



ADMINISTRACION MUNICIPAL 2018-2021



SECRETARÍA DEL R. AYUNTAMIENTO

# ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL 2018-2021



REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO  
EN EL MUNICIPIO DE ANÁHUAC, NUEVO LEÓN

CD. ANÁHUAC, NUEVO LEÓN



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO  
EN EL MUNICIPIO DE ANÁHUAC, NUEVO LEÓN**

**TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Capítulo Único**

ARTÍCULO 1. Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés general, teniendo por objeto establecer el conjunto de normas y lineamientos urbanísticos conforme a las cuales la administración pública municipal de Anáhuac, Nuevo León, ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación, usos del suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano.

ARTÍCULO 2. En todo lo no previsto por este Reglamento se aplican supletoriamente las Leyes, Reglamentos y Planes en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos, ordenamiento territorial y demás disposiciones de carácter general aplicables.

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

1. Acotamiento: La franja comprendida entre la orilla de la carpeta y la de la corona a de un camino, calle, avenida o carretera, que sirve para dar mas seguridad al tránsito y para estacionamiento eventual de vehículos.
2. Altura.- La altura de cualquier obra será la que resulte de verificar la medida vertical desde cualquier punto del suelo natural, en su estado original, hasta la parte superior y exterior de la losa u obra, medida en cada uno de sus puntos de desplante. Para las edificaciones con techos inclinados la altura se considerará al medirla desde el punto de desplante hasta la parte inferior y exterior de la losa, siempre y cuando dicha losa presente una inclinación con pendientes iguales o menores a un 30%-treinta por ciento; en caso de techo con mayor grado de pendiente ésta se cuantificará en la medida de la altura. Para definir la altura de una edificación no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea y de presencia visual menor en relación a los de la edificación, tales como: techumbres (30%-treinta por ciento de pendiente), tanques de agua, cubos de elevados, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas de transmisión de señal de televisión, construcciones ornamentales o antenas.
3. Asesor técnico. - es la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria, en lo relativo a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico e instalaciones, según sea el caso y deberá cumplir con los requisitos establecidos en este reglamento.

Francisco Martínez

Nech

*Genaro Calvillo*

*Catini*

*Magda Mata Ruiz*

*Manelle Garza G/2*



4. Casa habitación.- Es aquella edificación que tiene como uso predominante el habitacional, y que puede ser unifamiliar o multifamiliar, según lo establezca la autorización correspondiente.
5. Coeficiente de absorción del suelo.- (CAS) Lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimentos, sótano, o de cualquier material impermeable. Este se expresa en porcentaje respecto al total de la superficie del predio o unidad en condominio.
6. Coeficiente de ocupación del suelo.- (COS) Lineamiento urbanístico que determina el porcentaje construible sobre la superficie natural del terreno, en relación a la superficie total del predio o unidad en condominio. Para su cálculo se incluyen también las obras de acceso a los predios o unidad en condominio con materiales impermeables, cuando las mismas estén cubiertas con losa, y se obtiene conforme a la siguiente fórmula:

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

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

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

8. Conjunto habitacional. Son aquellos en que con una planeación integral, se deben realizar las obras de urbanización, el fraccionamiento del terreno y las edificaciones de vivienda unifamiliar, con un cuarto cocina cada una de las viviendas. Deberán contar con el área de estacionamiento, circulación y accesos comunes a la vía pública. Además deberán ceder al municipio el área para las funciones públicas de jardines, parques y equipamientos complementarios que se señalen en la Ley. De acuerdo a la normatividad de la SEDESOL, los conjuntos habitacionales se clasificarán en función de su magnitud de acuerdo a los siguientes tipos:
- |       |                                   |                        |
|-------|-----------------------------------|------------------------|
| CH 1. | Conjunto habitacional             | de 25 a 100 viviendas  |
| CH 2. | Conjunto habitacional vecinal     | de 101 a 500 viviendas |
| CH 3. | Conjunto habitacional de barriode | más de 501 viviendas   |



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

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

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

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

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

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

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

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

Densidad baja:

- I.- Densidad Tipo A: hasta 1 vivienda por hectárea;
- II.- Densidad Tipo B: hasta 5 viviendas por hectárea;
- III.- Densidad Tipo C: hasta 15 viviendas por hectárea;

Densidad media:

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



Densidad alta:

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

VI.- Densidad Tipo F: hasta 60 viviendas por hectárea.

12. Densidad neta.- La cantidad de viviendas que resulta o se aplica a la parte del predio o terreno que queda después de restarle las áreas destinadas a la vialidad, de cesión al municipio, afectaciones y demás bienes que deban destinarse para función pública.
13. Desarrollo urbano.- Proceso ordenado e integral del medio urbano en sus aspectos físicos, económicos, sociales y de ecología y ambiente.
14. Destino del suelo.- Los fines a que se dedican determinadas áreas y edificaciones en un centro de población, o en el territorio del Municipio.
15. Edificación. - Es aquella obra de construcción ya terminada o la casa o edificio que se encuentre dentro de un predio o terreno o unidad en condominio.
16. Elementos de valoración ambiental .- Es el análisis que se realiza a un predio con motivo del uso que se le pretende dar con el fin de identificar la afectación o daños al medio ambiente, ecosistema o sus elementos, tomando en consideración las características físicas y naturales, como flora, fauna, topografía, hidrología, geología, etc., cuyos elementos principales de cada aspecto, conclusiones y recomendaciones se presentan ante la Autoridad correspondiente por escrito, en aquellos casos y términos en que expresamente lo exige el Reglamento.
17. Excavación.- Es la extracción del material original de un área de terreno o predio, que se realiza, entre otros, para los fines de construir una cimentación, la introducción de infraestructura para servicios, o cualquier otro que sea complementario a una obra determinada. Se medirá a partir del punto natural del terreno hacia la parte inferior donde termine la excavación.
18. Función comercial.- Es aquella que se realiza o puede realizarse en un predio o unidad en condominio, desarrollando una actividad específica que debe estar permitida y puede ser cualquiera de las que se refiere la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano Municipal, o de este Reglamento dentro de la función: Comercio.
19. Función industrial.- Es aquella que se realiza o puede realizarse en un predio o unidad en condominio, desarrollando una actividad específica que debe estar permitida y puede ser cualquiera de las que se refiere la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano Municipal, o de este Reglamento dentro de la función: Industria.



20. Función servicios .- Es aquella que se realiza o puede realizarse en un predio o unidad en condominio, desarrollando una actividad específica que debe estar permitida y puede ser cualquiera de las que se refiere la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano Municipal, o de este Reglamento dentro de la función: Servicios.
21. Intensidad de uso de suelo.- Es el máximo aprovechamiento que se puede realizar de un terreno con la aplicación de los coeficientes de uso de suelo, de ocupación del suelo, de absorción del suelo y lineamientos de alturas, densidades, remetimientos, usos permitidos, que le resulten aplicables o que tiene asignados conforme al Plan o a éste Reglamento.
22. Licencia o autorización.- Es el acto administrativo mediante el cual se le confiere por escrito a una persona la posibilidad de realizar alguna obra o edificación, de utilizar un predio o una edificación, de subdividir, relotificar o parcelar predios, etc.. En dicha licencia se señalan las condiciones y obligaciones que deben de cumplirse, las características de las obras o edificaciones a realizar, la vigencia, los usos del suelo o edificación permitidos entre otros datos. Se expide cuando se cumple con lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento y otros ordenamientos legales o reglamentarios aplicables. Debe estar firmado por el Director responsable del área, salvo que éste ultimo tenga delegada esta facultad para hacerlo en exclusiva.
23. Ley.- Se refiere a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
24. Material peligroso.- Aquellas sustancias peligrosas, sus remanentes, sus envases, embalajes y demás componentes que conformen la carga que será transportada por las unidades.
25. Mobiliario urbano.- Son elementos de servicio que se ubican en áreas del dominio público consistentes en: paraderos de autobús, botes para basura, señalamiento informativo, teléfonos públicos, maceteros, arriates, bancas, bebederos y similares.
26. Municipio.- Se refiere al Municipio de Anáhuac, Nuevo León.
27. Muro de contención.- Cualquier construcción u obra que sirve para retener el empuje de la tierra en cortes o excavaciones y que requiere de un cálculo estructural.
28. Nivel de servicio vial.- Se refiere a la clasificación del flujo vehicular en un tramo de vialidad y se relaciona con el volumen de tránsito y la velocidad de circulación. El nivel de servicio puede variar desde "A" el cual corresponde a



- un flujo libre que permite mayor velocidad y alta capacidad de vehículos hasta el "F" donde la circulación es forzada, la velocidad baja y el volumen de vehículos es bajo para la capacidad vial.
29. Ochavos.- Recorte de una esquina con objeto de facilitar las maniobras de vueltas de los vehículos, cuyas dimensiones se establecen en los planos oficiales de autorización de vías públicas.
30. Pendiente natural de terreno.- Es la que presenta la topografía original y sin alteraciones de un predio, lote o terreno.
31. Pendiente natural del suelo promedio.- Es la que se obtiene del total de los promedios de las pendientes naturales de cada uno de los cuadrantes de 10-diez x 10-diez metros en los que se divida la superficie del terreno, calculados en sentido longitudinal y en sentido transversal. Estas pendientes se expresan en el plano topográfico del predio, identificándolo por colores según los siguientes rangos: de 0-cero hasta el 15%-quince por ciento, en color amarillo; mayores de 15-quince y hasta el 30%- treinta por ciento en color café; mayores del 30-treinta y hasta el 45% -cuarenta y cinco por ciento, color naranja; y mayores del 45%-cuarenta y cinco por ciento, en color rojo.
32. Rasantes: Es la línea que define el desmonte o terraplén de una obra, designa el nivel del suelo que rodea una construcción u obra y se obtiene al proyectar sobre un plano vertical el desarrollo del eje de la corona de dicha obra o camino. En la sección transversal estará representada por un punto.
33. 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;
34. Reglamento de Construcción.- Reglamento de las Construcciones del Municipio de Anáhuac, N.L.
35. Regularización de obras, de uso de suelo, de uso de edificación y de construcción.- Es el acto mediante el cual la Autoridad Municipal encargada expide la licencia de construcción, o de edificación o de uso de suelo, o autorización de obras, total o parcialmente, por los hechos u obras que se realizaron sin haber obtenido previamente los documentos antes referidos.
36. Rellenos artificiales.- Depósito de suelo compactado para nivelar terrenos.



