

“2010, Año del Bicentenario de la Independencia y Centenario de la Revolución Mexicana”

LIC. CLARA LUZ FLORES CARRALES, PRESIDENTE MUNICIPAL DE GENERAL ESCOBEDO, NUEVO LEÓN, A TODOS LOS HABITANTES HAGO SABER:

Que el R. Ayuntamiento del Municipio de General Escobedo, Nuevo León, en Sesión Ordinaria celebrada en fecha 24-veinticuatro de Agosto de 2010-dos mil diez, mediante el Acta número 32, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 131, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; y, 26, inciso a), fracción VII, inciso c), fracción VI, 27, fracción IV, 30, fracción VI, 160, 161, 166 y 167, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado De Nuevo León, aprobó por unanimidad la iniciativa del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de General Escobedo, N.L.”

**REGLAMENTOS DE ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO DEL MUNICIPIO DE GENERAL ESCOBEDO,
NUEVO LEÓN**

**TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

CAPITULO UNICO

ARTICULO 1.- El presente reglamento, tiene por objeto: Aplicar el ordenamiento urbano previsto por el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de General Escobedo, Nuevo León vigente, estableciendo los procedimientos de autorización, control y vigilancia del suelo y las condiciones y requisitos para el otorgamiento de licencias de uso del suelo, construcción, usos de edificación, fraccionamientos, urbanización del suelo, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelas del suelo.

ARTÍCULO 2.- El territorio sobre el que tendrá aplicación este Reglamento, será aquel al que se refiere el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de General Escobedo, Nuevo León vigente, como área urbana y por urbanizar.

ARTICULO 3.- En los aspectos sustantivos y adjetivos y con estricto apego al principio de primacía de la Ley, se aplicaran: La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, La Constitución Política del Estado de Nuevo León, La Ley Agraria, La Ley General de Asentamientos Humanos, La Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, La Ley del Régimen de Propiedad en Condominio, Los Códigos Civil, Fiscal y de Procedimientos Civiles del Estado, lo señalado en el Plan Metropolitano 2021 de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey, en Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de General Escobedo, Nuevo León y demás disposiciones jurídicas vigentes y aplicables.

ARTÍCULO 4.- en los términos de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el Ayuntamiento y el Presidente Municipal para el ejercicio de sus atribuciones y responsabilidades ejecutivas, delegan a favor del Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, a quién corresponderá aplicar la normatividad contenida en el presente Reglamento, así como vigilar su cumplimiento, las siguientes atribuciones en materia de Desarrollo Urbano.

I.- Elaborar, administrar, ejecutar y vigilar el cumplimiento de los Planes de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos u Ordenamiento Territorial Municipales, de Centros de Población o Parciales derivados de estos, así como los Reglamentos y Ordenamientos aplicables a la materia;

II.- Aplicar las disposiciones de carácter general en materia de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial en el ámbito de su competencia, que apruebe el Ayuntamiento;

III.- Participar en la planeación y delimitación territorial de las Zonas Conurbadas o Regiones de la cual forma parte;

IV.- Participar en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en la realización de los Planes de Ordenamiento de las Zonas Conurbadas o Regiones de los cuales forma parte;

V.- Administrar la Zonificación Urbana de los Centros de Población contenidas en los Planes, Programas o demás disposiciones de carácter general de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial Municipal en congruencia con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial Federales y Estatales;

VI.- Promover los Planes, Programas y acciones de Conservación, Mejoramiento o Crecimiento de los Centros de Población en el Municipio.

VII.- Administrar Reservas Territoriales y proponer la adquisición de los inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de Planes, Programas y acciones de Ordenación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento del Centro de Población.

VIII. Participar con el Estado y la Federación, así como con otras organizaciones de carácter social y/o privadas para la ejecución de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos u Ordenamiento Territorial que deban realizarse en el ámbito del Municipio;

IX. Participar en la promoción entre los propietarios de tierras o predios la apertura al desarrollo de nuevas zonas previstas en Planes y Programas de Ordenamiento Territorial;

X. Participar con otros municipios del Estado para el cumplimiento de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos u Ordenamiento Territorial de las Zonas Conurbadas;

XI. Participar en la coordinación de las políticas y prácticas catastrales con los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos u Ordenamiento Territorial

