

EL CIUDADANO CONTADOR PÚBLICO, **RAYMUNDO FLORES ELIZONDO**, PRESIDENTE MUNICIPAL DE APODACA, NUEVO LEÓN, A TODOS LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO, HACE SABER:

Que el Republicano Ayuntamiento de Apodaca, Nuevo León, en Sexagésima Sexta Sesión Ordinaria, celebrada el día 28-veintiocho de Julio del 2015-dos mil quince, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 118,120 y 130 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, 26 inciso a) fracción VII, inciso c) fracción VI, 27 fracción IV, 29 fracción IV, 30 fracción VI, 31 fracción VI, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166 y 167 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, aprobó por UNANIMIDAD de votos, la creación del presente **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO DE APODACA NUEVO LEÓN**, para quedar como sigue:

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

Publicado en Periódico Oficial num. 96-III,
de fecha 3 de agosto de 2015

Última reforma publicada en Periódico Oficial
Num. 118, de fecha 24 de agosto de 2022

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO DEL OBJETO, GENERALIDADES Y DEFINICIONES
CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES Y SUS ATRIBUCIONES

TÍTULO SEGUNDO

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

CAPÍTULO PRIMERO DE LA ZONIFICACIÓN
CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS USOS DEL SUELO Y DE EDIFICACIÓN, Y DE
LOS DESTINOS DEL SUELO
CAPÍTULO TERCERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES SOBRE USOS
Y DESTINOS DE SUELO
SECCIÓN PRIMERA: DE LOS USOS Y DESTINOS DE SUELO
PREDOMINANTES
SECCIÓN SEGUNDA: DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO
CONDICIONADOS
SECCIÓN TERCERA: DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO
COMPLEMENTARIOS O COMPATIBLES
SECCIÓN CUARTA: DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO PROHIBIDOS
CAPÍTULO CUARTO DE LA HOMOLOGACIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL
SUELO

TÍTULO TERCERO

DE LAS NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO PRIMERO DE LAS NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE
EDIFICACIONES
CAPÍTULO SEGUNDO DE LA SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE SEGÚN SU
USO DE SUELO
CAPÍTULO TERCERO DEL FRENTE MÍNIMO DEL LOTE SEGÚN SU USO DE
SUELO

CAPÍTULO CUARTO	DE LOS COEFICIENTES
SECCIÓN PRIMERA:	DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO
	SEGÚN SUS DE SUELO
SECCIÓN SEGUNDA:	DEL COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO
	SEGÚN SUS USOS DE SUELO
SECCIÓN TERCERA:	DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO
	SEGÚN SUS USOS DE SUELO
SECCIÓN CUARTA:	DE LAS ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES
SECCIÓN QUINTA:	DE LOS ALINEAMIENTOS VIALES
SECCIÓN SEXTA:	DE LOS ESPACIOS MINIMOS REQUERIDOS PARA ESTACIONAMIENTO DENTRO DEL PREDIO

TÍTULO CUARTO

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

CAPÍTULO PRIMERO	DE LOS CRITERIOS DE DISEÑO Y VALIDAD
CAPÍTULO SEGUNDO	DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO VÍAL
	DE LOS CRITERIOS DE DISEÑO PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN QUE FACILITEN EL ACCESO A PERSONAS CON DISCAPACIDAD
CAPÍTULO TERCERO	DE LOS CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA
CAPÍTULO CUARTO	DE LAS OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACION REQUERIDAS EN CADA TIPO ZONA
CAPÍTULO QUINTO	DE LAS OBRAS MINIMAS DE EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO EN LAS AREAS DE CESIÓN PARA DESTINO
CAPÍTULO SEXTO	DE LAS NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL
CAPÍTULO SÉPTIMO	DEL CONTROL DE EROSIÓN Y COSRTES DE SUELO
CAPÍTULO OCTAVO	DE LAS ÁREAS VERDES Y RECURSOS NATURALES
CAPÍTULO NOVENO	DE LAS DESCARGAS PLUVIALES
CAPÍTULO DÉCIMO	DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO VÍAL
CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO	
CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO	DE LAS ZONAS DE RIESGO

TÍTULO QUINTO

DEL PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZAR ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO	DE LAS AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL SUELO
CAPÍTULO SEGUNDO	DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES Y PARCELACIONES
CAPÍTULO TERCERO	DE LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO,

CAPÍTULO CUARTO CONSTRUCCIÓN Y DE EDIFICACIÓN
DE LOS CONJUNTOS URBANOS Y DE LOS OTROS
TRÁMITES

TÍTULO
SEXTO

DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA
CAPÍTULO ÚNICO

TÍTULO
SÉPTIMO

DEL CONTROL DE DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO	DEL DERECHO DE LOS PARTICULARES
CAPÍTULO SEGUNDO	DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO
SECCIÓN PRIMERA:	DE LAS ACTUACIONES
SECCIÓN SEGUNDA:	DE LOS TERMINOS Y VIGENCIAS
SECCIÓN TERCERA:	DE LAS NOTIFICACIONES
CAPÍTULO TERCERO	DE LA DENUNCIA PÚBLICA
CAPÍTULO CUARTO	DE LA VIGILANCIA
CAPÍTULO QUINTO	DE LA INSPECCIÓN
CAPÍTULO SEXTO	DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD
CAPÍTULO SÉPTIMO	DE LAS INFRACCIONES
CAPÍTULO OCTAVO	DE LAS SANCIONES
CAPÍTULO NOVENO	DE LA REVOCACIÓN
CAPÍTULO DÉCIMO	DE LOS CONVENIOS
CAPÍTULO DÉCIMO	DEL CONSEJO MUNICIPAL DE PARTICIPACIÓN
PRIMERO	CIUDADANA PARA EL DESARROLLO URBANO
CAPÍTULO DÉCIMO	DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD
SEGUNDO	
CAPÍTULO DÉCIMO	DE LOS MEDIOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE
TERCERO	CONTROVERSIAS

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

TÍTULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO DEL OBJETO, GENERALIDADES Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 1.- El presente reglamento es de observancia general y sus disposiciones son de orden público y de interés social, siendo aplicable en el territorio del municipio de Apodaca, Nuevo León, y tiene como objeto:

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

ARTÍCULO 2.- El presente reglamento es aplicable dentro del municipio de Apodaca, Nuevo León. **La descripción del territorio y de sus límites, se encuentra señalado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Apodaca, Nuevo León.**

ARTÍCULO 2 Bis.- En los aspectos sustantivos y adjetivos y con estricto apego al principio de primacía de la Ley, se aplicará: **La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; la Constitución Política del Estado de Nuevo León; la Ley Agraria; la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente; la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León; la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León; la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad; el Código**

Civil para el Estado de Nuevo León; el Código Fiscal para el Estado de Nuevo León; el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León; lo señalado en el Plan Metropolitano 2000-2021 Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey; el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente y demás disposiciones jurídicas vigentes y aplicables. En la substanciación del procedimiento administrativo respectivo, en relación a las disposiciones legales que no se contemplen en el presente Reglamento, se aplicarán supletoriamente lo dispuesto por el Código Civil del Estado de Nuevo León y el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 2 Bis 1.- El R. Ayuntamiento y el Presidente Municipal para el ejercicio de sus atribuciones y responsabilidades ejecutivas, delegaran a favor del Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas, Ecología y Transporte la aplicación el cumplimiento de los fines del presente reglamento.

ARTÍCULO 2 Bis 2.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas, Ecología y Transporte del municipio de Apodaca las siguientes atribuciones:

- I. Elaborar, administrar y ejecutar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Apodaca, Nuevo León, de centros de población, parcial y los demás que de éstos deriven, incluyendo la zonificación prevista en lo conducente, adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal.
- II. Formular, y administrar la zonificación prevista en el programa de desarrollo urbano vigente, así como parcial 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. Promover programas y realizar acciones de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento del municipio.
- IV. Intervenir en el cumplimiento, ejecución y financiamiento de los destinos del suelo establecidos en el plan municipal de desarrollo urbano vigente, particularmente de aquellos relativos a la infraestructura hidrosanitaria, vial, ambiental y de equipamiento que orienten el crecimiento urbano, conforme a lo establecido en este reglamento.
- V. Intervenir en la elaboración y ejecución de programas para la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- VI. Dictaminar y resolver las solicitudes de constitución de polígonos de actuación de su competencia;

- VII. Participar en la integración y operación del Centro de Colaboración Geoespacial y en los sistemas de información que al efecto de diseñen y operen;
- VIII. Aplicar criterios ambientales de conservación de áreas naturales y de prevención y control de la contaminación ambiental en los permisos, licencias o autorizaciones de las distintas acciones urbanas; en los términos de las leyes ambientales respectivas.
- IX. Las demás que le confieran los reglamentos y leyes aplicables en la materia.

ARTÍCULO 3.- Para los efectos de este Reglamento, se entiende por:

- I. **Accesibilidad Universal:** La tendencia a la eliminación total de las barreras de cualquier índole para la participación en los distintos entornos con productos y servicios comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas con discapacidad en condiciones de igualdad y equidad.
- II. **Acción Urbanística:** Son los actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como: subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general , así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Apodaca, Nuevo León. o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;
- III. **Alineamiento:** Es la delimitación señalada gráficamente por la autoridad sobre el plano de un lote o predio, que indica la superficie de terreno necesaria para el alojamiento futuro de instalaciones o servicios públicos, infraestructura y equipamiento que el propietario o poseedor del lote o predio está obligado a dejar libre de construcción.
- IV. **Alineamiento vial:** Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento de Obras Públicas y Construcciones y las demás disposiciones aplicables.
- V. **Altura:** En una edificación, el número de niveles que pueden alcanzar tomando de referencia en nivel superior de banquetas en las aceras que colindan al predio en análisis.
- VI. **Ambiente:** Conjunto de elementos naturales y artificiales o inducidos por el hombre que hacen posible la existencia y desarrollo de los seres humanos y demás organismos vivos que interactúan en un espacio y tiempo determinados.
- VII. **Ampliación:** El incremento de metros cuadrados de construcción de una edificación.

- VIII. **Árbol:** Cualquier especie vegetal cuyo tronco posea un diámetro en su sección transversal superior a los 5 cm - cinco centímetros, medido a una altura de 1.20m - un metro punto veinte centímetros sobre el nivel del suelo.
- IX. **Árboles de troncos múltiples:** Son aquellos cuya raíz se derivan varios troncos. Para efectos de su reposición, la autoridad municipal considerará la medida del tronco que tenga el diámetro mayor.
- X. **Arbusto:** Son aquellas especies vegetales de tronco leñoso con alturas menores a 2m - dos metros.
- XI. **Área:** La superficie territorial delimitada en el Plan, que se encuentra vigente.
- XII. **Área de preservación natural:** Es la superficie de territorio que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico, deban mantenerse en su estado natural, conforme a lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente; la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y sus reglamentos.
- XIII. **Áreas naturales protegidas:** Las zonas del territorio estatal, en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieren ser preservadas y restauradas y están sujetas al régimen previsto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.
- 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 las que tengan alto riesgo, que no sea mitigable, y se encuentran señalados como tales en el Atlas de Riesgo los demás que como tales defina el plan o programa de desarrollo urbano respectivo que no deban ser urbanizados.
- 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 urbanizada:** Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos dotado con redes de infraestructura, equipamientos y servicios, con la aprobación de la autoridad correspondiente.
- XVII. **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, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;
- XVIII. **Área vendible:** Es el área de un fraccionamiento o conjunto urbano que está prevista para funciones o aprovechamientos diversos a los destinos de suelo y que podrá ser enajenada a terceros una vez que se haya cumplido con los requisitos y obtenido las autorizaciones establecidas en ésta Ley.

- XIX. **Áreas verdes:** Superficie de terreno de uso público dentro del área urbana o en su periferia, provista de vegetación, jardines, arboledas y edificaciones menores complementarias.
- XX. **Áreas de cesión municipal:** Las que se determinen en el Plan que se encuentra vigente, así como las que se establezcan en los proyectos urbanísticos para proveer de los destinos que requiera la comunidad.
- XXI. **Áreas de mitigación o amortiguamiento:** Es la superficie de terreno que se deberá contemplar en los lotes para áreas verdes, alrededor de las instalaciones o edificaciones que por este Reglamento se especifiquen.
- XXII. **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.
- XXIII. **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.**
- XXIV. **Aspectos de cobertura:** Radio de influencia de servicio del uso.
- XXV. **Aspectos de seguridad:** Nivel de riesgo que implica el uso para la integridad física y patrimonial de sus ocupantes, vecinos y transeúnte.
- XXVI. **Aspectos medioambientales:** Contaminación visual, del aire, agua, radiaciones y ruido.
- XXVII. **Aspectos viales:** Grado de atractividad e impacto en la vía pública por maniobras vehiculares.
- XXVIII. **Atlas de riesgo:** Documento en donde se establecen y clasifican las zonas de riesgo.
- XXIX. **R. Ayuntamiento:** El Republicano Ayuntamiento del Municipio de Apodaca, Nuevo León.
- XXX. **Barda:** Es aquélla obra, construcción o materia que sirve para encerrar un área o delimitar físicamente un lote o un predio, en cualquiera de sus colindancias. No tiene como función el soportar cargas o presiones, más que las de su propio peso.
- XXXI. **Cajón de estacionamiento:** Es el espacio designado especialmente para la detención momentánea o temporal de los vehículos ya sea que éste se encuentre en la calle, dentro o fuera del arroyo de circulación, o dentro de los predios o edificaciones.
- XXXII. **Cañada:** El accidente topográfico natural por cuya superficie drena permanentemente o intermitentemente el agua pluvial de una cuenca determinada y que corresponde a un caudal.
- XXXIII. **Casas de apuestas:** El establecimiento abierto al público en el que se realicen los juegos de azar con apuestas, por ejemplo: la ruleta, los dados, la rueda de la fortuna, máquinas tragamonedas, juegos de números, apuestas deportivas. A

estos establecimientos también se les denomina casinos, salas de sorteos, casas de juego y/o similares, indistintamente.

- XXXIV. **Centro de equipamiento:** Es el conjunto de inmuebles, instalaciones y construcciones utilizado para prestar a la población los servicios urbanos, a fin de que pueda desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas propias de la vida urbana.
- XXXV. **Centro de población:** Las zonas constituidas por las áreas urbanas o urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación natural y ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.
- XXXVI. **Coefficiente de Absorción y Área verde:** Porción de la superficie total de un predio que queda libre de techo, pavimento, sótano o cualquier material impermeable la que se expresara generalmente convertida en porcentajes y que se identifica con las siglas "CAAV".
- XXXVII. **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio.
- XXXVIII. **Coefficiente de Utilización de Suelo:** Es la máxima superficie total de construcción, en relación a la superficie total de un predio. Se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta, incluyendo terrazas y pasillos, el cual se identifica con las siglas "CUS".
- XXXIX. **Conjunto:** Agrupación de elementos relacionados entre sí, para efectos del presente reglamento, por características económicas, de origen, cultura, estilo, historia o tradición, así como sus características fisionómicas o naturales.
- XL. **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.
- XLI. **Consejo:** Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Apodaca, Nuevo León.
- XLII. **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.

- XLIII. **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.
- XLIV. **Construcción:** Toda obra o instalación que transforme el estado actual o natural de un lote o predio con objeto de servir a las actividades humanas, tales como la fabricación de elementos físicos, la reconstrucción, modificación, remodelación, conservación, mantenimiento, restauración o demolición de bienes inmuebles, así como las excavaciones, movimientos de tierra, cortes, rellenos y similares.
- XLV. **Cubierta vegetal:** Conjunto de elementos naturales vegetales que cubren o pueblan determinada área terrestre.
- XLVI. **Cubridora:** El material vegetal vivo que cubre el suelo y ayuda a evitar la erosión.
- XLVII. **Cuota:** El salario mínimo vigente en el área geográfica en la que se ubica el Municipio.
- XLVIII. **Demolición:** El proceso en el cual se lleva a cabo de manera planificada de tirar abajo cualquier tipo de construcción en pie.
- XLIX. **Densificación:** Acción Urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras.
- L. **Densidad bruta:** Se entiende por densidad bruta el lineamiento urbanístico que expresa la cantidad máxima de viviendas por hectárea que se establece para las áreas urbanizables o de reserva para el crecimiento urbano en un plan o programa de desarrollo urbano.
- LI. **Densidad habitacional neta:** Es el lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas por unidad de superficie, y que establece la superficie mínima de terreno o suelo por lote o la superficie mínima de metros cuadrados de terreno o suelo por unidad de vivienda en las zonas distintas al habitacional unifamiliar. Esta densidad es la que establece preferentemente para las áreas urbanas o urbanizadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Apodaca, Nuevo León.
- LII. **Desarrollo Urbano:** El proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- LIII. **Deshierbe:** Es la acción de cortar o retirar de un predio aquellas plantas de tallo herbáceo y pastizales que se encuentran en el mismo.
- LIV. **Desmante:** Es la acción de cortar, retirar o talar de un predio aquella masa vegetal que implique: arbustos de tallo leñoso, cuyo diámetro sea inferior a cinco centímetros (matorral); y árboles de diámetros mayores a los cinco centímetros.
- LV. **Despalme:** Remover en las áreas a ocuparse por las construcciones aprobadas por las autoridades competentes, la cubierta vegetal, arbustos y árboles de un predio.
- LVI. **Destinos:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;
- LVII. **Director responsable de obra:** Son los profesionales facultados 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 estas cumplan con lo establecido por La Ley, los planes y programas de Desarrollo Urbano y reglamentos de la materia.

- LVIII. **Distrito:** Zona territorial resultante de la división del territorio municipal señalada en el plan municipal vigente.
- LIX. **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.
- LX. **Equipamiento urbano:** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas.
- LXI. **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.
- LXII. **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. El estudio debe ser elaborado por un ingeniero o arquitecto certificado o con maestría en ingeniería de tránsito o similar, especialista en vialidad o en estacionamientos certificado por una Institución autorizada, debiéndose de acreditar esta especialidad con una copia simple del documento en el que se haga constar los estudios.
- LXIII. **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;
- LXIV. **Frente del lote o predio:** El que se establece, para cada lote o predio, en el padrón catastral del Municipio;
- LXV. **Función:** Clasificación de los usos de suelo y de edificación.
- LXVI. **Fusión:** Acto jurídico mediante el cual dos o más predios se convierten en uno.
- LXVII. **Imagen urbana:** Impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socio-económicas de una localidad.
- LXVIII. **Impacto ambiental:** Es la modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza.
- LXIX. **Impacto urbano:** Se refiere a la afectación al entorno social o natural causado por la instalación o ubicación de nuevos usos o destinos del suelo, en un predio, área o sector del municipio.
- LXX. **Industria:** Es la edificación en la cual se realizan actividades orientadas a la transformación mecánica, física o química de bienes naturales o semi-procesados, en artículos cualitativamente diferentes. Esta se puede clasificar en: inocua, molesta, contaminante y peligrosa.

- LXXI. **Industria contaminante:** Instalación destinada a operaciones de materias primas, su transformación física y/o química que constituyen impacto a la salud o al ambiente, por emisión de ruidos, emisiones al aire de gases, humos, nieblas o sólidos que no estén clasificados como peligrosos según las normas correspondientes.
- LXXII. **Industria inocua:** Instalación destinada a operaciones de materiales para la obtención, transformación o transporte de uno o varios productos, que no presentan un impacto a la salud y al medio ambiente, por su proceso de elaboración ni por los productos o materiales que utiliza.
- LXXIII. **Industria molesta:** Instalación destinada a operaciones de materiales para su transformación mecánica, física o química, que constituyan una incomodidad, por alterar las actividades propias de la zona, así como la imagen urbana.
- LXXIV. **Industria peligrosa:** Instalación fija o temporal que produce operaciones para una transformación física o química de materias clasificadas como peligrosas, según la normatividad aplicable, y/o que como productos o subproductos generados de su proceso de elaboración, pueda impactar al entorno con explosiones, combustiones o reacciones químicas, físicas o biológicas, en las personas, demás seres vivos y bienes materiales.
- LXXV. **Infraestructura para la movilidad:** Las vías públicas, sistemas de transporte e instalaciones que sirven para que se hagan posible los desplazamientos de bienes y personas necesarios para el desarrollo de las actividades en un centro de población o parte de él.
- LXXVI. **Infraestructura urbana:** Las redes y sistemas de tuberías, ductos, canales, cables y obras complementarias necesarias para la distribución y suministro de agua potable y sus tomas domiciliarias, energía eléctrica, alumbrado público, el desalojo del drenaje sanitario de las edificaciones y el desalojo del drenaje pluvial de un centro de población o parte de él.
- LXXVII. **Integración arquitectónica:** A la acción de colocar un elemento arquitectónico atendiendo a las relaciones armónicas de forma, materiales, color, textura o estilo con los elementos que lo circundan.
- LXXVIII. **Ley:** Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- LXXIX. **Licencia:** Es el acto administrativo emitido por la autoridad municipal competente, mediante el cual se precisan los derechos y obligaciones específicos para ejecutar obras o realizar acciones determinadas, en relación con una persona física o jurídica determinada, que deberán cumplirse en el plazo o término que se establezca
- LXXX. **Línea aérea:** Cables de conducción eléctrica o de señal soportados por postes, o de medios de comunicación como internet, televisión por cable y telefonía.
- LXXXI. **Línea subterránea:** Cables de conducción eléctrica o de señal subterránea, ductos subterráneos que transportan hidrocarburos, gas o petróleo, o de medios de comunicación como internet, televisión por cable y telefonía.

- LXXXII. **Losa jardín:** Elemento constructivo soportado por una estructura, que hará la función de área verde y que cumpla con los requisitos establecidos en este Reglamento.
- LXXXIII. **Terreno:** Es la superficie de tierra o suelo que tiene en propiedad o posesión una o más personas física(s) o moral(es), ya sea que se derive o no de una subdivisión, fraccionamiento, relotificación, parcelación o cualquier desarrollo; cuyas colindancias y superficies generalmente están descritas en el documento o título jurídico mediante el cual se acredita la propiedad o posesión, y que puede acceder a él a través de una vialidad acreditada por las autoridades competentes.
- LXXXIV. **Lote:** Terreno producto de un fraccionamiento autorizado.
- LXXXV. **Predio:** Terreno que no pertenece a un fraccionamiento autorizado.
- LXXXVI. **Lotificación:** La partición de un predio urbanizado en dos o más fracciones.
- LXXXVII. **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 conectarán a la red maestra o a los cauces naturales, y que son realizadas por los particulares.
- LXXXVIII. **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 sea negativo.
- LXXXIX. **Manzana:** Se denomina a un espacio urbano delimitado por todos los lados por calles o en algunos casos por accidentes geográficos importantes.
- XC. **Matriz de Compatibilidad e Impacto:** Instrumento normativo contenido en los planes o programas municipales, que indica la compatibilidad o condicionantes para el aprovechamiento del suelo en las zonas secundarias.
- XCI. **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.
- XCII. **Mobiliario urbano:** Todas aquellas estructuras, objetos y elementos de creación humana, instalados en el espacio público para su uso, delimitación, servicio u ornamentación, tales como: placas de nomenclatura, bancas, jardineras, luminarias, depósitos de basura, casetas, kioscos para información o atención turística, ventas o promociones.
- XCIII. **Movilidad urbana:** Capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad.
- XCIV. **Multifamiliar horizontal:** Será aquel que tenga más de una vivienda en un solo lote en forma horizontal.

- XCV. **Multifamiliar vertical:** Será aquel que contenga unidades de vivienda una sobre otra.
- XCVI. **Multifamiliar mixto:** Será aquel que contenga vivienda multifamiliar horizontal y vertical.
- XCVII. **Municipio:** El Municipio de Apodaca, Nuevo León.
- XCVIII. **Municipalización:** Acto mediante el cual el municipio asume las obligaciones de prestar servicios públicos al fraccionamiento.
- XCIX. **Muro de contención:** Construcción o estructura que evitará el movimiento de estratos de suelo y su erosión soportando cargas y presiones.
- C. **Niveles de edificación:** Se refiere a los niveles o pisos que conforman una edificación y que se define para las nuevas construcciones como resultado del empleo de las normas de control de edificación en una determinada área urbana.
- CI. **Nomenclatura:** Nombres oficiales de los sitios, calles y avenidas del municipio.
- CII. **Normas oficiales mexicanas:** Son las regulaciones técnicas que contienen la información, requisitos, especificaciones, procedimientos y metodología que permiten a las distintas dependencias gubernamentales establecer parámetros evaluables para evitar riesgos a la población, a los animales y al medio ambiente.
- CIII. **Norma visual o visual urbana:** Son los ordenamientos encaminados a conservación, preservación y protección de la imagen urbana, ejes y perspectivas visuales en movimiento del patrimonio histórico, cultural y urbano; fortaleciendo identidad y arraigo, respetando fisonomía y unidad al medio ambiente coherente; evitando deterioro, caos y desorden de los espacios urbanos.
- CIV. **Número oficial:** Es el documento que marca la nomenclatura oficial que la Secretaría asigna a un predio, lote o edificación.
- CV. **Ochavo:** Recorte de una esquina que tiene como objeto facilitar las maniobras de conducción vehicular en las intersecciones de calles o avenidas.
- CVI. **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.
- CVII. **Ordenamiento territorial:** El proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y sus actividades económicas.
- CVIII. **Ordenamiento urbano:** Es el conjunto de normas, principios y disposiciones que, con base en estudios urbanísticos adecuados, coordinan y dirigen el desarrollo urbano, el mejoramiento y la evolución del municipio y de su zona conurbada, expresándose, mediante planes, reglamentados y demás instrumentos administrativos, para este fin, emanados de los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal.
- CIX. **Parcelación urbana:** Es la partición de un predio dentro del área urbanizable susceptible a incorporarse.
- CX. **Pendiente natural del suelo:** La inclinación del suelo en su estado natural (breña), presentado en su topografía original, medida en porcentaje de variación de altura, antes de sufrir una transformación debida a la intervención del hombre.

- CXI. **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.
- CXII. **Plan:** Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Apodaca, Nuevo León, que se encuentre vigente.
- CXIII. **Polígono de actuación:** Área que Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Apodaca, Nuevo León. 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.
- CXIV. **Presidente:** El Presidente Municipal de Apodaca, Nuevo León.
- CXV. **Presidente de la Comisión:** El Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento de Apodaca, Nuevo León.
- CXVI. **Pretil:** Elemento constructivo que se ubica en la parte superior de la losa, cuyo propósito es canalizar y controlar el agua pluvial.
- CXVII. **Proyecto ejecutivo:** El proyecto urbanístico autorizado, los planos, documentos, presupuestos y demás lineamientos que determinan las especificaciones de construcción o instalación formulados por las dependencias u organismos prestadores de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, internet, así como el diseño de pavimentos y obras complementarias.
- CXVIII. **Proyecto 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, derechos de paso de servicio y derechos de paso pluvial con sus dimensiones y superficies; la ubicación de los lotes con usos del suelo complementarios al predominante; los derechos de paso y pluviales que se deberán respetar.
- CXIX. **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.
- CXX. **Reglamento:** El Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de Apodaca, Nuevo León.
- CXXI. **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.
- CXXII. **Regularización:** No implica construcción sino únicamente la legalización de una situación preexistente.
- CXXIII. **Relotificación:** Acto mediante el cual dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada, que estén dentro de una misma manzana o perímetro delimitado por vías públicas, calles o caminos y que son propiedad de una misma persona, se modifican en sus dimensiones sin requerir apertura de vía pública o privada.
- CXXIV. **Remetimiento mínimo:** La franja mínima perimetral que deberá quedar libre de construcción en un predio. Este podrá ser frontal, lateral o posterior.
- CXXV. **Remodelación:** Son las acciones tendientes a reemplazar las instalaciones y acabados en general sin que se modifiquen los espacios existentes del bien inmueble.
- CXXVI. **Secretaría:** Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas, Ecología y Transporte.
- CXXVII. **Solicitante:** La persona física o moral que realiza trámites ante las autoridades municipales competentes, de forma personal como titular o mediante la autorización otorgada a un tercero, conforme a lo dispuesto en las disposiciones jurídicas aplicables.
- CXXVIII. **Subdivisión:** Es la partición de un lote o predio, ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población, en dos o más fracciones y que no requiere la apertura de una o más vías públicas.
- CXXIX. **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.
- CXXX. **Uso de Edificación:** El fin particular que puede darse a una edificación, siempre y cuando cumpla con los lineamientos o normatividad que determine la autoridad competente con base en la Ley, el Plan, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- CXXXI. **Usos del Suelo:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas, zonas o predios del Municipio.
- CXXXII. **Usuario:** La persona física o moral que utiliza un predio y/o una edificación bajo cualquier título jurídico.
- CXXXIII. **Vecino:** El residente del área que resulte afectado por una acción urbana o un acto derivado de esta Ley, quien tendrá interés jurídico para exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes o bien para intentar los medios de defensa que contempla el presente ordenamiento.
- CXXXIV. **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 afectó a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes.