37. Remetimiento mínimo.- La franja mínima perimetral que deberá quedar libre de construcción en un predio o unidad en condominio cuya función es la de proporcionar iluminación y ventilación natural, facilitar posibles reparaciones y mantener los aspectos de salubridad e higiene al interior de las edificaciones u obras. Los remetimientos son frontal, lateral y posterior.
38. Residuo peligroso.- Todos aquellos residuos, en cualquier estado físico, que por sus características corrosivas, tóxicas, venenosas, reactivas, explosivas, inflamables, biológicas infecciosas o irritantes, representan un peligro para el equilibrio ecológico o el ambiente.
39. Riesgo.- Peligro o contingencia de un daño a las personas, sus bienes o los recursos naturales como: deslaves, derrumbes, explosiones, incendios, inundaciones, daños estructurales a edificaciones, otros semejantes a los anteriores.
40. Sustancia peligrosa.- Todo aquel elemento, compuesto, material o mezcla de ellos que independientemente de su estado físico, represente un riesgo potencial para la salud, el ambiente, la seguridad de los usuarios y la propiedad de terceros; también se consideran bajo esta definición los agentes biológicos causantes de enfermedades.
41. Uso de edificación.- Es el fin particular que puede dársele a una edificación, siempre y cuando cumpla con los lineamientos, condiciones, normatividad, etc., que determine la autoridad competente en base a las leyes, reglamentos, planes urbanos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.
42. Usos de suelo.- Los fines particulares a los que pueden dedicarse determinadas zonas o predios o unidad en condominio que se encuentren en el territorio municipal, de acuerdo a lo establecido en las leyes, en los reglamentos, en planes urbanos aplicables y demás ordenamientos jurídicos.
43. Uso de suelo habitacional.- Aquel que se emplea para funciones de vivienda de todo tipo. Pueden ser de los siguientes tipos:  
I.- Vivienda aislada en predios agropecuarios o similares.  
II.- Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos.  
III.- Vivienda multifamiliar horizontal.  
IV.- Vivienda multifamiliar vertical.
44. Uso de suelo habitacional campestre.- Es el que se puede dar a los predios ubicados en la zona de preservación ecológica campestre a que se refiere el Plan, con la densidad y condiciones que en el y en éste Reglamento se establecen.



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



una. Las vías cerradas tendrán un retorno mínimo de 22 metros de diámetro y una longitud máxima de 125 metros y cuando tengan en un extremo un parque la longitud máxima será de 250 metros;

V.- Vías peatonales: son aquellas normalmente exclusivas del peatón. Las vías peatonales tendrán un derecho de vía de 8 metros

51. Vivienda.- Edificación destinada a albergar a una o varias personas con el fin de realizar la función de habitarla, residir, pernoctar, alimentarse o descansar, y que se compone de una o varias piezas, un espacio para cocinar y un espacio para la higiene personal de sus ocupantes y de la vivienda misma y en el cual no se deben realizar funciones comerciales, de servicios o industriales. Para este Reglamento y el Plan se establecieron 4 tipologías de vivienda:
- I.- Vivienda aislada en predios agropecuarios o similares.
  - II.- Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos.
  - III.- Vivienda multifamiliar horizontal.
  - IV.- Vivienda multifamiliar vertical.
52. Vivienda habitacional multifamiliar.- Es aquella edificación o conjunto en las que habitan mas de una familia en un solo predio.
53. Vivienda unifamiliar.- Es aquella edificación que se construye en un predio que se utiliza para albergar a una sola familia con las funciones propias que se requieren.
54. Vivienda campestre.- Aquella edificación que su utiliza para albergar a una familia con funciones propias de una vivienda y con características físicas especiales dado que se localizan en la zona de Preservación Ecológica de acuerdo a lo señalado en el Plan y en este Reglamento. Se encuentra entre las viviendas Tipo I.
55. Zonas.- Son las superficies de suelo en que se divide el territorio municipal, en las que está previsto un uso de suelo o aprovechamiento predominante de la superficie total de cada zona, siendo pudiendo existir usos del suelo complementario y compatible con el uso de suelo o aprovechamiento predominante;
56. Zonas de riesgo.- Son las superficies de suelo identificadas como tales por los atlas de riesgos, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar daños o perjuicios a las personas o a sus bienes;
57. Zona industrial.- Es la superficie que integra a un conjunto de predios, en la que se permite el uso de suelo industrial como predominante y como condicionado los usos de suelo comercial y de servicios.



## TÍTULO II CLASIFICACIÓN GENERAL DE ÁREAS Y PREDIOS

### Capítulo único

ARTÍCULO 4. Zonificación primaria. La ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en el territorio de este Municipio. se llevan a cabo mediante la zonificación primaria siguiente:

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

ARTÍCULO 5. Zonificación secundaria. Las áreas primarias urbanas o urbanizadas y de reservas para el crecimiento urbano o urbanizable, pueden dividirse en zonas secundarias, en las cuales se constituirán los usos y destinos del tipo de suelo que predomine.

ARTÍCULO 6. Clasificación de densidades en uso habitacional. Para las áreas de crecimiento urbanizables, la zonificación secundaria en los usos de suelo habitacionales, establecerá los siguientes tipos de densidades:

Densidad baja:

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



### TÍTULO III GENERALIDADES DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO

#### Capítulo único

ARTÍCULO 7. Usos y destinos del suelo. Las zonas secundarias predominantes son:

- I.- Según los usos del suelo:
- a) Habitacional.
  - b) Comercial.
  - c) Servicios.
  - d) Industrial.
  - e) Agropecuario y forestal.
  - f) Los que mezclen las anteriores serán mixtos.
- II.- Según los destinos del suelo:
- a) Espacios abiertos y áreas verdes.
  - b) Infraestructura y obras complementarias.
  - c) Equipamiento urbano.
  - d) Vialidad y obras complementarias.
  - e) Drenaje pluvial.
  - f) Otras que mezclen las anteriores.

### TÍTULO IV IDENTIFICACIÓN DE ZONAS PRIMARIAS Y SECUNDARIAS

#### Capítulo único

ARTÍCULO 8. Las zonas primarias urbanas o urbanizadas y de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables pueden dividirse en las zonas secundarias, atendiendo en todo momento a las disposiciones establecidas por la Ley.

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

#### Capítulo único

ARTÍCULO 9. Los usos y destinos del suelo y de las edificaciones contenidos en el Plan conforme a la zonificación secundaria se clasifican en las siguientes categorías:

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



ARTÍCULO 10. Clasificación del uso habitacional. Los usos habitacionales del suelo y edificaciones se clasifican de acuerdo a la Ley en las siguientes categorías:

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

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

ARTÍCULO 11. Se entiende por uso de suelo comerciales y edificaciones comerciales, como el espacio utilizado, con apego a las disposiciones reglamentarias y legales, para fines comerciales.

ARTÍCULO 12. Clasificación de usos de servicios. Los usos y destinos de servicios del suelo y las edificaciones según la función se clasifican de acuerdo a la Ley en:

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



- Servicios públicos: depósitos de desechos sólidos domésticos, reformatorios, rellenos sanitarios, oficinas de tránsito, centrales de policía, otros.
- Servicios de comunicaciones y transportes: correos, telégrafos, aeropuertos, helipuertos, estacionamiento de taxis, estaciones de radio y televisión.
- Y otros similares.

ARTÍCULO 13. Clasificación de uso industrial. Para los efectos del Reglamento y del Plan la industria puede ser:

- I. Industria de bajo impacto:
  1. Inocua.- aquella que no cuenta con materiales, instalaciones o residuos, o que su proceso de producción no alteren el medio ambiente circundante o causen riesgo o molestia a la población
  2. Molesta.- aquella que genera contaminación por debajo de la Norma Oficial Mexicana, pero afecta la calidad de vida de los vecinos y los riesgos no trascienden la edificación.
- II. Industria de alto impacto:
  1. Contaminante.- aquella que en alguno de sus procesos o acciones genera emisiones al agua, aire, suelo o por energías superiores a las Normas Oficiales Mexicanas y cuyo riesgo trascienda a 50 – cincuenta metros a la redonda de donde se ubica.
  2. No riesgosas o no peligrosas.- aquellas que manejan materiales o residuos considerados como peligrosos, pero cuya cantidad de reporte sea menor a la de competencia federal y que su riesgo trascienda a más de 50 – cincuenta metros a la redonda de donde se ubica.
  3. Peligrosas.- las que estable la legislación o las disposiciones reglamentarias aplicables.

ARTÍCULO 14. Clasificación de usos agropecuario y forestal. Los usos agropecuario y forestal según la función se clasifican en:

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

ARTÍCULO 15. La función de los usos y destinos de espacios abiertos y áreas verdes, así como los destinos de infraestructura, usos y destinos de vialidad, y usos y destinos de vialidad, se regirá de acuerdo a las estipulaciones contenidas en la Ley.

## TÍTULO VI NORMAS DE CONTROL Y COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS

### Capítulo único

Página 13 de 53



ARTÍCULO 16. Normas de acuerdo a compatibilidad de uso o destino. Las actividades o funciones a desarrollarse en los predios, ya sea con construcciones o sin ellas, deberán efectuarse sobre aquellos que tengan uso del suelo permitido o condicionado, según se le denomine a la actividad, género o subgénero a realizar, de acuerdo con lo dispuesto en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo del Plan y de este Reglamento

ARTÍCULO 17. Normas por distancias de salvaguarda. En las autorizaciones o desarrollos de tipo industrial se deberá establecer una zona de aislamiento de las áreas habitacionales más cercanas consistente en una franja de terreno que se especificará de acuerdo a la normatividad vigente en materia de seguridad.