XII. Participar en la asociación con otras entidades públicas o con particulares para coordinar y conservar la realización de obras de utilidad social;

XIII. Participar en la elaboración y ejecución de los Programas para la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

XIV. Autorizar o negar, con base en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, Planes de Centros de Población, Planes Parciales, de sus Reglamentos y demás disposiciones de carácter general, las Licencias para ejecutar Obras de Urbanización, Usos y Cambios de Usos del Suelo y Edificaciones, así como construcciones en los Centros de Población y en el Territorio Municipal;

XV. Autorizar o negar, con base en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, Planes de Centros de Población, Planes Parciales, de sus Reglamentos y demás disposiciones de carácter general, las Licencias de Fusiones, Parcelaciones, Subdivisiones y Relotificaciones de Predios y Lotes;

XVI. Autorizar la incorporación o reincorporación a las redes de infraestructura del Centro de Población de áreas o predios, donde deban ejecutarse Obras de Urbanización;

XVII. Aprobar, supervisar y en su caso acordar la recepción de Obras de Urbanización.

XVIII. Dictaminar en lo relativo a la adquisición de inmuebles ejidales y comunales en las áreas que los Planes de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos u Ordenamiento Territorial correspondientes, señalen como Reservas para el Crecimiento Urbano; cuando sea necesario que el Municipio ejerza el derecho de preferencia en base a la Legislación Federal aplicable;

XIX. Autorizar o negar, con base en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, Planes de Centros de Población, Planes Parciales, de sus Reglamentos y demás disposiciones de carácter general, la Factibilidad y Lineamientos, Proyecto Urbanístico, Proyecto Ejecutivo, Permisos de Venta, Prórrogas, Terminación de Obras y Liberación de Garantías de todo tipo de Fraccionamientos, así como la recepción de los mismos;

XX. Aplicar criterios ambientales de conservación de áreas naturales y de prevención y control de la contaminación ambiental en los Permisos y Licencias de Uso de Suelo o de Edificación, Construcción, Fraccionamientos, Subdivisiones, Parcelaciones, Fusiones, Relotificaciones y Alineamientos y cualquier otro tipo de obra que se desarrolle;

XXI. Promover la participación ciudadana y recibir las opiniones que manifieste la comunidad, respecto a las necesidades para la formulación, evaluación y revisión de los Planes y Programas Municipales;

XXII. Tramitar y resolver, los recursos administrativos previstos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el ámbito de su competencia.

XXIII. Ordenar, imponer y ejecutar a través del personal habilitado en los términos de Ley, las medidas de seguridad y sanciones, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el ámbito de su competencia;

XXIV. Expedir las Licencias para la explotación de bancos de materiales para la construcción, así como para la ubicación de escombreras o depósitos de residuos producto de construcciones;

XXV. Llevar acciones para el acondicionamiento de accesos y servicios para las personas con discapacidad;

XXVI. Formular la normatividad que corresponda para las especificaciones y acondicionamientos arquitectónicos que se requieran con el objeto de que las personas con discapacidad se desplacen libremente.

XXVII. Las demás que le confieran los Reglamentos y Leyes aplicables en la materia.

ARTÍCULO 5.- Son nulos y no producirán efecto jurídico alguno, los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la Utilización de áreas y predios, que contravengan las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de General Escobedo vigente o del presente reglamento.

ARTÍCULO 6.- Este Reglamento podrá ser reformado y modificado por el Ayuntamiento, observando los principios y lineamientos establecidos en la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, Plan Metropolitano 2021 de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de General Escobedo vigente.

TITULO SEGUNDO GENERALIDADES SOBRE USOS DE SUELO CAPÍTULO PRIMERO

ARTÍCULO 7.- Para los efectos de este Reglamento deberá entenderse por:

I. Acción urbana: el proceso de aprovechamiento y acondicionamiento del territorio para el asentamiento humano, mediante la introducción o mejoramiento de infraestructura, equipamiento o servicios, así como por la fusión, subdivisión, relotificación, parcelación, conjuntos urbanos y fraccionamientos de terrenos, la edificación o la construcción u otros tendientes a la transformación, uso o aprovechamiento del suelo. Las acciones urbanas pueden ser de conservación, mejoramiento y crecimiento;

II. Altura: (de una edificación) la medida vertical desde cualquier rasante del suelo natural hasta la parte superior y exterior de la edificación, medida en cada punto de desplante de la construcción.