- CXXXV. **Zonas:** Son las superficies de suelo en que se divide un Centro de Población o de un Municipio, en las que está previsto un uso de suelo o aprovechamiento predominante de la superficie total de cada zona, pudiendo existir usos del suelo complementario y compatible con el uso de suelo o aprovechamiento predominante.
- CXXXVI. **Zona de Conservación:** Las áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas, 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, grupo social. En ésta zona habrá políticas más estrictas en cuanto a usos de suelo, densidades, alturas y estacionamientos.
- CXXXVII. **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.
- CXXXVIII. **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.
- CXXXIX. **Zona DOT:** Corresponde a las zonas de desarrollo orientado al transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500- quinientos metros en ambos lados de la Línea de algún sistema de transporte público estructurado como Metro, Transmetro y Ecovía; o a 800- ochocientos metros de alguna estación del Metro, medidos desde el eje de la vía.
- CXL. **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.
- CXLI. **Zonas de Riesgo:** Son las superficies de suelo de un centro de población o de un municipio, identificadas como tales por los atlas de riesgos, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar perjuicios a las personas o a sus bienes.
- CXLII. **Zonificación:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

- CXLIII. **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;
- CXLIV. **Zonificación Secundaria:** La determinación de los Usos de Suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.
- CXLV. Las demás definiciones contenidas en el artículo 3 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Las demás definiciones contenidas en el presente Reglamento.

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

- I. CAAV: Coeficiente de absorción y área verde;
- II. COS: Coeficiente de ocupación del suelo;
- III. CUS: Coeficiente de utilización del suelo;
- IV. dB: Decibeles;
- V. m: Metros lineales;
- VI. m2: Metros cuadrados;
- VII. msnm: Metros sobre el nivel medio del mar;
- VIII. cm: Centímetros;
- IX. tons: Toneladas.

ARTÍCULO 4.- En los casos y supuestos no previstos por este Reglamento se aplicaran supletoriamente las Leyes, Reglamentos y Planes en materia de Desarrollo Urbano, asentamientos humanos y de ordenamiento territorial, y demás disposiciones de carácter general aplicables.

ARTÍCULO 5.- La autoridad municipal competente solo podrá expedir licencias o autorizaciones de cualquier acción urbana relacionada con áreas y predios, si las solicitudes están de acuerdo con el Plan. Las que se expidan no obstante esta prohibición serán nulas de pleno derecho.

ARTÍCULO 6.- No surtirán efecto jurídico alguno los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o al uso o aprovechamientos de áreas y predios que contravengan el Plan.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES Y SUS ATRIBUCIONES

ARTÍCULO 7.- Con excepción de lo señalado en el Artículo 9 del presente Reglamento, el R. Ayuntamiento y el Presidente Municipal para el ejercicio de sus

atribuciones y responsabilidades ejecutivas, delegan a favor del Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas, Ecología y Transporte, a aplicación y vigilancia de la normatividad contenida en el presente Reglamento, así como el despacho de las funciones establecidas en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Apodaca, Nuevo León.

ARTÍCULO 8.- Para el despacho de los asuntos de su competencia, el Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas, Ecología y Transporte, se podrá auxiliar de las siguientes instancias:

- a) Dirección General de **Obras Públicas;**
- b) Dirección General de **Desarrollo Urbano;**
- c) Dirección **de Planeación Urbana;**
- d) Dirección de **Proyectos de Infraestructura;**
- e) Dirección de **Normatividad y Control Financiero;**
- f) Dirección de **Proyectos, Costos y Presupuestos;**
- g) Dirección de Obras Públicas.
- h) Dirección de **Ecología;**
- i) Dirección de **Transporte;**
- j) Dirección de **Fraccionamientos;**
- k) Dirección de **Jurídica;**
- l) **Dirección Administrativa;**
- m) **Dirección de Infraestructura Urbana;**
- n) **Dirección de Control Urbano.**
- o) **Dirección de Proyectos Estratégicos; y**
- p) **Coordinación General.**

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

ARTÍCULO 9.- Son facultades exclusivas del R. Ayuntamiento, los asuntos relacionados con las licencias o autorizaciones de uso de suelo, que se someta a consideración de cualquier integrante del R. Ayuntamiento, el Presidente Municipal y/o el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, de proyectos de carácter especial cuando en estos concurren las siguientes características:

- a) Signifiquen un evidente beneficio al Desarrollo Urbano.
- b) Se traduzcan en un mejoramiento en la calidad de vida de la población.
- c) Se fomente el impulso al empleo, a la economía y al fortalecimiento municipal.

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

**CAPÍTULO PRIMERO
DE LA ZONIFICACIÓN**

ARTÍCULO 10.- El territorio sobre el que tendrá aplicación este reglamento será aquel al que se refiere el Plan vigente, en su Anexo 1. Cartográfico en el “plano 05 A - Zonificación Primaria A” y el “plano 05 B - Zonificación Primaria B”.

- I. Derogado.
- II. Derogado.

ARTÍCULO 11.-Las áreas que integran y delimitan la zonificación primaria **A** se clasifican como:

- I. Áreas urbanas o urbanizadas.
- II. Áreas **urbanizables; y**
- III. Áreas no urbanizables:
 - a. Por causa de preservación ecológica **decretadas por la Federación o el Estado conforme la legislación aplicable;**
 - b. Por prevención de riesgo **no mitigables previstas en los atlas de riesgo nacional, estatal y municipal;**
 - c. Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población; **y**
 - d. Por pendientes mayores al 45%-cuarenta y cinco por ciento.

Las áreas que integran y delimitan la zonificación primaria B se clasifican como:

- I. Consolidación;
- II. Mejoramiento;
- III. Crecimiento y;
- IV. Conservación.

Esta clasificación así como la delimitación gráfica con su clave y simbología correspondiente deberá expresarse en el Plan.

ARTÍCULO 12.- La zonificación secundaria se **identifica solo en zonas determinadas como de Conservación las cuales se constituyen por los usos y destinos del suelo o aprovechamiento que se determina dentro de la matriz de compatibilidad” contenida en el Plan vigente y los que se derivan, estos aprovechamientos se clasifican:**

- I. Según los usos de suelo en:
 - a) Habitacional.
 - b) Comercial **y servicios**
 - c) **Industrial.**
 - d) **Derogado.**
 - e) **Derogado.**
 - f) **Derogado.**
 - g) **Derogado.**

- II. Según los destinos del suelo en:
 - a) **Áreas verdes urbanas**
 - b) Infraestructura y obras complementarias.
 - c) Equipamiento urbano.
 - d) Vialidad y obras complementarias.
 - e) Mixto.

Esta clasificación así como la delimitación gráfica con su clave y simbología correspondiente **se expresa en el “Plano 06 A y 07 B Zonificación Secundaria” del “Anexo 1. Cartográfico” del Plan Vigente.**

ARTÍCULO 13.- La delimitación de las zonas secundarias que se indiquen en los planos del Plan se ajustará, según el caso, a los lineamientos siguientes:

- I. Los límites territoriales del Municipio.
- II. El derecho de vía de las carreteras, calles, brechas existentes o previstas.
- III. El derecho de vía que corresponde a las líneas del ferrocarril.
- IV. Los ejes de las manzanas.
- V. Los linderos de la zona federal o de los derechos de vía de ríos, arroyos, escurrimientos o canales.
- VI. Los límites de un lote o predio.

ARTÍCULO 14.- Los límites de las zonas secundarias no son modificables como resultado de fusiones, relotificaciones o subdivisiones de predios. Sin embargo, los predios resultantes de las acciones mencionadas podrán tener el uso o destino del suelo que se permita o condicione en cada una de las zonas que afecten a estos.

Primer Párrafo.- Derogado.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS USOS DEL SUELO Y DE EDIFICACIÓN Y DE LOS DESTINOS DEL SUELO

ARTÍCULO 15.- Los Usos y Destinos del Suelo y Edificaciones, tendrán las categorías enunciadas en el artículo 148 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y para determinar los porcentajes de la categoría predominante se aplicará lo dispuesto en el Plan vigente.

Tablas.- Derogadas.

CAPÍTULO TERCERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES SOBRE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ARTÍCULO 16.- De acuerdo al Plan vigente, únicamente para zonas que se determinan de Conservación aplicarán las regulaciones que se establecen desde la página 348 a la 380 del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Apodaca, Nuevo León en la tabla 130. Matriz de compatibilidad.

Las compatibilidades se establecen en las siguientes dimensiones:

- I. Permitido;
- II. Condicionado;
- III. Prohibido;
- IV. Derogado.

ARTÍCULO 17.- Los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos, que conforman la Zonificación Secundaria del Plan, se establecen desde la página 348 a la 380 del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Apodaca, Nuevo León en la tabla 130. Matriz de compatibilidad.

Los usos complementarios o compatibles para cada una de las zonas, serán los que disponga el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Apodaca, Nuevo León y este Reglamento.

ARTÍCULO 18.- Los usos y destinos del suelo indicados como prohibidos en la Matriz de Compatibilidad solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación al Plan, de conformidad con el procedimiento que para el efecto dispone la Ley.

SECCIÓN PRIMERA DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO PREDOMINANTES

ARTÍCULO 19.- Los usos y destino del suelo predominantes, son aquellos que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51%-

cincuenta y uno por ciento del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

Por cada uso de suelo predominante se establecerán las funciones, giros o aprovechamientos que pueden determinarse como permitidos, lo que se expresa en una matriz de compatibilidad o documento semejante, que será parte del Plan vigente.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO CONDICIONADOS

ARTÍCULO 20.- Los usos y destino del suelo condicionados son aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos **que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.**

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 21.- Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, **herramienta aplicable para el suelo denominado como de conservación histórica.**

- I. Derogado.
- II. Derogado.
- III. Derogado.
- IV. Derogado.

ARTÍCULO 22.- Los usos del suelo o edificaciones para almacenamiento, tratamiento, comercio de vehículos chocados, desechados o partes de ellos, de chatarra o materiales reciclables, escombreras o rellenos, se autorizará solamente como usos condicionados temporales cuya licencia correspondiente **no deberá exceder de 5- cinco años, conforme a la Ley de la materia.**

SECCIÓN TERCERA DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO COMPLEMENTARIOS O COMPATIBLES.

ARTÍCULO 23.- Los usos y destinos de los suelos complementarios o compatibles, son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona.

ARTÍCULO 24.- Se permitirán usos complementarios o compatibles a la vivienda, siempre y cuando coexistan con la función habitacional, sean desarrollados por los miembros de la familia y la superficie a utilizar para este fin, no sobrepase los 35.00m²- treinta y cinco metros cuadrados de la construcción.

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

ARTÍCULO 25.- En la disposición de desechos, el particular deberá convenir con la autoridad correspondiente, su traslado y disposición final, según lo dispuesto en el Reglamento del Servicio de Limpia del Municipio de Apodaca, Nuevo León y el **Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Apodaca, Nuevo León.**

ARTÍCULO 26.- En todos los sitios en donde se permitan los usos complementarios, queda prohibida la fabricación, conservación y venta de productos o sustancias peligrosas, **debiendo sujetarse a los lineamientos que establezca la Autoridad competente.**

ARTÍCULO 27.- Cuando el predio en donde se pretenda desarrollar alguna actividad bajo la modalidad de usos complementarios, se ubique en una colonia o fraccionamiento habitacional progresivo, se podrá utilizar la totalidad de la construcción para desarrollar dichos usos, conforme a lo indicado en la Ley.

ARTÍCULO 28.- En los predios ubicados frente a parques y plazas, se podrán desarrollar usos complementarios a la vivienda, **pudiendo** ocupar la totalidad del inmueble para tal fin.

ARTÍCULO 29.- Para su autorización, se requerirá el visto bueno de los vecinos colindantes, 2-dos lotes hacia cada lado, así como el lote posterior y 3-tres frontales de acuerdo a lo establecido en la **matriz de compatibilidad.**

ARTÍCULO 30.- Cuando se desarrollen giros o actividades relacionadas con la venta de alimentos, no se permitirá la venta de bebidas alcohólicas para acompañarlos, debiendo sujetarse a los lineamientos que establezca la Autoridad competente.

SECCIÓN CUARTA DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO PROHIBIDOS

ARTÍCULO 31.- Los usos y destinos del suelo prohibidos, son aquellos que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en la Ley, el Reglamento, **el Plan vigente u** otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

ARTÍCULO 32.- Además de los usos, destinos del suelo y funciones que se indican como prohibidos en la **matriz de compatibilidad**, también se consideran prohibidos los siguientes: casas de apuestas, cabarets, establecimientos que presenten espectáculos con exhibición de personas desnudas o semidesnudas, en vivo o mediante medios electrónicos, casinos, loterías, videojuegos o actividades que requieran autorización conforme a la Ley Federal de Juegos y Sorteos, salas de masajes no terapéuticos, prostíbulos, hoteles o moteles diseñados para corta estancia o con estacionamiento integrado a la habitación.

CAPÍTULO CUARTO DE LA HOMOLOGACIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ARTÍCULO 33.- Cuando se solicite un giro que no se encuentre dentro de los contenidos o contemplados en la **matriz de compatibilidad**, la Secretaría determinará un uso de suelo similar al solicitado, en función de las características de su operación y el impacto que ejerza sobre el entorno inmediato, siempre y cuando no contravengan lo dispuesto en la Ley, **el presente Reglamento, el Plan vigente u otros ordenamientos jurídicos.**

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

CAPÍTULO PRIMERO DE LAS NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 34.- Los corredores señalados en el **“Anexo 1. Cartográfico”** en el **“plano 07 Red de Interconexión Urbana”** del **Plan vigente** son de carácter indicativo y responderán a lo dispuesto en el **Plan vigente.**

Primer Párrafo.- Derogado

ARTÍCULO 34 Bis.- De acuerdo a la Ley la densidad de vivienda es el lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas permisibles por unidad de superficie. En el Municipio, en zonas determinadas como Urbanizadas o Urbanizables la densidad expresada será Densidad Bruta de Viviendas por Hectárea.

Se establecen las siguientes densidades expresadas en el Plan vigente, en el “Plano 08 - Densidades” en el “anexo 1. Cartográfico”, con fundamento en el artículo 140 de la Ley para suelo determinado de Crecimiento;

- I. **Tipo E:** hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectárea;
- II. **Tipo F:** hasta 60 sesenta viviendas por hectárea;
- III. **Tipo H:** hasta 90-noventa viviendas por hectárea y;
- IV. **Tipo J:** hasta 150 ciento cincuenta viviendas por hectárea.

Para el suelo determinado de Conservación la densidad bruta máxima será;

I.- Tipo E: hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectárea.

En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbanizable, se autorizará la densidad bruta prevista en el Plan vigente y en el presente Reglamento.

En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco.

ARTÍCULO 34 Bis 1.- En zonas de Consolidación y Mejoramiento de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano vigente, no se les asigna densidades en específico, por lo que obtendrán una densidad libre siempre y cuando demuestren ante la Secretaría que su proyecto no amenace la seguridad, no afecte la salud, ni la integridad de las personas, que no rebase la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad y que no afecten la movilidad de la zona en donde se ubica el predio, además que no contravenga lo dispuesto en la Ley, el presente Reglamento, el Plan vigente u otros ordenamientos jurídicos.

Para casos en los que el predio es mayor a 1,000- mil m² se deberán demostrar lo mencionado en el párrafo anterior por medio de los siguientes requerimientos;

- I. **Contaminación:** No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado

por un dictamen que emita la Secretaría a través de la coordinación correspondiente, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables.

II. Movilidad: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la movilidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, tomando en cuenta el estudio de movilidad correspondiente y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables.

III. Seguridad: Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante el dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente.

ARTÍCULO 34 Bis 2.- Se define como Zona DOT a las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500- quinientos metros, en ambos lados al eje de la vía donde se ofrece algún servicio de sistema de transporte estructurado como Metro y Transmetro; o a 800- ochocientos metros de alguna estación del Metro.

En esta zona se prevén políticas de densificación estratégica.

ARTÍCULO 34 Bis 3.- Los predios que busquen la adquisición de los beneficios otorgados de la zona DOT quedan sujetos a lo siguiente:

- I. Ubicarse dentro de la zona DOT;
- II. Superficie de terreno igual o mayor a 2000- dos mil metros cuadrados;
- III. Asegurar la infraestructura y el equipamiento necesario de la zona;
- IV. Que el proyecto no amenace la seguridad, no afecte la salud y la integridad de las personas, que no rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad y que no afecten la Movilidad de la zona en donde se ubica el predio;
- V. Promover y participar de los procesos de regeneración urbana del entorno inmediato al proyecto;
- VI. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) al frente del predio.
- VII. Cuando una porción del predio quede fuera de la zona que se determine por la Secretaría de Desarrollo Urbano, esta adquirirá los beneficios de la zona DOT, siempre y cuando corresponda al polígono primigenio y no sea el resultado de una fusión, lotificación y/o relotificación efectuada posteriormente.

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

ARTÍCULO 34 Bis 4.- Aquellos predios que cumplan con lo estipulado en el artículo anterior obtendrán los siguientes beneficios:

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

Los inmuebles declarados o catalogados como de Conservación Histórica no podrán obtener los beneficios otorgados por el DOT.

En las zonas determinadas como de Conservación, en el correspondiente plano de Zonificación Primaria, no se podrán obtener los beneficios otorgados por el DOT.

ARTÍCULO 34 Bis 5.- En este apartado se enlistan los requerimientos y/o características que se deberán implementar, regular y mejorar para promover y garantizar que el corredor donde se ubique el predio sea factible de obtener los beneficios DOT:

I. Se deberán implementar:

a) Cruces seguros:

- Estos deberán asegurar el libre tránsito peatonal seguro y accesible;
- Se implementarán en las esquinas de calles o avenidas, si se requiere se instalarán a mediación de calle;
- Deberán contar con todos los elementos geométricos necesarios para su función, tales como: área de aproximación, elementos de protección, franjas de advertencia táctil, rampas peatonales, cebra peatonal;
- Se generarán rampas peatonales con porcentaje de 4% ideal y 6% como máximo.

Los radios de giro en esquinas serán de 6 m con la finalidad de reducir los

anchos de giro de los vehículos y por tanto sus velocidades, mientras que las esquinas inhabilitadas al giro por el sentido de la calle podrán realizarse con radios de 3 m;

- Se implementarán orejas en las esquinas con el objetivo de reducir la distancia del cruce peatonal en la superficie de rodamiento vial.

b) Ampliación de aceras:

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

c) Accesibilidad:

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

d) Mobiliario urbano:

- Se implementaran bolardos que se colocaran a cada 1.50 m a paño;
- Los bolardos deberán tener una altura entre 0.90 y 1.20 m;
- Se implementaran bancas;
- Deberán implementarse luminarias con doble altura, orientadas al arroyo vial y a la circulación peatonal;
- Se deberán implementar bici-estacionamientos;
- Se deberá implementar señalética vertical y horizontal;
- Las aceras deberán contar con mobiliario como macetas, jardineras y basureros, estos últimos deberán colocarse como mínimo a cada 40.00 m.

e) Espacios de espera o pabellones en parabus:

- Que garanticen el adecuado y seguro ascenso y descenso del transporte público;

- Que incluyan dentro de su diseño bahías para el resguardo temporal de los vehículos de transporte público y la correcta señalización del uso exclusivo para tal fin;

f) Arborización:

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

g) Ciclovías:

- Se implementará con base en el estudio técnico y diseño geométrico correspondiente, el ciclocarril o ciclovía confinada de uso exclusivo a lo largo de las vías que otorgan los multicitados beneficios DOT;
- De no ser viable su inmediata implementación se considerará la integración de los ciclocarriles y ciclovías en los proyectos de mejora inmediata a los predios, con el fin que los espacios y/o secciones queden debidamente reservados y que el resto de la intervención los considere en el emplazamiento de los elementos complementarios.

II. Se deberán regular:

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

III. Se deberá mejorar:

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

De no cumplir y garantizar la presencia de estas características los beneficios DOT no serán aplicables.

ARTÍCULO 35.- Las industrias, bodegas, talleres y demás usos o giros similares, no podrán ubicarse en predios colindantes o con acceso a vías públicas peatonales y/o locales, de las descritas en la Ley.

ARTÍCULO 36.- Para las zonas determinadas como de Conservación:

- I. Se permitirán los usos del suelo indicados en la Matriz de Compatibilidad.
- II. Será aplicable el CUS, COS, CAAV determinado para zonas de conservación estipulado en el presente reglamento.
- III. La altura de las edificaciones estará restringida a un máximo de 3.00-niveles, procurando que el estilo arquitectónico utilizado se armonice con el entorno.

Para cualquier intervención en esta zona se deberá observar, que no contravengan lo dispuesto en la Ley, el Reglamento, el Plan vigente u otros ordenamientos jurídicos.

ARTÍCULO 37.- Para las zonas determinadas como Áreas verdes indicadas en el Plan vigente:

- I. Se permitirá la construcción de parques, plazas, jardines y demás espacios verdes.
- II. No se permitirá otro tipo de construcción que no sea el mencionado en la fracción anterior, salvo aquellas instalaciones necesarias para su funcionamiento.

ARTÍCULO 38.- Cuando alguno de los inmuebles indicados como Área verde en el Plan, demuestren ser propiedad privada podrán adquirir el derecho a utilizar sus predios conforme a los usos del suelo y/o normatividad prevista para la zona en donde se ubiquen.

ARTÍCULO 39.- Los inmuebles indicados en el Plan como equipamientos urbanos y Servicios podrán ser utilizados conforme a los usos y normatividad prevista para la zona en donde se ubiquen.

ARTÍCULO 40.- Para la realización de cualquier obra o acción urbana en predio no contenidos dentro del límite municipal, indicado en el Plan, pero acreditados mediante documentación oficial como pertenecientes al Municipio, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán determinados por la Secretaría, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LA SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE SEGÚN SU USO DE SUELO

ARTÍCULO 41.- La superficie mínima de los lotes para la vivienda, deberá ser la siguiente:

- I. Para la vivienda unifamiliar será cuando menos de 98.00m²-noventa y ocho metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, o en su caso será la indicada en la autorización del fraccionamiento o colonia, o la señalada en el Plan.
- II. Para la vivienda multifamiliar dúplex vertical será de 140.00m²-ciento cuarenta metros cuadrados; y los de tipo triplex será de 180.00m²-ciento ochenta metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, o en su caso será la señalada en la autorización del fraccionamiento o colonia.
- III. Para la vivienda multifamiliar dúplex horizontal será de 196.00m²-ciento noventa y seis metros cuadrados; y los de tipo triplex será de 294.00m²-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por la Ley; o en su caso será la señalada en la autorización del fraccionamiento o colonia.

ARTÍCULO 42.- Derogado.

CAPÍTULO TERCERO DEL FRENTE MÍNIMO DEL LOTE SEGÚN SU USO DE SUELO

ARTÍCULO 43.- El frente mínimo de los lotes para la vivienda será:

- I. Para la vivienda unifamiliar será de 7.00m-siete metros.
- II. Para la vivienda multifamiliar vertical, será de 7.00m-siete metros.
- III. Para la vivienda multifamiliar horizontal será de 14.00m-catorce metros.
- IV. Para la vivienda multifamiliar triplex vertical será de 10.50m-diez metros con cincuenta centímetros.
- V. Para la vivienda multifamiliar triplex horizontal será de 21.00m-veintiún metros

ARTÍCULO 43 Bis.- Los predios deberán tener solamente un frente, mismo que será definido de acuerdo a las tomas de los servicios, queda estrictamente prohibido habilitar accesos por los laterales y colindancias de la propiedad.

ARTÍCULO 44.- Los lotes resultantes de subdivisiones, relotificaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio horizontal o mixto, deberán tener un frente a la vía pública o privada de 7.00m-siete metros mínimo.

CAPÍTULO CUARTO DE LOS COEFICIENTES

SECCIÓN PRIMERA

DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO SEGÚN SUS USOS DE SUELO

ARTÍCULO 45.- El coeficiente de ocupación de suelo determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio.

- I.** En zonas determinadas como de conservación el coeficiente de ocupación del suelo (COS), máximo permitido será del 80%-ochenta por ciento, lo cual será aplicable para obras nuevas.
- II.** En zonas determinadas como de Conservación la aprobación de ampliaciones de usos habitacionales, unifamiliares deberán respetar hasta un mínimo del 87.5%-ochenta siete punto cinco por ciento de la superficie total del predio siempre y cuando, resuelva la necesidad de ventilación iluminación y los servicios primordiales para el buen funcionamiento de la edificación.
- III.** En zonas determinadas como de Conservación la aprobación de regularizaciones de usos habitacionales unifamiliares que no respeten hasta un mínimo del 87.5%-ochenta y siete punto cinco por ciento de la superficie total del predio, serán susceptibles de regularizarse, siempre y cuando cubran las cuotas y/o sanciones aplicables.
- IV.** En zonas determinadas como de Crecimiento, Consolidación y Mejoramiento la aprobación de ampliaciones de usos habitacionales, unifamiliares podrán respetar hasta un mínimo del 87.50%-ochenta y siete punto cincuenta por ciento de la superficie total del predio siempre y cuando, resuelva la necesidad de ventilación iluminación y los servicios primordiales para el buen funcionamiento de la edificación.
- V.** En zonas determinadas como de Crecimiento, Consolidación y Mejoramiento la aprobación de regularizaciones de usos habitacionales unifamiliares que no respeten hasta un mínimo del 87.5%-ochenta y siete punto cinco por ciento de la superficie total del predio, serán susceptibles de regularizarse, siempre y cuando cubran las cuotas y/o sanciones aplicables.
- VI.** En las zonas determinadas como de Crecimiento, Consolidación y Mejoramiento el coeficiente de ocupación del suelo (COS), máximo permitido será del 80%-ochenta por ciento en lotes de hasta 1,000.00 m² - mil metros cuadrados.
- VII.** En las zonas determinadas como de Crecimiento, Consolidación y Mejoramiento el coeficiente de ocupación del suelo (COS), máximo permitido será del 85%-ochenta y cinco por ciento en lotes mayores a 1,000.00m² - mil metros cuadrados.

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

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

ARTÍCULO 46.- El Coeficiente de Absorción y Áreas Verdes (CAAV) es la superficie total de un predio que queda libre de techo, pavimento, sótano o cualquier material impermeable y toma de referencia el uso de suelo determinado en la zonificación primaria y secundaria:

- I. En las zonas determinadas como de Conservación, el coeficiente de absorción y áreas verdes será mínimo del 12.50%- doce por ciento;
- II. En las zonas determinadas como de Conservación, el coeficiente de absorción y áreas verdes será mínimo del 12.50%- doce por ciento;
- III. En las zonas determinadas como de Crecimiento, Consolidación y Mejoramiento en lotes de hasta 1,000.00m²- mil metros cuadrados el CAAV será mínimo del 15%- quince por ciento.

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

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

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

ARTÍCULO 47.- El coeficiente de utilización del suelo (CUS) toma de referencia el uso de suelo determinado en la Zonificación Primaria B:

- I. En las zonas determinadas como de conservación, el uso de suelo será el indicado en el correspondiente plano de zonificación secundaria;
 - a. Derogado.
 - b. Derogado.
- II. En las zonas determinadas como de crecimiento, consolidación y mejoramiento, el uso de suelo será determinados con base en los siguientes criterios:

- a. El uso de suelo predominante en la zona;
 - b. El uso de suelo actual del predio con base en aprobaciones, licencias y demás antecedentes que así lo comprueben;
 - c. El uso de suelo que el promovente presente a revisión en el expediente integrado ante la autoridad, mismo que es indicativo y está sujeto a la obtención de las aprobaciones correspondientes con base en el cumplimiento de todas las disposiciones del presente reglamento y demás que apliquen;
- III. El CUS máximo permisible para los predios será el que se señala a continuación:
- a. 2.0 Habitacional unifamiliar
 - b. 4.0 Habitacional multifamiliar
 - c. 3.0 Comercial y/o servicios
 - d. 2.5 Industrial
 - e. 5.0 Mixto; condicionado a promover cuando menos un 50% del proyecto con usos habitacionales.
 - f. Libre En los predios identificados en el plano de densidades del plan vigente con una densidad igual o mayor a la tipo J (150 viv/ha)
- IV. Las áreas que se destinen a estacionamiento en sótanos y nivel de calle no se considerarán para efectos del CUS.
- V. Las áreas que se destinen a estacionamiento en niveles superiores si se considerarán para efectos del CUS.
- VI. El cumplimiento del CUS y su obtención está condicionado a no exceder los niveles o alturas máximas permitidas, indicadas en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.

Primer Párrafo.-Derogado

SECCIÓN CUARTA DE LAS ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 47 Bis.- En predios de uso de suelo industrial colindantes a zonas habitacionales se deberá tener una zona de amortiguamiento de 5 metros con respecto a la zona habitacional colindante inmediata a dicho predio.

ARTÍCULO 48.- Las alturas de las edificaciones, se determinan tomando de referencia en nivel superior de banquetta en las aceras que colindan al predio en análisis.

Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.

ARTÍCULO 49.- De acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Apodaca, Nuevo León, las alturas de las edificaciones se determinan por la clasificación de la vialidad y establecen la cantidad de máxima de niveles según se establece en el siguiente listado:

- I. En las Zonas determinadas como de Conservación hasta 2-dos niveles.
- II. En calles locales hasta 3-tres niveles,
- III. En vialidades subcolectora interior hasta 6 niveles;
- IV. En vialidades colectoras o arteriales hasta 10 niveles;
- V. En vialidades principales, carretera, autopista y libramiento hasta 12 niveles.
- VI. En las Zonas DOT, el acceso a los beneficios de altura está a está condicionada a la presencia de Transporte Público Estructurado, en operación: Metro, Ecovía, Transmetro o equivalentes.