ARTÍCULO 18. Normas ambientales en uso habitacional. En los predios con uso habitacional unifamiliar y multifamiliar deberá cumplirse con las siguientes disposiciones:

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

ARTÍCULO 19. En usos no habitacionales. En los predios con uso de suelo distinto al habitacional unifamiliar deberá cumplirse con lo siguiente:

- I. No deberán excederse de los límites máximos permisibles de ruido de 68dBA - sesenta y ocho decibeles de las 6 – seis a las 22 veintidós horas y de 65dBA – sesenta y cinco decibeles de las 22 veintidós a las 6 - seis horas conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-081-ECOL-1994, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 13 de enero de 1995.
- II. Los equipos, aparatos, o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse por ningún motivo junto a la colindancia a las casas



habitación en, o sobre la vía pública, en cualquier ubicación deberán estar aislados y contar con sistemas de amortiguamiento para que sus vibraciones o ruido no sean percibidas o escuchadas por los habitantes u ocupantes de los predios colindantes.

- III. Las radiaciones térmicas no deberán incrementar en más de 5 - cinco grados centígrados la temperatura de las caras interiores de las paredes, muros o cercas divisorias de las edificaciones vecinas.
- IV. La energía lumínica que se perciba en predios o edificaciones vecinas o a la vía pública no deberá afectar la visibilidad de los automovilistas y en las edificaciones no deberá afectar el descanso o las actividades de las personas usuarias de estos inmuebles.
- V. En caso de descargar aguas residuales en lugares distintos a la red de drenaje y alcantarillado sanitario deberá cumplirse con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-ECOL-1996, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de enero de 1997; y si las mismas se vierten sobre los bienes o aguas de carácter estatal o municipal se aplicará lo establecido por la autoridad competente, o los ordenamientos legales aplicables.
- VI. Deberá registrar las descargas de aguas residuales ante la Subsecretaría de Ecología de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, o como se le denomine a la autoridad competente, así como en el organismo descentralizado denominado Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey y cumplir con las condiciones particulares de descarga que le sean fijadas; además deberá cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-002-ECOL-1996 publicada en el Diario Oficial de la Federación el 3 de junio de 1998. No se autoriza la construcción de fosas sépticas.
- VII. Los sistemas de drenaje de la edificación deberán ser protegidos de derrames accidentales de sustancias que pudieran ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario de dichos sistemas. Queda prohibido derramar o verter grasas, gasolina, o algún otro material sólido o líquido diversos a los ordinarios al drenaje sanitario o pluvial.
- VIII. Queda prohibido la mezcla de residuos sólidos o líquidos generados por las áreas de comedores y sanitarios con los generados en los procesos de las actividades comerciales, industriales y de servicios. En los casos de residuos de fácil o pronta descomposición deberán almacenarse en área refrigerada o de baja temperatura hasta su disposición final.
- IX. Queda prohibido realizar cualquier actividad o etapa del proceso en la vía o áreas de dominio público, tampoco deberán ser obstruidas por equipos, maquinaria, materias primas o cualquier objeto.
- X. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área establecida para tal fin dentro del inmueble donde se realicen las actividades, debiendo apagar las unidades durante la operación. Si el inmueble colinda con predios habitacionales queda prohibido descargar durante la noche.
- XI. Queda prohibido arrojar a la vía pública o áreas públicas, o al drenaje pluvial,



aguas utilizadas en el proceso de limpieza de maquinaria, equipo, implementos e instalaciones en general, o aguas residuales.

**ARTÍCULO 38. Normas por riesgos y vulnerabilidad.**

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

**TÍTULO VII NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD**

**Cap. I Disposiciones generales**

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

- I. Regular la densidad de la edificación o la intensidad del uso de suelo en cada zona específica, señalando las áreas mínimas de espacios abiertos dentro de cada predio que aseguren el descanso y la recreación, y que permitan un medio ambiente más favorable para la vida urbana; asegurar un acceso adecuado de luz solar y aire a los espacios interiores de las



edificaciones que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como procurar la mejoría del entorno a través del control de la separación y altura de las edificaciones;

- II. Mitigar los posibles efectos perjudiciales que sean producidos por usos de suelo cuyos usos sean condicionados, de acuerdo a las características propias de la zona y predios en que se encuentren;
- III. Procurar la suficiente dotación de espacios de estacionamiento para las edificaciones o predios dentro de la superficie del propio predio;
- IV. Proteger las áreas y/o edificaciones o predios con valor histórico, arquitectónico, artístico o cultural, mediante diversas medidas de control del entorno urbano;
- V. Proveer la exacta observancia de las leyes, reglamentos y normas de carácter de general aplicables en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano, ecología y medio ambiente, y otras relacionadas con estas materias.

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

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

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

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



Para los efectos del cuadro anterior H significa habitacional unifamiliar o multifamiliar en régimen de propiedad en condominio horizontal, VIV/HA se refiere a el número de viviendas por hectárea y HAB/HA se refiere a habitantes por hectárea.

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

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

LINEAMIENTOS PARA USO DEL SUELO HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR EN CONDOMINIO HORIZONTAL						
DENS. TIPO	TAMAÑO LOTE SUPERFICIE EN M2	COS MAX	CUS MAX	CAS MIN.	ALTURA MAXIMA (metros)	NIVELES MAXIMOS
H1 y H2.1	Mayores de 2000	50%	1.5	15%	14	4



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

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

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

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

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

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

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

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



- 6-seis metros si los departamentos van a estar edificados verticalmente y de 12-doce metros si su edificación es horizontal;
- III.- Coeficiente de ocupación del suelo (COS máximo). En los lotes multifamiliares menores a 134-ciento treinta y cuatro metros por vivienda tendrán un COS del 90% - noventa por ciento; los que tengan una superficie de 135-ciento treinta y cinco metros cuadrados a 300 - trescientos metros cuadrados por vivienda, tendrán un COS del 80% -ochenta por ciento; y en aquellos de 300-trescientos metros cuadrados o mayores por el COS será del 70-setenta por ciento.
- IV.- Coeficiente de utilización del suelo (CUS máximo). Para predios menores o iguales de 134 – ciento treinta y cuatro metros cuadrados de superficie por vivienda es de 3-tres veces; los demás predios con mayor superficie tendrán un CUS de 2.5 - dos punto cinco veces;
- V.- Coeficiente de absorción del suelo (CAS mínimo). Para lotes menores a 134-ciento treinta y cuatro metros cuadrados por vivienda será de 10-diez por ciento; para aquellos entre 135-ciento treinta y 299-doscientos noventa y nueve metros cuadrados por vivienda será del 15-quince por ciento; y para lotes mayores de 300-trescientos será del 20-veinte por ciento.
- VI.- Altura máxima de las edificaciones. En todos los casos será de hasta 12-doce metros o 4-cuatro niveles.

LINEAMIENTOS PARA USO DEL SUELO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR						
DENS. TIPO	TAMAÑO LOTE SUPERFICIE EN M2 POR VIV.	COS MAX	CUS MAX	CAS MIN.	ALTURA MAXIMA (metros)	NIVELES MAXIMOS
HM3.3 a HM4.1	300 a 499	70%	2.5	20%	12	4
HM4.2 a HM5.2	135 a 299	80%	2.5	15%	12	4
HM6	100 a 134	90%	3.0	10%	12	4

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

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

- I Superficie mínima de lote. Tratándose de fraccionamientos y desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio nuevos deberá ser la que corresponda de conformidad con la densidad establecida para cada zona según lo indica el Plan o desde 300m<sup>2</sup>-trescientos metros cuadrados la que sea mayor, no aplicando para lotes existentes;
- II Frente mínimo de los lotes. En los nuevos fraccionamientos o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio deberán guardar una proporción frente- fondo de: hasta 1-uno a 3-tres en ningún caso el frente



- deberá ser menor de 15 - quince metros; no aplica para lotes existentes autorizados como tales;
- III Coeficiente de ocupación del suelo (COS máximo). Para predios menores de 120-ciento veinte metros cuadrados de superficie deberá ser de 90%-noventa por ciento, para predios mayores 120-ciento veinte metros cuadrados y hasta 300-trescientos metros cuadrados de superficie es del 80%-ochenta por ciento y para lotes mayores de 300-trescientos metros cuadrados de superficie es del 70%-setenta por ciento. En aquellos predios que por alguna autorización expedida por la autoridad competente en donde se les haya señalado un Coeficiente de ocupación del suelo previo, se deberá respetar y cumplir el mismo, y en aquellos predios que surjan con motivo de un fraccionamiento habitacional, subdivisión, o desarrollo en régimen de propiedad en condominio, que se les señale un uso comercial y de servicio se les aplicará el Coeficiente de ocupación de suelo establecido para los predios comerciales ubicados en zonas habitacionales según su superficie, según se indica en el párrafo anterior;
- IV Coeficiente de utilización de suelo (CUS máximo). Se expresa por número de veces y es de 2.5 para todos los casos. En aquellos predios que por alguna autorización expedida por la autoridad competente se les haya señalado un Coeficiente de utilización del suelo previo, se deberá respetar y cumplir el mismo. En aquellos predios que surjan con motivo de un fraccionamiento habitacional, subdivisión, o desarrollo sujeto al régimen de régimen de propiedad en condominio, que se les señale un uso comercial y de servicio se les aplicará el Coeficiente de utilización del suelo establecido para los predios comerciales ubicados en zonas habitacionales según su superficie, según se indica en el cuadro siguiente;
- V Coeficiente de absorción del suelo (CAS mínimo). Es de 10%-diez por ciento para lotes de hasta 300-trescientos metros cuadrados y de 15%-quince por ciento para lotes con superficie mayor de 300-trescientos metros cuadrados. En los predios con una superficie mayor de 300-trescientos metros cuadrados, donde las características de absorción del suelo lo permitan, previa comprobación de esta circunstancia con el estudio correspondiente, podrán utilizarse pozos de absorción o sistemas de infiltración, los cuales deben estar evaluados y supervisados por peritos en la materia y cuyo proyecto deberá ser aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano. Cuando se autoricen los pozos de absorción se descontará del porcentaje del CAS exigible al predio un 5%-cinco por ciento. En todos los casos el predio deberá tener un mínimo del 15%-quince por ciento de su superficie destinada para jardines o áreas verdes; y
- VI Altura máxima de la edificación. Es de hasta 3 niveles ó 12-doce metros para lotes de hasta 600-seiscientos metros cuadrados; de hasta 4 niveles ó 16-dieciséis metros para lotes mayores de 600-seiscientos y hasta 1,200- mil doscientos metros cuadrados de superficie; de hasta 6 niveles ó 24-veinticuatro metros para lotes entre 1,200-mil doscientos hasta 2,500-dos mil quinientos metros cuadrados de superficie; de hasta 8-ocho niveles ó 32 metros para lotes entre 2,500-dos mil quinientos y 6,000-seis mil metros



cuadrados de superficie; y de hasta 20-veinte niveles u 80-ochenta metros para lotes mayores de 6,000-seis mil metros cuadrados de superficie.