III. Área: La superficie territorial delimitada en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de General Escobedo vigente, en el plano No. 1 denominado Acciones del Suelo.

IV. Área de preservación natural: superficie de territorio que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico, deban mantenerse en su estado natural, conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y la Ley Ambiental del Estado y su reglamento;

V. Áreas naturales protegidas: las zonas del territorio estatal, en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieren ser preservadas y restauradas y están sujetas al régimen previsto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y en la de la Ley Ambiental del Estado;

VI. Área urbanizable o de reserva para la expansión urbana: superficie de suelo en estado natural sujeto a actividades productivas agropecuarias o extractivas, que por reunir las condiciones necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal, a través de los planes y programas de desarrollo urbano correspondientes, la determina como reserva para el futuro crecimiento del centro de población;

VII. Área no urbanizable: son las áreas naturales protegidas; distritos de riego, zonas de recarga de mantos acuíferos, tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal, derechos de vía; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural, los terrenos inundables y las que tengan alto riesgo, que no sea mitigable, y se encuentran señalados como tales en los Atlas de Riesgo, los demás que como tales defina el plan o programa de desarrollo urbano respectivo que no deban ser urbanizados;

VIII. Área rural: superficie de suelo en estado natural con usos agropecuarios o extractivos que puede o no ser colindante con el área urbana o urbanizada y que no esta conectada a las redes de infraestructura y servicios públicos;

IX. Área Comercial: El área precisamente delimitada que integra. El conjunto o conjuntos de predios agrupados, en los que se permiten determinados usos del suelo predominantes, comerciales y/o servicios.

X. Área Industrial: El área precisamente delimitada que integra a un conjunto de predios agrupados en el que se permite el uso de suelo industrial como predominante.

XI. Área urbana o urbanizada: superficie de suelo ubicada dentro de los centros de población que desempeñe una función de habitación, producción, comercio o algún otro tipo de servicio comunitario, y que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyéndose los cascos antiguos y las superficies que aún no estando edificados han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente e instalación de al menos dos de los siguientes servicios públicos: agua potable, drenaje sanitario, manejo integral de aguas pluviales, alumbrado público, energía eléctrica, transporte urbano, tránsito, seguridad pública y recolección de basura;

XII. Área vendible: es el área que podrá ser enajenada a terceros una vez que se haya cumplido con los requisitos de Ley;

XIII. Árbol: Cualquier especie vegetal cuyo tronco posea un diámetro en su sección transversal superior a los cinco centímetros (5 cm.), medido a un metro y veinte centímetros (1.20Mts.) de altura.

XIV. Árboles de troncos múltiples: Aquellos cuya raíz se derivan varios troncos. En éstos se considera el diámetro mayor, para efectos de reposición.

XV. Arbusto: Aquellas especies vegetales de tronco leñoso con alturas menores a dos metros (2.00Mts.).

XVI. Asentamiento humano: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

XVII. Asentamiento humano irregular: el establecimiento de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran el cual fue ocupado por invasión o mediante operaciones traslativas de dominio, sin autorización de la autoridad competente;

XVIII. Atlas de riesgo: documento en donde se establecen y clasifican las zonas de riesgo;

XIX. Cañada: El accidente topográfico natural por cuya superficie drena permanentemente o intermitentemente el agua pluvial de una cuenca determinada y que corresponde a un caudal.

XX.-Centro de equipamiento: es el conjunto de inmuebles, instalaciones y construcciones utilizado para prestar a la población los servicios urbanos, a fin de que pueda desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas propias de la vida urbana;

XXI. Centro de población: las zonas constituidas por las áreas urbanas o urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación natural y ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;

XXII. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS): Porción de la superficie total de un predio que queda libre de techo, pavimento, sótano o cualquier material impermeable la que se expresará generalmente convertida en porcentajes.

XXIII. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el máximo porcentaje construible de desplante en o sobre la rasante natural del terreno.

XXIV. Coeficiente de Uso de suelo (CUS): Es la máxima superficie total de construcción, en relación a la superficie total de un predio. Se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta, incluyendo terrazas y pasillos.