Para los predios cuyas dimensiones de colindancias excedan los 100.00 metros o en su caso cuenten con frente a más de una vialidad, se determinarán diferentes alturas aplicables a cada uno de los frentes.

Los predios que sean susceptibles de un fraccionamiento, lotificación, subdivisión, o reparcelación, se definirán sus alturas posibles con base en la estructura vial que resulte de la propuesta del proyecto urbanístico.

Se deberá tomar en cuenta la densidad asignada al predio, teniendo esta prioridad por sobre el cálculo de alturas, sin que esto contravenga las disposiciones de la normativa de orden superior, y con la condición del acceso a vías públicas.

Se podrán excepcionar a esta norma los lotes pertenecientes a fraccionamientos habitacionales autorizados que presenten pendientes mayores al 20%-veinte por ciento, siempre y cuando no exceda el 20%veinte por ciento de la altura máxima permitida, procurando adecuar el proyecto a la topografía natural del terreno.

ARTÍCULO 50.- Derogado.

SECCIÓN QUINTA DE LOS ALINEAMIENTOS VIALES

ARTÍCULO 51.- Los alineamientos viales que se requieran, al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, se determinarán mediante dictamen de la Secretaría, debiendo tomar en cuenta el **“Plano 04 - Estructura vial”**, contenido

en el “Anexo 1. Cartográfico” del Plan vigente en caso de existir una actualización del Plan, el plano de estructura vial correspondiente, así como los antecedentes, normas, directrices, manuales y demás disposiciones aplicables en materia vial, este tendrá una vigencia de 1-un año desde la fecha de su emisión.

El alineamiento previamente autorizado a este reglamento conservará su validez y vigencia que se le haya dictaminado en su momento.

SECCIÓN SEXTA DE LOS ESPACIOS MÍNIMOS REQUERIDOS PARA ESTACIONAMIENTO DENTRO DEL PREDIO

ARTÍCULO 52.-Para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, por lo que se debe de cumplir con las normas de estacionamiento indicadas **que son:**

Tablas.- Derogadas.

- I. Habitacional Unifamiliar: 1-un cajón cada 100m² de construcción, viviendas menores de 100 m² deberán contar con 1 - un cajón de estacionamiento mínimo.
- II. Habitacional Multifamiliar: 1 - un cajón por unidad de vivienda y 1- uno por cada 150-ciento cincuenta m² de construcción de áreas comunes.
- III. Comercial, bodegas, almacenes y tienda de materiales: 1-un cajón cada 150-ciento cincuenta m² de construcción
- IV. Comercial, productos básicos y servicios: 1-un cajón cada 30-treinta m² de construcción.
- V. Servicios de alojamiento: 1-un cajón cada 2-dos habitaciones, 1- uno por cada 150-ciento cincuenta m² de construcción de amenidades.
- VI. Industrial: 1-un cajón cada 200-doscientos m² de construcción.

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

El propietario, poseedor o arrendador del inmueble que pretenda dar un uso de edificación de estacionamiento efectuando cobro, tarifa, pensión o donativo, deberá solicitar la autorización oportunamente por escrito dirigido a la autoridad competente, y una vez resuelta favorablemente su solicitud, se tramitarán las licencias correspondientes en el Municipio, según sea el caso.

A) Derogado.

B) Derogado.

ARTÍCULO 53.- Las construcciones habitacionales, comerciales e industriales, así como los destinos de equipamientos, espacios abiertos e infraestructura, deberán contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos, señalados en el presente reglamento, además de no contravenir lo estipulado en la Ley, el Plan vigente, el presente Reglamento u otros ordenamientos jurídicos.

ARTÍCULO 54.- En las zonas industriales, las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas del CUS, quedando la obligación de respetar, COS y CAAV en el desplante del edificio a nivel de la calle.

ARTÍCULO 55.- El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá;

- I. Ser resuelto al interior del predio y;
- II. Resolver maniobras de acceso y salida dentro del predio

Así como todas las demás maniobras; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial.

ARTÍCULO 56.- El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00-seis metros; para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00-cuatro metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.

Primer Párrafo.- Derogado.

Segundo Párrafo.- Derogado.

ARTÍCULO 57.- En las zonas denominadas como de Conservación, cuando no se pueda cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro de la edificación, se podrá cumplir hasta el 50%-cincuenta por ciento del requerimiento en otros predios, siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- I. Que la distancia que exista entre los predios sean menor a 150.00m-ciento cincuenta metros.
- II. Que no sea necesario cruzar vialidades subcolectores o de mayor jerarquía.
- III. Que los propietarios de dichas edificaciones comprueben su título de propiedad con gravamen de estacionamiento, inscrito en el Instituto Registral y

Catastral del Estado de Nuevo León (IRCNL), o en su caso presenten el contrato de arrendamiento notariado por un período de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere en las actividades propias del uso.

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

ARTÍCULO 58.- Los cajones para estacionamiento de vehículos ligeros en batería, medirán cada uno cuando menos 5.00m-cinco metros de largo por 2.70m- dos metros con setenta centímetros, mientras que para cajones de vehículos compactos deberá medir 2.50m-dos metros con cincuenta centímetros de ancho.

Primer Párrafo.- Derogado.

ARTÍCULO 58 Bis.- Los estacionamientos en vía podrán ser:

- I. Estacionamiento de automóviles en cordón deberá medir 2.50 metros de ancho por 6.00 metros de largo. No se podrá considerar estacionamiento si se encuentran en vía pública.
- II. Estacionamiento en batería, que podrá ser con inclinación de 30° a 60° dependiendo del diseño; y el espacio requerido se agregará al derecho de vía, de acuerdo a lo indicado en el Artículo 56, de éste reglamento, de tal manera que no interfiera con los carriles de circulación establecidos; y dependiendo del diseño de la avenida, se podrán plantar los árboles requeridos, sobre arriates entre los carriles destinados a estacionamientos, ya sea en cordón o en batería.

ARTÍCULO 59.- Al determinar el requerimiento total de cajones de estacionamiento, se deberán destinar espacios para uso exclusivo de personas con discapacidad, tal como lo señalan todos los ordenamientos legales aplicables a la materia.

Además el requerimiento total de cajones deberá apegarse a lo estipulado en el artículo 99 y 100 del presente reglamento, sobre cajones de estacionamientos para discapacitados.

ARTÍCULO 59 Bis.- Los estacionamientos en comercio deberán contar la señalética tanto horizontal como vertical para la facilitación de la circulación en el área de estacionamiento, este requerimiento deberá ser evaluado por la Secretaría según sea el caso.

ARTÍCULO 60.- Los cajones y su área libre para maniobras frente a los muelles de descarga de mercancías para camiones, en centros comerciales, bodegas o

similares, cuando el estacionamiento tenga un ángulo de 90°-noventa grados respecto al muelle, deberán tener un largo mínimo de 18.00m-dieciocho metros y un ancho mínimo de 3.50m-tres metros cincuenta centímetros. Cuando se trate de ángulos distintos al de 90°-noventa grados, el largo será determinado por la Secretaría, con apego a las normas de Ingeniería Vial. El área para carga y descarga de mercancías y el espacio para maniobras deberán resolverse dentro del predio.

ARTÍCULO 61.- En el caso de carga y descarga de mercancía para vehículos como máximo de 3.50tons-tres y media toneladas de capacidad, los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de 6.00m-seis metros y un ancho mínimo de 3.00m-tres metros.

La Secretaría tendrá la facultad de requerir un largo mínimo de 18.00m-dieciocho metros y un ancho mínimo de 3.00m-tres metros en caso de que se vea afectada la movilidad de la zona, amenace la seguridad, salud y la integridad de las personas.

ARTÍCULO 62.- En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a la vía pública con sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15%-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6%-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60m-tres metros con sesenta centímetros, si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

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

ARTÍCULO 63.- Cuando se trate de estacionamiento en rampa, es decir cuando se combinan las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, o bien, cuando generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles, se permitirá rampas hasta con un 6%-seis por ciento de pendiente.

Además que cuenten con la señalética tanto horizontal como vertical para la facilitación de la circulación en el área de estacionamiento.

ARTÍCULO 64.- Los predios que tengan un Uso de Suelo educativo deberán disponer o habilitar dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de una bahía vehicular de ascenso y descenso, así como un carril de almacenamiento vehicular.

La longitud de la bahía y del almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Movilidad correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante un dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.

ARTÍCULO 65.- Los giros de lavado de autos (car-wash) y **restaurantes que cuenten con autoservicio**, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial incluido dentro del estudio **de movilidad** correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso en función de la demanda del local en cuestión.

ARTÍCULO 65 Bis.- Los giros comerciales que cuenten con acceso vehicular a sus predios deberán respetar y priorizar la seguridad del peatón a través de lineamientos de movilidad que faciliten la circulación del peatón en el área de estacionamiento, dicho requerimiento será evaluado por la Secretaría según sea el caso.

ARTÍCULO 66.- Los restaurantes de comida para llevar deberán contar con espacio dentro de su predio para estacionar su flotilla de vehículos de servicio, el cual será evaluado por la Secretaría, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad.

ARTÍCULO 67.- El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00m-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00m-seis metros.

ARTÍCULO 68.- La anchura mínima libre de las rampas en rectas deberá ser de 3.00m-tres metros, **además deberán incluir el material antiderrapante necesario y estipulado por las normas mexicanas oficiales vigentes.**

ARTÍCULO 69.- Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50m-siete metros con cincuenta centímetros al eje y una anchura mínima libre de 3.50m-tres **metros** con cincuenta **centímetros.**

ARTÍCULO 70.- En la zona de estacionamientos que no se encuentre al aire libre se deberá incluir un señalamiento visible **elaborado con material reflejante** donde se establezca la altura de este.

ARTÍCULO 71.- La altura libre de los pisos deberá ser mínimo en el primer piso de 2.65m-dos metros con sesenta y cinco centímetros y en los demás pisos de 2.20m-dos metros con veinte centímetros.

ARTÍCULO 72.- Las circulaciones para vehículos en estacionamientos públicos deben estar separadas de las destinadas a los peatones.

ARTÍCULO 73.- Los predios que se ubiquen en la esquina deben tener la entrada y salida para vehículos sobre la calle de mayor jerarquía y quedar lo más alejado posible de la esquina. La entrada debe estar antes de la salida según el sentido del tránsito de la calle.

ARTÍCULO 74.- Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado.

TÍTULO CUARTO DE LAS NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO URBANO, A LA INGENIERÍA DE TRÁNSITO Y A LA INGENIERÍA URBANA.

CAPÍTULO PRIMERO DE LOS CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD

ARTÍCULO 75.- En todo nuevo fraccionamiento o edificación que se pretenda desarrollar en terrenos no urbanizados o previstos para crecimiento urbano deberá respetar la continuidad de las vialidades existentes en su colindancia, así como los derechos de paso que se requieran por cuestiones de infraestructura, según lo establezcan la Ley, el Plan y el presente Reglamento.

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 Secretaría emitirá un Dictamen en donde se establezca la solución más idónea buscando en todo momento la fluidez de la vialidad, esta determinación será de carácter obligatorio.

ARTÍCULO 76.- Al realizar la ampliación o prolongación de cualquier vialidad colindante a su predio, que se encuentre contemplada en el Plan o se deba realizar por causa de utilidad pública, el desarrollador deberá llevar a cabo a su costa la reubicación de postes, árboles, mobiliario urbano o cualquier elemento que se requiera.

En caso de no ser posible la reubicación del arbolado, se deberán reponer por arbolado nativo de la región las especies afectadas con las obras, este requerimiento será evaluado por la Secretaría según sea el caso.

ARTÍCULO 77.- Cuando se desarrolle algún fraccionamiento o conjunto habitacional, comercial o de servicio, y demás previstos en la Ley y en el presente Reglamento, las secciones viales mínimas de las calles o vías públicas, deberán ajustarse a lo dispuesto por la Ley, el Plan vigente, el presente Reglamento u ordenamientos jurídicos antes mencionados, según el tipo de fraccionamiento que se trate.

ARTÍCULO 78.- La sección mínima de las vías públicas previstas en el Plan, de acuerdo a la estructura vial o jerarquía de cada una de ellas, deberá ajustarse a lo indicado por la Ley y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 79.- 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, además de contar con el visto bueno de la Dirección General de Obras Públicas para su validación.

ARTÍCULO 80.- 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 13.00m-trece metros, con banquetas o pasos para peatones de 2.50m-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 81.- 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, y separada mínimo 2-dos vehículos de la cualquier vivienda ubicada sobre la vialidad de acceso, dichas distancias podrán incrementarse de acuerdo al estudio de movilidad o por decisión de la Secretaria dependiendo de cada proyecto.

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 corresponderá al menos una fila de 3-tres vehículos pesados y/o de carga, (incluyendo remolques) o a una distancia de 60.00m-sesenta metros de longitud al límite frontal del acceso, el cual podrá incrementarse de acuerdo al estudio de movilidad.

ARTÍCULO 82.- En el trazo de nuevas vías públicas o áreas de circulación vehicular privadas, se deberán respetar y proteger los árboles que tengan tronco mayor a 25.00cm-veinticinco centímetros de diámetro, a una altura de 1.20m-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, sujeto a la aprobación de la Dirección de Ecología.

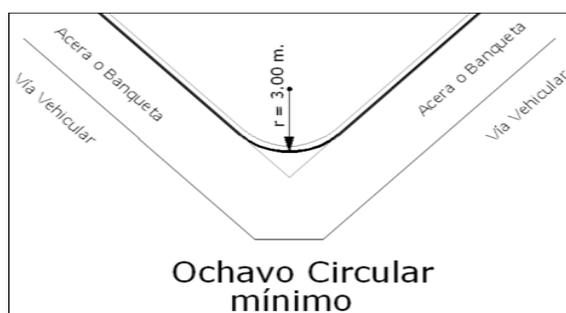
ARTÍCULO 83.- Al desarrollar cualquier fraccionamiento o conjunto habitacional, se deberán habilitar banquetas a ambos lados de las vialidades, incluyendo aquellas

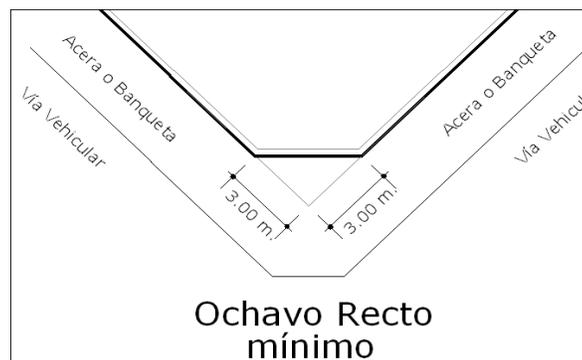
que tengan colindancia con áreas municipales, arroyos, parques, jardines, etc., conforme a lo establecido en el Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras del Municipio de Apodaca, Nuevo León, así como también lo dispuesto por la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.

ARTÍCULO 84.- Cuando se desarrolle algún fraccionamiento o conjunto habitacional, las banquetas se deberán reforestar con árboles nativos de variedad de especies, no de una sola, con la finalidad de otorgar diversidad y fruto al ecosistema, con las características que les sean señaladas en la resolución o dictamen correspondiente emitido por la Dirección de Ecología, a razón de un ejemplar por cada lote unifamiliar, dejando siempre un espacio libre para circulación de 1.50m-un metro con cincuenta centímetros.

Cuando el uso sea distinto del habitacional unifamiliar, se deberán habilitar con un árbol por cada 2-dos cajones de estacionamiento en batería y un árbol por cada 4-cuatro cajones de estacionamiento en hilera doble, protegiéndose con cajetes. Las dimensiones mínimas de los cajetes serán de 80.00cm-ochenta centímetros por lado.

ARTÍCULO 85.- En las esquinas formadas por el cruce de calles, se deberán dejar, ochavos y curvaturas adecuadas para las maniobras de vueltas. Las dimensiones mínimas para los ochavos deberán ser de 3.00m-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 3.00m-tres metros. Las dimensiones de los ochavos podrán aumentar, conforme a las jerarquías viales de las calles que se entrecruzan. En las áreas industriales se requerirán ochavos de 4.00 x 4.00 como mínimo (como se muestra en los gráficos).





ARTÍCULO 86.- Queda prohibido el acceso **vehicular** a los predios o a las propiedades, a través de los ochavos resultantes de la intersección de dos o más vialidades.

ARTÍCULO 87.- 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, **escaleras**, jardines, transformadores, anuncios denominativos, teléfonos públicos, entre otros.

Asimismo estas aceras deberán contar con elementos de accesibilidad universal, tales como rampas, guía táctil, protección con bolardos, etc. este requerimiento será evaluado por la Secretaría según sea el caso.

ARTÍCULO 88.- 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 40.00m-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle menores de 60.00m-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15%-quince por ciento.

ARTÍCULO 89.- 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 **el diseño** considerando períodos de retorno de 50-cincuenta años (**Tr**) o lo establecido por la **Dirección General de Obras Públicas**.

ARTÍCULO 90.- Los taludes resultantes de cortes o rellenos del suelo para permitir la construcción de vialidades deberán ser estabilizados para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos. El propietario o responsable de la obra deberá presentar el sistema de estabilización diseñado por un perito en la materia o empresa especializada para su autorización.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL

ARTÍCULO 91.- Las autorizaciones para fraccionar y urbanizar el suelo, requerirán para su aprobación de acompañar a la solicitud respectiva un estudio de movilidad; tratándose de solicitud para licencias de construcción en los lotes o predios no comprendidos dentro de fraccionamiento autorizado se requerirá la presentación del estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, así como para la licencia de uso de edificación para los casos antes citados.

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.

El estudio de movilidad tendrá como objetivo analizar las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad.

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

El estudio 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.

ARTÍCULO 92.- Los predios o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular y que por su ubicación representen fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, y previo análisis de la Secretaría, deberán presentar para su autorización el correspondiente estudio de **movilidad** se especificarán al otorgarse la licencia de Uso de suelo y/o de construcción respectiva.

En tales usos, todos los movimientos vehiculares deberán ser resueltos en el interior del predio, mediante vestíbulos para vehículos (motor lobby), de tal manera que no causen congestionamientos en la vía pública.

ARTÍCULO 93.- Se deberá presentar un estudio de **movilidad**, cuando se solicite una licencia de **construcción**, licencia de **uso de edificación**, licencia de **uso de suelo**, **regularización** o **cambio de uso de suelo**, para alguna de las siguientes edificaciones:

- I. Centros comerciales en los que los usos de edificación que se propongan, implique la obligación de asignar espacios para 30-treinta cajones de estacionamiento en adelante.

- II. Centros de espectáculos públicos, como estadios, plaza de toros, autódromos, auto-cinemas y otros similares.
- III. Escuelas preparatorias, escuelas de estudios superiores.
- IV. Escuelas privadas de cualquier nivel educativo.
- V. Jardines de niños y primarias que tengan previsto tener una capacidad de alumnado de 60-sesenta alumnos en adelante.
- VI. Hospitales, centros médicos y similares.
- VII. Edificios de oficinas públicas o privadas que implique la obligación de asignar espacios para 24-veinticuatro cajones de estacionamiento en adelante.
- VIII. Gasolineras y unidades de carburación.
- IX. Salones para eventos, fiestas y similares que implique la obligación de asignar espacios para 30-treinta cajones de estacionamiento en adelante.
- X. Hoteles, que implique la obligación de asignar espacios para 30-treinta cajones de estacionamiento en adelante.
- XI. Nuevas edificaciones con uso de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados.
- XII. Otros usos que a pesar de ubicarse en predios localizados en fraccionamientos autorizados, por su ubicación específica y uso puedan representar fuente de conflictos viales en la zona.

ARTÍCULO 94.- El estudio de **movilidad** deberá contener, además de los datos generales de ubicación del predio e identificación del propietario o poseedor, lo siguiente:

I. Elementos del contexto urbano:

- a. Volúmenes de tráfico, que incluya el levantamiento de la información sobre volúmenes vehiculares (estudios de Ingeniería Vial), en días y horas representativas, así como en cruceros que se encuentren dentro de la zona de influencia del nuevo desarrollo.
- b. Usos del suelo y usos de edificación actuales y futuros en el radio que determine la Secretaría teniendo como punto de partida el centro del predio.
- c. Densidad de la población.
- d. Características de movilidad en la zona, con la determinación de la operación del transporte colectivo en el área y de sus perspectivas de desarrollo; la evaluación de las condiciones de la vialidad mediante análisis de capacidad y nivel de servicio existentes sin proyecto (donde deberán incluir sus hojas de cálculo, para la obtención de sus resultados); la determinación de la situación geométrica de la vialidad en el momento del estudio (secciones viales, número de carriles y sentidos de circulación, señalamiento vial, control de tráfico, banquetas, tipo y estado de pavimento); velocidades de operación permitidas y reales; conflictos viales y la revisión de los aspectos de seguridad vial.

- II. Pronósticos de movilidad:**
- a. Establecimiento de los horizontes de estudio, **cuando menos 5 y 10 años.**
 - b. Establecimiento de un pronóstico de crecimiento de los flujos viales a los horizontes establecidos.
 - c. Estimación del tránsito total, incluyendo el tránsito inducido, el tránsito generado y el tránsito de desarrollo para los horizontes previstos.
- III. Producción de viajes:**
- a. Estimación del tránsito generado en función de los usos del suelo.
- IV. Distribución y asignación de tráfico:**
- a. Estimación de la distribución y asignación del tránsito según los diferentes modos de transporte y de su vinculación con la estructura vial urbana.
 - b. Identificación de los impactos, necesidades y deficiencias del estado actual de la vialidad.
 - c. Actualización de los análisis de capacidad y nivel de servicio en la vialidad del área de impacto del desarrollo (donde deberán incluir sus hojas de cálculo, para la obtención de sus resultados).
 - d. Estimación de la relación entre la oferta y la demanda de transporte público en la zona.
- V. Solución geométrica:**
- a. Establecer las propuestas de solución vial para mitigar el impacto vial producto del nuevo desarrollo, o del uso de la nueva construcción, o el cambio de uso de edificación, definiendo las acciones en el corto, mediano y largo plazo.
 - b. Revisión de los aspectos de seguridad vial.
- VI. Recomendaciones al predio y/o edificio:**
- a. Determinación de las propuestas viales para que los accesos viales (entradas y salidas) al predio se realicen adecuadamente y evitando posibles conflictos de circulación vehicular en la vialidad.
 - b. Determinación de recomendaciones en cuanto a la mejor operación vial interna (dentro del predio), así como al número total de cajones de estacionamiento necesarios para resolver la demanda prevista.
- VII. Recomendación de señalamiento o adecuaciones exteriores:**
- a. Formulación de acciones alternativas para la previsión del deterioro de la calidad de la transportación (automóvil particular principalmente) y la seguridad.
 - b. Análisis de la compatibilidad de las acciones propuestas con el contenido del Plan.
 - c. Construcción e instalaciones de obras y señalamientos viales necesarios.

El estudio de **movilidad** deberá **presentarse de manera digital y editable, en archivo .sync, además de física, la cual** tendrá que contener la firma autógrafa del perito responsable y los datos de su cédula profesional, **y será elaborado por arquitectos y/o ingenieros civiles con especialidad en movilidad y transporte, quienes tengan al menos 5 años de experiencia en el ramo.**

ARTÍCULO 95.- Se deroga.

ARTÍCULO 96.- Conforme a lo indicado en el Artículo 264 de la Ley, al tramitar la autorización de un proyecto de urbanización o fraccionamiento, en la etapa del proyecto urbanístico, se deberá presentar un estudio de movilidad del proyecto.

ARTÍCULO 97.- La Secretaría evaluará los estudios de **movilidad** que se presenten y, en su caso, dictará las medidas de mitigación que procedan, dentro de las licencias o autorizaciones, mismas que deberán ser cumplidas por los solicitantes.

Primer Párrafo.- Derogado.

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

ARTÍCULO 98.- Toda edificación de uso público, tanto nueva como remodelación o ampliación de una existente, deberá contar con instalaciones **inclusivas.**

Este requerimiento será evaluado por la Secretaría según sea el caso, con base en el Reglamento de Accesibilidad para las Personas con Discapacidad para el Municipio de Apodaca, Nuevo León.

ARTÍCULO 99.- Se deberá asignar cuando menos un cajón preferencial por cada 25-veinticinco cajones requeridos, y en el supuesto de rangos menores a partir de un total de 10-diez- hasta 24-veinticuatro se considerará un cajón para uso exclusivo de personas discapacitadas.

Estos cajones deberán de estar claramente identificados y ubicados lo más próximo que sea posible a la entrada principal de la edificación, contando con rampas de **1.20m de ancho con una pendiente no mayor al 6% además deberán cumplir con los lineamientos establecidos por las normas oficiales vigentes en temas de discapacidad, tales como materiales y señalética.**

Dichos cajones deberán tener una anchura de 3.50m-tres metros con cincuenta centímetros por una longitud de 5.00m-cinco metros como mínimo y deberá cumplir

con lo estipulado en el siguiente gráfico.

ARTÍCULO 100.- Derogado.

ARTÍCULO 101.- En las edificaciones y espacios exteriores de uso público, las áreas de circulación horizontal y vertical, así como las instalaciones de uso común, deberán cumplir lo estipulado en el presente Reglamento y conforme al Reglamento de Accesibilidad para las Personas con Discapacidad para el Municipio de Apodaca, Nuevo León, así como con la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad del Estado de Nuevo León.

CAPÍTULO CUARTO DE LOS CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA

ARTÍCULO 102.- 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 103.- 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, internet, 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.

En cuanto al servicio de internet, el fraccionador deberá preparar la infraestructura para alojar como mínimo 2-dos diferentes compañías de servicio, dejando listo para utilizar el servicio de al menos una, al momento de la entrega de las viviendas.

Con respecto al Gas Natural, en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, deberá quedar instalada, y conectada a la red, sin excepción alguna, la infraestructura subterránea, al momento de la entrega de las viviendas.

ARTÍCULO 104.- 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 1.20m-un metro con veinte centímetros de separación del límite de propiedad, sin obstruir los accesos a los predios.

ARTÍCULO 105.- 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 106.- 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 Secretaría la Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Construcción correspondiente sobre el predio pretendido, ajustándose a lo indicado en el Plan, en el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 107.- Se deberá presentar un estudio hidrológico e hidráulico, cuando se solicite una licencia de construcción, licencia de uso de edificación, licencia de uso de suelo, o cambio de uso de suelo para cualquier tipo de intervención en las zonas que presentan características o condiciones de riesgo hidrometeorológico, identificadas en el Plan, en el atlas de riesgos y demás estudios, planes y programas en materia de drenaje pluvial, así como para predios que se encuentre fuera del fraccionamiento autorizado, el cual deberá cumplir con las siguientes especificaciones:

- I. Se deberá considerar un periodo de retorno (Tr) de 50-cincuenta años para diseño de obras hidráulicas, en caso de ser un cause federal deberá considerarse un periodo de retorno (Tr) de 100-cien años.
- II. Entregar plano topográfico actualizado del predio, máximo un año después de la fecha del levantamiento, presentando la altimetría del lugar con equidistancias entre curvas de nivel a cada 0.50cm- cincuenta centímetros, en función de la superficie y lo accidentado del terreno.
- III. 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.
- IV. Presentar en archivo electrónico la ubicación georeferenciada del predio en relación a los límites de las áreas naturales protegidas federales o estatales

- (en caso de existir colindancia) así como el plano y diseño del drenaje pluvial definitivo, en formato digital de **formato archivo dwg georeferenciado**.
- V. Plano topográfico de referencia que abarque todas las cuencas hidrológicas aportadoras de agua, esto en caso de existir escurrimientos que salgan del predio.
 - VI. Presentar 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. **Coeficiente de escurrimiento 0.90-punto noventa a 0.95-punto noventa y cinco en condiciones de urbanización o proyecto con los datos de la estación climatológica actualizada.**
 - a. Derogado.
 - b. Derogado.
 - c. Derogado.
 - d. Derogado.
 - e. Derogado.
 - f. Derogado.
 - g. Derogado.
 - h. Derogado.
 - VIII. **Aplicar método de Racional Americano por la determinación del Gasto Aportado.**
 - IX. **Incluir propuesta conceptual de solución pluvial.**
 - X. **Presentar un plano de rasantes con detalle constructivo.**
 - XI. **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 y 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.

Los anteriores requisitos se deberán presentar con las especificaciones y medidas señaladas por la misma Secretaría tanto en formato papel, así como en un disco o discos compactos necesarios donde se contenga la información requerida en archivos con formato PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en formato **DWG georreferenciado**.

ARTÍCULO 108.- En los cauces de los ríos y arroyos, se deberá delimitar o demarcar el derecho pluvial mediante corridas hidráulicas simulando avenidas con gastos hipológicos estimados con periodos de retorno (Tr) de 100-cien años, determinando los niveles máximos esperados, a fin de evitar zonas de riesgo para futuros asentamientos. Cuando el resultado obtenido sea diferente a los requerimientos indicados por la Comisión Nacional del Agua(CONAGUA), se tomará el que resulte mayor.