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

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

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

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

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

- I Superficie mínima de lote. Para los nuevos predios con uso industrial deberá ser como mínimo 500m<sup>2</sup> – quinientos metros cuadrados o la que corresponda de conformidad con la densidad establecida para cada zona según lo indica el Plan, la que sea mayor;
- II Frente mínimo de los lotes. En los nuevos fraccionamientos o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio deberán guardar una proporción frente- fondo de: hasta 1-uno a 3-tres. En ningún caso el frente deberá ser menor de 20 – veinte metros. Lo anterior no aplica para lotes existentes;
- III Coeficiente de ocupación del suelo (COS máximo). En los distritos industriales será de 80%-ochenta por ciento para lotes con superficie de



hasta 300-trescientos metros cuadrados y de 70% - setenta por ciento para predios o lotes mayores de 300-trescientos metros cuadrados de superficie. En aquellos predios que por alguna autorización expedida por la autoridad competente, como en el CEFCl, se les haya señalado un Coeficiente de ocupación del suelo previo, se deberá respetar y cumplir el mismo. En aquellos predios que surjan con motivo de un fraccionamiento industrial, subdivisión, o desarrollo en régimen de propiedad en condominio, que se les señale un uso industrial se les aplicara un Coeficiente de ocupación de suelo que se establece en el siguiente cuadro.

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

LINEAMIENTOS PARA USO DEL SUELO INDUSTRIAL					
SUPERFICIE DEL LOTE EN M2	COS MAX %	CUS MAX No. veces	CAS MIN %	ALTURA MÁXIMA	
				Niveles	En Metros
Menores de 120	80%	2.5	10%	Hasta 2	8.00
Mayores de 120 hasta 300	80%	2.5	10%		



Mayores de 300 hasta 600	70%	2.5	15%		
Mayores de 600 hasta 1200	70%	2.5	15%	Hasta 3	12.00
Mayores de 1200 hasta 2500	70%	2.5	15%		
Mayores de 2500	70%	2.5	15%	Hasta 8	32.00

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

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

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

- I Superficie mínima de lote. Sin límite, de acuerdo a necesidades.
- II Frente mínimo de los lotes. En los nuevos fraccionamientos o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio el frente no deberá ser menor de 6-seis metros. Lo anterior no aplica para lotes existentes;
- III Coeficiente de ocupación del suelo (COS máximo). En los distritos industriales será de 70% - setenta por ciento. En aquellos predios que por alguna autorización expedida por la autoridad competente en donde se les haya señalado un Coeficiente de ocupación del suelo previo, como el CEFCI, se deberá respetar y cumplir el mismo. En aquellos predios que surjan con motivo de un fraccionamiento, subdivisión, o desarrollo en régimen de propiedad en condominio, que se les señale un uso infraestructura se les aplicará un coeficiente de ocupación de suelo de 70% - setenta por ciento.
- IV Antenas de todo tipo. En los predios ubicados en el Plan se permitirá la instalación de antenas de tele y radiocomunicación, repetidoras de telefonía y microondas que deben estar de preferencia frente a la vía pública con la cual colinde el predio; en caso contrario deberán colocarse al lado de los accesos o caminos internos del predio ya existentes, debiendo adecuar el proyecto integrándolo al paisaje natural existente en forma, color y textura, evitando la tala de árboles;
- V El Coeficiente de utilización del suelo (CUS máximo). Será de 2 - dos veces, en lotes o predios menores de 300-trescientos metros cuadrados de superficie y de 1.5 veces en lotes mayores a 300-trescientos metros cuadrados de superficie. En aquellos predios que por alguna autorización expedida por la autoridad competente en donde se les haya señalado un



coeficiente de utilización del suelo previo, como es el caso del CEFCI, se deberá respetar y cumplir el mismo. En aquellos predios que surjan con motivo de un fraccionamiento, subdivisión, o desarrollo en régimen de propiedad en condominio, que se les señale un uso de infraestructura se les aplicará el coeficiente de uso de suelo de 1.5 - uno punto cinco veces;

- VI Coeficiente de absorción (CAS mínimo). Será de 15% - quince por ciento;
- VII Altura máxima de la edificación, estructuras, y otros elementos. Será de 9-nueve metros para lotes de hasta 600-seiscientos metros cuadrados de superficie y de 12-doce metros para lotes mayores de la superficie antes citada, o la que resulte de aplicar la altura que le corresponda, más la mitad de la distancia a la colindancia del predio habitacional unifamiliar más cercano. Tratándose de antenas de tele y radiocomunicación, repetidoras de telefonía y microondas la altura autorizada será de 9 - nueve metros, más la mitad de la distancia al predio habitacional unifamiliar más cercano o de 30-treinta metros la que resulte menor. Cuando la infraestructura a instalarse corresponda a elementos necesarios para la prestación de un servicio público, la altura de las mismas deberá ser la que establezca la Ley que regule la prestación de ese servicio, o en su caso, la Norma Oficial Mexicana aplicable o la que técnicamente corresponda. En caso de que esos ordenamientos no regulen este lineamiento, se sujetarán a la altura que se establece en el primer párrafo de esta Fracción y en el siguiente cuadro. En todos los casos las antenas de tele y radiocomunicación, repetidoras de telefonía y microondas, deberán cumplir con lo dispuesto en este Reglamento.

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

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

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



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

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

LINEAMIENTOS PARA OTROS USOS Y DESTINOS					
SUPERFICIE DEL LOTE EN M2	COS MAX. %	CUS MAX. No. veces	CAS MIN. %	ALTURA MÁXIMA En metros	
Menores de 120	70%	2	15%	9 metros	
Desde 120 hasta 300	70%	2	15%	9 metros	
Desde 300 hasta 600	70%	1.5	15%	9 metros	
Desde 600 hasta 1200	70%	1.5	15%	12 metros	



Desde 1200 hasta 2500	70%	1.5	15%	12 metros
Mayores de 2500	70%	1.5	15%	12 metros

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

## TÍTULO VIII NORMAS PARA PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SINIESTROS

### Capítulo único

**ARTÍCULO 47.** Prevenciones generales. En toda edificación u obra, o actividades que se realicen en un predio, unidad en condominio o bien del dominio público o privado, cuya ubicación esté comprendido dentro del territorio del Centro de Población deberá cumplir, entre otras con las siguientes prevenciones para evitar siniestros o riesgos.

**ARTÍCULO 48.** Seguridad estructural. El diseño de toda construcción u obra, deberá garantizar la estabilidad de la estructura y durante su realización deberá tomar las precauciones necesarias de estabilidad de los muros, bardas o taludes para que estos no se derrumben, se deslaven, deslicen o colapsen, bajo las normas o criterios técnicos aplicables en la materia.

**ARTÍCULO 49.** Seguridad en el proceso de construcción/ urbanización. Se deberán seguir las siguientes disposiciones en cualquier obra de construcción o urbanización para cuidar la seguridad de las personas y prevenir accidentes:

- I. Antes de iniciar cualquier construcción, excavación, cortes de terreno, movimiento de tierra, nivelaciones u obras de cualquier tipo y durante su proceso se deberá habilitar un dique provisional de contención que impida el arrastre aguas abajo de cualquier material.
- II. En caso de excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura, según corresponda, mayores a 1.50m – uno punto cincuenta metros lineales, deberá protegerse perimetralmente con la colocación de mamparas durante el tiempo que sea necesario y hasta que se elimine la posibilidad de riesgo;
- III. En toda excavación se prohíbe el uso de explosivos, maquinaria pesada o equipos que puedan afectar o causar daños a edificaciones colindantes, a menos que la Dirección lo autorice, previo dictamen técnico y autorización de la Dirección de la Defensa Nacional.
- IV. Deberán colocarse mamparas durante el tiempo de realización de la obra y mantenerse en buen estado, para cuidar la imagen urbana y la seguridad de la zona. Se deberán cuidar que las mamparas ofrezcan adecuada protección en aquellas obras que por cualquier motivo no habrán de continuar su realización.
- V. Los trabajos de despalme, desmonte, excavación, cortes o rellenos de terreno o movimientos de tierra o cualquier otra obra que cause la remoción de la capa



vegetal se deberá procurar realizarlos en temporadas de menos lluvias para evitar deslaves o erosión del suelo. En aquellos casos de taludes inestables o terrenos con pendientes naturales fuertes, o cuando la obra se encuentre en etapa de excavación o preparación del terreno, para la retención de suelos, materiales o tierras, control de la erosión, protección y conservación de cortes de laderas o taludes, se deberá primeramente, ademar o construir tapias, bardas o mamparas provisionales o estabilizar el talud, informado a la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano sobre el sistema empleado con las especificaciones y el procedimiento de construcción, el cual deberá tener las características o elementos técnicos que correspondan.