XXV. Conservación: la acción de mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;

XXVI. Construcción: toda obra o instalación que transforme el estado actual o natural de un lote o predio con objeto de servir a las actividades humanas, tales como la fabricación de elementos físicos, la reconstrucción, modificación, remodelación, conservación, mantenimiento, restauración o demolición de bienes inmuebles, así como las excavaciones, movimientos de tierra, cortes, rellenos y similares;

XXVII. Corredor Comercial: El conjunto de predios que den frente a determinada vía pública en los que se permiten determinados Usos del Suelo Predominantes Comerciales y/o de Servicio.

XXVIII. Cubridora: El material vegetal vivo que cubre el suelo y ayuda a evitar la erosión.

XXIX. Densidad habitacional: La cantidad permitida de viviendas por hectárea, construidas o por construirse en un Distrito determinado.

XXX. Director responsable de obra: son los profesionales facultados por la Ley, con la capacidad para asumir la responsabilidad técnica para elaborar o revisar los proyectos, promover su autorización, construir y supervisar las obras de edificación y urbanización, avalando que estas cumplan con lo establecido por La Ley de Desarrollo Urbano del Estado, los planes y programas de desarrollo urbano y reglamentos de la materia;

XXXI. Distrito: Aquella extensión territorial que forma parte de y/o parcialmente desborda a una zona que tiene características urbanas homogéneas y que por lo general está constituida por una colonia, barrio, corredor o centro comercial, de servicios o industrial.

XXXII. Equipamiento urbano: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;

XXXIII. Estudio de impacto vial: estudio que se desarrolla para determinar los viajes que generará una nueva acción urbana y determina las mejoras que deban hacerse a la red vial aledaña o adyacente para mantener un nivel de servicio satisfactorio, y define los requerimientos de estacionamiento;

XXXIV. Edificación: es aquella obra en proceso de construcción o ya terminada que se encuentre dentro de un lote o predio; la edificación puede ser habitacional, comercial, de servicios, industrial, de infraestructura o equipamiento urbano;

XXXV. Fraccionamiento: toda división de predios en lotes o fracciones, para la transmisión de la propiedad o posesión de los mismos, o que tienda a ese objeto, además, los que impliquen la apertura de una o más vías públicas con servicios de agua potable, drenaje sanitario, electrificación y pavimento de manera inmediata o progresiva;

XXXVI. Imagen urbana: impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socio-económicas de una localidad;

XXXVII. Impacto ambiental: es la modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza;

XXXVIII. Ley: Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

XXXIX. Manejo integral de aguas pluviales: conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales que comprende zonas de amortiguamiento, delimitación de los cauces, conducción o drenaje de aguas pluviales, obras de manejo de suelos, de control de acarreos, de control de flujos, de infiltración, de percolación y de filtración de agua, y en casos excepcionales obras de derivación y desvío de cauces, entre otras. Dichas acciones pueden clasificarse en: obras en cauces naturales, que comprenden cañadas, arroyos y ríos, obras maestras que comprenden colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una zona o en uno o más municipios, y obras secundarias o alimentadoras que se conectarían a la red maestra o a los cauces naturales, y que son realizadas por los particulares;

XL. Manifestación o Estudio del impacto ambiental: el documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el grado de alteración o modificación del ambiente natural, que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo;

XLI. Multifamiliar horizontal: será aquel que tenga más de una vivienda en un solo lote en forma horizontal;

XLII. Multifamiliar vertical: será aquel que contenga unidades de vivienda una sobre otra;

XLIII. Multifamiliar mixto: será aquel que contenga vivienda multifamiliar horizontal y vertical;

XLIV. Municipalización: acto mediante el cual el municipio asume las obligaciones de prestar servicios públicos al fraccionamiento;

XLV. Plan: Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de General Escobedo, Nuevo León vigente.

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

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

XLVIII. Régimen de propiedad en condominio: aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal o vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya pertenezcan a uno o varios propietarios y que tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública;

XLIX. Remetimiento mínimo: La franja mínima perimetral que deberá quedar libre de construcción en un predio. Este podrá ser frontal, lateral o posterior.

L.-Secretaria: Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.

LI. Urbanización: es el proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, los servicios públicos y la vialidad en un centro de población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades;

LII Uso de Edificación: El fin particular que puede darse a una edificación, siempre y cuando cumpla con los lineamientos o normatividad que determine la autoridad competente con base en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de General Escobedo, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

LIII. Usos del Suelo: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas, zonas o predios del Municipio de General Escobedo, Nuevo León.