ARTÍCULO 109.- Se deberá limpiar y proteger los cauces de ríos, arroyos y demás escurrimientos naturales, efectuando el mantenimiento adecuado a la infraestructura existente. En las áreas de crecimiento urbano el interesado en desarrollar y/o fraccionar deberá construir la infraestructura pluvial que el desarrollo y/o fraccionamiento requiera.

ARTÍCULO 110.- Los lineamientos de carácter estructural, comprenden la realización de obras de infraestructura pluvial, en donde se deberá respetar lo siguiente:

- I. Construir obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera; garantizando la calidad de la obra por el término de 3- tres años a partir de la fecha de recepción por parte de la autoridad municipal correspondiente.
- II. **En casos de construcciones con uso diferente al habitacional, y en caso que la Dirección General de Obras Públicas lo determine se deberá garantizar la calidad de la obra por el término de 03-tres años a partir de la fecha de autorización.**
- III. **Establecer estructuras disipadoras de energía en escurrimientos donde no se tenga continuidad de obras pluviales aguas abajo y que representen problemas de afectación por inundación y acarreo de sedimentos.**
- IV. **Construcción o colocación de alcantarillas hidráulicas con variabilidad en su sección, en los puntos de intersección del escurrimiento con respecto a las vialidades.**
- V. **Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas que tengan afectación directa al predio en estudio.**
- VI. **Las construcciones aledañas a los ríos o cauces principales, que estén por encima de la elevación del periodo de retorno de 100-cien años (Tr) del canal,**

arroyo o río, deberán contar con un estudio hidrológico, geotécnico y/o geológico que defina la profundidad de la roca consolidada y la estratigrafía de los suelos, su continuidad y sus propiedades mecánicas. Lo anterior es para dar lugar a un adecuado diseño de la cimentación de estos.

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

ARTÍCULO 111.- Los lineamientos de carácter no estructural, comprenden la implementación de Normas para evitar incrementar las inundaciones, en donde se deberá aplicar lo siguiente:

- I. Limitación de usos de arroyos y torrentes regulados por obras de ingeniería.
- II. Aplicación del concepto de “Impacto cero en escurrimientos” en todo proyecto, lo que significa que el “pico del caudal generado no se incremente con el aumento de la impermeabilidad del terreno”, y de ser así contrarrestar el pico mediante su retención temporal. Esta solución consiste en retener en el predio, el pico excedente de las lluvias generadas entre el antes y el después de urbanizar, construir o impermeabilizar el suelo, a fin de no incrementar los caudales existentes. Los tipos de retardadores serán propuestos por el particular y deberán ser aprobados por la **Dirección General de Obras Públicas**.

ARTÍCULO 112.- Los programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial, serán implementados cuando se dificulte resolver la problemática pluvial con medidas estructurales, a través de la implementación de programas con políticas de regulación, de crecimiento y de mejoramiento pluvial, mediante lo siguiente:

- I. Recuperar riveras y taludes a través de la reubicación de asentamientos humanos irregulares.
- II. Identificar nuevas zonas de riesgo generadas por la invasión de riveras recientes.
- III. Implementar programas que contemplen políticas de mejoramiento y recuperación de ductos dañados y azolvados.
- IV. Establecer programas con soluciones técnicas avanzadas respecto al drenaje tradicional, donde se incluya el control de deslaves y de erosión en taludes mediante reforestación y recuperación de vegetación existente.

- V. Generar entre los particulares conciencia y respeto de las cañadas y arroyos para evitar construcciones sobre los cauces de escurrimientos naturales mediante políticas normativas de mitigación y de ordenamiento para compensar el impacto pluvial.
- VI. Apoyar mediante programas y estudios técnicos en la definición de normas que permitan lograr un manejo más eficiente del recurso pluvial en función de las características topográficas, geológicas y de urbanización de diferentes zonas del Municipio.

ARTÍCULO 113.- Los sistemas de drenaje pluvial considerarán los siguientes criterios:

- I. En zonas de nuevo desarrollo se deberá incluir la construcción de sistemas separados para la conducción de aguas residuales y pluviales, y donde el subsuelo lo permita, la perforación de pozos de infiltración con capacidad para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies cubiertas, previa **autorización de la Dirección General de Obras Públicas.**
- II. El caudal de aguas pluviales se calculará con los lineamientos del organismo **municipal operador.**
- III. Las aguas pluviales se conectarán a los colectores existentes, siempre y cuando tengan la capacidad para recibirlos. En caso contrario, se diseñará un sistema de evacuación **pluvial para conducir** el agua a un cuerpo receptor que tenga capacidad suficiente y/o por medio de un **sistema propio con capacidad suficiente.**
- IV. En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación cuando el subsuelo, tenga capacidad para recibir el agua pluvial **según lo establecido en el estudio geofísico y geológico revisado por la Dirección General de Obras Públicas** sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, será obligatorio que en cada edificación se capte el agua de lluvia en forma independiente hasta pozos de absorción ubicados dentro de cada predio **aprobados por dicha dependencia.**
- V. 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.
- VI. El diseño en la zona de captación de agua pluvial por medio de coladeras o bocas de tormenta, será de tal manera que se eviten cambios bruscos dependientes, que afecten la circulación de vehículos.
- VII. **El diseño del** sitio de captación se llevará a cabo **de manera que no afecte** a los peatones al cruzar las vialidades.

ARTÍCULO 114.- En los sistemas de drenaje pluvial, se permitirá la opción de drenaje pluvial superficial, como son escurrimientos naturales, cunetas y canales, cuando se considere que se cumplen los criterios de conservación de la

configuración urbana y no represente peligro para la salud o la integridad de la población.

CAPÍTULO QUINTO DE LAS OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN REQUERIDAS EN CADA TIPO DE ZONA

ARTÍCULO 115.- Las obras mínimas de urbanización requeridas en las zonas urbanizables y en las zonas **urbanizadas** serán las que dispone la Ley.

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

ARTÍCULO 116.- Se entiende por equipamiento, al conjunto de edificios e instalaciones en los que se prestan los servicios para atender las necesidades básicas de la población, se trata de usos complementarios al habitacional. Estas instalaciones son centros de trabajo que generan una importante atracción y tienen un impacto significativo en la ciudad.

ARTÍCULO 117.- En las áreas urbanas o urbanizadas, los suelos cedidos al Municipio, destinados para la instalación de equipamiento urbano público, podrán ser utilizados para la construcción **de cualquier tipo de equipamiento público que beneficie a la sociedad y/o** casetas de vigilancia.

ARTÍCULO 118.- En áreas urbanizables o de crecimiento, los suelos cedidos al Municipio destinados para la instalación de equipamiento urbano público, podrán ser utilizados para la construcción de cualquier tipo de equipamiento **público que beneficie a la sociedad y/o** casetas de vigilancia.

CAPÍTULO SÉPTIMO DE LAS NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL

ARTÍCULO 119.- En materia de anuncios se observará lo establecido en el Reglamento de Anuncios del Municipio de Apodaca, Nuevo León, así como las disposiciones de este Reglamento y demás normatividad vigente aplicable. Los tipos de anuncios y las calles, avenidas o zonas de la ciudad, en donde se podrán permitir se especifican en el Reglamento de Anuncios del Municipio de Apodaca, Nuevo León.

ARTÍCULO 120.- Las antenas de comunicación que se autoricen en el Municipio deberán ubicarse en zonas previstas para ello de acuerdo **a la autoridad competente** cumpliendo con las siguientes condiciones:

- I. Que la ubicación no afecte estructuralmente las edificaciones colindantes o las mismas en caso de montarse sobre construcciones existentes **para estos casos deberá adjuntarse una carta responsiva y/o memoria de cálculo estructural según lo determine la Secretaría.**
- II. Que su altura este plenamente justificada con estudios técnicos.
- III. Que cumpla con los requisitos de seguridad que señala 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, que simulen árboles, entre otras opciones.
- VII. **Que el proyecto no afecte la movilidad de la zona.**
- VIII. **Seguro de Responsabilidad Civil vigente.**
- IX. **Visto bueno de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.**

Los requerimientos antes mencionados también serán solicitados para predios rústicos.

ARTÍCULO 121.- Para la instalación de puentes peatonales se deberá contar con el estudio técnico que justifique su ubicación **y el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas, Ecología y Transporte.**

ARTÍCULO 122.- En el desplante de puentes peatonales o la colocación de cobertizos, postería, infraestructura, mobiliario urbano u otros, sobre banquetas no se deberá interferir con la circulación peatonal, debiendo cumplir para ello con lo indicado en **la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad del Estado de Nuevo León.** Se procurará que estos elementos armonicen y se integren a la imagen urbana de la zona donde se encuentren.

ARTÍCULO 123.- Los propietarios o poseedores de predios baldíos ubicados dentro del perímetro del área urbana de este Municipio, deberán **solicitar el permiso correspondiente ante la Dirección de Ecología con la finalidad de mantenerlos:**

- I. **Limpios y deshierbados, las veces que sean necesarias y como mínimo dos veces al año, debiendo realizarlas de manera manual preferentemente durante los meses de marzo y septiembre o cuando la altura de la hierba rebase 30 cm-treinta centímetros, esto aplica solamente para predios menores a 1000m² y que no presenten vegetación arbustiva.**

- II. En los predios con una dimensión mayor a 1,000m² y/o que presenten vegetación arbustiva, no se considerará limpieza sino desmonte y tala, y para su aprobación deberá de presentar el proyecto correspondiente.

La Secretaría, en uso de las atribuciones de inspección y vigilancia, realizará inspecciones a los predios a fin de constatar que se dé cumplimiento a dicha obligación, la cual será exigible una vez que transcurran dichos meses.

Para la limpieza del predio, se tomarán en cuenta las disposiciones aplicables en Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Apodaca, Nuevo León, a fin de evitar la erosión del suelo.

CAPÍTULO OCTAVO DEL CONTROL DE EROSIÓN Y CORTES DE SUELO

ARTÍCULO 124.- Queda prohibido propiciar o acelerar, por remoción de la capa vegetal, desmonte, mal uso o negligencia, el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto los de las áreas de construcción autorizadas y previa reposición de árboles nativos ante la Dirección de Ecología.

ARTÍCULO 124 Bis.- Previo a cualquier tipo de construcción o urbanización, se debe de obtener el permiso de desmonte (retiro de cobertura vegetal), limpieza, tala, poda o trasplante de árboles, cumpliendo con la Reposición Forestal que se le dictamine con fundamento al Reglamento de Protección Ambiental vigente y demás leyes aplicables. Lo anterior para evitar multas además de la reposición forestal que corresponda.

ARTÍCULO 125.- Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura menor a 3.60m-tres metros con sesenta centímetros, con pendientes que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente.

En el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante la Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, remetimientos y estabilidad que se le indique.

ARTÍCULO 126.- El fraccionador, propietario y/o responsable, estarán obligados a presentar ante la Secretaría, un programa de reestructuración de las capas de suelo y sus coberturas vegetales que resulten afectadas por los procesos de urbanización y/o construcción, **en los casos en los que sea requerido.**

Dicho programa deberá ser evaluado y autorizado por la autoridad correspondiente en el municipio.

Las referidas capas y coberturas deberán ser restauradas en la forma y términos autorizados.

ARTÍCULO 127.- Al construirse cualquier vialidad, queda prohibida la derrama del material removido (pateo) en los costados de la vía. Tales materiales deberán ser retirados del lugar y depositados en sitios autorizados por la autoridad correspondiente.

ARTÍCULO 128.- Antes de iniciar cualquier construcción y durante su proceso se deberá habilitar un dique provisional de contención que impida el arrastre de aguas o cualquier material.

ARTÍCULO 129.- Queda prohibido hacer excavaciones, construcciones o rellenos que pongan en peligro la estabilidad de muros separados o edificaciones aledañas.

CAPÍTULO NOVENO DE LAS ÁREAS VERDES Y RECURSOS NATURALES

ARTÍCULO 130.- Solo podrán trasplantarse o talarse árboles, previo permiso de la Secretaría cuando:

- I. Constituyan una amenaza contra la seguridad de personas y/o bienes.
- II. Que se encuentren en las siguientes áreas:
 - a. De desplante de una edificación **previamente aprobada.**
 - b. Accesos autorizados.
 - c. Vías Públicas.
 - d. De infraestructura.
 - e. Otras áreas de construcción accesorias.
 - f. **Qué estén muy ramificados, se encuentren afectando las ramas a propiedades vecinas, con interferencia en cables, entre otros.**

El usuario deberá de trasplantar o sembrar la misma cantidad de árboles garantizando su sobrevivencia, siendo éstos de la misma especie o equivalentes y aproximadamente del mismo diámetro de sección transversal de la cantidad que fue trasplantada o talada, o reponer el equivalente al Municipio, en **árboles nativos** y cantidad de acuerdo con la Tabla de Reposición de Arbolado establecida en el Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Apodaca, Nuevo León.

ARTÍCULO 131.- En caso de que el propietario desee forestar su predio baldío, podrá hacerlo, previa autorización de la Secretaría, buscando que los árboles a plantar se ubiquen fuera del área de la futura edificación, a fin de conservarlos. Cuando requiera retirar tales árboles, podrá trasplantarlos, y si es necesario talarlos, solicitará la autorización respectiva a la Secretaría, quien resolverá lo conducente.

En cualquier otro caso, se prohíbe la tala de árboles, salvo lo dispuesto en el artículo anterior.

ARTÍCULO 132.- Los árboles de edad centenaria solo podrán ser trasplantados o talados con una aprobación específica de la Secretaría.

ARTÍCULO 133.- Cuando se trasplante un árbol de un sitio a otro por cualquier razón, éste deberá resembrarse en el mismo predio, pero si esto no fuese posible, se hará en el sitio apropiado más cercano a aquél en donde estaba originalmente sembrado. El sitio preciso lo aprobará la Secretaría.

ARTÍCULO 133 Bis.- Para el trasplante la Dirección Municipal de Ecología aprobará el permiso, condicionando a que el promovente de aviso del día en que se efectuará el trasplante, con la finalidad de que la autoridad estime el tiempo de 90 días naturales para determinar si el ejemplar se dio o murió.

En caso de que el ejemplar no se dé y muera por la actividad del trasplante, el promovente deberá de realizar la reposición forestal correspondiente que le dictaminen con fundamento al reglamento de protección ambiental vigente.

ARTÍCULO 134.- Queda prohibido atentar contra la salud de cualquier árbol con acciones tales como: mutilación o poda excesiva o innecesaria, riego dañino, remoción de corteza, entierro parcial de su tronco, impermeabilización del área radicular u otras similares.

ARTÍCULO 135.- Las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos que fije la Secretaría, colocándolos de la siguiente manera:

- I. Cuando el estacionamiento sea de cajones en hilera sencilla, deberá tener un árbol entre cada 2-dos cajones.
- II. Cuando sea de cajones en hilera doble, deberá tener un árbol entre cada 4-cuatro cajones.
- III. Cuando se ubique sobre sótano, la arborización se resolverá en maceteros o jardineras.
- IV. **Se debe de reforestar con especies nativas de la región: encinos en cualquiera de sus variedades, palo blanco, ébano, nogal, anacua, anacahuita, mezquite, olmo, hierba de potro, san pedro, sauce, crespón, entre otros.**

- V. Dependiendo del diseño de las avenidas, se podrán plantar los árboles requeridos, sobre arriates entre los carriles destinados a estacionamientos, ya sea en cordón o en batería.
- VI. En caso de no plantarse en el sitio con previa justificación, tendrá la opción de entregarlos a la Dirección de Ecología, quien a través del vivero municipal se acopian y se utilizarán en los programas de reforestación que implemente el Municipio.

ARTÍCULO 136.- En las áreas abiertas de estacionamiento, el arbolado deberá contar con un sistema de riego por goteo o equivalente.

ARTÍCULO 137.- Los árboles señalados en el artículo anterior, deberán protegerse eficazmente para evitar que sean lastimados por automóviles mediante cordones o barreras metálicas.

ARTÍCULO 138.- Los parques y jardines municipales de los nuevos fraccionamientos o desarrollos se reforestarán con variedad de árboles nativos, como lo son álamo, mezquite, huizache, ébano, jaboncillo, encino, olmo, nogal, palo blanco, etc., no de un solo tipo, con la finalidad de darle una diversidad de especies a cada área verde para que sirvan de refugio y alimento para la fauna silvestre, deberán entregarse con un sistema de riego permanente.

Se autorizará la construcción de casas habitación en los lotes Habitacionales Unifamiliares mayores de 1,200.00m²-mil doscientos metros cuadrados de superficie, pertenecientes a nuevos fraccionamientos, siempre y cuando se prevea la habilitación de un sistema que permita utilizar las aguas grises producidas por los futuros ocupantes, para el riego de sus áreas verdes.

ARTÍCULO 139.- Las áreas municipales destinadas para jardines, parques, plazas, equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas y caseta de vigilancia de los nuevos fraccionamientos o desarrollos, deberán tener plantados árboles de la siguiente manera:

- I. En el caso de que existan líneas de energía eléctrica que pudieran ser afectadas en el futuro por el crecimiento de árboles podrán plantarse arbustos, pero a razón de uno cada 5.00m-cinco metros.
- II. Arbolado nativo de la región, como lo son álamo, mezquite, huizache, ébano, jaboncillo, encino, olmo, nogal, palo blanco, etc., no de un solo tipo, en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a: Un árbol con las siguientes características, deberá contar cuando menos con un grosor de 7.5-siete centímetros y medio (3 pulgadas), y medir no menos de un metro con treinta centímetros de altura, considerando aquellas especies que no causen daño a la infraestructura habitacional, los cuales deberán estar ya plantados al momento de su entrega, en la acera

frontal de cada lote vendible, y lo mismo aplicará para una vivienda nueva o por cada departamento nuevo en su caso, y un árbol de las características señaladas por cada 7-siete metros lineales, destinando el resto de árboles en caso de existir, para ubicarse en las áreas públicas municipales del fraccionamiento o bien donde el Municipio lo determine por escrito; un árbol por cada 7-siete metros de camellón; y un árbol por cada 100-cien metros cuadrados de parques. La obligatoriedad de plantar los árboles a que se refiere el párrafo anterior en ningún caso podrá ser conmutada por el pago de cantidad alguna en moneda o especie.

- III. Solo podrán ubicarse en zonas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano que cuenten o se prevea que pueda contar con un servicio de transporte público, por lo que deberá contar con factibilidad otorgado por la Autoridad Estatal en materia de transporte urbano.
- IV. La Dirección de Ecología Municipal podrá solicitar para ciertos proyectos en los cuales considere suficiente, que el arbolado a plantar sea cuando menos de 5 centímetros de diámetro en el tronco, medidos a 1.20 metros de altura.
- V. En caso de no poder plantarse los árboles en los frentes de los lotes habitacionales, por así convenir a sus intereses o por que la infraestructura de la zona no lo permite, el promovente tendrá la opción de entregarlos a la Dirección de Ecología, quien los utilizará en los programas de reforestación implementados por el Municipio.
- VI. No se debe plantar árboles a menos de 4.00m de distancia de alguna luminaria.

ARTÍCULO 140.- El área para la absorción radicular (cajete) de cada árbol sembrado en banquetas y/o estacionamientos, deberá tener cuando menos un área equivalente a la de un cuadrado de 80cm x 80cm-ochenta por ochenta centímetros o la que se especifique para el tamaño y la variedad seleccionada. Queda prohibida la pavimentación impermeable de dicha área

ARTÍCULO 140 Bis.- Cuando un predio fue deforestado para la construcción de una edificación que no fue aprobada por la autoridad municipal competente y que ahora se pretenda regularizar para su funcionamiento, el promovente debe de dar cumplimiento a la reposición forestal y las respectivas multas que se le dictamine en la Dirección de Ecología Municipal, por concepto de desmonte y tala de los árboles que se afectó sin previa autorización, con fundamento en el Reglamento de Protección Ambiental Vigente y demás leyes aplicables.

CAPÍTULO DÉCIMO DE LAS DESCARGAS PLUVIALES

ARTÍCULO 141.- Se prohíbe obstruir, encauzar, alterar o modificar cualquier cuenca, cauce o cañada, salvo que la Secretaría lo apruebe, previa presentación por el

interesado del estudio hidrológico e hidráulico y diseño de la obra, **revisados por la Dirección General de Obras Públicas.**

ARTÍCULO 142.- En toda cuenca, cauce o cañada la Secretaría, **a través de la Dirección General de Obras Públicas,** determinará una franja de seguridad y protección, de cuando menos 10.00m-diez metros de ancho en cada uno de sus costados, en la cual se prohibirá la construcción de edificaciones, para tal efecto se deberá tomar en consideración el estudio hidrológico e hidráulico respectivo, así como la topografía de la cuenca, cauce o cañada y el nivel máximo de las aguas alcanzado **para un periodo de retorno de 100-cien años (Tr).**

ARTÍCULO 143.- La construcción de los techos de cualquier edificación deberá hacerse de tal manera que las aguas pluviales que los mismos capten no descarguen sobre un predio colindante.

ARTÍCULO 144.- Toda construcción deberá ejecutarse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial generado por dicha construcción no afecte al predio colindante, debiendo utilizarse al efecto los colectores pluviales existentes, los derechos de paso o sistemas de infiltración pluvial. En caso de incumplimiento de esta disposición, el responsable deberá, además de reparar los daños causados, cubrir la multa indicada en el presente Reglamento.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

ARTÍCULO 145.- **Para la autorización de los** proyectos de uso de suelo, uso de edificación o de construcción de obras con uso diferente del habitacional deberán **obtener un dictamen emitido por la Dirección de Ecología, para lo cual se solicitarán los siguientes requisitos:**

- I. **Formato de Ecología, llenado con tinta azul.**
- II. Planos de ubicación indicando:
 - a) La ubicación del predio o predios, señalando en planta las Edificaciones e instalaciones del proyecto existentes o futuras, mencionando el uso que se da a éstos por cada área señalada.
 - b) Maquinaria y equipos de producción, transformación o mantenimiento a utilizar.
 - c) Líneas, almacenes o depósitos de: combustibles, agua, materias primas, residuos, subproductos y desechos, drenaje sanitario y drenaje pluvial.
 - d) Compresores y equipos sujetos a presión.
 - e) Plantas de emergencia de generación de energía eléctrica.
 - f) Subestaciones eléctricas y transformadores.
 - g) Aparatos de aire acondicionado o ventilación.

- h) Ductos o chimeneas.
 - i) La ubicación de extinguidores o del sistema de prevención de incendios que se aplicará.
 - j) Salida de emergencia y sistema contra riesgo.
 - k) Los lugares o almacenes de sustancias químicas o peligrosas; y/o residuos peligrosos.
 - l) Localización de área para carga y descarga.
 - m) Conexión y tipo de sistema de drenaje sanitario y pluvial.
 - n) Localización de área para depósito de residuos (contenedores, recipientes).
- III. Indicar el tipo de dispositivos a utilizar para minimizar los contaminantes sólidos, líquidos o gaseosos en las emisiones, así como una copia de las características y cualidades de estos dispositivos. En relación a las medidas de mitigación de contaminantes al ambiente.
- IV. El plano de levantamiento de arbolado existente en el predio indicando tamaño y especie (nombre científico), indicando los que se verán afectados por el proyecto como sigue:
- a) Derribar: con color rojo.
 - b) Trasplantar: con color amarillo.
 - c) Conservar: con color verde.
- V. Propuesta de área verde e imagen, ubicando los árboles a plantar y la ubicación del anuncio que se pretenda instalar, cuya autorización es independiente.
- VI. Si maneja materiales peligrosos:
- a) Presentar Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León.
 - b) Presentar Estudio Preliminar de Riesgo.
 - c) Plano indicando medidas de seguridad constructivas como: contenedores, respiradores, sistema contra incendio, etc. Este Artículo es aplicable a Comercios y Servicios, Industria e Infraestructura.
- VII. Presentar los antecedentes de aprobación de construcción y de desmonte, así como la copia del acuse de ingreso ante la Autoridad Estatal y Federal, en aquellos que aplique.

ARTÍCULO 146.- Los Estudios de Impacto Ambiental que deben de presentarse en la solicitud del proyecto de cualquier tipo de **urbanización**, construcción **y/o** edificación **fuera de** fraccionamientos **autorizados**, que presenten **vegetación de matorral submontano y árboles**, como requerimiento y cumplimiento de la Ley,

mismos que deberán presentarse firmados por el perito responsable en formato papel, así como en digital.

Primer Párrafo.- Derogado.

- I. Derogado.
- II. Derogado.

Segundo Párrafo.- Derogado

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DE LAS ZONAS DE RIESGO

ARTÍCULO 147.- Las áreas que presentan características o condiciones de riesgo geológico o hidrológico, con alta susceptibilidad a deslizamientos y desprendimientos de suelos y rocas, o bien que pueden ser susceptibles a hundimientos de los suelo, señalados en el Atlas de Riesgo quedarán sujetos a los siguientes lineamientos:

- I. Elaboración de los estudios técnicos especializados que la Autoridad competente estime necesarios, para poder determinar la factibilidad de la acción de desarrollo solicitada.
- II. Desarrollo y costeo de las obras y acciones de mitigación o remediación que la autoridad establezca necesarios en base a los estudios técnicos especializados.

Los estudios señalados para estas zonas, deberán ser requeridos, cuando la Autoridad lo considere necesario, para otras áreas del municipio que presenten algún tipo de vulnerabilidad, de acuerdo a lo indicado en los planes y programas sobre riesgos y vulnerabilidad.

ARTÍCULO 147 Bis.- Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría.

Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento, según sea el caso.

ARTÍCULO 148.- El desarrollo de vialidades, fraccionamientos, lotes particulares o cualquier otro tipo de obra o acción que requiera el empleo de trabajos en las zonas señaladas en el Plan o en el Atlas de Riesgo, deberá sujetarse a los lineamientos indicados en el presente Reglamento, debiendo contar con supervisión geotécnica y

dejar constancia en la bitácora de obra, los programas y trabajos realizados por el director técnico de obra y asesores.

ARTÍCULO 149.- Cuando se trate de zonas no indicadas en los planes y programas sobre riesgos y vulnerabilidad, para su análisis geológico únicamente se requerirá el estudio de mecánica de suelos **con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos y certificados por la autoridad estatal o municipal competente.**

TÍTULO QUINTO DEL PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZAR ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO DE LAS AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 150. El fraccionamiento y la urbanización del suelo deberán cumplir con lo dispuesto en el Plan y el presente Reglamento.

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

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

ARTÍCULO 151.- Solo **podrá** denominarse fraccionamiento **la acción de crecimiento urbano consistente en la urbanización del suelo con apertura de vías públicas.** Cuando la urbanización del suelo se realiza con vías privadas se le denominará conjunto urbano o conjunto privado o fraccionamiento privado.

ARTÍCULO 151 Bis.- En caso de contar con acceso controlado, pero sin tratarse de régimen de propiedad en condominio, será considerado como fraccionamiento con control de acceso y no se les podrá prohibir el ingreso a los servicios públicos, ni a las autoridades pertinentes.

Los fraccionamientos deberán indicar en el plano principal lo siguiente: el portón y/o pluma de control de acceso; la caseta de vigilancia, la cual tendrá que contar con número oficial, los servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad e internet; Del mismo modo, delimitar las áreas que se convertirán en amenidades, como casa club, alberca, palapa; así como cualquier equipamiento adicional que sea requerido a lo establecido por Ley.

ARTÍCULO 152.- El fraccionamiento y la urbanización del suelo se sujetarán a las siguientes etapas:

- I. Factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo **constituye la factibilidad de uso de Suelo;**
- II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano.
- III. Proyecto urbanístico o su modificación, **constituye la licencia de uso de suelo;**
- IV. Plano de rasantes.
- V. Proyecto ejecutivo o su modificación. Proyecto ejecutivo **urbanístico** o su modificación; **constituye la licencia de construcción;**
- VI. Autorización de ventas y garantía suficiente.
- VII. **Prórrogas para terminación de obras;**
- VIII. **Constancia de terminación de obras y liberación de garantías.**
- IX. **Municipalización.**
 - a) Las fracciones I y II deberán cumplirse obligatoriamente cumpliendo con lo estipulado en el artículo 155 y deberán tramitarse en conjunto
 - b) Las fracciones V y VI deberán cumplirse obligatoriamente cumpliendo con lo estipulado en el artículo 158 y 160 y podrán tramitarse en conjunto si así lo permite la Secretaría.

Las fracciones VIII y IX deberán cumplirse obligatoriamente cumpliendo con lo estipulado en el artículo 170 y deberán tramitarse en conjunto.

ARTÍCULO 153.- Todos los fraccionamientos deberán ser revisados por la Secretaría, con las especificaciones y medidas señaladas por la misma y con base en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, para su aprobación.

ARTÍCULO 154.- La factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, es la etapa en la cual la Secretaría, con base en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, informa a solicitud del interesado los usos y densidades a las que tiene derecho el predio, la posibilidad o no, de realizar el desarrollo pretendido. Si la urbanización es factible la autoridad fijará los lineamientos generales de diseño urbano que el interesado deberá respetar en la elaboración del proyecto urbanístico.

