. La suspensión de los trabajos; y
- II. La clausura, parcial o total de obra.

Artículo 379. La imposición de sanciones se hará previa audiencia del interesado y sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a otras Leyes corresponda al infractor.

Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la Dirección, en su caso, hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudieran constituir delito.

Artículo 380. En el caso de que sea necesario demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones, reconstrucciones, estructuras u obras de infraestructura urbana realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por este reglamento o en otros reglamentos municipales aplicables, en las leyes y en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios, poseedores y/o desarrolladores, por lo que la autoridad municipal no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

Artículo 381. Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en las oficinas de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano municipal o en las Oficinas de la Tesorería Municipal, según corresponda, en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

Artículo 382. Se sancionará con la rescisión administrativa de convenios, sin necesidad de declaración judicial, cuando los particulares contravengan sus disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los mismos.

Artículo 383. Se sancionará con la suspensión o clausura definitiva total o parcial de excavaciones, instalaciones, construcciones, obras de urbanización y construcción relativa a fraccionamientos y venta de lotes, obras para edificaciones o para soportar anuncios o servicios en los siguientes casos:

- I. Cuando sin contar con permiso o autorización, el o los propietarios, ordenen, contraten o permitan la realización de alguna excavación, instalación, construcción, demolición, movimiento de tierra, desmonte o tala de árboles en un predio de su propiedad;
- II. Cuando sin contar con permiso o autorización se realice una excavación, construcción, instalación, o se depositen materiales o escombros que afecten la vía pública, terreno del dominio público o afecto a destino común;
- III. Cuando el alineamiento establezca, al predio, restricciones o afectaciones y éstas no se respeten;
- IV. Cuando el o los propietarios de un predio realicen una construcción sin contar con las constancias o licencias necesarias;
- V. Cuando el o los propietarios den a un predio o construcción, un uso o destino diferente al autorizado o incumplan con la densidad, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo aplicable;
- VI. Cuando el o los propietarios de un predio o construcción no respeten las disposiciones de este reglamento o los planes o programas de desarrollo urbano;
- VII. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por este reglamento o los planes o programas de desarrollo urbano;
- VIII. Cuando se utilicen, sin las autorizaciones correspondientes, explosivos para



- excavaciones o demoliciones;
- IX. Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;
 - X. Cuando se obstaculice o impida en alguna forma el cumplimiento de las ordenes de inspección expedidas por la autoridad competente;
 - XI. Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente;
 - XII. Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso de suelo que le corresponde; o
 - XIII. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en el Atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorizaciones, o teniéndolo no cumpla con el mismo. La Autoridad Judicial competente, a solicitud del Municipio el interesado ratificará la medida cautelar de seguridad impuesta por esta autoridad municipal en el término de 5-cinco días a partir de recibida la solicitud, en todos los casos. En el caso de las suspensiones se considerará medida cautelar judicial, y por tanto no es necesario el derecho de audiencia. En el caso de las clausuras, se seguirá el procedimiento de juicio ordinario previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León.

La Autoridad Judicial competente, a solicitud del Municipio, ratificará la medida cautelar de seguridad impuesta por la autoridad municipal en el término de 5-cinco días a partir de recibida la solicitud.

Artículo 384. Las suspensiones de obra se considerarán como medida cautelar judicial y, por tanto, no es necesario el derecho de audiencia.

Artículo 385. Las clausuras seguirán el procedimiento de juicio ordinario previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León.

Artículo 386. Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

- I. Multa de hasta 30-treinta unidades de medida y actualización:
 - a. Para el caso de obras de ampliación o remodelación de hasta cien metros cuadrados en viviendas de uso familiar que no cuenten con la licencia correspondiente; o
 - b. Multa de hasta 30-treinta unidades de medida y actualización: para cambios de uso de suelo en edificaciones menores a cien metros cuadrados que no cuenten con la licencia correspondiente.
- II. Multa desde 200-doscientas hasta 2000-dos mil unidades de medida y actualización:
 - a. Cuando no se respeten las normas de diseño en las obras y edificaciones para las personas con discapacidad;
 - b. Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso del suelo que le corresponda; o
 - c. Cuando se utilice el predio o sus construcciones sin haber obtenido la



constancia de suelo correspondiente.

- III. Multa desde 2000-dos mil hasta 10,000-diez mil unidades de medida y actualización:
- a. Cuando después de haber sido sancionado por la autoridad competente el propietario y los responsables solidarios persistan en realizar acciones violatorias a Leyes, reglamentos o a disposiciones administrativas de aplicación general;
 - b. Cuando después de su vencimiento y sin haber obtenido su renovación, se continúen ejerciendo derechos que le fueron otorgados por una constancia, licencia, permiso o autorización;
 - c. Cuando los particulares contravengan las disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los convenios que celebren con las autoridades en materia de desarrollo urbano;
 - d. Cuando no se ejecuten las medidas de seguridad impuestas por la autoridad competente;
 - e. Cuando no se respete el porcentaje de área verde o espacio abierto, se excedan las densidades de población o construcción autorizada, la altura máxima permitida o los coeficientes de utilización y ocupación del suelo conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;
 - f. Cuando se contravengan las normas básicas para las vías públicas establecidas en la presente Ley;
 - g. Cuando se ejecuten obras, instalaciones, excavaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano;
 - h. Cuando se impida la inspección de un inmueble;
 - i. Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización o con una licencia, cuyo contenido sea violatorio de los planes o programas;
 - j. Cuando se lleven a cabo subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones sin la licencia, permiso o autorización correspondiente;
 - k. Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un polígono de actuación autorizado;
 - l. Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un reagrupamiento parcelario autorizado;
 - m. Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas por un plan o programa de desarrollo urbano para una zona de suelo estratégico;
 - n. Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;
 - o. Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones; o
 - p. Cuando se utilice el predio o sus construcciones para un uso o destino no permitido, para la zona en la que se ubica el predio.
- IV. Multa desde 10,000-diez mil unidades de medida y actualización, hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas:
- a. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo;