LIV. Usuario: La persona física o moral que utiliza un predio y/o una edificación bajo cualquier título jurídico.

LV. Vecino: el residente del área que resulte afectado por una acción urbana o un acto derivado de esta Ley, quien tendrá interés jurídico para exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes o bien para intentar los medios de defensa que contemplan los ordenamientos jurídicos aplicables;

LVI. 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;

LVII. Zonas de riesgo: son las superficies de suelo de un centro de población o de un municipio, identificadas como tales por los atlas de riesgos, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar perjuicios a las personas o a sus bienes;

LVIII. Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

LIX. Las demás definiciones contenidas en el Artículo 5 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

CAPITULO SEGUNDO DE LOS USOS DE SUELO Y PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO 8.- En las áreas urbanas o urbanizables del municipio, los usos y destinos del suelo, conforme al artículo 123 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, se clasifican en cuanto a su función en: Habitacional, Comercial, Servicios, Industrial, Agropecuario y Forestal, Mixto (en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales o de servicios), Espacios Abiertos y Áreas Verdes, Infraestructura y Obras Complementarias; Equipamiento Urbano, Vialidad y Obras Complementarias.

ARTÍCULO 9.- Los Usos y Destinos del Suelo y Edificaciones, tendrán las categorías enunciadas en el artículo 137 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, y para determinar los porcentajes de la categoría predominante se aplicará lo dispuesto en el punto 9.1 del Nivel Normativo, del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de población de General Escobedo vigente.

ARTÍCULO 10. Para cada Distrito se asigna una categoría predominante, "Uso del Suelo Predominante", en la Zonificación General.

ARTÍCULO 11.- El área urbana y por urbanizar, se divide en las áreas que están indicadas en la Zonificación General, las que a su vez se llevan a una mayor precisión y concreción al definirse y/ o al observar los procedimientos establecidos en este Reglamento y que se denominan "Distritos".

ARTÍCULO 12.- Los usos del suelo se clasifican en "Funciones y Géneros", según se especifican en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo que forman parte del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de General Escobedo vigente.

ARTÍCULO 13.- En la Matriz de Compatibilidad, el Municipio se divide en ANPSM (Área Natural Protegida de la Sierra de San Miguel), ANPCT (Área Natural Protegida de Cerro del Topo) y 18 distritos E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14, E15, E16, E17, E18; las funciones se identifican con número, los Géneros con decimales, Sectores con letra y los Distritos con letra y número.

ARTÍCULO 14.- Los lineamientos autorizados y los previstos en los Planes de Desarrollo Urbano, aplicables a un lote o predio, excepto el Coeficiente de Uso del Suelo, altura podrán ser modificados a solicitud del propietario, siempre y cuando se trate de variaciones pequeñas hasta de un diez por ciento (10%). La solicitud deberá contar con la anuencia de la mayoría de los propietarios de los predios colindantes, quienes manifiestan firmando el escrito correspondiente. La Secretaría aceptará o rechazará lo solicitado. Cuando se trate de variaciones mayores a un diez por ciento (10%), se requerirá además de lo anterior, el Visto Bueno de la comisión de Desarrollo Urbano, Ecología y Tenencia de la tierra del R. Ayuntamiento.

ARTÍCULO 15.- Cuando se trate de giros de considerable impacto urbano y que así lo estime necesario el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, para su autorización se deberá obtener el visto bueno de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Ecología y Tenencia de la Tierra del R. Ayuntamiento.

ARTÍCULO 16.- El R. Ayuntamiento podrá autorizar proyectos de carácter especial, cuando signifiquen un evidente beneficio al desarrollo urbano, un mejoramiento en la calidad de vida de la población y se fomente un impulso al empleo, a la economía y al fortalecimiento municipal.

ARTÍCULO 17.- Para cada Distrito se procurará tener planos detallados y actualizados, que indiquen los usos del suelo previstos por el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de General Escobedo vigente, los existentes y los autorizados.

ARTÍCULO 18.- En la autorización de los Usos del Suelo, de construcciones y de edificaciones de tipo comercial, industrial y de servicios, la Secretaría, fijará conforme a las Normas Oficiales Mexicanas, los siguientes lineamientos ambientales y normas de seguridad, que el particular deberá cumplir al ejercerlo señalándose además los equipos de sistemas o elementos a instalar para prevenir y controlar la contaminación ambiental.