- I. Derogado.
- II. Derogado.

- III. Derogado.
- IV. Derogado.
- V. Derogado.
- VI. Derogado.

De ser factible la urbanización del predio, el interesado podrá solicitar se le fijen los lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico.

ARTÍCULO 155.- Para obtener la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, así como la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud oficial correspondiente.
- II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.
- III. Documentación que acredite la personalidad jurídica (Acta Constitutiva, poderes, identificaciones, cédula fiscal, etcétera).
- IV. Copia de antecedentes del predio (En caso de contar con alguna rectificación, fusión, subdivisión, cambio de uso de suelo, etc).
- V. Plano, impreso a color, de la localización del predio indicando la zonificación, que le corresponde con relación al Plano de Zonificación Primaria 5- B, del Anexo 1. Cartográfico contenido en el Plan vigente.
- VI. Plano, impreso a color, de la localización del predio indicando las vialidades, que le corresponde con relación al Plano de Estructura Vial, del Plan vigente; y debe incluir el trazo de las redes maestras de infraestructura urbana.
- VII. Copia del tarjetón del impuesto predial pagado al año en curso.
- VIII. Fotografías que muestren la situación actual del predio.
- IX. Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje en Monterrey I.P.D.
- X. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por Comisión Federal de Electricidad.
- XI. Acuerdo de factibilidad de transporte otorgado por el Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado.
- XII. En caso de existir alguna afectación en el predio con respecto al ámbito Federal, Estatal o Municipal, deberá presentar constancia expedida por la dependencia competente. Si presenta afectación por cauces de ríos o arroyos deberá acompañar la demarcación federal expedida por CONAGUA.
- XIII. Plano de Factibilidad y Lineamientos, en el cual se dibuje la topografía del o los polígonos a los que se les pretende dar la factibilidad, con sus respectivos cuadros de construcción, los cuales deberán forzosamente coincidir con el título de propiedad o en su defecto con alguna rectificación de medidas. En el plano se deberán incluir las vías públicas, las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro las cuales deben incluir

100 metros hacia cada colindancia del predio. Debe encontrarse georreferenciado en coordenadas UTM.

XIV. Contorno del polígono en KMZ.

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

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

ARTÍCULO 156.- En la etapa del proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, el interesado deberá presentarla siguiente documentación:

- I. Solicitud oficial correspondiente.
- II. Título que acredite la propiedad o posesión del predio, Inscrito ante Instituto Registral y Catastral de Nuevo León.
- III. Copia de plano y acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar y lineamientos generales de diseño autorizado.
- IV. Acreditar que está al corriente del pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente.
- V. Documento que acredite la personalidad jurídica. (Acta Constitutiva, Poderes, cédula fiscal, etcétera).
- VI. Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje en Monterrey I.P.D.
- VII. Acuerdo de factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica otorgado por Comisión Federal de Electricidad.
- VIII. Acuerdo de factibilidad de transporte otorgado por el Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado.
- IX. Visto bueno de la Dirección de Infraestructura Municipal, para la introducción de servicios de gas natural y de telefonía e internet.
- X. Estudio geofísico y geológico realizado por perito registrado oficialmente, con sus propuestas de mitigación, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado.
- XI. Estudio hidrológico e hidráulico del predio.
- XII. Estudio de impacto ambiental del proyecto, indicando las medidas de mitigación que debe cumplir, se deberá presentar comprobante de ingreso ante la autoridad Estatal competente y ante la SEMARNAT.
- XIII. Estudio de movilidad del proyecto.
- XIV. Plano del proyecto urbanístico con el diseño urbano del predio, georreferenciado en coordenadas UTM, indicando curvas de nivel a cada metro, trazo de calles, definición de manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de lotes, áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, cuadrado de distribución de áreas. En caso de existir Sectores o Etapas, tendrán que indicarse los mismos en este plano.

XV. CD o USB con todos los requisitos anteriormente solicitados

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

ARTÍCULO 157.- El interesado deberá solicitar la aprobación del plano de rasantes que deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud oficial correspondiente.
- II. Copia de plano y acuerdo de proyecto urbanístico autorizado
- III. Estudio hidrológico e hidráulico del predio.
- IV. Aprobación del desmonte y tala de árboles, autorizado por la Dirección de Ecología Municipal, donde se indique que ya se ha dado cumplimiento con la reposición forestal correspondiente. Pudiéndose ingresar el traite de rasante comprobando que se encuentra en proceso la aprobación del desmonte; previo el visto bueno de la dirección de referencia.
- V. Plano de Rasantes, el cual debe incluir los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas sobre nivel del mar, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles, canales, alcantarillas, arroyos y escurrimientos principales existentes en la zona, incluyendo curvas a una distancia de 50 metros de cada límite de propiedad.
- VI. CD o USB con todos los requisitos anteriormente solicitados.

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

ARTÍCULO 158.- En la etapa del Proyecto Ejecutivo Urbanístico el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud oficial correspondiente.
- II. Título que acredite la propiedad o posesión del predio. Inscrito ante Instituto Registral y Catastral de Nuevo León.
- III. Acreditar personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, etcétera).
- IV. Acreditar que está al corriente del pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente.
- V. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, reciente (expedido con no más de 90 días de anterioridad).

- VI. Avalúo catastral (cédula única catastral).
- VII. Convenio de aportación de agua y drenaje autorizado por Servicios de Agua y Drenaje en Monterrey I.P.D.
- VIII. Convenio de aportación de electricidad autorizado por la Comisión Federal de Electricidad.
- IX. Convenio de aportación de gas autorizado por la compañía prestadora del servicio.
- X. Convenio de aportación de telefonía autorizado por la compañía prestadora del servicio.
- XI. Estudio hidrológico e hidráulico del predio.
- XII. Estudio de mecánica de suelos, agregando la acreditación emitida por la autoridad estatal competente como laboratorio certificado.
- XIII. Propuesta de diseño de pavimentos agregando la acreditación emitida por la autoridad estatal competente como profesional responsable.
- XIV. Copia del acuerdo y plano de factibilidad y lineamientos, autorizado.
- XV. Copia del acuerdo y plano de proyecto urbanístico del fraccionamiento, anexando todas las modificaciones autorizadas, en caso de existir.
- XVI. Copia del dictamen de autorización y plano de rasantes y en caso de existir, anexar todas las modificaciones autorizadas.
- XVII. Plano de asignación de numeración catastral (apoyo técnico). Autorizado por el IRCNL.
- XVIII. Copia del proyecto de ingeniería urbana de agua potable autorizado por Servicios de Agua y Drenaje en Monterrey I.P.D.
- XIX. Copia del proyecto de ingeniería urbana de drenaje sanitario autorizado por Servicios de Agua y Drenaje en Monterrey I.P.D.
- XX. Copia del proyecto de ingeniería urbana de drenaje pluvial autorizado por la dirección general de obras públicas.
- XXI. Copia del proyecto de ingeniería urbana de energía eléctrica autorizado por la Comisión Federal de Electricidad.
- XXII. Copia del proyecto de ingeniería urbana de gas autorizado por la compañía prestadora del servicio.
- XXIII. Copia del proyecto de telefonía e internet autorizado por la compañía prestadora del servicio, según a lo estipulado en el Artículo 103 Párrafo 3.
- XXIV. Copia del proyecto de ingeniería urbana de alumbrado público autorizado.
- XXV. Copia del proyecto de ingeniería urbana de sistema de riego autorizado por servicios.
- XXVI. Copia del proyecto de ingeniería urbana de nomenclatura y señalamiento vial autorizado por la secretaría de seguridad pública y vialidad del municipio.
- XXVII. Comprobante del desmonte y tala emitido por la Dirección de Ecología.
- XXVIII. Visto bueno del departamento de bomberos de acuerdo al reglamento de ley de protección contra incendios y materiales peligrosos del estado de Nuevo León.
- XXIX. Programa y presupuesto total de obra firmado por propietario o apoderado y director de obra.

- XXX. Fotografías que muestran la situación actual del predio.
- XXXI. Listado relación de cantidad de lotes para el proyecto ejecutivo: según los siguientes tamaños de predio:
 - a) menores a 150 m²;
 - b) de 150 m² a 300 m²;
 - c) mayores a 300 m²
- XXXII. Listado relación de cantidad de lotes para el registro de nuevos fraccionamientos (números oficiales): según los siguientes tamaños de predio:
 - a) menores a 150 m²;
 - b) de 150 m² a 250 m²;
 - c) mayores a 250 m²
- XXXIII. Plano de áreas municipales en doble carta, a color, indicando el diseño de las mismas, especificando áreas verdes, arbolado, banqueta perimetral, andadores, zonas de juego, bancas, aparatos para hacer ejercicio, cancha, equipamiento para mascotas; así como también especificar el equipamiento adicional como palapas, asadores, alberca, casa club, etc.
- XXXIV. 3 copias de plano de asignación de números oficiales.
- XXXV. 6 copias del plano del proyecto ejecutivo urbanístico.
- XXXVI. CD o USB con todos los requisitos anteriormente solicitados.

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

ARTÍCULO 159.- El interesado inscribirá en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (IRCNL), dentro de un plazo de 90-noventa días naturales a partir de que se le notifique, una copia del acuerdo de aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento y los planos correspondientes firmados y sellados, y con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones según el tipo de desarrollo que se le haya autorizado.

ARTÍCULO 160.- En la etapa de la autorización de ventas, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud oficial correspondiente.
- II. Acreditar personalidad jurídica (título de propiedad, acta constitutiva, poderes (indispensables actos de dominio para poder firmar ventas), identificaciones, etc.
- III. Acreditar que está al corriente del pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente.
- IV. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen. Reciente (expedido con no más de 90 días de anterioridad).
- V. Copia del acuerdo y plano del proyecto ejecutivo urbanístico, autorizado.
- VI. Plano de nomenclatura y asignación de números oficiales autorizados.

- VII. Constancia del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario.
- VIII. Constancia del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de energía eléctrica.
- IX. Constancia del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de movilidad.
- X. Constancia expedida por el estado que acredite el cumplimiento del pago de aportación al equipamiento educativo.
- XI. Programa y presupuesto de las obras faltantes de urbanización firmado por propietario o apoderado y director responsable de la obra.
- XII. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras que se le trazaron en el proyecto ejecutivo urbanístico. (en el proceso del trámite se le asigna el monto).
- XIII. Documento que acredite el pago de los impuestos y los derechos a que esté sujeto el predio.
- XIV. 6 copias de plano del proyecto de ventas.
- XV. CD o USB con todos los requisitos anteriormente solicitados.

ARTÍCULO 161.- Cualquier tipo de publicidad referente a fraccionamientos y conjuntos urbanos para su comercialización o venta, deberá coincidir con los proyectos autorizados, debiendo precisarse si es propiedad privada, en su defecto propiedad bajo el régimen de condominio o fraccionamiento con control de acceso.

ARTÍCULO 162.- La Secretaría supervisará, inspeccionará, verificará y sancionará, cualquier tipo de publicidad, ya sea impresa o electrónica en la cual se ofrezca por parte del urbanizador o desarrollador algún proyecto, acabado, fachada, jardinería, equipamiento de áreas municipales, juegos infantiles o de cualquier otro tipo conforme a este reglamento.

ARTÍCULO 163.- El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos 2-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 y registradas antes las dependencias correspondientes en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (IRCNL), dentro de un plazo de 90-noventa días naturales a partir de que se le notifique.

ARTÍCULO 164.- Autorizado el fraccionamiento si se presentare alguna controversia de carácter legal sobre el derecho de propiedad, o incumplimiento de los planes,

programas y demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano respecto del inmueble objeto del mismo, la Secretaría deberá ordenar la inmediata suspensión del procedimiento hasta en tanto se dicte la resolución definitiva que resuelva dicha controversia.

ARTÍCULO 165.- Una vez expedida la autorización del proyecto de ventas, para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el fraccionador deberá inscribir los planos autorizados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio, quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al Municipio, conforme el artículo 214 de la Ley.

ARTÍCULO 165 Bis.- Una vez transmitidas las áreas a favor del Municipio, será indispensable entregar a éste, Certificado de Libertad de Gravamen correspondiente.

ARTÍCULO 166.- La Secretaría supervisará el proceso de ejecución de las obras de urbanización establecidas en la autorización de un fraccionamiento. Estas obras podrán llevarse a cabo en su totalidad o por sectores en que se divide el fraccionamiento, con la limitación de que cada porción de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 167.- Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento, el interesado deberá contar con la autorización de la Secretaría. A quien se transfieran los derechos y obligaciones, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogarán las obligaciones impuestas y deberán cumplirse las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento.

ARTÍCULO 168.- Por causas de fuerza mayor o por una contingencia, que impida la ejecución de las obras en el término establecido por el presente Reglamento, el interesado podrá solicitar una prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías, en la inteligencia que deberá hacerlo antes del vencimiento del término originalmente concedido, presentando la siguiente documentación:

- I. Solicitud Oficial.
- II. Escrito en donde se expliquen los motivos de la solicitud de la prórroga o reducción de garantías.
- III. Documento que acredite la personalidad de conformidad con ésta ley y demás ordenamientos jurídicos.
- IV. Copia de plano y acuerdo del antecedente inmediato.
- V. Programa y presupuesto de obras. firmado por propietario o apoderado y director responsable de obra.

- VI. Avance de obras. firmado por propietario o apoderado y director responsable de obra.
- VII. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras que se le trazaron en el proyecto ejecutivo urbanístico. (en el proceso del trámite se le asigna el monto).
- VIII. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes.

ARTÍCULO 169.- La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el Municipio se haga cargo de la prestación de los servicios públicos que le correspondan y se formalizará mediante un acta de entrega recepción que será firmada por el interesado y el Municipio. Lo anterior de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento, y las demás leyes aplicables que en su caso le prevalezca.

- I. Derogado.
- II. Derogado.
- III. Derogado.
- IV. Derogado.
- V. Derogado.
- VI. Derogado.
- VII. Derogado.

ARTÍCULO 170.- En la etapa de constancia de terminación de obras y liberación de garantías y para solicitar la municipalización de un fraccionamiento, el interesado deberá presentar ante la Secretaría la siguiente documentación:

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

- VI. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes.
- VII. Documento que acredite el pago del desmonte solicitado antes de urbanizar.
- VIII. Documento o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura mismos que serán solicitados directamente por la Dirección de Fraccionamientos ante las demás dependencias, para lo cual es necesario anexar:
 - a) 6 copias de plano y acuerdo de proyecto ejecutivo,
 - b) 2 copias de plano y acuerdos de proyecto urbanístico y/o modificaciones,
 - c) 2 copias de plano y dictamen de rasantes autorizado,
 - d) 2 copias de plano de alumbrado público autorizado,
 - e) 3 copias de plano de sistema de riego autorizado,
 - f) 2 copias de plano de nomenclatura y señalamiento vial autorizados,
 - g) 3 copias de plano de áreas municipales (donde se incluyan andadores, banquetas, juegos, bancas y demás equipamiento con el que cuenta).
- IX. Recibos actualizados de pago de los servicios públicos correspondientes (requerida hasta contar con los vistos buenos de las dependencias).

Cd o USB con todos los requisitos anteriormente solicitados.

ARTÍCULO 171.- Además de lo anterior, la Secretaría revisará el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y equipamiento urbano.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES Y PARCELACIONES

ARTÍCULO 172.- El interesado en fusionar, subdividir, re-lotificar y en su caso parcelar un predio deberá cumplir además de lo establecido en la Ley, con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud oficial.
- II. Carta dirigida al Secretario, explicando el trámite que se pretende realizar.
- III. Títulos o documentos que acrediten la propiedad de los predios incluidos en el trámite.
- IV. Copia de acta constitutiva de la empresa. (En caso de que el propietario sea una persona moral).
- V. Carta poder.
 - a) Notariada: especificando al apoderado o representante legal que firmará solicitud y planos.
 - b) Simple: permitiendo a un gestor solamente ingresar el trámite o recibir documentación.
- VI. Identificación del propietario y apoderados. (En caso de necesitar, incluir las de los testigos).

- VII. Documento que acredite estar al corriente del impuesto predial.
- VIII. Presentar Certificado de Libertad de Gravamen o de Gravamen con autorización del acreedor. (expedido con no más de 90 días de anterioridad).
- IX. Alineamiento vial. (únicamente en caso de contar con él).
- X. Fotografías de la situación actual del predio. en las que se puedan observar si se trata de baldíos o si existe construcción.
- XI. Antecedentes de construcción. indispensable en caso de que exista construcción en el predio.
- XII. 4 copias del plano a escala del proyecto de parcelación, subdivisión, fusión o re lotificación. (antes de presentar las copias de plano, acudir previamente a revisión).
- XIII. CD con plano del proyecto en formato pdf y dwg.
- XIV. Efectuar el pago de derechos correspondiente.

Primer Párrafo.- Derogado.

CAPÍTULO TERCERO

DE LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y DEEDIFICACIÓN

ARTÍCULO 173.- El Uso del Suelo es un atributo inherente a un predio, que requiere ser confirmado por la Secretaría, mediante un documento denominado "Licencia de Uso de Suelo".

ARTÍCULO 173 Bis.- Corresponde a la Secretaría autorizar o negar 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 y al presente reglamento, conforme a las siguientes etapas del trámite:

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

ARTÍCULO 173 Bis 1.- Para obtener la factibilidad de uso de suelo; La fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

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

- II. Para la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico:
 - a. Solicitud correspondiente;
 - b. Acreditar la propiedad o posesión del predio (Documento Inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León);
 - c. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
 - d. Copia del acuerdo de factibilidad;
 - e. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
 - f. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro, en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado o para predios mayores de 1,000 m² de superficie; y
 - g. Pago de los derechos correspondientes;

- III. Para la licencia de uso de suelo:
 - a. Solicitud correspondiente;
 - b. Pago de los derechos correspondientes;
 - c. Acreditar la propiedad o posesión del predio (Documento Inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León);
 - d. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
 - e. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
 - f. Mínimo cuatro fotografías de la situación actual del predio (Las fotografías deben ser de 6"x4" mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);

- g. Tres copias del análisis de colindancias con anuencia de vecinos. El análisis de Colindancias deberá presentar un estudio completo de la manzana y sus alrededores, especificando el uso actual de los lotes colindantes del predio a tratar.
- h. Las firmas de vecinos aplican para zonas donde el uso de suelo predominante sea habitacional.
 - 1. Las firmas de los vecinos que estén de acuerdo con el uso de suelo que se le dará a su predio; deberá estar llenado con los datos del predio, firmada por el propietario y fecha en que fueron recabadas las firmas además indicar los usos de suelo que colindan con su predio
- i. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo, lineamientos generales de diseño arquitectónico y cualquier otra autorización con que cuente el predio;
- j. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas;
- k. Estudio de movilidad; en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico comercial y/o de servicios presente un requerimiento mayor de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento;
- l. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire;
- m. Estudio geofísico, geológico e hidrológico; en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado o se ubique en las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación;
- n. Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500m²-Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en este reglamento, y;
- o. Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 m²-Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en este reglamento, y;
- p. Plano de rasantes del terreno con el proyecto arquitectónico (debiendo obtener un visto bueno por la dirección de obras públicas).

El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de almacenaje, trasvase y venta de hidrocarburos; enunciativamente estaciones de servicio tales como gasolineras, gaseras, unidades de carburación, entre otras se sujetará a las disposiciones señaladas en los artículos 161, 162 y 163 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo

León; este trámite estará sujeto a la presentación y aprobación de un análisis de la microzonificación incluyendo los distanciamientos.

ARTÍCULO 174.- Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento.

En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

ARTÍCULO 175.- En la solicitud de autorización de demoliciones, excavaciones o movimientos de tierras, el interesado deberá señalar las razones o motivos que justifiquen su realización y presentar el visto bueno de Protección Civil Municipal, que garanticen la seguridad de personas y bienes.

El responsable de la obra deberá garantizar la seguridad de los peatones y la no afectación o generación de daños a los predios colindantes, por medio de la disposición de elementos de protección, señalización y en su caso presentar una póliza de seguro de responsabilidad civil, si así lo solicita la autoridad.

ARTÍCULO 176.- La cesión de los derechos que representa la Licencia de Construcción, antes de la terminación de la obra, requiere autorización expresa de la Secretaría.

ARTÍCULO 177.- La Autoridad Municipal deberá señalar en las licencias de construcción que expida, el horario de trabajo permitido, el cual será de lunes a viernes de 8:00-ocho a 17:00-dieciséis horas y los sábados de 8:00-ocho a 14:00-catorce horas. Se podrán autorizar horarios especiales de trabajo, si se demuestra que con su realización no se afecte el entorno ambiental de la comunidad.

ARTÍCULO 178.- El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo conforme a la Ley de la materia. Las solicitudes de renovación deberán solicitarse a partir del vencimiento de la licencia de construcción, estas podrán ser de 6-seis meses o 1-un año como máximo. La Secretaría al momento de autorizar una prórroga, tomará en cuenta para el inicio de su vigencia, el día siguiente hábil de su vencimiento.

Con el propósito de mejorar la administración de los recursos de inspección la Secretaría deberá elaborar y mantener actualizado un inventario de licencias de construcción; por lo cual todos los propietarios estarán obligados a informar a la Secretaría el estatus de su obra en plazos de un año.

ARTÍCULO 179.- A quienes se haya autorizado la realización de una construcción, deberá dar aviso a la Secretaría sobre la terminación de las obras en cumplimiento del acuerdo de autorización respectivo, a fin de que previa la inspección relativa otorgue, en su caso la constancia correspondiente.

ARTÍCULO 180.- Con excepción de los usos de suelo **habitacional unifamiliar**, el usuario deberá solicitar una **licencia de uso de edificación**, donde se establecerá la función y el **género** atendido a lo dispuesto por el **Plan de Desarrollo Urbano**, que gozará el predio. Esta licencia será nominativa e intransferible.

ARTÍCULO 181.- Para la autorización del **uso de edificación en zonas determinadas como de conservación**, se requiere que este sea compatible con la función del uso del suelo autorizado por el predio en el que se encuentre ubicada la edificación.

En zonas determinadas como de crecimiento, consolidación y mejoramiento la autorización del uso de edificación quedará sujeto al uso de suelo solicitado, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad, considerándose igualmente compatibles los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión.

ARTÍCULO 182.- Para **zonas determinadas como de conservación** se requiere que el uso de la **edificación** corresponda a alguno de los géneros permitidos o condicionados, señalados en la matriz de compatibilidad de **uso del suelo**.

ARTÍCULO 183.- El género que no esté listado específicamente en la **matriz de compatibilidad de uso del suelo**, será homologado al más similar que esté listado en dicha matriz, previa opinión de la Secretaría.

ARTÍCULO 184.- Para la aprobación de las **factibilidades de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico** y las licencias de uso del suelo, de **construcción o edificación en zonas determinadas como de conservación** se estará a lo dispuesto por la **matriz de compatibilidad de uso del suelo**.

En zonas determinadas como de crecimiento, consolidación y mejoramiento la autorización quedará sujeto al uso de suelo solicitado, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad, considerándose igualmente compatibles los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión.

ARTÍCULO 185.- Para solicitar **las factibilidades de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico**, la **licencia de uso del suelo**, la

licencia de construcción o la licencia de uso de edificación el interesado deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Ley y el presente Reglamento.

En caso de que esta autoridad durante la tramitación de cualesquiera de las licencias antes mencionadas tenga conocimiento de alguna controversia de carácter legal ya sea particular o mediante denuncia pública sobre el derecho de propiedad en asentamiento humano, predios, inmuebles y demás previstos por la Ley y el presente Reglamento, en el que se pretenda la autorización de cualquier trámite que brinde la Secretaría, ésta deberá ordenar la inmediata suspensión del procedimiento hasta en tanto se dicte la resolución definitiva que resuelva dicha controversia.

ARTÍCULO 186.- Para otorgar la licencia de construcción se requiere la carta responsiva de quien se ostente con el carácter de Director responsable del proyecto o de la obra, asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución, cumplan con las normas técnicas correspondientes y se ejecuten a lo dispuesto en la Ley, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 187.- En el sitio de la Construcción deberá mantenerse a la vista, una copia de la Licencia de Construcción y del plano aprobado.

ARTÍCULO 188.- El propietario o responsable de las obras en proceso tendrá la obligación de colocar un sanitario portátil por cada 25-veinticinco trabajadores, durante el tiempo que duren los trabajos de construcción; evitará también, que los trabajadores las utilicen como dormitorio permanente o como habitación temporal, excepción hecha de quien cumpla la función de vigilante o velador.

ARTÍCULO 189.- No se requerirá de Licencia de Construcción para realizar una remodelación interna a una edificación, o bien de fachada, siempre y cuando no se alteren las áreas previamente autorizadas o alterar la estabilidad estructural del edificio, debiendo cumplir con las medidas de Seguridad en materia de Protección Civil, la cual será obligación del propietario notificar a la Secretaría previo al inicio de las obras de remodelación, mediante un escrito dicha situación.

ARTÍCULO 190.- La factibilidad de uso de suelo; la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, serán expedidas por la autoridad municipal competente, de conformidad con la Ley, y tendrá por objeto:

- I. La factibilidad de uso de suelo:
 - a. Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano.

- II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico.
 - a. Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico.
- III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo:

Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes.

ARTÍCULO 191.- La autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción será expedida por la autoridad municipal y tendrá por objeto autorizar:

- a) El alineamiento en vías públicas y número oficial;
- b) La ejecución de construcción nueva, así como la ampliación de la existente;
- c) Las excavaciones en vías públicas para la introducción de las redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, sistema para el manejo integral de aguas pluviales, energía eléctrica, gas natural y las demás que se requieran;
- d) Las demoliciones y excavaciones; y
- e) Cualquier otra obra diversa a las anteriores.

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

ARTÍCULO 192.- La licencia de uso de edificación la expedirá la Secretaría, respecto a toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble este habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.

En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificara que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

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

ARTÍCULO 193.- Derogado.

ARTICULO 194.- Con fundamento en la licencia de uso de suelo el interesado elabora el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en la ley, reglamento y demás disposiciones de carácter general expedida por la Secretaria.

Cuando la solicitud en la que se refiere el párrafo anterior verse sobre alguna de las obras o actividades señaladas la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente o la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, a la solicitud respectiva se deberá acompañar la autorización de Impacto Ambiental, emitida, según corresponda por la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales o por la Agencia de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado

ARTÍCULO 195.- Para la obtención de la licencia de uso de edificación deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Indicar el uso de edificación que se pretende;
- c) Pago de los derechos correspondientes;
- d) Acreditar la propiedad o posesión del predio (Documento Inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León);
- e) Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- f) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- g) Formato único de Ecología correspondiente. (En caso de usos industriales que incluyan proceso de producción, se deberá presentar el diagrama de flujo del proceso, incluyendo el tipo de materia prima, descripción del proceso, los residuos obtenidos y su manejo) debiendo o obtener un visto bueno de la dirección de Ecología.
- h) Antecedente de autorización de desmonte y tala en caso de contar con él.
- i) Mínimo cuatro fotografías de la situación actual del predio. (Las fotografías deben ser de 6"x4" mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
- j) Copia del acuerdo y planos de la construcción autorizada previamente registrada en el IRCNL;
- k) 3-tres copias del análisis de colindancias con anuencia de vecinos. El análisis de Colindancias deberá presentar un estudio completo de la manzana y sus alrededores, especificando el uso actual de los lotes colindantes del predio a tratar.
- l) Las firmas de vecinos aplican para zonas donde el uso de suelo predominante sea habitacional.
- m) Las firmas de los vecinos que estén de acuerdo con el uso de suelo que se le dará a su predio; deberá estar llenado con los datos del predio, firmada por el propietario y fecha en que fueron recabadas las firmas además indicar los usos de suelo que colindan con su predio.

- n) Plano del proyecto arquitectónico conteniendo: la planta de ubicación, la planta de conjunto, plantas arquitectónicas del área a arrendar, una elevación, además el cuadro general de áreas;
- o) Dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil;(Estatal o Municipal según se indique)
- p) Estudio de movilidad; en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado o el establecimiento comercial y/o de servicios presente un requerimiento mayor de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento; y
- q) Estudio de afectación; que garantice el cumplimiento de la normatividad aplicable en materia ambiental y la salvaguarda de la seguridad y la salud de los vecinos.

Los anteriores requisitos se deberán presentar en las especificaciones y medidas señaladas por la misma Secretaría tanto en formato papel, así como en **soporte digital** donde se contenga la información requerida en archivos con formato PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en formato **archivo DWG georreferenciado**.

ARTÍCULO 195 Bis.- Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites que se refieren los artículos precedentes, cuando por características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única estancia: la factibilidad de uso de suelo, lineamientos generales de diseño arquitectónico, el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, el proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción y la licencia de uso de edificación.

ARTÍCULO 196.- La licencia de construcción o ampliación en los casos concretos de particulares, de empresas y de organismos públicos descentralizados, será otorgada por la Secretaría y tendrá por objeto autorizar:

- a) El alineamiento en vías públicas y número oficial.
- b) Las construcciones y el uso específico del suelo que le competen.
- c) Las excavaciones en vías públicas para la instalación de las redes de infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, redes de servicio público, sistema para el manejo integral de aguas pluviales, energía eléctrica, gas natural y telefonía, voz y datos así como las demás que se requieran.
- d) Las demoliciones y excavaciones.
- e) La ejecución de construcción nueva, así como la ampliación, modificación o reparación de la existente.