- VI. En predios donde los estudios de mecánica de suelos o geotécnicos demuestren que dicho suelo es inestable, el uso de equipo o maquinaria pesada que genere vibraciones se podrá utilizar siempre y cuando se tomen las medidas de seguridad y precauciones necesarias que eviten derrumbes o daños a las edificaciones o
- VII. predios colindantes. En estos casos, quien pretenda realizar la obra, deberá indicar a la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano cuáles son esas medidas de seguridad y los procedimientos de aplicación, avalados por un constructor con experiencia. Antes de que se realice cualquier construcción en zonas o predios con pendientes naturales fuertes o que presente suelos inestables, se deberá realizar un estudio de estabilización de taludes a fin de que en el mismo se establezcan las obras o acciones que garanticen la seguridad de la construcción de que se trate, de los predios o edificaciones contiguas o de las personas.
- VIII. Toda construcción u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial que capte el predio sea conducido correctamente hacia el colector, vialidad o cauce mas cercano, siendo por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra, la realización de las obras correspondientes. En éstas deberán prevenirse de no causar daños, o humedades a los predios o edificaciones colindantes o a la obra que se realice en el propio predio, así como el arrastre de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.
- IX. No se podrán realizar obras que provoquen la infiltración de flujos agua al subsuelo que a su vez puedan causar derrumbes, salvo que se realicen las obras que garanticen la seguridad de la edificación por realizar y la de los predios y vías públicas colindantes.
- X. Se prohíbe depositar cualquier material u objetos en las áreas abiertas de propiedades privadas, sin que se hubiesen realizado la adecuada protección que evite su deslave y daños a terceras personas o sus bienes, debiendo cubrirse las colindancias del predio con mamparas perimetrales o bardas o muros de contención, según sea el caso;

ARTÍCULO 50. Previsiones contra incendios y siniestros. En los nuevos desarrollos que se ubiquen en zonas con vegetación densa de matorral o que



existiendo ésta se dificulte el acceso de personal de auxilio, los solicitantes deberán:

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

**ARTÍCULO 51.** Zonas de riesgo natural. No se permitirá la construcción o urbanización en aquellos terrenos que tengan las siguientes características:

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

**ARTÍCULO 52.** Transporte de materiales y sustancias peligrosas. Para la clasificación de los residuos peligrosos se estará a lo que establezca la norma. Considerando sus características, las sustancias peligrosas se clasifican en:



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

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

## TÍTULO X NORMAS DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUITECTÓNICO

### Capítulo único

ARTÍCULO 53. Se considera patrimonio cultural público a las zonas, edificaciones y monumentos que cuentan con las características señaladas por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, así como las zonas en donde estos se encuentren, y en general todo aquello que corresponda a su acervo histórico urbano.

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



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

## TÍTULO XI REQUERIMIENTOS PARA ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

### Capítulo Único

**ARTÍCULO 54.** Clasificación de actividades por su influencia ambiental. Para los efectos de este Reglamento se clasifican las actividades que generan influencia ambiental en: actividades de baja influencia, mediana influencia y alta influencia, en función de las características siguientes:

- I. Actividades de baja influencia ambiental, son aquellos establecimientos, inmuebles o instalaciones de uso no habitacional que por las acciones u omisiones o procesos de producción se presentan algún o algunos de los siguientes hechos:
  - a. No emiten al aire sustancias o materiales de ningún tipo;
  - b. No emiten olores, ruido , vibración, no producen energía térmica ni lumínica;
  - c. Las descargas de agua residual que generan son solo el resultado de actividades sanitarias y de limpieza, y están debidamente conectadas a los colectores públicos, de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM-002-ECOL-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, y
  - d. Los residuos que genera son de tipo sólido y consideradas municipales de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas NOM-AA-091-1987 (Calidad del suelo - terminología, publicada el 23 de julio de 1987) y NOM-083-ECOL-1996 (Que establece las condiciones que deben reunir los sitios destinados a la disposición final de los residuos sólidos municipales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de noviembre de 1996 y su aclaración de 7 de marzo de 1997)
- II. Actividades de mediana influencia ambiental, son aquellos establecimientos, inmuebles o instalaciones de uso no habitacional que por las acciones u omisiones o procesos de producción se presentan una o más de las siguientes circunstancias:
  - a. Emiten al aire sustancias o materiales, que requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecido en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;



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

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

- III. Actividades de alta influencia ambiental, son aquellos establecimientos, inmuebles o instalaciones de uso no habitacional que por las acciones u omisiones o procesos productivos presenta una o más de las siguientes circunstancias:
  - a. Emiten al aire sustancias, materiales, o residuos que se consideran contaminantes, riesgosas o peligrosas al ambiente de acuerdo a las disposiciones de las Normas Oficiales Mexicanas, reglamentos u ordenamientos legales ambientales; así mismo aquellos que emitan sustancias tóxicas de acuerdo las regulaciones, Normas Oficiales Mexicanas o criterios de las autoridades sanitarias;
  - b. Emiten olores excepcionalmente ofensivos o penetrantes de tal forma que los equipo o sistemas de control de contaminación son insuficientes para evitar que sean percibidos en los predios colindantes o cercanos;
  - c. Emiten ruido de percusiones, detonaciones o vibraciones; producen energía térmica o lumínica que trascienda las colindancias del inmueble donde se realizan por arriba de los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos, o requieren equipos o sistemas de control para no rebasar dichos límites;
  - d. Las descargas de agua residual contienen materiales, sustancias o elementos considerados como tóxicos por la autoridad sanitaria o ambiental competente sin perjuicio del cumplimiento de los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable, y



- e. Los residuos sólidos, incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso de trabajo, considerados como peligrosos, de acuerdo a la definición de la Norma Oficial Mexicana correspondiente.

ARTÍCULO 55. Requisitos para estudios de impacto ambiental de fraccionamientos y desarrollos en condominio. La elaboración de los Estudios de Impacto Ambiental que debe presentarse en la solicitud del proyecto urbanístico de cualquier fraccionamiento o desarrollo en régimen de propiedad en condominio deberá reunir los siguientes requisitos mínimos:

- I. Presentar escrito describiendo:
  - a. El proyecto con la descripción de áreas (número de lotes con superficie promedio, área vial o de circulación, superficie del área municipal, etc.)
  - b. Ubicación del predio con medidas y colindancias y su expediente catastral
  - c. Fecha de realización del estudio
  - d. Nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones
  - e. Nombre y firma del solicitante y su domicilio para oír y recibir notificaciones
  - f. Nombre y Firma del perito responsable del estudio, número de registro, copia de la cédula profesional y su domicilio para oír y recibir notificaciones
  - g. Análisis, síntesis, conclusiones y recomendaciones que se desprendan del estudio.
- II. Describir las razones (topografía, geología, hidrología, tipo de suelo, vegetación, etc.) que se tomaron en cuenta para definir la selección del sitio para la ubicación o trazo de vialidades, accesos o caminos, del área vendible o lotificación y de las áreas de cesión al Centro de Población o áreas verdes.
- III. En copia reciente de fotografía aérea indicar:
  - a. La delimitación del polígono, de ser posible, en su caso precisar el área que ocupará el proyecto.
  - b. Las áreas boscosas o de vegetación que se afectarán.
- IV. En plano topográfico con curvas de nivel a cada 5 metros indicando:
  - a. Croquis de ubicación del predio, señalando el uso de los predios colindantes.
  - b. La delimitación del polígono
  - c. La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, manifestando los que puedan presentar inestabilidad, indicando lo anterior sobre taludes y terraplenes existentes y sobre los que se van a realizar.
  - d. Expresará por escrito las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes. Deberá anexar las memorias de cálculo y la descripción de los materiales a utilizar de acuerdo a las normas aplicables e indicar la forma de manejo de los materiales y residuos de todo tipo (almacenamiento y disposición final), así como las medidas de mitigación que el impacto por éste motivo se pueda ocasionar.



- e. El levantamiento del arbolado a afectar, que comprende vegetación mayor a 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20- un metro veinte centímetros de altura, señalando aquellos que se verán afectados por el desarrollo, ya sea por trasplante o tala, haciendo la diferenciación.
- V. Describir la forma de manejo de las especies de flora y arbolado que se van a afectar, preferentemente hacer trasplantes, anexando responsiva, indicando las estrategias de recuperación, indicando en su caso en el plano topográfico aquellos que se trasplantarán y el sitio para su reubicación.
- VI. Presentar el plano de reforestación o repoblamiento de áreas verdes, indicando las especies, que deberán ser nativas y mayores de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura. Manifiestar la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes de cesión al Centro de Población.
- VII. Describir el método de restauración de suelo y capa vegetal dañada, tanto en áreas públicas o privadas, si las construcciones las desarrolla el fraccionador.
- VIII. Describir la forma en que se verán impactadas las colindancias del predio por el desarrollo.

ARTÍCULO 56. Requisitos para estudios de impacto ambiental de usos del suelo, de edificación o de construcción (no habitacional). Los requisitos de los Estudios de Impacto Ambiental para la autorización de proyectos de uso de suelo, uso de edificación o de construcción de obras con uso diferente del habitacional deberán ser los siguientes:

- I. Presentar escrito describiendo el proyecto, señalando al propietario del o los inmuebles, el expediente catastral, el periodo de realización del o los estudios, el cual no debe ser anterior a seis meses de la fecha de su presentación, firmado por el solicitante del trámite y el responsable del estudio, indicando su domicilio para oír y recibir notificaciones. Indicar si a futuro contempla ampliar o expandir la empresa, y, si es el caso presentar en plano las futuras áreas. Expresar por escrito una síntesis con las conclusiones y recomendaciones resultantes de los estudios y su análisis, firmando el estudio con el nombre completo del (los) perito (s), señalando su domicilio para oír y recibir notificaciones y manifestando su cédula profesional, presentado una copia de la misma.
- II. Enumeración de los procesos productivos, de transformación o mantenimiento, describiéndolos en forma textual y en diagrama de bloques indicando la cantidad, tipo y fuente de energía que se utilice en forma directa o indirecta durante el flujo, desde las materias primas hasta producto terminado.
- III. Llenado y presentación de la ficha ambiental.
- IV. Planos del proyecto indicando:
  - a. La ubicación del predio o predios, señalando en planta las edificaciones e instalaciones del proyecto existentes o futuras, mencionando el uso que se da a éstos por cada área señalada, así como la ubicación de los predios colindantes en una distancia mínima de 100-cien metros a la redonda;



- b. Maquinaria y equipos de producción, transformación o mantenimiento a utilizar;
  - c. Líneas, almacenes o depósitos de: combustibles, agua, materias primas, residuos, subproductos y desechos, drenaje sanitario y drenaje pluvial;
  - d. Compresores y equipos sujetos a presión;
  - e. Plantas de emergencia de generación de energía eléctrica;
  - f. Subestaciones eléctricas;
  - g. Transformadores;
  - h. Aparatos de aire acondicionado o ventilación;
  - i. Ductos o chimeneas;
  - j. La ubicación de extintores o del sistema de prevención de incendios que se aplicará;
  - k. Los lugares o almacenes de sustancias químicas o peligrosas; y
  - l. El plano de levantamiento de arbolado existente en el predio, indicando los que se verán afectados por el proyecto.
- V. Enlistar la maquinaria y equipo que se utilizará para el desarrollo de los trabajos.
- VI. Indicar el tipo de dispositivos a utilizar para minimizar los contaminantes sólidos, líquidos o gaseosos en las emisiones, así como una copia de las características y cualidades de estos dispositivos. Esto referido a las medidas de mitigación implementadas para las descargas o emisiones de contaminantes al ambiente.
- VII. Definir el sitio y tipo de publicidad que se pretende para identificar al establecimiento de la empresa, ésta es indicativa y queda sujeta de otra autorización.