LINEAMIENTOS AMBIENTALES BÁSICOS

1. Contar con Licencia de Uso del Suelo, autorizada por la Secretaría.
2. Contar con Licencia Sanitaria de la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.
3. Deberán controlar las emisiones a la atmósfera de humos y olores irritantes desagradables o dañinos a la salud humana, de tal forma que se evite impactar negativamente en el entorno inmediato, para tal fin deberá colocar un sistema de control de humos y olores en el lugar donde se originen. Este sistema contendrá mínimamente pre-filtro para captura de partículas mayores de grasa (cuando se trate de actividades relacionadas con la elaboración de alimentos), pre-cipitador electrostático para partículas o un sistema equivalente, quemador secundario para humos, filtro de, carbón activado para solventes, ventilador y ducto de salida que mínimamente deberá estar a tres metros sobre el nivel superior de las colindancias vecinales.
4. Las emisiones de gases, humos, vapores y/o polvos producto del proceso y/o actividad de maquinaria deberán mantenerse en los niveles permitidos de acuerdo a lo señalado en la Norma Oficial Mexicana (NOM-085-SEMARNAT-1994, NOM- 040 SEMARNAT-1993, NOM- 041-SEMARNAT-2006, NOM-042-SEMARNAT-2003, NOM-043-SEMARNAT-1993, NOM-044-SEMARNAT-2006, NOM-045- SEMARNAT-2006, NOM-047-SEMARNAT-1999).
5. NO deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las seis a las veintidós horas y 65 dB (A) de las veintidós a las seis horas. De acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994.
6. Los equipos y maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse por ningún motivo en colindancia a casas habitación o a la vía pública, en cualquier ubicación deberán estar aislados.
7. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en los predios colindantes en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de vibración y ruido al entorno inmediato.
8. Para el caso de establecimientos con giro comercial, industrial y de servicios, sus descargas de líquidos residuales derivados de los procesos deberán cumplir en cuanto a su composición cualitativa y cuantitativa con las condiciones particulares de descarga que en base a las Normas Oficiales Mexicanas le establezca la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente del Estado.
9. Deberá contar con trampas para la captura de grasas y sólidos en el drenaje sanitario. Queda prohibido la derrama o vertido de grasas, gasolina o algún material sólido o líquido al drenaje sanitario o pluvial. Los sistemas de drenaje

deberán ser protegidos de derrames accidentales de sustancias que pudieran ocasionar alteraciones a la calidad de flujo ordinario del sistema.

10. Deberá contar con contenedores especiales para materiales reciclables y para basura en general, estos deberán colocarse en instalaciones especiales ubicados de preferencia dentro del establecimiento y los residuos se sacarán a la vía pública solo para su retiro y transportación a sitios de disposición final autorizados, para el caso de productos de fácil descomposición, estos se almacenarán bajo refrigeración (cuarto frío), hasta antes de su retiro.

11. Deberán clasificar sus residuos en peligrosos y no peligrosos de acuerdo con las NOM-052-SEMARNAT-2005, NOM-053-SEMARNAT-1993, NOM-054-SEMARNAT-1993.

12. Los residuos sólidos y líquidos derivados del proceso que no cumplan con las Normas Oficiales Mexicanas (NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-002-SEMARNAT-1996, NOM-003-SEMARNAT-1997) para ser vertidos al sistema de drenaje, deberán ser almacenados temporalmente en recipientes cerrados y en un lugar fresco y seco para que se evite la contaminación y riesgo ambiental en tanto se dispongan en confinamientos autorizados. Los residuos que por su rápida descomposición generen olores e insalubridad no deberán permanecer almacenados por más de veinticuatro horas.

13. Deberá de establecer sistemas de control apropiados para la prevención de fugas de materiales contaminantes y/o peligrosos así como un sistema para la contención (como barreras, fosas, estibas sobre charolas, etc.) de derrames fortuitos de sustancias y materiales con estas características.

14. Deberá contar con la descripción esquemática de las líneas de abastecimiento de materias primas y energéticas así como de los sistemas de descarga de residuos y materiales peligrosos.