ARTÍCULO 196 Bis.- Cuando los particulares, las empresas y los organismos públicos descentralizados soliciten ejecutar su proyecto de construcción, antes de la expedición de las licencias municipales. Este realizará un convenio con la Secretaría en la que fijará cada uno de los compromisos que éstos soliciten para la ejecución de

la obra de construcción, el cual deberá contar con un programa de obra y un proyecto arquitectónico, comprometiéndose a integrar el expediente en un plazo no mayor a 45-cuarenta y cinco días; es decir, que se obligará a respetar cada uno de los lineamientos y requisitos que la ley y este reglamento exigen, debiendo además informar a la Secretaría del avance de la obra, haciendo de su conocimiento que el incumplimiento de dicho convenio se considera una infracción originando como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 197.- Para el trámite referente a la licencia de construcción para la vivienda unifamiliar en trámites individuales, se solicitará la siguiente información:

I. Solicitud oficial (llenada en tinta azul, firmada por el propietario, copropietarios y titular de la licencia).

- A. Derogado.
- B. Derogado.
- C. Derogado.
- D. Derogado.
- E. Derogado.
- F. Derogado.
- G. Derogado.

II. Copia de documento que acredite la propiedad o posesión del predio inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León (título de propiedad, contrato de compra venta ratificado ante notario, contrato de arrendamiento ratificado ante notario, en caso de persona moral acta constitutiva y poder (en caso de que el poder no mencione vigencia, anexar una carta notariada donde ratifica el poder).

- A. Derogado.
- B. Derogado.

III. Anexar formato de responsabilidad (solicitar en módulo de información)

- A. A) opción 1 (propietario y gestor)
- B. B) opción 2 (propietario y d.r.o.)
- C. C) opción 3 (gestor-d.r.o.)
- D. D) opción 4 (gestor y d.r.o diferentes)
- E. Derogado.
- F. Derogado.
- G. Derogado.

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

- A. Derogado.
- B. Derogado.

V. Carta poder (en caso de que el solicitante no sea el propietario).

- A. Notariada: en caso de que sea para actos de dominio le permite al apoderado firmar solicitud y planos. (anexar la copia de identificación oficial de testigos).
- B. Simple: le permite al solicitante ingresar el trámite y recoger papelería autorizada, se requiere que el propietario firme la solicitud y los planos (anexar la copia de identificación de testigos).

Primer Párrafo.- Derogado

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

- A. Derogado.
- B. Derogado.

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

- A. Derogado.

VIII. Copia del plano de antecedente de autorización en caso de ampliación. (con sellos de desarrollo urbano o de obras públicas, si no cuenta con él, puede solicitarlo en su tamaño original (generalmente de 90x60cm) en el instituto registral y catastral del estado ubicado en pabellón ciudadano, en el centro de monterrey; si faltara habría la necesidad de tramitar el registro de construcción).

- A. Derogado.
- B. Derogado.

IX. Según sea el caso:

- A. Croquis oficial en tamaño 11"x17" (tabloide o doble carta) si la construcción a realizar es hasta 60.00m². Solo aplica para ampliación, (1 copia con toda la papelería para revisión, el resto de las copias de plano cuando se indique).deberá estar realizado en el formato de Apodaca. (5 copias)
- B. Plano de los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones. En caso de obra nueva o si la construcción es mayor de 60.00m² o la suma de croquis de antecedentes es mayor de 60.00m², (1 copia con toda la papelería para revisión, el resto de las copias de plano cuando se indique). Deberá estar realizado en el formato de Apodaca, impreso en papel bond de 61x41 cm (medio plano). Lo anterior contando con la responsiva otorgada por el director

responsable de la obra registrado en el padrón del municipio. Incluyendo carta del padrón, cédula profesional e identificación oficial. (5 copias)

C. Memoria de cálculo. (para licencias de construcción mayores a 250.00 metros cuadrados o que el predio tenga una pendiente mayor a 80 centímetros o con bardas mayores a 2.50 metros de altura o con claros entre columnas mayores a 10.00 metros lineales. Anexando carta responsiva, cédula de identificación del calculista).

D. Derogado.

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

A. Derogado.

B. Derogado.

C. Derogado.

D. Derogado.

E. Derogado.

XI. Derogado.

XII. Derogado.

A. Derogado.

B. Derogado.

C. Derogado.

Primer Párrafo.- Derogado

Segundo Párrafo.- Derogado

Tercer Párrafo.- Derogado

ARTÍCULO 197 Bis.- Para la obtención de la licencia de construcción para la vivienda en serie, las cuales serán autorizadas por la Dirección de Fraccionamientos, para la obtención de la licencia de construcción para las casas en serie, se solicitará la siguiente información:

I. Solicitud oficial.

II. Carta dirigida al Secretario, en hoja membretada y firmada por el apoderado legal explicando el trámite que se pretende realizar y comprometiéndose a plantar un árbol nativo con un mínimo de 3" y altura de no menos de 1.3 metros de vivienda en el área de banqueta, así como también incluyendo una relación de viviendas a solicitar, ordenadas de forma ascendente y en la que se incluya los datos referentes a lote, manzana, expediente catastral, calle, número oficial, superficie del predio, metros de construcción de vivienda, metros de barda.

- III. Documentación que acredite la propiedad de los predios incluidos en el trámite.
- IV. Copia del Acta Constitutiva de la empresa.
- V. Carta Poder:
 - a. Notariada; Especificando al apoderado o representante legal que firmará la solicitud y los planos
 - b. Simple: Permitiendo a un gestor solamente ingresar el trámite y recibir información.
- VI. Identificación del propietario y apoderados (En caso de necesitar, incluir testigos).
- VII. Documento que acredite estar al corriente del impuesto predial de cada lote.
- VIII. Fotografías de la situación actual del predio en las que se aprecie el avance de obra.
- IX. Estudios Especiales, en los casos donde se considere necesario y posterior a la primera revisión se solicitará mecánica de suelos, estudio hidrológico o geológico dependiendo la dimensión de la construcción, el tipo del terreno o la ubicación de la misma.
- X. Memoria de Cálculo Estructural, de cada prototipo de casa o bardas y anexando carta responsiva, cédula profesional e identificación oficial del calculista. Éste requisito no es necesario en los trámites de prórroga, obra terminada, cambio de proyecto o resello.
- XI. Registro de Director Responsable de Obra. Éste requisito no es necesario en los trámites de prórroga, obra terminada, cambio de proyecto o resello.
- XII. Copia de Plano de Ventas autorizado por la Secretaría e inscrito ante Instituto Registral y Catastral de Nuevo León.
- XIII. Copia de plano o licencia de antecedentes de autorización, en caso de contar con ellos, al tratarse de una Obra Terminada, incluir copia del recibo de pago y agregar todos los planos autorizados.

Planos del Proyecto, los cuales deberán ser previamente autorizados mediante una revisión, antes de presentar las copias definitivas. Una vez aprobada la revisión se solicitará 1 copia de cada prototipo de vivienda, la cual se anexará al expediente, así como también 2 copias de cada lote a construir, que deberán ser separadas con legajos marcados con número de manzana y lote.

ARTÍCULO 197 Bis 1.- Los requisitos para la solicitud de trámite de barda son los siguientes:

- I. Solicitud oficial (llenada y firmada por el propietario y titular de la licencia).
- II. Copia del título que acredite la propiedad o posesión del predio, inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León (copia de escritura, contrato de arrendamiento notariado, compra venta notariada) en caso de persona moral anexar copia de acta constitutiva y poder. (En caso de que el poder no mencione vigencia, anexar una carta notariada donde ratifica el poder).

- III. Anexar formato de responsabilidad (Solicitar en módulo de información)
 - a. Opción 1 (Propietario y gestor)
 - b. Opción 2 (Propietario y D.R.O.)
 - c. Opción 3 (Gestor-D.R.O.)
 - d. Opción 4 (Gestor y D.R.O diferentes)
- IV. Carta poder (en caso de que el tramitador no sea el propietario)
- V.
 - a. Notariada: en caso de que sea para actos de dominio le permite al apoderado firmar solicitud y planos.
 - b. Simple: le permite al gestor ingresar el trámite y recoger papelería autorizada, se requiere que el propietario firme solicitud y planos (anexar la copia de identificación de testigos)
- VI. Copia de identificación del propietario y/o apoderado (copia por los dos lados y legibles)
- VII. Copia del tarjetón de impuesto predial (pagado del año en curso)
- VIII. 6-seis fotografías de la situación actual del predio (las fotografías deben ser de 6"x4" mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad)
- IX. Copia del plano y licencia de antecedente de autorización o permisos anteriores (con sellos de desarrollo urbano o de obras públicas, si faltara habría la necesidad de tramitar la licencia de construcción). No aplica en obra nueva
- X. Croquis o plano oficial (según sea el caso)
- XI. Croquis oficial. Si la construcción solicitada es en un lote habitacional y con una altura máxima de 2.50m, en caso de una altura mayor deberá incluir cálculo estructural.
Plano oficial. Si la construcción solicitada es en fraccionamiento industrial, la delimitación de un fraccionamiento habitacional o en un área fuera de fraccionamiento, o lote comercial, debiendo contar con memoria de cálculo. Marcando en el plano la planta arquitectónica del proyecto, planta de cimentación, corte estructural y elevación de la barda, además deberá incluir cálculo estructural.
Lo anterior contando con la responsiva otorgada por el director responsable de la obra registrado en el padrón del municipio.
Incluyendo carta del padrón, cédula profesional e identificación oficial. (5 copias)
- XI. Cálculo estructural, anexando carta responsiva, cedula e identificación del calculista.

ARTÍCULO 197 Bis 2.- Los requisitos para la solicitud de trámite de usos distintos al habitacional, son los siguientes:

- I. Solicitudes correspondientes;
- II. Acreditar la propiedad o posesión del predio (documento inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León);
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder
- IV. Suficiente para tal efecto;
- V. Anexar formato de responsabilidad (solicitar en módulo de información)
 - a. Opción 1 (Propietario y gestor)
 - b. Opción 2 (Propietario y D.R.O.)
 - c. Opción 3 (gestor-D.R.O.)
 - d. Opción 4 (Gestor y D.R.O diferentes)
- VI. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- VII. Formato único de ecología correspondiente. En caso de usos industriales que incluyan proceso de producción, se deberá presentar el diagrama de flujo del proceso, incluyendo el tipo de materia prima, descripción del proceso, los residuos obtenidos y su manejo, posteriormente será requerido el Visto Bueno de la Dirección de Ecología, para continuar con el trámite;
- VIII. Antecedente de autorización de desmonte y tala en caso de contar con él.
- IX. Mínimo ocho fotografías de la situación actual del predio (las fotografías deben ser de 6"x4" mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
- X. Copia de los antecedentes de autorización (planos y acuerdo de autorización de la licencia de uso de suelo);
- XI. 3-tres copias del análisis de colindancias con anuencia de vecinos. El análisis de colindancias deberá presentar un estudio completo de la manzana y sus alrededores, especificando el uso actual de los lotes colindantes del predio a tratar.
- XII. Las firmas de vecinos aplican para zonas donde el uso de suelo predominante sea habitacional.
 - a. Las firmas de los vecinos que estén de acuerdo con el uso de suelo que se le dará a su predio; deberá estar llenado con los datos del predio, firmada por el propietario y fecha en que fueron recabadas las firmas además indicar los usos de suelo que colindan con su predio
- XIII. Cédula única catastral o comprobar la cesión de las superficies destinadas a favor del municipio, en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado (vigencia no mayor a tres meses);
- XIV. Dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil(estatal o municipal según se indique);
- XV. Plano del proyecto ejecutivo arquitectónico conteniendo: la planta de ubicación, la planta de conjunto, plantas arquitectónicas incluyendo las instalaciones, la elevación principal, además con el cuadro general de áreas y cuadro de desglose de terrenos y construcciones donde aplique;
- XVI. Carta vigente del padrón de directores responsables de obra.
- XVII. Las memorias correspondientes con sus planos estructurales incluyendo carta responsiva y cédula profesional e identificación oficial del calculista, en los

- casos de nuevas edificaciones y construcciones a partir de 250-doscientos cincuenta metros cuadrados o claros entre columnas mayores a 10-diez metros lineales y en los casos de regularizaciones deberá contar un peritaje estructural(Todos los documentos indicados deberán estar previamente firmado por el responsable);
- XVIII. Un plano electrónico en formato archivo dwg georreferenciado en soporte digital;
- XIX. Plano de rasantes de acuerdo al contenido indicado en el presente reglamento(debiendo obtener el visto bueno de la dirección de obras públicas);
- XX. En caso de ser requerido por la autoridad competente, deberá presentar un plano topográfico indicando las afectaciones viales e infraestructura; y
- XXI. Pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 197 Bis 3.- Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites que se refieren los artículos precedentes (Factibilidad, lineamientos, uso de suelo, uso de edificación y construcción), cuando por características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única estancia: la factibilidad de uso de suelo, lineamientos generales de diseño arquitectónico, el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, el proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción y la licencia de uso de edificación.

ARTÍCULO 197 Bis 4.- El interesado podrá solicitar prórrogas para la terminación de las obras de acuerdo con lo estipulado en el artículo 178 de este reglamento y deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Pago de los derechos correspondientes;
- III. Acreditar la propiedad o posesión del predio (Documento inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León);
- IV. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- V. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- VI. Mínimo seis fotografías de la situación actual del predio. (Las fotografías deben ser de 6"x4" mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
- VII. Copia del plano, acuerdo y licencia de construcción autorizada; y
- VIII. La construcción deberá estar inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

ARTÍCULO 197 Bis 5.- Concluidas las obras de edificación el interesado deberá solicitar la constancia de terminación de obras y cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud correspondiente;

- II. Copia del pago de derechos de la obra terminada;
- III. Acreditar la propiedad o posesión del predio (Documento inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León);
- IV. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- V. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- VI. Mínimo seis fotografías de la situación actual del predio (Las fotografías deben ser de 6"x4" mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
- VII. Planos originales de Aprobación más 1-una copia del plano de aprobación (al menos 2- dos planos autorizados del proyecto a solicitar la constancia de terminación de obras);
- VIII. Copia del acuerdo de aprobación; y
- IX. La construcción deberá estar inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

ARTÍCULO 198.- En el caso de construcción de vivienda popular que esté ubicada en zonas de regularización de la tenencia de la tierra o en fraccionamientos sociales progresivos, y sea el propio poseedor quien realice los trámites, la licencia de construcción será otorgada con la presentación de los documentos siguientes:

- a) Documentos que acredite la propiedad o constancia expedida por la autoridad estatal responsable de que el predio se encuentra en proceso de regularización de la tenencia de la tierra, o que el solicitante está en posesión del mismo;
- b) Plano de la vivienda o copia de algún proyecto tipo, generado por las autoridades estatales o municipales;
- c) Las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida la Secretaría.

ARTÍCULO 199.- Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero con cédula profesional legalmente expedida y contando con registro vigente ante la Secretaría.

ARTÍCULO 200.- Los proyectos de una nueva construcción o modificación de una edificación ya existente; deberán ser revisados por la Secretaría para verificar el cumplimiento de las normas de la Ley, reglamento en la materia y demás disposiciones de carácter general, construcción, lineamientos viales, instalaciones especiales, seguridad o diseño urbano.

En el caso de normas reglamentarias cuya aplicación corresponde a dependencias, organismos o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, la Secretaría deberá realizar las consultas respectivas.

ARTÍCULO 201.- La Secretaría, una vez que reciba la solicitud del proyecto de construcción, la revisará y dictaminará de acuerdo a lo establecido por el presente Reglamento y Plan. Si el dictamen descalifica el proyecto de construcción, se notificará al solicitante para los efectos que establezca la Ley y demás disposiciones de carácter general expedidas por la Secretaria. Si el dictamen recomienda autorizar el proyecto de construcción, de inmediato se expedirá la licencia o permiso de construcción, previo pago del derecho que fije la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León vigente.

ARTÍCULO 202.- Para la obtención de las licencias de **factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales el diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, uso de la edificación y construcción**, el solicitante deberá presentar ante la Secretaría, la documentación que exige el presente reglamento.

ARTÍCULO 203.- En los casos en que se solicite la **regularización de las licencias de uso de suelo, uso de la edificación y construcción**, establecidos y en funcionamiento, se dará trámite a su solicitud sin aplicar los lineamientos urbanísticos, (**CAAV, COS, CUS, alturas, norma de estacionamiento, etc.**) pero, se cubrirán los derechos y sanciones correspondientes por el hecho de haber construido y de establecerse sin la debida autorización, no obstante a lo anterior, el interesado deberá de cumplir en la medida de lo posible con los aspectos arquitectónicos que la Secretaría le señala, como requisitos de manera que pueda cumplir con los lineamientos en el caso de la construcción, edificación tendientes a modificar los métodos de producción u operación del negocio que contraríen los requerimientos que la Ley ordena.

CAPÍTULO CUARTO DE LOS CONJUNTOS URBANOS Y DE LOS OTROS TRAMITES

ARTÍCULO 204.- Conjunto urbano es la modalidad de aprovechamiento inmobiliario consistente en una o varias construcciones en un terreno con diversidad de locales y usos, sin vías públicas en su interior que podrán o no estar sujetas al régimen de propiedad en condominio y podrán ser de los siguientes tipos: habitacional, comercial, de servicios, industrial, recreativos y turísticos. La modalidad no sujeta al régimen de propiedad en condominio, aplica únicamente cuando exista un solo propietario del Conjunto Urbano.

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

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

ARTÍCULO 205.- Son normas básicas para los conjuntos urbanos, las siguientes:

- I. Los usos de suelo solicitados deberán ser congruentes con los planes o programas de desarrollo urbano.
- II. Ceder al municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público de acuerdo al tipo de conjunto urbano, de conformidad con lo establecido en el Artículo 201, fracción V de la Ley.
- III. Las autoridades municipales competentes en materia de Desarrollo Urbano podrán autorizar los conjuntos urbanos simultáneamente con la licencia de construcción respectiva.
- IV. Cumplir para su aprobación con los procedimientos establecidos en la Ley, para los trámites de autorización de fraccionamientos en las etapas de factibilidad, lineamientos generales, proyecto urbanístico, proyecto ejecutivo, autorización de ventas, fijación y liberación de garantías, así como de terminación de obras.
- V. Contar con instalaciones y conexiones que vayan de acuerdo a las normas de los organismos que regulen las mismas.
- VI. Situar los espacios para estacionamiento de vehículos en el interior de las áreas privativas, de uso exclusivo o en zonas previamente determinadas para ese objeto; en este último caso, el proyecto se hará en tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública sin necesidad de mover otro vehículo estacionado.
- VII. Se deberá delimitar físicamente el terreno mediante bardas, rejas o con la propia edificación.
- VIII. Contar con las autorizaciones y observar las normas para la construcción establecidas en la Ley y en el presente reglamento; así como también para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y las demás que se determinen en las disposiciones de carácter general establecidas en el Reglamento de Accesibilidad para las personas con discapacidad para el Municipio de Apodaca, Nuevo León y demás normas que le sean aplicables.

ARTÍCULO 206.- Las autorizaciones de vivienda multifamiliar y conjuntos habitacionales contendrán las siguientes menciones:

- I. Las áreas privativas.
- II. Las áreas comunes.
- III. Las áreas donadas al municipio de conformidad con lo que establece la Ley.
- IV. Las normas técnicas de seguridad y salubridad públicas.
- V. El equipamiento y mobiliario urbanos de uso público.
- VI. La dotación de infraestructura y servicios públicos.
- VII. Las normas técnicas de integración al contexto urbano.

Dentro del municipio no se podrán construir viviendas tipo dúplex o triplex.

ARTÍCULO 207.- La persona física o moral, o sus causahabientes, que realicen un desarrollo habitacional sujeto al régimen de propiedad en condominio, serán responsables del cumplimiento de las normas aplicables.

Cuando el régimen de propiedad en condominio se disuelva o extinga, las vías internas y las áreas destinadas a jardines, parques o plazas públicas, podrán pasar de forma inmediata, al patrimonio municipal, si la autoridad municipal correspondiente acepta quedar a cargo del mantenimiento y conservación.

ARTÍCULO 208.- La autorización de conjuntos habitacionales, comercial y de servicios, industriales, campestres, recreativos, turísticos y funerarios, estarán sujetos a las mismas normas, restricciones y obligaciones que cualquier otra construcción o fraccionamiento de la misma naturaleza.

ARTÍCULO 209.- La solicitud para autorizar un conjunto urbano será revisada por el Municipio, que podrá aprobarlo o en su caso señalar las observaciones y modificaciones que deberá plantear el interesado. Si señaladas y notificadas las modificaciones al proyecto transcurre un plazo de 45-cuarenta y cinco días naturales sin tener respuesta del interesado, el proyecto se negará y será necesario reiniciar el trámite.

Si la solicitud de autorización del conjunto urbano se presenta con toda la documentación requerida, la autoridad deberá dar respuesta en un plazo no mayor de 45-cuarenta días naturales contados a partir de la fecha de su presentación. Si transcurriera dicho plazo sin dictarse resolución, se entenderá por negada la autorización.

En caso de resultar procedente la solicitud del interesado, la autoridad municipal competente expedirá una resolución que contendrá la autorización del proyecto de conjunto urbano, sus especificaciones generales, el programa de obras, la autorización para la ejecución de las mismas, así como los planos sellados y autorizados con el proyecto definitivo del conjunto urbano que contenga su vinculación con las vías públicas existentes, así como la conexión con las redes de servicios públicos.

La autorización o la licencia de construcción de conjunto urbano tendrá una vigencia de 1–un año.

ARTÍCULO 210.- Cuando se tramite un régimen de propiedad en condominio, el interesado deberá solicitar la autorización ante la Secretaría, presentando la siguiente documentación:

- I. Solicitud oficial.
- II. Título que acredite la propiedad del predio inscrito en el **Instituto Registral y Catastral de Nuevo León**.
- III. Acreditar personalidad jurídica.
- IV. Certificado de libertad de gravamen y/o certificado de gravamen con autorización del acreedor.
- V. Acreditar que el predio se encuentre al corriente del pago del **impuesto predial**.
- VI. Planos y acuerdos de autorizaciones previas.
- VII. Fotografías de la situación actual del predio.
- VIII. Programa y presupuesto de obra actualizado, firmado por el propietario o apoderado legal. **En caso de no contar con antecedentes de construcción.**
- IX. Proposición de garantía hipotecaria o fianza para garantizar el cumplimiento de las obras de urbanización. **En caso de no haber terminado la construcción.**
- X. Pago de incorporación de redes de agua potable, drenaje sanitario, **internet** y energía eléctrica. **En caso de ser necesario.**
- XI. **Proyecto de propiedad en régimen en condominio, firmado por el propietario o apoderado legal;**
- XII. Pago de Derechos por tramitaciones urbanísticas; y
- XIII. Pago por la inscripción de nuevos fraccionamientos o ampliaciones a los ya existentes.

Los anteriores requisitos se deberán presentar en las especificaciones y medidas señaladas por la misma Secretaría tanto en formato papel, así como en un disco o discos compactos necesarios donde se contenga la información requerida en archivos con formato PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en formato **archivo DWG georeferenciado**.

ARTÍCULO 211.-Corresponde a la Secretaría asignar el número oficial para cada predio, por unidad de vivienda o edificación, el cual corresponderá al frente del mismo al momento de solicitarse una licencia de construcción. Sólo se asignará un número oficial por predio. Queda exceptuado de lo anterior, lo casos que por la naturaleza de la edificación, existan diversas funciones o géneros en un predio, por lo que se permitirá al establecimiento varios números oficiales.

El interesado en la asignación, corrección o certificación de número oficial de un inmueble, deberá acudir ante la Secretaria, para realizar el trámite correspondiente, debiendo presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud Oficial.
- II. **Petición por escrito.**
- III. **Título que acredite la propiedad del predio inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León.**
- IV. **Acreditar personalidad jurídica.**

- V. Acreditar que el predio se encuentre al corriente del pago al impuesto predial.
- VI. Antecedentes de autorizaciones del inmueble, plano, instructivo y cartulina debidamente autorizados.
- VII. Seis fotografías de la situación actual del predio. (deben ser de 6"x4" mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad).
- VIII. Levantamiento de números oficiales; señalando los números oficiales de los predios colindantes, 3-tres de cada lado y 3-tres de enfrente.
- IX. Plano de referencia del predio.
- X. Registro de la construcción en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León (IRCNL).
- XI. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 212.- Para solicitar el trámite de alineamiento vial el propietario y/o poseedor del predio deberá cumplir con lo establecido en el presente Reglamento y además presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud oficial.
- II. Título que acredite la propiedad del predio, inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León.
- III. Acreditar personalidad jurídica.
- IV. Acreditar que el predio se encuentre al corriente del pago al impuesto predial.
- V. Antecedentes de autorizaciones previas.
- VI. Antecedentes de autorizaciones del inmueble, plano, instructivo, cartulina debidamente autorizados e inscritos en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León (IRCNL).
- VII. Realizar el pago de los derechos correspondientes.
- VIII. Planos de ubicación.

Los anteriores requisitos se deberán presentar en las especificaciones y medidas señaladas por la misma Secretaría tanto en formato papel, así como en un disco o discos compactos necesarios donde se contenga la información requerida en archivos con formato PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en formato **archivo DWG georeferenciado**.

TÍTULO SEXTO DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA

CAPÍTULO ÚNICO DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA

ARTÍCULO 213.- Los proyectos de fraccionamientos, conjuntos habitacionales de cualquier régimen de propiedad, edificaciones y cualquier tipo de construcción deberán ser realizados por personas que cuenten con título profesional y cédula en

las carreras de Arquitectura, Ingeniería Civil y afines, los cuales serán denominados Directores Responsables de Obra que asesoren a las personas que les soliciten sus servicios, deberán firmar una carta-responsiva y los planos de los proyectos que se pretendan ejecutar.

ARTÍCULO 214.- La calidad de Director responsable de la obra, se adquiere con su inscripción en el Padrón de la Secretaría.

Para estar inscrito en el Registro de Directores responsables de la obra se deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- I. Solicitarlo mediante el llenado del formato que para el efecto expida la Secretaría.
- II. Acreditar mediante los documentos respectivos que es ingeniero civil o arquitecto.(Título o Cédula Profesional).
- III. No haber sido suspendido en el ejercicio de su profesión
- IV. Proporcionar la información complementaria que a juicio de la Secretaría sea necesaria.

El Registro de Directores Responsables de Obra tendrá una vigencia de 3-tres años calendario.

Los Directores responsables de Obra deberán solicitar su registro o revalidación del mismo ante la Secretaría, la cual será responsable de integrar y mantener actualizado el Padrón.

ARTÍCULO 215.- Los profesionistas, técnicos o peritos, empresas, compañías o sociedades responsables de las construcciones que se realicen en este Municipio, previa instauración del procedimiento administrativo correspondiente, serán suspendidos por la Secretaría en sus derechos para firmar como responsables de cualquier otra construcción, hasta por el término de 1-un año, el cual se podrá extender dependiendo la gravedad de los siguientes casos:

- I. Que incurran en infracciones a la Ley o a este Reglamento.
- II. Se niegue a dar las facilidades necesarias para que la Secretaría ejerza sus funciones de verificación, inspección y vigilancia.
- III. Dentro del término de la suspensión, sus estudios o peritajes no deberán ser aceptados por la Autoridad Municipal.

ARTÍCULO 216.- La Secretaría inhabilitará a los Directores responsables de Obra previo análisis, por el término de 1-un año, el cual se podrá extender dependiendo la gravedad de los siguientes casos:

- I. Cuando se trate de una falta grave a criterio o juicio de la Secretaría.

- II. Se le declare en estado de quiebra, suspensión de pagos o en su caso, sujeto a concurso de acreedores.
- III. Haya sido condenado por delitos patrimoniales, bajo el rubro de abuso de confianza, fraude y administración fraudulenta.
- IV. Reincida en casos de suspensión.

TÍTULO SÉPTIMO DEL CONTROL DE DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO DEL DERECHO DE LOS PARTICULARES

ARTÍCULO 217.- Las autoridades competentes en la aplicación de la Ley y de este Reglamento, para la expedición y autorización de las licencias, así como las solicitudes de petición, como el procedimiento administrativo, los acuerdos, las resoluciones, actuarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe.

ARTÍCULO 218. -Los particulares podrán interponer ante la autoridad competente solicitudes de petición, quejas, informes, denuncias públicas, y demás relativas en materia de desarrollo urbano, **acreditando** el interés jurídico.