## TITULO XII NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA VIAL

### Capítulo I Estacionamientos

ARTÍCULO 57. Toda edificación o actividad que se desarrolle en cualquier predio deberá contar con un área de estacionamiento dentro del predio en la que se vaya a construir dicha edificación, o en donde se realicen las actividades, suficiente para satisfacer las necesidades generadas por el uso de las mismas, debiendo apagarse a las disposiciones establecidas por el Reglamento de Estacionamientos Públicos del Municipio de Anáhuac, Nuevo León.

### Capítulo II Estudios de impacto vial

ARTÍCULO 58. Requerimiento. En todo cambio de uso del suelo, cambio del uso de edificación o nueva construcción se deberá presentar un estudio de impacto vial y el proyecto deberá ajustarse a las recomendaciones y lineamientos cuando los mismos deban implementarse dentro del predio. En caso de que el estudio recomiende adecuaciones o nuevas obras viales fuera del predio, se deberán hacer



las aportaciones para mejorar la red vial aledaña o adyacente para mantener o mejorar el nivel de servicio vial similar al que existía previo al proyecto.

Se exceptúan de la obligación de éste artículo las viviendas unifamiliares, comercios y servicios local y tiendas aisladas menores de 200m<sup>2</sup>- doscientos metros cuadrados de construcción.

ARTÍCULO 59. Contenido. Para las construcciones u obras nuevas que se vayan a realizar, ya sea que los mismos formen parte o no de un fraccionamiento o régimen de propiedad en condominio autorizado, y los cambios de uso de edificación, deberán acompañarse además de la solicitud de licencia de construcción, del Estudio de impacto vial, el cual deberá contener por lo menos los siguientes aspectos:

- I. Elementos del contexto urbano:
  - a. Volúmenes de tráfico, que incluya el levantamiento de la información sobre volúmenes vehiculares (estudios de ingeniería de tránsito), en días y horas representativas.
  - b. Usos del suelo y usos de edificación actuales y futuros en la zona adyacente que determine la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano.
  - c. Densidad de población en la zona.
  - d. Características de movilidad en la zona, con la determinación de la operación del transporte colectivo en el área y de sus perspectivas de desarrollo; la evaluación de las condiciones de la vialidad mediante análisis de capacidad y niveles de servicio; la determinación de la situación geométrica de la vialidad al momento del estudio y la revisión de los aspectos de seguridad vial.
- II. Pronósticos de movilidad:
  - a. Establecimiento de los horizontes de estudio.
  - b. Establecimiento de un pronóstico de crecimiento de los flujos viales a los horizontes establecidos.
  - c. Estimación del tránsito total, incluyendo el tránsito inducido, el tránsito generado y el tránsito de desarrollo para los horizontes previstos.
- III. Producción de viajes:
  - a. Estimación del tránsito generado en función de los usos del suelo.
- IV. Distribución y asignación de tráfico:
  - a. Estimación de la distribución y asignación del tránsito según los diferentes modos de transporte y de su vinculación con la estructura vial urbana.
  - b. Identificación de los impactos, necesidades y deficiencias del estado actual de la vialidad.
  - c. Actualización de los análisis de capacidad y nivel de servicio en la vialidad del área de impacto del desarrollo.
  - d. Estimación de la relación entre la oferta y la demanda de transporte público en la zona.
- V. Solución geométrica:



- a. Establecer las propuestas de solución vial para mitigar el impacto vial producto del nuevo desarrollo o proyecto definiendo las acciones a corto, mediano y largo plazo.
  - b. Revisión de los aspectos de seguridad vial.
- VI. Recomendaciones al predio y/o edificio:
- a. Determinación de las propuestas para que los accesos viales (entradas y salidas) al predio se realicen adecuadamente y evitando posibles conflictos de circulación vehicular en la vialidad.
  - b. Determinación de recomendaciones en cuanto a la mejor operación vial interna (dentro del predio), así como al número total de cajones de estacionamiento necesarios para resolver la demanda prevista.
- VII. Recomendación de señalamiento o adecuaciones exteriores:
- a. Formulación de acciones alternativas para la previsión del deterioro de la calidad de la transportación (automóvil particular principalmente) y la seguridad.
- VIII. Análisis de la compatibilidad de las acciones propuestas con el contenido del Plan.

**ARTÍCULO 60.** Clasificación de estudios. Los estudios de impacto vial se realizarán de acuerdo a su alcance y a la siguiente clasificación:

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

#### Capítulo III Criterios de diseño para vialidades

**ARTÍCULO 61.** Secciones y trazo. Por lo que respecta a los criterios de diseño de la vialidad en cuanto a secciones mínimas, normas de trazo de andadores, calles y arterias, se deberá dar cumplimiento en lo que al respecto establece la Ley, así como lo que en el Reglamento de Construcción respecto a las normas para la construcción de las obras de urbanización.

**ARTÍCULO 62.** Especificaciones de pavimento. Para los pavimentos de las vialidades, se observarán las disposiciones de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León vigentes.



ARTÍCULO 63. Pendientes. Solo se permite construir vialidades, carreteras, caminos, calles, avenidas o accesos de circulación vehicular, públicos o privados con pendientes longitudinales menores al 15% - quince por ciento. En casos especiales se podrán autorizar tramos con pendientes mayores al 15% - quince por ciento y menores del 20% - veinte por ciento en los que se deberá:

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

#### Capítulo IV Accesibilidad para discapacitados en edificios y espacios exteriores

ARTÍCULO 64. Normas de diseño. En lo relativo al diseño de las obras de para facilitar el acceso y desplazamiento de personas discapacitadas en urbanizaciones, desarrollos, edificaciones y todo tipo de instalaciones, se deberá cumplir con lo que establece este Reglamento para la construcción de banquetas, y guarniciones.

#### Capítulo V Criterios para infraestructura

ARTÍCULO 65. Localización. En lo relativo a la localización e instalación de infraestructura deberá darse cumplimiento a lo establecido en este Reglamento en lo que respecta a la ocupación de las vías públicas y para banquetas en las normas para la construcción de obras de urbanización; y en lo relativo a las normas para prevención de riesgos y siniestros. Además, se deberán incorporar las especificaciones que hagan las compañías de servicios en la autorización de proyectos.

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

ARTÍCULO 66. Instalaciones subterráneas. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualesquiera otras, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones. Cuando se localicen en las aceras deberán distar por lo menos cincuenta centímetros del alineamiento oficial. La autoridad municipal correspondiente podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras lo requiera. La autoridad municipal correspondiente conjuntamente con las compañías de servicios fijarán en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización en relación con las demás instalaciones.



ARTÍCULO 67. Instalaciones aéreas. Las instalaciones aéreas en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto. Dichos postes se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de cuarenta centímetros entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste. En las vías públicas en que no existan aceras o banquetas, los interesados solicitarán a la autoridad municipal correspondiente el trazo de la guarnición.

ARTÍCULO 68. Altura de retenidas e implementos. Los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usa para el ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse a no menos de dos metros cincuenta centímetros de altura sobre el nivel de la acera. Las retenidas que ya existan y no se puedan sustituir por otro dispositivo, deberán contar con un protector metálico de color vivo que permita identificarlo.

ARTÍCULO 69. Identificación de postes e instalaciones en la vía pública. Los postes y las instalaciones deberán ser identificadas por sus propietarios con una señal que apruebe la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano. Deberán pintarse en colores contrastantes y rodearlos de un área de 50-cincuenta centímetros con pavimento corrugado para su detección por los invidentes.

ARTÍCULO 70. Conservación de postes e instalaciones. Las compañías de servicios o los propietarios de postes o instalaciones colocadas en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función.

ARTÍCULO 71. Retiro o cambio de ubicación de postes e instalaciones. El Gobierno Municipal, podrá ordenar el retiro o el cambio de lugar de postes o instalaciones por cuenta de las compañías de servicios o propietarios por razón de seguridad o porque se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera. No se permitirá colocar postes o instalaciones en aceras, cuando con ellos se impida la entrada a un predio, debiendo ser colocados en el eje que marca la línea divisoria de la lotificación, por lo tanto, deberán ser cambiados por su cuenta cuando no se cumpla con esta disposición. Si la lotificación es cambiada o subdividida posteriormente estando ya colocados el poste o la instalación, deberán ser cambiados de lugar por las compañías prestadoras del servicio de los mismos, pero los gastos serán por cuenta del propietario del predio.

#### Capítulo VI Obras de urbanización por zona

ARTÍCULO 72. Requerimientos. Las obras mínimas de urbanización que deben realizarse serán aquellas que establece la Ley para cada tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio, así como aquellas que sea posible realizar mediante los esquemas que establece la normativa vigente en el Estado de Nuevo León.



ARTÍCULO 73. Cuando un particular se vea obligado o en la necesidad de ceder un área para vialidad pública deberá realizar las obras de urbanización que se establecen para los fraccionamientos habitacionales y será en relación al uso permitido en los lotes a los que se les va a proporcionar el servicio de esas obras. Para la introducción de servicios de infraestructura se seguirán las normas establecidas en el Reglamento de Construcción.

#### Capítulo VII Equipamientos por zona

ARTÍCULO 74. Requerimientos. Las obras mínimas de edificación para el equipamiento urbano en las áreas de cesión, deberán cumplir con los requisitos que se establecen en este Reglamento para otorgar la licencia de uso del suelo y de construcción de cualquier otra edificación.