15. Deberá contar con el registro del tipo, volumen y destino de los residuos peligrosos generados por el establecimiento; el sistema de recolección utilizado para la disposición de los residuos deberá contar con las autorizaciones correspondientes, expresadas en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, 19 de junio 2007.

16. No arrojar a la vía pública aguas utilizadas en el proceso de limpieza.

17. Deberá conservar, dar mantenimiento y rehabilitar las áreas arboladas existentes en el predio, contar con arborización en el perímetro del predio, preferentemente con un árbol cada cinco metros, por lo menos de metro y medio o dos metros del límite de la propiedad, y en estacionamientos descubiertos se deberá colocar un árbol por cada dos cajones; de no ser posible arborizar el perímetro, hacerlo en las banquetas circundantes.

18. Deberá de establecer un sistema apropiado para la prevención y control de incendios, colocar un extinto por cada 60 metros cuadrados de construcción, contar con salidas de emergencia y con un programa de contingencia civil para los casos de siniestro, para el control de incendios tomar en cuenta las siguientes características para la selección de un extintor adecuado:

Clase A: Son fuegos en materiales sólidos combustibles ordinarios, tales como madera, papel, hule, plásticos. Le corresponden extintores de agua, espuma halón o polvo químico abc.

Clase B: Son fuegos en líquidos combustibles, grasas y gases; a los combustibles flamables o inflamables le corresponden extintores de: bióxido de carbono, polvo químico abc, agua, halón, polvo químico ordinario -pq bc.

Clase C: Son fuegos que involucran equipo eléctrico energizado, donde la conductividad del agente extintor es de gran importancia, le corresponden extintores de bióxido de carbono, polvo químico abc, polvo químico ordinario pq bc.

Clase D: Son fuegos en metales combustibles tales como: magnesio, sodio y potasio, estos fuegos son de alta intensidad y se presentan en estos metales, ya sea en forma fundida o en forma de polvo, le corresponden extintores especiales de tipo D o en caso de emergencia arena seca.

19. En caso de utilizar leña en los procesos de cocción deberá contar con certificado de la procedencia de este material autorizado por la dependencia correspondiente.

20. Con el fin de no impactar negativamente con las actividades propias de cada giro, estas deberán llevarse a cabo únicamente en las áreas autorizadas.

21. Por las condiciones de ubicación geográfica y urbana la empresa se limitará a no incrementar en el predio su capacidad instalada actual.

22. Queda prohibido realizar eventos sociales dentro del establecimiento.

23. No deberá mantener sus unidades automotrices estacionadas o en maniobras de carga y descarga en la vía pública. Será necesario definir un área exclusiva para cargar y descargar mercancías, debiendo apagar las unidades durante la operación, queda prohibido descargar durante la noche; el horario para estas labores es de 8:00 (ocho) a las 18:00 (dieciocho) horas del día. Queda prohibido obstruir la vía pública.

24. Es necesario que cuente con un programa permanente para el control de fauna nociva.

25. La apariencia del establecimiento deberá guardar una imagen que no altere el paisaje predominante y que no ofenda la moral y buenas costumbres o que ponga en riesgo la salud humana o sobrevivencia de otras especies.

26. Deberá contar con barda perimetral de por lo menos 3.00 mts de altura.

27. Todas las Materias primas, productos, subproductos y residuos deberán almacenarse en depósitos con letreros o rótulos que indiquen expresamente o mediante código conocido, las características del contenido, capacidad, riesgos e instrucciones en caso de fuga, derrames, exposición o contacto.

LINEAMIENTOS PARA EL ESTABLECIMIENTO Y OPERACIÓN DE GIROS DE SERVICIOS

1. Centro de Acopio de Materiales Reciclables. Deberá cumplir con los lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 10, y del 12 al 27. Deberá así mismo cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Contar con portón de entrada y vigilancia.

b) Contar con pasillos de acceso para tránsito interior.

c) Las áreas de almacenamiento deberán estar delimitadas con muros y techo.

d) Contar con canaletas de captación de agua pluvial con separados de sólidos. Derivar estas aguas adecuadamente, previa autorización de la Secretaría.

e) Los materiales almacenados no deberán ser ubicados en la vía pública, en azoteas y sobre bardas perimetrales; la estiba de materiales no podrá sobrepasar la altura de la barda limitrofe.

f) Se prohíbe el lavado de materiales, así como la recepción de materiales biodegradables que pudiesen generar problemas de contaminación.

g) El manejo de material debe ser bien planeado de modo que se eviten al máximo el manejo y los movimientos internos.