ARTÍCULO 219.- Las autoridades competentes en sus relaciones con los particulares, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. **Para** el otorgamiento de las autorizaciones o licencias, no se podrán exigir más requisitos que los previstos por la Ley de la materia, por el presente Reglamento, y **sus normas complementarias expedidas de la Administración Municipal** y tendrán la obligación de otorgarlas si el interesado cumple con los mismos; la negativa injustificada por parte de los servidores públicos a otorgarlas, implicará el fincamiento de las responsabilidades que procedan.
- II. Solicitar la comparecencia de éstos, solo cuando así esté previsto en la Ley y en el presente Reglamento, previa citación en la que se hará constar expresamente el lugar, fecha, hora y objeto de la comparecencia, así como los efectos de no atenderla.
- III. Requerir informes, documentos y otros datos durante la realización de visitas de verificación, solo en aquellos casos previstos en la Ley, el presente Reglamento o demás disposiciones legales aplicables.
- IV. Hacer del conocimiento de **los particulares**, en cualquier momento, del estado de la tramitación de los procedimientos en los que tengan interés jurídico, y a proporcionar copia de los documentos contenidos en ellos.
- V. **Señalar la documentación que se presente en la Secretaría en original y copia.**

- VI. **Se abstendrá** de requerir documentos o información que no sea exigida por las normas aplicables al procedimiento, o que ya se encuentren en el expediente que se está tramitando.
- VII. Proporcionar información y orientar acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones legales vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar.
- VIII. Permitir el acceso a sus registros y archivos en los términos previstos en este **Reglamento** u otras **Leyes**, siempre que acrediten su interés jurídico.
- IX. Tratar con respeto a los particulares, facilitar el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.
- X. Dictar resolución **de las** peticiones **que se** formulen **dentro de los plazos fijados por la Ley y este Reglamento**; así como en los procedimientos iniciados de oficio, cuya instrucción y resolución afecte a terceros, debiendo dictarla dentro del plazo fijado por la Ley y este Reglamento.
- XI. **Acordar o convenir** con los particulares en materia de Desarrollo Urbano **conforme a lo dispuesto por la Ley de este Reglamento**.

Expedir copias certificadas, previo pago de derechos correspondientes, a los particulares que acrediten el interés jurídico.

CAPÍTULO SEGUNDO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

ARTÍCULO 220.- El procedimiento administrativo es aquel en que la Secretaría y los particulares se someten a los procesos en materia de **Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano** en los términos de la Ley, los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, **así como** este Reglamento.

ARTÍCULO 221.- La Secretaria dentro del ámbito de sus atribuciones y en lo concerniente en el procedimiento administrativo será competente para:

- I. Recibir las solicitudes, denuncias públicas, quejas, reportes, escritos o documentos que **se presenten** por los particulares en las unidades de recepción de documentos, tanto como en la Oficialía de Partes así como en el Portal de Internet del Municipio, además de las ventanillas de recepción de trámites u oficinas de la Secretaría, según sea el caso.
- II. Ordenar **y practicar** visitas de inspección y **vigilancia**.
- III. Realizar requerimiento para la terminación de los trámites iniciados por los particulares.
- IV. Aplicar sanciones, medidas de seguridad **y medidas precautorias**.
- V. Vigilar el cumplimiento de las licencias otorgadas a los particulares.

ARTICULO 222.- Presentada una solicitud para cualquier trámite deberán presentarse en castellano y estar firmada por el interesado, y en caso de que no pudiese firmar, impondrá su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego indicando las circunstancias; además que deberá ir acompañada de toda la documentación requerida por este reglamento y la Ley de la materia.

ARTICULO 223.- Cuando los escritos que presenten los interesados no contengan los datos o incumplan con los requisitos aplicables, la Secretaría deberá prevenir a los interesados, por escrito y por una sola vez, dentro de los **20-veinte días del plazo de respuesta del término máximo** o, de no requerirse resolución alguna, dentro de los **10-diez-** días hábiles siguientes a la presentación del escrito correspondiente. Los solicitantes deberán subsanar la omisión dentro del término de 20-veinte días hábiles contados a partir de que surtan efectos la notificación; transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la prevención, se desechará el trámite.

ARTÍCULO 224.- La Secretaría deberá dar respuesta a la solicitud que presenten los particulares en el término máximo de 30-treinta días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya recibido la solicitud, salvo las solicitudes que tengan tramitación especial señaladas dentro del presente Reglamento.

En caso de que la autoridad competente sea omisa y no notifique personalmente, por correo certificado, en la Tabla de Avisos de la Secretaría y/o del R. Ayuntamiento, la respuesta al trámite solicitado en el término indicado y siempre que no se involucren situaciones ilícitas ni sea contraria a la Ley y al presente Reglamento, programas u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, se considerará negada la solicitud planteada.

ARTÍCULO 225.- Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al Desarrollo Urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, **dictámenes**, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales.

Las autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con la Ley y el presente Reglamento, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación correspondiente y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias, en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con la Ley y el presente Reglamento no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes.

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

ARTÍCULO 226.- Las copias o testimonios de documentos que existan en los archivos o expedientes, se permitirán a toda persona que los solicite, siempre y cuando acredite su interés jurídico, con excepción de los casos en que la Ley de Transparencia y Acceso a la Información del Estado de Nuevo León, obligue a la Secretaría a expedirlos, previo pago de los derechos municipales correspondientes.

ARTÍCULO 227.- La Secretaría podrá corregir cualquier irregularidad, omisión y defecto que notaren en la sustanciación del procedimiento, con el objeto de aclarar el mismo para proseguir en la etapa que corresponda, previa notificación del solicitante.

ARTÍCULO 228. En caso de extravío o desaparición del expediente o de alguna constancia, el Secretario, previo informe del archivista, certifica la existencia anterior y la falta posterior del expediente o de las actuaciones. La Secretaria, de oficio o a petición de parte, lo hará del conocimiento a las partes interesadas; procederá a practicar las investigaciones del caso y a tramitar de inmediato la reposición de los autos.

ARTÍCULO 229.- En el supuesto que se configure el artículo anterior, la Secretaria otorgará un término de cinco días hábiles siguientes a partir de que surtan efectos la notificación para que acudan las personas interesadas a comparecer al recinto de esta Secretaria a fin de aportar todos los elementos, constancias y copias que obren en su poder con la finalidad de reponer el expediente administrativo.

ARTÍCULO 230.- La Secretaria, de oficio, hará la denuncia correspondiente ante la **Agencia** Ministerio Público correspondiente de la desaparición del expediente o actuación, acompañando copia de las actas y demás diligencias practicadas con dicho motivo.

ARTÍCULO 231.- La Secretaria, podrá imponer correcciones disciplinarias, para mantener el buen orden en el desarrollo de las audiencias, comparecencias o diligencias, y exigir que se les guarde el respeto y la consideración debidos.

ARTÍCULO 232.- Las correcciones disciplinarias que pueden imponerse son:

- I. Amonestación.

- II. Multa, que corresponda al tabulador de sanciones señalado en el Artículo 280 del presente Reglamento.
- III. Expulsión del local de la Secretaria; la persona que se resista a cumplir la orden, será desalojada del local con el auxilio de la fuerza pública.

ARTÍCULO 233.- Cuando los hechos que motiven la imposición de una corrección disciplinaria, puedan constituir la comisión de un delito, la Secretaria levantará un acta circunstanciada y la turnará a la Agencia del Ministerio Público correspondiente, para los efectos conducentes.

ARTÍCULO 234.- Las correcciones disciplinarias y medios de apremio se impondrán de plano, y deberán estar fundadas y motivadas.

ARTÍCULO 235.- La Secretaria podrá requerir a las personas interesadas de los expedientes administrativos, para que acuda personalmente al recinto oficial de esta Secretaria a fin de tratar un asunto relacionado en materia de desarrollo urbano, quienes hagan caso omiso a dicho requerimiento la Secretaria podrá aplicar las sanciones establecidas en el tabulador que se indica en el Artículo 280 del presente Reglamento y así efectuar su cobro a través de la Tesorería Municipal.

SECCIÓN PRIMERA DE LAS ACTUACIONES

ARTÍCULO 236.- Las actuaciones de la Secretaria se practicaran en días y horas hábiles todos los días del año, excepto sábados y domingos y aquellos que las leyes declaren festivos o vacacionales, en términos del calendario oficial de este Municipio, o cuando de hecho se suspendan las labores por orden del R. Ayuntamiento.

ARTÍCULO 237.- Se entienden por horas hábiles las que medien desde las 08:00 horas a las 17:00 horas. Principiada una diligencia en horas hábiles, deberá concluirse y será válida, aún cuando se actúe en horas inhábiles, sin necesidad de determinación especial de la Secretaria.

ARTÍCULO 238.- La Secretaria podrá habilitar los días y las horas inhábiles para actuar o practicar diligencias, cuando hubiere causa urgente que las amerite, o para la aplicación de medidas de seguridad, expresando cual sea ésta y las diligencias que hayan de practicarse.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS TÉRMINOS

ARTÍCULO 239.- Los términos comenzarán a correr el día siguiente al que surta efecto la notificación.

ARTÍCULO 240.- En los términos no se computarán los días en que en la Secretaria deje de actuar conforme al calendario de labores aprobado por este R. Ayuntamiento, así como cuando por caso fortuito o de fuerza mayor no puedan llevarse a cabo actuaciones. Los avisos de suspensión de labores se publicarán en la Tabla de Aviso de la Secretaria y del R. Ayuntamiento.

ARTÍCULO 241. Cuando la realización o práctica de algún acto procesal o en el ejercicio de un derecho, no tengan fijado un término, éste será el de 5-cinco días hábiles.

ARTÍCULO 242. Para computar los términos, los meses se regularán por el de 30 -treinta días naturales; y los días se consideraran de 24 -veinticuatro horas naturales, contados de las 0 -cero a las 24 -veinticuatro horas, salvo disposición contraria en la Ley y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 243. Transcurridos los términos fijados a los particulares, se tendrá por perdido su derecho que debieron ejercitar, sin necesidad de acusar rebeldía.

SECCIÓN TERCERA DE LAS NOTIFICACIONES

ARTÍCULO 244.- Las notificaciones, citaciones, requerimientos, orden de inspección, acuerdos, o cualesquier otra que contemple la Ley y el presente Reglamento, se efectuarán al día siguiente al que se dicte en las resoluciones que las prevengan, cuando la Secretaria o la Ley no dispusieren otra cosa.

ARTÍCULO 245.- Para la validez de la notificación no se requiere el consentimiento del notificado.

ARTÍCULO 246.- El auto en que se mande hacer la notificación expresará el expediente administrativo, la materia u objeto de la diligencia, domicilio, la persona, personas, propietario, encargado, poseedor, ocupante, apoderado o representante legal con quienes ésta debe practicarse.

ARTÍCULO 247.- Todos los particulares en el primer escrito que presenten o en la primera diligencia administrativa en que intervengan, deben designar domicilio ubicado en el Municipio de Apodaca, Nuevo León en donde deberán oír y recibir notificaciones o bien ya sea mediante la Tabla de Avisos de la Secretaria y del R. Ayuntamiento, para que se practiquen las diligencias que sean necesarias. Si durante el procedimiento varían de domicilio deberán dar aviso a la Secretaria.

ARTÍCULO 248.- Al momento de efectuar cualquier notificación y no se encontrare presente el propietario, encargado, poseedor, responsable, apoderado o representante legal y después de que el inspector, notificador y ejecutor se cerciore, por el informe de dos vecinos, de que la persona de que se trata, se encuentra ciertamente en el lugar designado, de todo lo que tomará razón pormenorizada en los autos, suscribiendo el acta con los vecinos, si quisieren y supieren hacerlo, la cual surtirá los efectos legales correspondientes.

ARTÍCULO 249.- La secretaria al momento de practicar la diligencia, por conducto de Inspector, Notificador y Ejecutor o por el personal adscrito a la Secretaria, deberá entregar acuerdo e instructivo firmado y sellado por la autoridad competente, señalando la fecha y hora en que se entregue, agregando el nombre y apellido de la persona con quien se practique la diligencia.

ARTÍCULO 250.- Si no se encontrare persona alguna, si las presentes se negaren a recibirlo o si por cualquier otro motivo no se pudiese cumplir con lo dispuesto anteriormente, el instructivo se entregará al Juez auxiliar, o a quien haga sus veces, de la sección respectiva, fijándose una copia del instructivo en la puerta o lugar más visible del domicilio del interesado surtiendo los efectos legales correspondientes. Si no existiere Juez Auxiliar o quien haga sus veces, la notificación se efectuará por medio de correo certificado.

CAPÍTULO TERCERO DE LA DENUNCIA PÚBLICA

ARTÍCULO 251.- La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos, condominios cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de este Reglamento, a los planes de desarrollo urbano aplicables, tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las órdenes de inspección, aplicar las medidas de seguridad, sanciones, **si se requieran y** que sean necesarias para cumplir con los ordenamientos de desarrollo urbano establecido en la ley y en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 252.- La denuncia pública se promoverá cuando:

- I. Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona.
- II. Causen o puedan causar un daño al Estado o Municipio.
- III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio.

- IV. **Se** produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado y el Municipio, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.
- V. **Demás disposiciones que marca la Ley de la materia.**

ARTÍCULO 253.- La denuncia pública se presentara por escrito ante la Secretaría, la cual deberá contener:

- I. Nombre y domicilio del denunciante, o de quien promueva a su nombre, e identificación del denunciante.
- II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario, poseedor, representante legal, y/o encargado del predio afectado o, en su caso, los datos necesarios para su localización e identificación.
- III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble que se trate.
- IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando disposiciones jurídicas y legales que se considere estén siendo violadas.
- V. En su caso, podrá solicitarse la suspensión del acto denunciado, debiendo garantizar mediante fianza a favor de la autoridad municipal, expedida por una institución autorizada para ello, los daños o perjuicios que eventualmente pudiera causar, en caso de que resultara improcedente la denuncia.
- VI. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en el que se estén llevando a cabo los actos de que se trate.
- VII. Firma o huella digital del denunciante.

ARTÍCULO 254.- La Secretaría, a efecto de atender la denuncia pública realizará las siguientes acciones:

- I. Recibir, dar trámite y curso legal y administrativo a toda denuncia presentada.
- II. Hacer del conocimiento del denunciante, **por los medios que considere la Secretaría,** el trámite que se haya dado a su denuncia y en su caso, el resultado de las acciones emprendidas.
- III. Orientar al denunciante para que, en los casos que no se requiera la intervención de autoridad alguna, aquella o la comunidad organizada le den solución al problema planteado en la denuncia.
- IV. Remitir a la Federación o al Estado, las denuncias presentadas que sean de competencia de dichas instancias, sin perjuicio de que entre tanto, se apliquen las medidas de control necesarias.
- V. Solicitar a la Federación o al Estado la Información que se requiera para dar seguimiento a las denuncias relativas a los establecimientos y actividades que se realicen dentro del territorio municipal y que aquellos atiendan por ser de su competencia.
- VI. **Dar aviso al Ministerio Público si fue el caso del delito o delitos que pudieran corresponder.**

ARTÍCULO 255.- La Secretaría desechará las denuncias **fundadas** o motivadas por aspectos ajenos al desarrollo **urbano**, y podrá imponer a los promoventes, **en caso de así considerarlo**, las sanciones que se establezcan en el presente reglamento.

ARTÍCULO 256.- La Secretaría al recibir una denuncia, procederá a localizar la fuente de actividad contraria a la Ley de **Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León** vigente y al presente Reglamento y **practicará** las diligencias necesarias para evaluar y comprobar los hechos denunciados, notificándose al presunto responsable de los mismos y en su caso, aplicar las medidas de control, de seguridad y sanciones que correspondan.

ARTÍCULO 257.- La Secretaría procederá en los términos de lo establecido en el Título Séptimo en el Capítulo 5 de la Inspección y demás que resulten aplicables de este Reglamento e informara al denunciante de las actuaciones realizadas y en su caso de las medidas de seguridad o sanciones que se apliquen.

ARTÍCULO 258.- La Secretaría al momento de recibir la denuncia pública contará con 30-treinta días naturales para darle cause y en su caso iniciar el procedimiento administrativo correspondiente por las presuntas infracciones a la ley de la materia y al presente Reglamento.

CAPÍTULO CUARTO DE LA VIGILANCIA

ARTÍCULO 259.- El personal adscrito a la Secretaría, así como el de los órganos auxiliares de esta dependencia, para la observancia y aplicación de las disposiciones de este Reglamento, podrán realizar acciones de vigilancia mediante las siguientes modalidades:

- I. Recorridos diarios de rutina, aleatorios o programados por zonas, colonias o sectores.
- II. Recorridos programados dirigidos a giros, actividades, o tipos de establecimientos en particular y/o colonias o zonas predestinadas con base y planes, programas o proyectos de la Secretaria en atención a denuncias públicas, o con base a las necesidades detectadas por esta Secretaria.
- III. Requerir mediante citatorio simple al responsable del establecimiento, inmueble o negocio donde se cometa la infracción o a quien directamente lo esté cometiendo.
- IV. Visitas para dictaminaciones, recabar información y emitir dictámenes, opiniones técnicas o informes, solicitados por los particulares, o las Autoridades o por los Encargados de las distintas dependencias en el ámbito Municipal, Estatal o federal.

ARTÍCULO 260.- El personal de inspección adscrito a la Secretaría durante sus actividades de vigilancia, cuando observe actos y omisiones que representen violaciones a las disposiciones en materia de desarrollo urbano y/o contingencias que pongan en riesgo, podrá:

- I. Apercibir al Infractor sobre los hechos en cuanto se trate a una violación al reglamento y a las sanciones administrativas a las que podrán hacerse acreedoras.
- II. Amonestar a quien esté realizando los hechos, y en su caso, iniciar el procedimiento administrativo.
- III. **Requerir** mediante citatorio simple al responsable del establecimiento, inmueble o negocio donde se cometa la infracción o a quien directamente lo esté cometiendo.
- IV. El aseguramiento precautorio de bienes, objetos, equipos, herramientas, vehículos, productos, materiales, residuos y estructuras. Para lo cual levantara inventario y solicitara la firma del presunto infractor para su posterior reclamo previo al desahogo de las diligencias correspondientes y/o el procedimiento que corresponda.
- V. Solicitar el auxilio de la fuerza pública o de la autoridad competente o de los órganos auxiliares que compete a esta Secretaría.
- VI. Presentar informes a sus superiores dentro de la Secretaría.

ARTÍCULO 261.- Del informe que se menciona en la fracción VI del artículo anterior se podrá realizar:

- I. La aplicación de la visita de inspección que se establece en este Reglamento **a través de la orden de inspección.**
- II. Hacer del conocimiento el hecho a la autoridad correspondiente, en caso de no ser competencia de la Secretaría.

CAPÍTULO QUINTO DE LA INSPECCIÓN

ARTÍCULO 262.- Las autoridades administrativas estatales y municipales en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de este Reglamento, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de este reglamento, la Ley, **el Plan Municipal** de Desarrollo Urbano, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; **e iniciar con ello el procedimiento administrativo correspondiente** para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo previa autorización del Secretario de Desarrollo Urbano, **Obras Públicas**, Ecología y **Transporte**.

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

ARTÍCULO 263.- Los inspectores para 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 **si se requiriera** y las disposiciones legales que lo fundamenten.

ARTÍCULO 264.- Los propietarios, poseedores, responsables, representantes legales, apoderados, encargados u ocupantes de establecimientos objeto de inspección estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y, **así como**, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor **si se requiriera**.

ARTÍCULO 265.- Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere esta Ley, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, poseedor, representante legal, apoderado, encargado u ocupante del establecimiento.

De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en presencia de 2-dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique si aquélla se hubiere negado a proponerlos.

De toda acta 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.

En caso de que la persona con quien se entienda la visita, se negase a recibir el acta, el inspector podrá fijar la orden en un lugar visible.

ARTÍCULO 266.- En las actas se hará constar:

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado.
- II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia.

- III. Calle, número, **código postal**, población o colonia, **y/o descripción del predio** en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita.
- IV. Número y fecha de la orden de inspección que la motivo.
- V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia.
- VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos.
- VII. Actos, hechos u omisiones detectadas en la visita de verificación.
- VIII. Declaración del visitado, si quisiera hacerla.
- IX. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo, **o bien**, la media afiliación.

ARTÍCULO 267.- 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 competente 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 la Secretaría acordará dar por concluido la visita de inspección.

Sin embargo, si se advierte en el acta de inspección alguna irregularidad, la autoridad competente acordará el requerimiento **fundándose y motivando** a iniciar el procedimiento administrativo que corresponda, en los términos del presente reglamento y hará del conocimiento del interesado mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas observadas dentro del acta de inspección, otorgándole el término de 10-diez días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, para que manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, presentando las pruebas y alegatos de su intención.

ARTÍCULO 268.- Una vez oído el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas y alegatos que ofreciere, dentro del plazo mencionado en el artículo anterior, es decir, 10-diez días hábiles, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los **15-quinze días hábiles** siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente, por correo certificado **o mediante la Tabla de Avisos de la Secretaría y/o del R. Ayuntamiento.**

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

CAPÍTULO SEXTO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 269.- Para los efectos de esta Reglamento se considerarán medidas de seguridad la ejecución de ordenamientos que con fundamento en preceptos legales dicten las autoridades municipales a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, instalaciones, construcciones y obras en edificaciones tanto públicas como privadas en las que exista algún riesgo la salud, vida y bienes de los ciudadanos así como públicos.

ARTÍCULO 270.- Las medidas de seguridad se aplicaran en forma indistinta, o inclusive varias de ellas en la misma resolución, sin perjuicio de lo que dicten otras autoridades en materia de seguridad, tienen carácter preventivo, son de inmediata ejecución y su vigencia se limitará al término necesario para la corrección de la irregularidad detectada, se deberán de comunicar por escrito al propietario, encargado, poseedor, apoderado, representante legal o responsable de las obras o instalaciones, y/o al responsable solidario para su ejecución.

ARTICULO 271.- Las medidas de seguridad serán ordenadas por la Secretaría, **con** base **en** los hechos o elementos que se asienten en el acta de inspección, si con motivo de los mismos se advierte la existencia de algún riesgo para lo cual en el acto de la resolución, en que se imponen se le concederá al responsable, propietario, encargado, poseedor, apoderado o representante legal, del establecimiento, edificación, construcción, empresa, un término de 10-diez días hábiles para que manifieste lo que a sus derechos convenga y ofrezca las pruebas en relación a los hechos contenidos en el acta de inspección, iniciándose el procedimiento administrativo correspondiente.

ARTÍCULO 272.- La Secretaría, en protección del interés público, y con el fin de evitar daños que pueden causarse a bienes o personas podrá imponerse como medidas de seguridad, además de las establecidas por otros ordenamientos jurídicos aplicables, las siguientes:

- I. Interrupción inmediata de trabajos cuya ejecución provoque o esté provocando riesgos.
- II. Ejecución de obras de desagüe, saneamiento y/o similares.
- III. La suspensión temporal, parcial o total de los trabajos y/o procesos, servicios públicos.
- IV. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las construcciones, instalaciones u obras y/o edificaciones.
- V. Desocupación o desalojo de inmuebles.
- VI. Demolición de construcciones.
- VII. Retiro de instalaciones o de materiales.

- VIII. La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes.
- IX. El aseguramiento y retención de objetos y de materiales.
- X. Refuerzo o apuntalamiento de estructuras y/o de edificaciones.
- XI. Contratación con radio y/o televisión de transmisiones o de emisiones de mensajes de alerta por caída de materiales, por desprendimiento de terreno, apuntalamientos y demolición de partes inestables a fin de evitar daños a terceros.
- XII. Aislamiento temporal, parcial o total del área afectada.
- XIII. Inmovilización y aseguramiento de materiales que no cumplan con los parámetros autorizados por la Normatividad Oficial Mexicana en materia de construcción.
- XIV. Las demás que señalan otras Leyes.

ARTÍCULO 273.- Para la aplicación de las medidas de seguridad se consideran hábiles todos los días del año y las 24-veinticuatro horas del día, sin necesidad de alguna disposición expresa.

ARTÍCULO 274. Las medidas de seguridad se aplicarán sin perjuicio de que se apliquen las sanciones que correspondan si se cometieron infracciones a las disposiciones del presente Reglamento. Al efecto la Secretaría informará a las autoridades competentes las acciones realizadas y solicitará promover su intervención para llevar a buen término el procedimiento y asegurar el cumplimiento y observancia de la legislación, reglamentación y normatividad de desarrollo urbano aplicable.

ARTÍCULO 275.- 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, la 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 276.- Para la aplicación de medidas **cautelares** y sanciones que establece este Reglamento, las autoridades competentes harán uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto.

ARTÍCULO 277.- Corresponderá a la autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en el Capítulo Octavo del Título Séptimo del presente Reglamento 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, **personas morales y accionistas** apoderados para ejecutar o realizar cualquier obra de construcción.

ARTÍCULO 278.- Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley:

- 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 contenidas en la Ley **de la materia, en el presente reglamento** 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 Ley y el presente Reglamento.

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

CAPÍTULO SÉPTIMO DE LAS INFRACCIONES

ARTÍCULO 279.- Se consideran conductas violatorias e infracciones a este Reglamento las siguientes:

- I. Realizar alguna edificación, instalación, construcción, demolición y excavación o cualquier obra, sin contar con la autorización o licencia expedida por escrito de la Secretaría precisamente para esos actos.
- II. Realizar sin permiso o autorización en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común, construcciones, instalaciones, excavaciones o cualquier otra obra, en o sobre dichos inmuebles.
- III. Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello.
- IV. Continuar ejerciendo los derechos o actos u obras derivados de una licencia o autorización una vez vencido el término de la misma sin haberse obtenido su prórroga o renovación.

- V. Continuar realizando los actos, actividades u obras cuando se hubiese ordenado la clausura del establecimiento, la suspensión o la demolición de las obras, según sea el caso.
- VI. Cuando no se permita al inspector, notificador, ejecutor adscrito a la Secretaría, el realizar las visitas de inspección en los inmuebles en los que se haya ordenado la ejecución de una orden de visita o cuando se les obstruyan el realizar sus funciones a que los faculta este Reglamento.
- VII. Cuando no se realicen por el obligado a ello, las demoliciones, las obras y demás acciones que le sean requeridas por la Autoridad competente, en el término que se le haya concedido o que dichos actos no se realicen en la forma, cantidad o con los materiales que se le indicaron en la resolución respectiva.
- VIII. Cuando no se permita al inspector, notificador o ejecutor adscritos a la Secretaría, ejecutar alguna sanción o medida de seguridad impuesta por la autoridad competente, ya sea impidiéndole el acceso al inmueble o edificación o lugar donde debe ejecutarse la sanción o medida de seguridad.
- IX. En los casos de que se continúe en la infracción a las disposiciones de éste Reglamento, de la Ley y de las demás disposiciones de la materia, no obstante que la autoridad competente le haya notificado al infractor que su conducta es contraria al citado ordenamiento.
- X. No tener en el lugar de la obra o construcción los sanitarios portátiles que se requieren o permitir que los trabajadores o terceras personas utilicen las construcciones como dormitorios, con excepción de quien sea el velador o vigilante.
- XI. Cuando no se respeten o se obstaculicen la circulación peatonal o las rampas ubicadas para el uso por personas con discapacidad o cuando se ocupen los cajones de estacionamiento reservados para uso exclusivo de estas personas.
- XII. Presentar planos y documentos firmados con información y datos falsos.
- XIII. Cuando se incumpla con las condiciones, obligaciones o requisitos establecidos en las licencias de construcción, de uso de suelo, de uso de edificación o autorizaciones para realizar obras, instalaciones, o cualquier otro acto relativo al desarrollo urbano o asentamientos humanos expedidos por el Republicano Ayuntamiento, el Presidente Municipal o la Secretaría.
- XIV. Cuando no se respeten los lineamientos de desarrollo urbano y construcción relativos a:
 - a. Coeficiente de utilización de suelo.
 - b. Coeficiente de ocupación del suelo.
 - c. Coeficiente de **absorción** y área verde.
 - d. Altura de las edificaciones u otras obras.
 - e. Remetimiento, ya sea frontal, posterior o laterales.
 - f. Cajones de estacionamiento.
 - g. Área de maniobra de estacionamiento.

- XV. Por causar contaminación al ambiente en los aspectos competencia del Municipio establecidos en este Reglamento.
- XVI. Por establecer instalaciones móviles, transitorias o sin cimentación de uso permanente en algún lote o predio, cuyo objetivo sea el distinto al autorizado por la Secretaría.
- XVII. Cuando se obstruyan o modifiquen las entradas y salidas de las áreas de estacionamiento que, conforme a la licencia o autorización respectiva, deben habilitarse en el área destinada para ello.
- XVIII. Realizar obras de urbanización en forma o calidad distinta a lo establecido en las disposiciones de éste Reglamento o a lo indicado en la autorización o licencia correspondiente.
- XIX. Cuando por cualquier causa y sin autorización, se genere el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto las de las áreas de construcción u obras autorizadas.
- XX. Cuando se realicen cortes de terreno mayores a lo permitido por este Reglamento, diferentes a lo establecido en la licencia de construcción o en la autorización de la obra.
- XXI. Cuando no se desazolve los pluviales o drenaje, o ramales de estos mismos, que se encuentran en el proyecto autorizado en los términos previstos por este reglamento y la ley.
- XXII. Cuando se efectúe el derrame de material de construcción o cualquier otro en los costados de las vialidades, calles, derechos o servidumbres de paso, o en las áreas de predios colindantes a los mismos.
- XXIII. Cuando no se efectúe el dique u obra de contención necesaria para impedir el arrastre aguas abajo de cualquier material.
- XXIV. Cuando se realice o construya dique o se derrame material de la obra en pluviales, drenaje y ramales de los mismos, que impidan el paso de aguas que corren en estos.
- XXV. Cuando se realice la construcción de edificaciones o excavaciones y estas no sean aisladas o su aislamiento no sea adecuado, para garantizar y proteger a los peatones.
- XXVI. Cuando el propietario o usuario de un lote o predio, edificación u obra o cualquier otra construcción, no las conserven en buenas condiciones de seguridad, limpieza o en buen estado en sus muros o fachadas, o las tengan abandonadas, deterioradas o suspendidas, causando con ello deterioro a la imagen de la zona, no obstante el apercibimiento que se le notifique.
- XXVII. No respetar lo establecido en este Reglamento para las construcciones, edificaciones con valor histórico, artístico y cultural que se encuentran en la Zona Protegida con carácter de Centro Histórico descritas en el Plan Municipal y por este Reglamento.
- XXVIII. Cuando al realizarse cualquier obra o construcción, en sus colindancias se afecten la estabilidad del suelo, de muros, de bardas, de edificaciones o de la vía pública.