ARTÍCULO 75. Utilización de áreas de cesión. En las áreas de cesión municipal en los casos que establece la Ley, se podrán realizar las obras o permitir el uso que corresponda según el tipo de zona en que se encuentren las mismas y conforme a la siguientes disposiciones:

- I. En zonas habitacionales de alta densidad (H5.1 a H6) se permitirán los siguientes obras, usos y/o destinos: parques, jardines, parques urbanos, guarderías infantiles, asilos para ancianos, jardín de niños, escuelas públicas de educación básica y media, plaza cívica, áreas deportivas, servicios culturales, delegación de servicios municipales, bomberos, servicios de salud, servicios de emergencia, capillas de velación, servicio de correos y telégrafos, teléfonos públicos, asistencia pública, antenas de radio o tele comunicación, mobiliario urbano. Estas últimas bajo las condiciones que la Dirección de Obras Públicas y/o el R. Ayuntamiento establezcan.
- II. En zonas habitacionales de densidad media (H4.1 a H4.3) se permitirán los siguientes obras, usos y/o destinos: parques urbanos, jardines, caseta de vigilancia, delegación de servicios municipales, guarderías para niños, asilos para ancianos, jardín de niños, escuela primaria, plaza cívica, servicios culturales, servicios de salud, servicio de correos y telégrafos, teléfonos públicos, áreas deportivas, asistencia pública, antenas de radio o tele comunicación, mobiliario urbano. Estos últimos bajo las condiciones que la Dirección o el R. Ayuntamiento establezca.
- III. En zonas habitacionales de baja densidad (H1 a H3.3) solo se permitirán los siguientes obras, usos y/o destinos: parques, jardines, caseta de vigilancia, servicio de correo y telégrafo, teléfonos públicos.
- IV. En zonas habitacionales de muy baja densidad (H1) y zonas de Preservación Ecológica se permitirán: parques naturales, jardines, caseta de vigilancia, teléfonos públicos, antenas de radio o tele comunicación con las condiciones que la Dirección Municipal de Obras Públicas o Dirección Municipal de Desarrollo Urbano establezcan.
- V. En la zona industrial se permitirán los siguientes obras, usos y/o destinos: parques y jardines, estación de bomberos, hidrantes, áreas deportivas, zonas



de salvaguarda, caseta de vigilancia, servicios de salud (emergencia y hospitales), teléfonos públicos, antenas de radio o tele comunicación, mobiliario urbano; estos últimos bajo las condiciones que la Dirección Municipal de Obras Públicas o Dirección Municipal de Desarrollo Urbano o el R. Ayuntamiento establezcan.

VI. En los corredores urbanos se permitirán las obras o usos y destinos que se establecen en las fracciones anteriores según la densidad de la zona más cercana que colinde con los mismos.

VII. En las áreas de cesión de los desarrollos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio se permitirán las obras o usos y destinos de equipamiento de nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia, plaza, parques, jardines e hidrantes y asistencia pública.

Tratándose de asistencia pública, guarderías infantiles, servicios de salud, jardín de niños, escuelas públicas de educación básica y medio, capillas de velación, servicios de correos y telégrafos o asilo de ancianos a que se refieren las fracciones anteriores, se autorizarán siempre que sean construidos y administrados por autoridades o dependencias públicas del Estado, Federación o de este Municipio.

#### Capítulo VIII Normas arquitectónicas y de paisaje urbano

ARTÍCULO 76. Disposiciones generales. Los lineamientos y la normatividad a que estarán sujetos los lotes comprendidos en el Centro de Población para cada uno de los usos y destinos se describen en los títulos VI y VII de este Reglamento y en las demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 77. Mobiliario urbano, señalamiento, infraestructura e instalaciones. El mobiliario urbano que se instale en los nuevos desarrollos deberá ser de una misma línea de diseño acorde con el carácter del poblado, es decir bancas, basureros, postes de teléfono y luz, fuentes, paradas de autobuses, semáforos, y otros elementos similares.

ARTÍCULO 78. Vegetación. Se deberán utilizar preferentemente árboles y plantas nativas y no-nativas adaptables a las condiciones locales en los parques, plazas, camellones, andadores y demás espacios públicos para darle un carácter distintivo, sentido de lugar e integrarse mejor al paisaje natural. Se procurará que en las banquetas se siembren el mismo tipo de árboles y se definan los criterios específicos de localización. Debe estudiarse con cuidado la variedad a escoger, su forma, tipo de raíz, floración en su caso y que sean de bajo consumo de agua.

ARTÍCULO 79. Calles y banquetas. El tratamiento en las calles de los fraccionamientos y desarrollos deberá ser homogéneo utilizando un mismo material como asfalto, concreto o similar.

ARTÍCULO 80.



## Capítulo IX. Otras normas de diseño

ARTÍCULO 81. Requerimientos de antenas de telecomunicaciones. Las antenas de comunicación que se autoricen deberán ubicarse en las zonas previstas para ello en la Matriz de compatibilidad del Plan de Desarrollo Urbano y de este Reglamento, cumpliendo con las siguientes condiciones:

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

ARTÍCULO 82. Bardas y jardines. Las construcciones de bardas que limiten lotes o predios, cuya longitud sea de 5-cinco metros o más y/o tenga un altura de 3.60-tres metros y sesenta centímetro o más se deberá cubrir con vegetación trepadora.

ARTÍCULO 83. Elementos en espacios públicos. La instalación de elementos en espacios públicos requiere la autorización expresa que para ello les otorgue la autoridad competente. Son elementos del entorno urbano las esculturas, fuentes, monumentos, arcos, estructuras u objetos que con fines culturales, históricos o cívicos se pretenda ubicar en los espacios abiertos de los predios o áreas propiedad del Municipio.

ARTÍCULO 84. Procedimiento para autorización. Los elementos del entorno urbano para que se autoricen deberán cumplir con lo siguiente:

- I. Ingresar la solicitud en el Municipio acompañándola con:
  1. Firma y nombre del solicitante, manifestando su domicilio para oír y recibir notificaciones, así como los datos del perito responsable de las obras.
  2. Escrito dirigido al R. Ayuntamiento donde describa el proyecto, su objetivo, las obras necesarias y accesorias, los materiales a emplear, los servicios requeridos, las especificaciones de mantenimiento, y los datos del autor y de los responsables del proyecto y del mantenimiento.
  3. Plano de ubicación de la propuesta.
  4. Planos con la descripción gráfica del proyecto que incluya: ubicación dentro del polígono, planta arquitectónica, elevaciones y apunte de perspectivas.
  5. Fotomontaje.
  6. Fotografías actuales del lugar propuesto.Lo anterior debe presentarse montado en cartulinas, y maqueta.
- II. Una vez recibida la solicitud se seguirá el siguiente procedimiento:
  - a. Solicitará dictámenes al Consejo Consultivo, las comisiones y direcciones relacionadas con el tema así como la opinión de los interesados cercanos al lugar donde se pretende instalar.



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

ARTÍCULO 85. Criterios generales de localización de elementos. Sólo se autorizarán elementos del entorno urbano en las áreas públicas utilizadas como:

- I. Camellones y rotondas, ocupando como máximo un 50%-cincuenta por ciento de ancho del mismo, preservando lo mas posible las áreas verdes y la arborización.
- II. Parques, plazas y jardines siempre que no afecte el diseño de jardines, arbustos o arbolado existente, ni la correcta prestación de los servicios de dicho lugar.
- III. Rotondas.
- IV. La distancia a cruceros viales será la que determine el dictamen de vialidad correspondiente.
- V. En cualquier caso se deberán considerar al menos 2-dos metros de banqueta libres para circular.

ARTÍCULO 86. Criterios de diseño, construcción y mantenimiento. Los elementos del entorno urbano deberán cumplir con las siguientes normas:

- I. Su altura deberá estar acorde al entorno inmediato, en caso de arcos estos deberán tener una altura libre de 5-cinco metros debiendo permitir el paso de vehículos de bomberos o auxilio.
- II. Los colores a utilizar armonizarán con el entorno y no deberán impactarlo negativamente, ni interferir con la simbología de los señalamientos viales.
- III. La cimentación no deberá afectar la infraestructura de los servicios públicos municipales. En caso de remoción solo se permitirá la relativa al riego de esa área previa autorización del Municipio con la salvedad de que serán a cargo y por cuenta del solicitante los movimientos a realizar así como la responsiva por los mismos.
- IV. La instalación se deberá realizar en un plazo máximo de seis meses a partir de la entrega de la licencia respectiva.
- V. Las áreas verdes que resulten afectadas durante la construcción deberán quedar en condiciones similares a su estado original.



- VI. Cumplir con las siguientes características de seguridad y aspectos ambientales:
- No afectar la visibilidad vial, la vialidad y el paso de peatones, ni señalamientos de tránsito.
  - No generar contaminación por ruido, energía lumínica u otros.
  - En su instalación y operación no se deberán causar daños a terceros.
- VII. Para entregar la licencia de construcción es requisito que esté debidamente formalizado el convenio para la cesión a favor del Municipio del elemento del entorno urbano respectivo, el programa y especificaciones del mantenimiento.
- VIII. Condiciones de mantenimiento a cumplir:
- El solicitante se deberá comprometer a apoyar con el mantenimiento al Municipio
  - El autor deberá proporcionar las especificaciones de la obra para su mantenimiento y reparación en caso de requerirse, como son: materiales, colores, acabados y técnicas. En caso contrario el Municipio realizará los trabajos de acuerdo a su criterio.
- IX. En caso de aprobación de algún elemento del entorno urbano, esta se considerará como una instalación permanente hasta que se requiera su retiro por las siguientes causas:
- Por no cumplir con lo autorizado.
  - Por falta notoria de mantenimiento.
  - Por riesgo o inseguridad.
  - Por necesidad de ocupar el espacio para algún obra pública.
  - Por presentar un notable deterioro.
  - Los materiales de mantenimiento o reposición necesarios estén fuera de mercado
- X. Cuando se presente alguna de las causas que den lugar al retiro del elemento del entorno urbano el R. Ayuntamiento revisará el caso y acordará su retiro. De autorizarse, se le notificará a la persona que solicitó su instalación.
- XI. El R. Ayuntamiento podrá también acordar la reubicación del elemento a otro sitio.

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

##### Capítulo Único. Disposiciones generales

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



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

### Capítulo I Licencia de uso del suelo

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

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

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

Artículo 151. Procedimiento y requisitos para su obtención. Para obtener la licencia de uso de suelo el solicitante, cumplir y presentar ante la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano, información y documentación, señalada como requisitos por la Ley.