- b. Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente; o

Cuando se realicen fraccionamientos, conjuntos o urbanizaciones sin contar con la debida autorización.

Artículo 387. Se sancionará con la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones en los casos siguientes:

- I. Cuando se realicen construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización;
- II. Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones;
- III. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo; o
- IV. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano.

Artículo 388. Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes:

- I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente;
- II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado;
- III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o
- IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

Artículo 389. Se sancionará con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios en los siguientes casos:

- I. Cuando al ejecutar una orden de inspección emitida por autoridad competente, se impida a los inspectores, debidamente acreditados, la realización de la inspección;
- II. Cuando no se respeten los sellos de suspensión o clausura colocados por autoridades competentes; o
- III. Cuando se continúen realizando labores de excavación, construcción o de cualquier tipo, excepto de vigilancia, en el predio, lote o edificación suspendida o clausurada. En los casos a que se refiere este artículo, esta autoridad competente dará vista al Ministerio Público para los efectos correspondientes.

Artículo 390. La imposición de sanciones se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades que, conforme a otros Códigos, Leyes, Reglamentos, Disposiciones Administrativas de observancia general y Normas Oficiales Mexicanas correspondan.

Artículo 391. Los profesionistas que intervengan en los actos a que se refiere este Reglamento, otros reglamentos municipales aplicables y al Programa de Desarrollo Urbano vigentes, mediante su aval o firma, serán responsables en los términos de la legislación civil y penal aplicable y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas que hayan sido



sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar.

Artículo 392. El acto administrativo válido es ejecutorio cuando el ordenamiento jurídico aplicable, reconoce a la Administración Pública Estatal o Municipal, la facultad de obtener su cumplimiento mediante el uso de medios de ejecución forzosa ante la contumacia del obligado.

Artículo 393. La ejecución forzosa por la administración se podrá llevar a cabo mediante embargo o ejecución subsidiaria. Tiene lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado. En este caso la administración realizará el acto por sí o a través de las personas que determine y a costa del obligado. El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos de las disposiciones fiscales vigentes en el Estado.

Artículo 394. Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

- I. Cuando un propietario afectado por un destino para infraestructura vial o hidráulica, se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes;
- II. Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado ocupación parcial o total, de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados;
- III. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de los habitantes, sin que ésta se verifique;
- IV. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con este reglamento.
- V. Cuando los propietarios o poseedores hayan construido en contravención a lo dispuesto por los planes o programas de este municipio, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso;
- VI. Cuando se hubiere agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente;
- VII. Cuando los propietarios de terrenos sin edificar, se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura;
- VIII. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique, las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que impongan los planes de desarrollo urbano para los predios ubicados en zonas de suelo estratégico; o
- IX. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan, o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que establezcan las resoluciones en materia de polígonos de actuación o reagrupaciones parcelarias que impongan los planes o programas de desarrollo urbano de este municipio.

TÍTULO DÉCIMO SEPTIMO

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS Y LOS MEDIOS DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES.



CAPÍTULO UNICO. - DEL RECURSO ÚNICO DE INCONFORMIDAD

ARTÍCULO 395. El procedimiento administrativo único de Recurso de inconformidad procederá en contra de los actos emitidos por las autoridades del municipio, con excepción de aquellos recursos cuyo procedimiento esté regulado en la Legislación Estatal.

El recurso de inconformidad se tramitará conforme a las disposiciones del Reglamento que regula el Procedimiento Único de Inconformidad en el Municipio, establecido en el Reglamento de la Administración Pública Municipal de Marín N.L. y a falta de disposición expresa, se aplicará supletoriamente la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León en primer término, o el derecho común en segundo término.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - El Presente Reglamento entrara en vigor al día siguiente de su Publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. - Mándese Publicar el Reglamento de Zonificación, Uso del Suelo y Construcción del Municipio de Marín, Nuevo León, en el Periódico Oficial del Estado, en la Gaceta Municipal y difúndase en el Portal Oficial del Municipio.

Dado en la sala de Sesiones del H. Cabildo de Marín, Nuevo León a 15 de agosto de 2024.

ING. JOSÉ SANTAMARÍA GUTIÉRREZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. JULIO CÉSAR MOLINA GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

C. ROSALBA CAROLINA GONZÁLEZ CABALLERO
SÍNDICO MUNICIPAL





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