- XXIX. Cuando se obstruya o **encauce** cualquier cañada o escurrimiento pluvial, salvo que previamente la Secretaría lo apruebe; o bien cuando no se respete la franja de seguridad y protección que se establece en este. Reglamento para las cañadas y escurrimientos pluviales.
- XXX. Cuando la descarga pluvial de los techos o losas superiores de las edificaciones u obras descarguen o se **precipitan** sobre un lote o predio o edificación colindante.
- XXXI. Cuando el drenaje, escurrimiento pluvial o el agua de riego que se genere en un inmueble afecte o se conduzca en forma artificial hacia algún lote o predio colindante.
- XXXII. No presentar por escrito a la Secretaría el aviso de terminación de las obras o construcciones, dentro del término establecido en este Reglamento.
- XXXIII. No tener a la vista en el lugar de las obras una copia de la licencia de construcción.
- XXXIV. Cuando la edificación u obras no cumplan con lo establecido en las disposiciones legales aplicables en lo relativo a la prevención de accidentes, incendios, siniestros o riesgos, seguridad, protección o con los lineamientos que sobre esas materias se indicó en la licencia o autorización correspondiente.
- XXXV. Cuando se modifique el proyecto autorizado sin violar ningún lineamiento urbano.
- XXXVI. Establecer o cambiar el uso de suelo o uso de edificación a un lote o predio, inmueble o edificación sin previa autorización.
- XXXVII. Ampliar o adicionar usos de suelo o usos de edificación, distinto a lo autorizado en el proyecto aprobado, sin contar previamente con la autorización de la autoridad competente.
- XXXVIII. Realizar obras, construcciones e instalaciones en días y horas diversos a los permitidos por este Reglamento.
- XXXIX. Realizar la sustracción o robo de los expedientes administrativos con los que cuenta la Secretaría.
- XL. Conducirse de manera inadecuada, malos tratos, ofensas y/o violenta en contra del personal que integra la Secretaría.
- XLI. Cuando la edificación u obra no cumpla con lo establecido por las disposiciones de este Reglamento en materia de protección ambiental indicado en la licencia o autorización correspondiente.
- XLII. Cuando se incumpla con los convenios celebrados con la Secretaría y con los particulares.
- XLIII. Cuando se ofrezca publicidad diferente al proyecto autorizado y/o se modifiquen los proyectos de construcción aprobados por la Secretaría.
- XLIV. Cualquier acción u omisión que contravengan lo dispuesto en este Reglamento, Plan o disposiciones generales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, diversas a lo establecido en las fracciones anteriores.

CAPÍTULO OCTAVO DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 280.- Las autoridades competentes impondrán las sanciones a que se refiere el presente Reglamento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

La violación a la Ley, al presente Reglamento, al Plan Municipal 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 281.- El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de 2-dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la comisión de la infracción.

ARTÍCULO 282.- Las sanciones que pueden aplicarse a los infractores de las disposiciones señaladas en el capítulo anterior y cualquier otra de este Reglamento son:

- I. Amonestación.
- II. Multa.
- III. Demolición, retiro de instalaciones, restablecimiento de las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad a los hechos.
- IV. Clausura: parcial, total o definitiva de las instalaciones, construcciones y las obras.
- V. Suspensión: temporal, parcial o definitiva de trabajos o servicios.
- VI. Prohibición de actos de utilización.
- VII. Revocación de las licencias o autorizaciones.
- VIII. Arresto Administrativo hasta por 36-treinta y seis horas.

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

ARTÍCULO 282 Bis.- En el caso de que sea necesario demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por la Ley, Reglamento y/o los Plan de Desarrollo Urbano, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores, y las autoridades no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

ARTÍCULO 283.- La amonestación consiste en la conminación por escrito que haga la autoridad a una persona física o moral para que cumpla en un tiempo determinado con una disposición aplicable al caso concreto.

ARTÍCULO 284.- En caso de reincidencia en la comisión de infracciones a las disposiciones de este Reglamento, o cuando el infractor no acate las medidas que le hayan señalado, se le impondrá una multa del doble de la que le corresponda, por cada visita de inspección que se efectúe y se haga constar lo antes expuesto.

Lo anterior sin perjuicio de que además se ordene la clausura temporal o definitiva de la negociación, la revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas, la suspensión o la demolición de las construcciones, obras, o instalaciones, según corresponda.

ARTÍCULO 285.- La sanción consistente en multa, se aplicará de acuerdo a lo dispuesto por el artículo siguiente, según la infracción cometida, en el que el monto de las cantidades se entenderá que es aplicable en cuotas; siempre y cuando no contravengan con los planes y programas ya establecidos

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

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

Lo anterior sin perjuicio de que se aplique otra sanción de las previstas en el Artículo 282 de este Reglamento.

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

ARTÍCULO 286.- Las sanciones aplicables por las infracciones o conductas violatorias establecidas en el artículo 279 de este Reglamento, serán las siguientes:

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

USO UNIFAMILIAR							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
CUOTAS							
M ² /ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99

I	100 A 199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	200 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 599 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	600 A 799 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1099 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1100 A 1399 MAS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1400 A 2000 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	25 A 50	51 A 75	76 A 100	101 A 125	126 A 150	151 A 175	176 A 200
ETAPA 2 EXCAVACIONES	50 A 75	76 A 100	101 A 125	126 A 150	151 A 175	176 A 200	201 A 225
ETAPA 3 CIMENTACIONES	75 A 100	101 A 125	126 A 150	151 A 175	176 A 200	201 A 225	226 A 250
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	100 A 125	126 A 150	151 A 175	176 A 200	201 A 225	226 A 250	250 A 275
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	125 A 150	151 A 175	176 A 200	201 A 225	226 A 250	251 A 275	276 A 300
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	150 A 175	176 A 200	201 A 225	226 A 250	251 A 275	276 A 300	301 A 325
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	250 A 275	276 A 300	301 A 325	326 A 350	351 A 375	376 A 400	401 A 425

OTROS USOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS								
CUOTAS								
M ² /ML	1 A 49,99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	1000 A 1499.99	MÁS DE 1499.99
II	200 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 799 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1199 MAS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1200 A 1599 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1600 A 2199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	2200 A 2799 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	2800 A 3999 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	4000 A 5500 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 250
ETAPA 2 EXCAVACIONES	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 275
ETAPA 3 CIMENTACIONES	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 300
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 325
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 324	324 A 350
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 324	325 A 349	350 A 375
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	275 A 299	300 A 324	325 A 349	350 A 374	375 A 399	400 A 424	425 A 499	500 A 525

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

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

USO UNIFAMILIAR							OTROS USOS		
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS									
CUOTAS									
M ² /ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 249.99	250 A 400.99	401 A 699.99	MÁS DE 700	1 A 49.99	50 A 99.99	MÁS DE 99.99
II	50 A 99 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	100 A 199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	200 A 299 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	300 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 549 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	550 A 699 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	100 A 199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	200 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 599 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	25 A 49	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	50 A 74	75 A 99	100 A 124
ETAPA 2 EXCAVACIONES	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	75 A 99	100 A 124	125 A 149
ETAPA 3 CIMENTACIONES	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	75 A 99	100 A 124	125 A 174
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	125 A 149	150 A 174	175 A 199
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	150 A 174	175 A 199	200 A 224
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	175 A 199	200 A 224	225 A 249
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	250 A 274	275 A 299	300 A 324	325 A 349	350 A 374	375 A 399	275 A 299	300 A 324	325 A 349

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

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

USO UNIFAMILIAR							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
CUOTAS							
M ² /ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
III	50 A 99 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	100 A 199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	200 A 299 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	300 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 549 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	550 A 699 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	700 A 1000 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	25 A 49	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 200
ETAPA 2 EXCAVACIONES	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 225
ETAPA 3 CIMENTACIONES	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 250
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 275
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 300

ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 325
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	250 A 274	275 A 299	300 A 324	325 A 349	350 A 374	375 A 399	400 A 425
EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÁ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS							
CUOTAS							
ML	1 A 49,99	50 A 99,99	MÁS DE 99,99				
BARDA O MURO DE CONTENCIÓN	25 A 49	50 A 74	75 A 99				

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS								
CUOTAS								
M ² /ML	1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	1000 A 1499,99	MÁS DE 1499,99
III	100 A 199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	200 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 599 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	600 A 799 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1099 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1100 A 1399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1400 A 1999 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	2000 A 2750 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 250
ETAPA 2 EXCAVACIONES	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 275
ETAPA 3 CIMENTACIONES	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 250	250 A 274	275 A 300
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 325
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 324	325 A 350
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 324	325 A 349	350 A 375
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	275 A 299	300 A 324	325 A 349	350 A 374	375 A 399	400 A 424	425 A 499	500 A 525
EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÁ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS								
ML	1 A 49,99	50 A 99,99	MÁS DE 99,99					
BARDA O MURO DE CONTENCIÓN	25 A 49	50 A 74	75 A 99					

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

IV. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción IV se le sancionará con multa de 125- **ciento veinticinco** a 1000-**mil** cuotas. Se aplicará también la sanción de suspensión de las obras, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente.

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

USO UNIFAMILIAR							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
CUOTAS							
M ² /ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
V	50 A 99 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	100 A 199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	200 A 299 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	300 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 549 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	550 A 699 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	700 A 1000 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	25 A 49	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 200
ETAPA 2 EXCAVACIONES	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 225
ETAPA 3 CIMENTACIONES	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 250
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 275
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 300
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 325
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	250 A 274	275 A 299	300 A 324	325 A 349	350 A 374	375 A 399	400 A 425
EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÁ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS							
CUOTAS							
ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
BARDA O MURO DE CONTENCIÓN	25 A 49	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 200

OTROS USOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS								
CUOTAS								
M ² /ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	1000 A 1499.99	MÁS DE 1499.99
V	100 A 199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	200 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 599 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	600 A 799 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1099 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1100 A 1399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1400 A 1999 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	2000 A 2750 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	50 A 75	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 250
ETAPA 2 EXCAVACIONES	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 275
ETAPA 3 CIMENTACIONES	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 300
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 325
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 324	325 A 350
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 324	325 A 349	350 A 375
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	275 A 299	300 A 324	325 A 349	350 A 374	375 A 399	400 A 424	425 A 499	500 A 525
EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÁ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS								
CUOTAS								
ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	1000 A 1499.99	MÁS DE 1499.99
BARDA O MURO DE CONTENCIÓN	25 A 49	50 A 74	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 a 225

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

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

OTROS USOS								
SUPERFICIE DE TERRENO EN METROS CUADRADOS								
CUOTAS								
M ² /ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	1000 A 1499.99	MÁS DE 1499.99
V	100 A 199	200 A 400	401 A 599	600 A 799	800 A 1099	1100 A 1399	1400 A 1999	2000 A 2750

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

VI. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción VI, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 125 a 500 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 625- **seiscientos veinticinco** a 5,000- **cinco mil** cuotas por cada ocasión.

VII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción VII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 125-ciento veinticinco a 500- **quinientos** cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 625- **seiscientos veinticinco** a 5,000- **cinco mil** cuotas por cada ocasión.

VIII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción VIII, se le sancionará con multa de 125- **ciento veinticinco** a 5,000- **cinco mil** cuotas por cada ocasión.

IX. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción IX, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 125- **ciento veinticinco** a 5,000- **cinco mil** cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 625-seiscientos veinticinco a 5,000-cinco mil cuotas por cada ocasión.

X. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción X, se le sancionará con multa de 50- **cincuenta** a 75- **setenta y cinco** cuotas por cada ocasión.

XI. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XI, se le sancionará con multa de 100- **cien** a 200- **doscientas** cuotas por cada ocasión.

XII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 150-ciento cincuenta a 1,200- **mil doscientos** cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 750- **setecientos cincuenta** a 12,000- **doce mil** cuotas por cada ocasión.

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

USO UNIFAMILIAR							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
CUOTAS							
M ² /ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
XIII	50 A 99	100 A 199	200 A 299	300 A 399	400 A 549	550 A 699	700 A 1000

OTROS USOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS								
CUOTAS								
M ² /ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	1000 A 1499.99	MÁS DE 1499.99
XXIII	100 A 199	200 A 400	401 A 599	600 A 799	800 A 1099	1100 A 1399	1400 A 1999	2000 A 2750

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

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

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

USO UNIFAMILIAR							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
CUOTAS							
M ² /ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
XIV							
a. Coeficiente de uso de suelo	50 A 99	100 A 199	200 A 299	300 a 399	400 A 549	550 a 699	700 a 1000
b. Coeficiente de ocupación del suelo	50 A 99	100 A 199	200 A 299	300 A 399	400 A 549	550 A 699	700 A 1000
c. Coeficiente de área verde	50 A 99	100 A 199	200 A 299	300 A 399	400 A 549	550 A 699	700 A 1000
d. Altura de las edificaciones u otras obras	100 A 250						

e. Remetimiento Frontal	100 A 250
f. Remetimiento posterior	100 A 250
g. Remetimiento lateral	100 A 250
h. Cajones de estacionamiento	75 POR CADA CAJÓN FALTANTE
i. Área de maniobra de estacionamiento	100 A 250

OTROS USOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS								
CUOTAS								
M ² /ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	1999 A 1499.99	MÁS DE 1499.99
XIV								
a. Coeficiente de uso de suelo	100 A 199	200 A 399	400 A 599	600 A 799	800 A 1099	1100 A 1399	1400 A 1999	2000 A 2750
b. Coeficiente de ocupación del suelo	100 A 199	200 A 399	400 A 599	600 A 799	800 A 1099	1100 A 1399	1400 A 1999	2000 A 2750
c. Coeficiente de área verde	100 A 199	200 A 399	400 A 599	600 A 799	800 A 1099	1100 A 1399	1400 A 1999	2000 A 2750
d. Altura de las edificaciones u otras obras	200 A 500							
e. Remetimiento Frontal	200 A 500							
f. Remetimiento posterior	200 A 500							
g. Remetimiento lateral	200 A 500							
h. Cajones de estacionamiento	75 POR CADA CAJÓN FALTANTE							
i. Área de maniobra de estacionamiento	175 A 250							

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

XV. Por causar contaminación al ambiente en los aspectos de competencia del Municipio establecidos en el Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Apodaca, Nuevo León.

XVI. Por establecer instalaciones móviles, transitorias o sin cimentación de uso permanente en algún lote o predio, cuyo objetivo sea el distinto al autorizado por la Secretaría.

USO DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
CUOTAS							
M ² /ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
XVI	100 A 199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	200 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 599 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	600 A 799 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1099 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1100 A 1399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1400 A 2000 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE
OBRA TERMINADA SIN PERMISO	250 A 275	276 A 300	301 A 325	326 A 350	351 A 375	376 A 400	401 A 425

XVII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XVII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 125- **ciento veinticinco** a 150- **ciento cincuenta** cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 150- **ciento cincuenta** a 250- **doscientos cincuenta** cuotas por cada inspección hasta en tanto habilite los accesos y salidas, también se aplicará la sanción de demolición en caso de no obtener la autorización correspondiente.

XVIII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XVIII se le sancionará con multa de 250- **doscientos cincuenta** a 500- **quinientos** cuotas por cada ocasión.

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

USO UNIFAMILIAR							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
CUOTAS							
M ² /ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
XIX	75 A 99	100 A 124	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 250

OTROS USOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS								
CUOTAS								
M ² /ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	1000 A 1499.99	MÁS DE 1499.99
XIX	125 A 149	150 A 174	175 A 199	200 A 224	225 A 249	250 A 274	275 A 299	300 A 325

XX. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XX se le sancionará con multa de 25- **veinticinco** a 35-treinta y cinco cuotas más **3-tres** cuotas por metro cuadrado o fracción de área de corte.

XXI. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXI se le sancionará con multa de **400- cuatrocientos** a 9,000- **nueve mil** cuotas.

XXII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXII se le sancionará con multa de 100- **cien** a 125- **ciento veinticinco** cuotas más 1-una cuota por metro cuadrado o fracción de área afectada.

XXIII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXIII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 75- **setenta y cinco** a 200- **doscientos** cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 150- **ciento cincuenta** a 400- **cuatrocientos** cuotas.

XXIV. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXIV se le sancionará con multa de 250- **doscientos cincuenta** a 500- **quinientos** cuotas.

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

XXV. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXV, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 75- **setenta y cinco** a 200- **doscientos** cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 150- **ciento cincuenta** a 400- **cuatrocientos** cuotas.

XXVI. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXVI, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 75- **setenta y cinco** a 200- **doscientos** cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 150- **ciento cincuenta** a 400- **cuatrocientos** cuotas.

XXVII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXVII se le sancionará con multa de 25- **veinticinco** a 500- **quinientos** cuotas.

XXVIII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXVIII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 75- **setenta y cinco** a 200- **doscientos** cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 150- **ciento cincuenta** a 400- **cuatrocientos** cuotas.

XXIX. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXIX se le sancionará con multa de 250- **doscientos cincuenta** a 500- **quinientos** cuotas.

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

XXX. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXX, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 50- **cincuenta** a 150- **ciento cincuenta** cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 100- **cien** a 300- **trescientos** cuotas.

XXXI. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXI, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 50- **cincuenta** a 150- **ciento cincuenta** cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 100- **cien** a 150- **ciento cincuenta** cuotas.

XXXII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXII se le sancionará con multa de 50- **cincuenta** a 150- **ciento cincuenta** cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 100- **cien** a 300- **trescientos** cuotas.

XXXIII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXIII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 50- **cincuenta** a 150- **ciento cincuenta** cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 100- **cien** a 300- **trescientos** cuotas.

XXXIV. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXIV, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 50- **cincuenta** a 150- **ciento cincuenta** cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 100- **cien** a 200- **doscientos** cuotas.

XXXV. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXV, se le sancionará con multa que se aplicará conforme a los montos de la fracción I de este artículo.

USO UNIFAMILIAR							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
CUOTAS							
M ² /ML	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
I	100 A 199 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	200 A 399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	400 A 599 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	600 A 799 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1099 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1100 A 1399 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE	1400 A 2000 MÁS LA SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	25 A 50	51 A 75	76 A 100	101 A 125	126 A 150	151 A 175	176 A 200
ETAPA 2 EXCAVACIONES	50 A 75	76 A 100	101 A 125	126 A 150	151 A 175	176 A 200	201 A 225
ETAPA 3 CIMENTACIONES	75 A 100	101 A 125	126 A 150	151 A 175	176 A 200	201 A 225	226 A 250
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	100 A 125	126 A 150	151 A 175	176 A 200	201 A 225	226 A 250	250 A 275
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	125 A 150	151 A 175	176 A 200	201 A 225	226 A 250	251 A 275	276 A 300
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	150 A 175	176 A 200	201 A 225	226 A 250	251 A 275	276 A 300	301 A 325
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	250 A 275	276 A 300	301 A 325	326 A 350	351 A 375	376 A 400	401 A 425

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

USO UNIFAMILIAR
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS TRATÁNDOSE DE USO DE EDIFICACIÓN O
SUPERFICIE DE TERRENO EN METROS CUADRADOS TRATÁNDOSE DE USO DE SUELO
CUOTAS

M ²	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99
XXXVI	50 A 99	100 A 199	200 A 299	300 A 399	400 A 549	550 A 699	700 A 1000

OTROS USOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS TRATÁNDOSE DE USO DE EDIFICACIÓN O								
SUPERFICIE DE TERRENO EN METROS CUADRADOS TRATÁNDOSE DE USO DE SUELO								
CUOTAS								
M ²	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	1000 A 1499.99	MÁS DE 1499.99
XXXVI	100 A 199	200 A 400	401 A 599	600 A 799	800 A 1099	1100 A 1399	1400 A 1999	2000 A 2750

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

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

USO UNIFAMILIAR								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS								
CUOTAS								
M ²	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	MÁS DE 999.99	
XXXVII	50 A 99	100 A 199	200 A 299	300 A 399	400 A 549	550 A 699	700 A 1000	

OTROS USOS								
SUPERFICIE DE TERRENO EN METROS CUADRADOS TRATÁNDOSE DE USO DE SUELO								
CUOTAS								
M ²	1 A 49.99	50 A 99.99	100 A 250.99	251 A 400.99	401 A 699.99	700 A 999.99	1000 A 1499.99	MÁS DE 1499.99
XXXVII	100 A 199	101 A 400	401 A 599	600 A 799	800 A 1099	1100 A 1399	1400 A 1999	2000 A 2750

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

XXXVIII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXVIII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 50- **cincuenta** a 150- **ciento cincuenta** cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 100- **cien** a 300- **trescientos** cuotas.

XXXIX. A quien incurra en los supuestos establecidos en la fracción XXXIX, se le sancionará con multa de 50- **cincuenta** a 500- **quinientos** cuotas.

XL. A quien incurra en los supuestos establecidos en la fracción XL se le sancionará con multa de 50- **cincuenta** a 500- **quinientos** cuotas.

XLII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XLI, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 50- **cincuenta** a 150- **ciento cincuenta** cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 100- **cien** a 300- **trescientos** cuotas.

XLIII. A quien incurra en los supuestos establecidos en la fracción XLII, se le sancionará con multa de 150- **ciento cincuenta** a 350- **trescientos cincuenta** cuotas.

XLIV. A quien incurra en los supuestos establecidos en la fracción XLIII, se le sancionará con una multa de 400- **cuatrocientos** a 600- **seiscientos** cuotas.

XLV. A quien incurra en los supuestos establecidos en la fracción XLIV, se le sancionará con multa de 50- **cincuenta** a 500- **quinientos** cuotas.

ARTÍCULO 286 Bis.- Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la oficina municipal que corresponda en un plazo no mayor de 15-quince días contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

ARTÍCULO 287. Para la aplicación de la sanción consistente en multa para los casos que se indican en el artículo 279 de este Reglamento, se tomará en cuenta lo siguiente:

- I. La ocupación o actividad de la persona física o moral infractora, cuando la misma sea conocida por la autoridad.
- II. El grado de avance de las obras, los metros cuadrados o lineales de construcción, según sea el caso, el uso que se pretende dar a las obras o construcciones.
- III. Tratándose de uso de suelo o de edificación, se tomará en cuenta los metros cuadrados utilizados para las funciones no habitacionales unifamiliares.
- IV. Si con la infracción u hechos, se puso en riesgo la integridad física de personas, o si causaron daños a los bienes de terceras personas o del Municipio.
- V. La reincidencia del infractor.

CAPÍTULO NOVENO DE LA REVOCACIÓN

ARTÍCULO 288.- La revocación de las autorizaciones **de permisos** y licencias emitidas de conformidad con la Ley y el presente Reglamento, deberá respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento contenido en el presente ordenamiento.

ARTÍCULO 289.- Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

Así mismo se podrá revocar la licencia cuando se modifique el proyecto autorizado o se cambie uso edificación.

CAPÍTULO DÉCIMO DE LOS CONVENIOS

ARTÍCULO 290.- La Secretaría dentro del ámbito de su competencia cuando juzgue conveniente podrá celebrar convenios con los particulares a fin de dirimir las diferencias que se susciten con éstos en materia de desarrollo urbano. Así mismo podrá efectuar comparecencia con los particulares, con la finalidad de resolver las controversias que se susciten relativas a las solicitudes, quejas, denuncias, requerimientos, citatorios, que efectuó esta Autoridad Administrativa.

ARTÍCULO 291.- La Secretaría podrá promover la solución de conflictos que se susciten entre particulares escuchando a las partes interesadas **promoviendo** su advenimiento antes de iniciar el procedimiento administrativo **que corresponda**.

ARTÍCULO 292.- Para la celebración de los convenios y comparecencias señalados en los artículos anteriores, los interesados deberán acreditar su interés jurídico y personalidad, exhibiendo la documentación que corresponda.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO DEL CONSEJO MUNICIPAL DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA EL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 293.- De acuerdo a lo estipulado en el artículo 21 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el municipio deberá crear un consejo municipal de participación ciudadana para el desarrollo urbano y vivienda.

Dicho consejo servirá como mecanismo de consulta y participación ciudadana en materia de desarrollo urbano, el cual será tomado en cuenta, si fuere el caso, para las decisiones o resoluciones en esta materia.

ARTÍCULO 294.- El Consejo tendrá las siguientes funciones:

- I. Participar y opinar en los procesos de formulación o modificación de planes de desarrollo urbano.
- II. Recibir y canalizar ante el Municipio las opiniones, demandas y propuestas que formule la comunidad, respecto a sus necesidades de obras y servicios urbanos.
- III. Opinar respecto de la reglamentación municipal en materia de desarrollo urbano.
- IV. Opinar sobre los proyectos de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos municipales.
- V. Proponer al Municipio la prestación de nuevos servicios o el mejoramiento de los existentes, de acuerdo con las prioridades expresadas por los distintos grupos que integran su comunidad.
- VI. Las funciones que se establecen en el artículo 17 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, aplicables en la medida del ámbito territorial del Municipio.

ARTÍCULO 295.- La autoridad municipal integrará el consejo, garantizando que su conformación sea incluyente, de carácter honorífico y representativo de todos los sectores de la sociedad civil de este Municipio, y será nombrado por la administración que se encuentre en funciones y se disolverá este hasta la conformación de uno nuevo por el alcalde en turno.

Además el Consejo Municipal contará con el apoyo técnico necesario para realizar sus funciones; y deberá publicar en el Periódico Oficial del Estado su reglamento interior y, en su caso, sus reformas.

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

ARTÍCULO 296.- Los actos emitidos por cualquier autoridad de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, podrán ser reclamados por los particulares con interés jurídico en el asunto, mediante la interposición del recurso de inconformidad previsto en el Reglamento Especial del Procedimiento Administrativo para el Municipio de Apodaca, Nuevo León.

CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO DE LOS MEDIOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

ARTÍCULO 297.- Para la solución de controversias que se susciten en materia de desarrollo urbano, se promoverá la utilización de métodos alternos para la solución de conflictos, sujetándose a las disposiciones de la Ley de la materia.

La Dependencia Estatal promoverá la conformación de centros de métodos alternos especializados en materia de desarrollo urbano, así como la capacitación técnica de sus integrantes, a efecto de contar con especialistas que estén en posibilidad de proponer las mejores soluciones, respetando en todo caso las disposiciones de este Reglamento y los planes o programas de desarrollo urbano.

Para ello celebrará convenios de coordinación con los municipios, así como de concertación para la capacitación, profesionalización y certificación con asociaciones y colegios de profesionistas, e instituciones educativas.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. El presente reglamento entrará en vigor a los 15-quince días hábiles de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO SEGUNDO. Las solicitudes, permisos, quejas, peticiones, y recursos que se encuentren en trámite y pendientes de resolución, mismas que se resolverán conforme a las disposiciones legales aplicables al momento del ingreso del trámite de la solicitud.

ARTÍCULO TERCERO. En caso de que se contradigan las disposiciones contenidas en los artículos del presente reglamento con las establecidas en la Ley de **Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano** para el Estado de Nuevo León prevalecerá la disposición establecida en la citada Ley, y en caso de modificación de esta última, y no teniendo congruencia con algún precepto del presente Reglamento, este quedará sin efectos.

ARTÍCULO CUARTO. Se manda que se imprimen, publiquen, circulen y se le dé el debido cumplimiento a las disposiciones de este reglamento, dadas en el Recinto Oficial de este Republicano Ayuntamiento ubicado en la Presidencia Municipal de Apodaca Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de Julio de 2015-dos mil quince.

**CP. RAYMUNDO FLORES ELIZONDO
PRESIDENTE MUNICIPAL
RÚBRICA**

**LIC. RAMIRO ESTRADA SÁNCHEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
RÚBRICA**

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO
DE APODACA, NUEVO LEÓN**

REFORMAS

- 2017** Reforma por Modificación, Adición y Derogación al Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de Apodaca, Nuevo León, (28 de noviembre de 2017), Presidente Municipal, Oscar Alberto Cantú García, publicado en el periódico oficial número 155, de fecha 18 de diciembre de 2017.
- 2022** Reforma por modificación, adición y derogación diversos artículos del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Apodaca, Nuevo León, (11 de agosto de 2022), Presidente Municipal, Cesar Garza Villarreal, publicado en el periódico oficial número 118, de fecha 24 de agosto de 2022