Artículo 152. de conformidad con lo dispuesto por los artículos 144 y 251 de la Ley deberá cumplir con la presentación de los siguientes documentos mínimos y los que señala la Matriz de documentos de este Reglamento:

- I. Presentar solicitud por escrito exponiendo su nombre completo, datos del predio como sus medidas, colindancias, ubicación y su número de expediente catastral y el domicilio para oír y recibir notificaciones y en su caso, nombre completo de la persona o personas a quienes les otorga poder para realizar el trámite y/o para oír y recibir notificaciones, exponiendo el uso de suelo que pretende se le autorice;
- II. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- III. Presentar Certificado de Libertad de Gravámenes o de Gravámenes, según corresponda, autorizado por el Registro Público de la Propiedad, cuya expedición no deberá superar los 30 días naturales.
- IV. Presentar identificación del propietario o poseedor del predio y, en su caso del apoderado;
- V. Acreditar el interés jurídico y en caso de representación, presentar el poder suficiente para tal efecto;



- VI. Acreditar tener el pago del impuesto predial al corriente;
- VII. Plano de antecedentes del predio (como subdivisiones, fusiones,...);
- VIII. Plano de localización del predio conforme a los manuales de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano (8-ocho copias);
- IX. Plano topográfico del predio;
- X. Si en el predio existe construcción, presentar el plano del mismo indicando la distribución de áreas según el uso que se pretenda o se le esté dando;
- XI. Plano de levantamiento de arbolado del predio, indicando el tamaño del tronco medido a 1.20 metros de altura y su altura, de ser posible la especie de que se trate;
- XII. Cuando se trate de cambios de uso de suelo respecto a lo establecido en el Plan, presentar los documentos a los que se refiere el artículo 177 de la Ley;
- XIII. Cuando el predio esté baldío presentar plano de proyecto con distribución y dimensiones de las áreas que se pretenden instalar;
- XIV. Presentar la ficha ambiental proporcionada por el Municipio con la información que en la misma se establece; y
- XV. Pagar los derechos correspondientes.

#### Capítulo II Licencia de uso de edificación

Artículo 153. Descripción. Para utilizar una edificación, obra o instalación ya construida con un uso diferente al habitacional unifamiliar, se requiere contar con una licencia de uso de edificación que este de acuerdo a lo dispuesto por la Matriz de compatibilidad del Plan y de este Reglamento. Esta licencia será nominativa e intransferible y será expedida por el Municipio por tiempo indefinido, de acuerdo con lo dispuesto en este Reglamento.

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

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

Artículo 154. Procedimiento y requisitos para su obtención. Para obtener la licencia de uso de edificación el solicitante, deberá cumplir con la presentación de los siguientes documentos mínimos:



- I. Presentar solicitud por escrito exponiendo su nombre completo, datos del predio como sus medidas, colindancias, ubicación, y su número de expediente catastral, domicilio para oír y recibir notificaciones y en su caso, nombre completo de la persona o personas a quienes les otorga poder para realizar el trámite y/o para oír y recibir notificaciones, indicando el uso de suelo que le corresponde al predio y exponiendo el uso de edificación que pretende se le autorice;
- II. Plano topográfico en caso de que el predio esté baldío;
- III. Plano de edificación existente; si en el predio existe ya una construcción, presentar la distribución de áreas según el uso que se pretenda o se le esté dando;
- IV. Presentar proyecto de la construcción que se pretenda realizar con su respectiva distribución de áreas, si el predio está baldío. Se debe cumplir con los lineamientos generales que se le establecieron en la licencia de uso de suelo o los que al respecto establece la Ley y este Reglamento;
- V. Cuando se trate de cambios de uso de edificación de lo establecido en el Plan se deberá acompañar el estudio de impacto vial correspondiente; y
- VI. Presentar la licencia de uso de suelo.

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

Artículo 155. Modificación autorizada. Los lineamientos de Coeficiente de ocupación del suelo (COS), remetimientos, alturas y densidad habitacional, previstos en este Reglamento y en el Plan aplicables a un predio o unidad en condominio, así como el Coeficiente de uso de suelo cuando se refiera a predios con uso habitacional unifamiliar, podrán ser modificados a solicitud del propietario, siempre y cuando se trate de modificaciones de hasta un 20%-veinte por ciento de la que resulte aplicable, y que su solicitud se acompañe con carta firmada de conformidad de los vecinos y/o propietarios de los predios inmediatamente colindantes. La Dirección Municipal de Desarrollo Urbano aprobará o rechazará la solicitud, pudiendo verificar que dichos vecinos efectivamente hayan firmado el documento y que sean propietarios de los predios colindantes.

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

Artículo 156. Procedimiento y requisitos para modificaciones por la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano. En estos casos la solicitud deberá de acompañarse de la siguiente documentación:

- I. Carta del propietario o solicitante explicando la modificación propuesta
- II. Carta de vecinos propietarios de los predios o áreas privativas colindantes que den su consentimiento. Los vecinos serán mínimo: tres por cada lado de las colindancias del predio o unidad en condominio de referencia, cinco en frente y los propietarios del (o los) predio (s) o área (s) privativa (s) posterior (es).



- III. Copia de identificación oficial del solicitante y los vecinos que den su consentimiento.
- IV. Copia del título de propiedad o unidad en condominio del solicitante; si se trata de una persona moral, deberá presentar además copia del acta constitutiva de la sociedad y copia del poder notariado del representante legal.
- V. Plano del proyecto con la descripción de áreas y medidas a escala 1:100.
- VI. Fotografías del predio y sus colindancias.
- VII. Factibilidad de los servicios de agua y drenaje, luz y gas, proporcionadas por las dependencias o prestadoras de servicios correspondientes tratándose de los casos de modificaciones a densidades, alturas y coeficientes de uso de suelo.

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

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

Artículo 157. Modificación de usos del suelo o lineamientos autorizada por el R. Ayuntamiento. Los cambios de densidades, de uso de suelo, aumentos de coeficiente de uso del suelo o transferencias de coeficientes de uso de suelo serán recibidos por la dependencia Municipal encargada y promovidos ante el R. Ayuntamiento de éste Municipio para su resolución por las siguientes personas:

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

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

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

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



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



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

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

### Cap. I Inspección, Medidas de Seguridad y Sanciones

ARTICULO 158. Las autoridades administrativas municipales en el ámbito de su competencia, podrán ordenar visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de la Ley, del Plan de Desarrollo Urbano, este Reglamento y las demás disposiciones en materia de desarrollo urbano, observando las exigencias, debiendo dictar y aplicar las medidas de seguridad y sanciones establecidas en la Ley.

ARTICULO 159. Quienes comparezcan o deban comparecer a algún procedimiento administrativo, deberán acreditar su interés jurídico, debiendo designar domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del territorio municipal de Anáhuac, Nuevo León.

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

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



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

## Cap. II. De la Denuncia

ARTICULO 160. La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo usos del suelo, cambios de usos del suelo o de uso de edificaciones, destinos del suelo, y demás actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, al Plan y a este Reglamento tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las medidas de seguridad y/o sanciones, incluida la multa, y demás determinaciones necesarias, cuando:

- I. Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
  - II. Causen o puedan causar un daño al Estado o municipio;
  - III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y
  - IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.
- Las licencias, permisos o autorizaciones que se expidan en contravención a lo anterior, serán nulas y los servidores públicos que las otorgaron serán objeto del procedimiento administrativo de responsabilidad, establecido por la legislación de la materia.

ARTICULO 161. La denuncia será ejercida ante las autoridades competentes o sus superiores inmediatos, quienes después de oír previamente a los interesados y en su caso a los afectados, resolverán en un término no mayor de 30-treinta días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito, siempre que la misma haya cumplido con los requisitos exigidos para su promoción.

ARTICULO 162. La denuncia será por escrito expresando breve y claramente los hechos de los que se duele el promovente, señalando además lo siguiente:

- I. Nombre, domicilio e identificación oficial del denunciante;
- II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio afectado o, en su caso proporcionar datos suficientes para su localización e identificación;
- III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble objeto de la denuncia.
- IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas y legales que se considere estén siendo violadas;



- V. En su caso, podrá solicitarse la suspensión del acto denunciado, debiendo garantizar mediante fianza a favor de la autoridad municipal, expedida por una institución autorizada para ello, los daños o perjuicios que eventualmente pudiera causar, en caso de que resultara improcedente la denuncia; y
- VI. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en el que se estén llevando a cabo los actos de que se trate.

### Cap. III. Recursos y medios de defensa

ARTICULO 162. Los interesados que se duelan de las resoluciones emitidas por las autoridades municipales en la aplicación de este Reglamento, podrán interponer los recursos y medios de defensa establecidos en la Ley o intentar el juicio contencioso administrativo correspondiente.

## TÍTULO XVII REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO

### Capítulo. Único

ARTICULO 163. Procedimiento de revisión y actualización. El procedimiento para la revisión y actualización de las disposiciones de este Reglamento será el siguiente:

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



**TRANSITORIOS**

Primero. Entrada en vigor del Reglamento. El presente Reglamento se mandará imprimir y sus disposiciones entrarán en vigor a los 5 cinco días después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, también circular y cumplir en el Palacio Municipal de Anáhuac, N. L.,

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

Tercero. Usos anteriores. Las solicitudes, peticiones y todo procedimiento que se inició o ingresó con anterioridad a la entrada en vigor de las disposiciones de este Reglamento se resolverán y/o tramitarán conforme a las disposiciones vigentes del Plan de Desarrollo Municipal de Anáhuac, N.L.

Cuarto. El presente Reglamento, sustituye y deja sin efecto alguno el "Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo Centro de Población Colombia, Anáhuac, N.L."

Quinto. Lo no previsto por esta ley se sujetará a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Anáhuac, Nuevo León a 31 de agosto de 2021



**LIC. DESIDERIO URTEAGA ORTEGÓN**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL**



**PROF. RICARDO GUTIÉRREZ RODRÍGUEZ**  
**SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO**



**LIC. EDGARDO TORRES GARCÍA**  
**SÍNDICO SEGUNDO MUNICIPAL**

Dado en Recinto Oficial de Sesiones del Ayuntamiento de Anáhuac, Nuevo León  
a 31 de agosto del año 2021.