2. Centros Comerciales y Tiendas de Autoservicio. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 27. Deberá así mismo cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Los pasillos de servicio privado y común deberán mantenerse permanentemente limpios.

b) En caso de que se instales restaurantes, bares, comidas rápidas o similares, los locales serán diseñados para el efecto, debiendo contar con un área interna para la colocación de sistemas adecuados de extracción de humos y olores de manera que no sean visibles al exterior y no colinden con vecinos.

c) Deberá colocar letreros alusivos para prohibir fumar en lugares cerrados.

d) Deberá contar con rampas para facilitar el acceso a personas discapacitadas.

e) Los establecimientos dedicados a la venta de frutas y legumbres deberán contar con letreros alusivos al lavado de estos productos antes de su preparación y consumo.

f) Los comerciantes tendrán la obligación de mantener aseados los establecimientos en los que efectúen sus actividades comerciales, esta obligación comprende también en su caso, el exterior de los mismos dentro de un espacio de 3 metros contados a partir de su límite frontal.

g) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; Deberá contar con una programación periódica para llevar a cabo las labores de fumigación, las cuales deberán ser realizadas por empresas certificadas por la autoridad sanitaria correspondiente.

3. Compra y Venta de Chatarra. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) No deberá manejarse chatarra que hubiese estado en contacto con sustancias peligrosas, sin previa autorización de la dependencia correspondiente.

4. Distribuidora, Empacadora y/o Expendedora de carne fresca, carnes frías y Productos Lácteos. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, del 3 al 18 y del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Deberá dar aviso de apertura a la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.

b) No deberá llevarse a cabo procesos de transformación o manufactura guardándose exclusivamente el género de distribuidora y .expendedora (excepto en la elaboración de chicharrón y barbacoa, considerando para su elaboración el control establecido en los lineamientos).

c) Queda prohibida la matanza de animales, cuya carne se use para la venta en las instalaciones del establecimiento.

d) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; Deberá contar con una programación periódica para llevar a cabo las labores de fumigación, las cuales deberán ser realizadas por empresas certificadas por la autoridad sanitaria correspondiente.

5. Distribuidora de materiales pétreos para Construcción. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 2, del 5 al 9, el 12, y del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

- a) La carga y descarga debe efectuarse en lugares cerrados y con equipo o sistema colector de polvos.
- b) Las unidades automotrices deberán contar con una cubierta que evite la dispersión de polvos durante su traslado.
- c) El almacenamiento debe ser preferentemente en confinamientos bien definidos, delimitados y cerrados cuando el caso lo permita, si es necesario hacerlo a cielo abierto, el material debe mantenerse cubierto con lonas o similar.
- d) Prohibida la venta a granel en zonas habitacionales. (Se agrega)

6. Elaboración de Alimentos, Restaurante, Cafetería y Bar. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, del 3 al 10, del 12 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

- a) Deberá dar aviso de apertura a la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.
- b) Los propietarios tendrán la obligación de mantener aseados los establecimientos en los que efectúen sus actividades comerciales, esta obligación comprende también en su caso, el exterior de los mismos dentro de un espacio de 3 metros contados a partir de su límite frontal.
- c) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; Deberá contar con una programación periódica para llevar a cabo las labores de fumigación , las cuales deberán ser realizadas por empresas certificadas por la autoridad sanitaria correspondiente.
- d) Los utensilios que se utilicen para preparar y servir alimentos y bebidas deberán ser lavados con agua potable y detergente o jabón.
- e) En el manejo y preparación de los alimentos y bebidas deberá de utilizarse agua potable.
- f) El personal que labore en los locales deberá mantenerse aseado en su ropa y persona cuidando preferentemente el aseo en sus manos.
- g) Se prohíbe el manejo simultáneo de dinero y la preparación de alimentos, por un mismo manipulador de alimentos.
- h) El personal que labor en los locales, deberá tener tarjeta de control sanitario vigente y deberá ser colocada en un lugar dentro del local.

7. Establecimiento Comercial.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, 5, 12, del 16 al 18, 20, 22 y del 24 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos.

- a) Deberá dar aviso de, apertura a la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.

8. Farmacia.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 6, del 9 al 18, y del 20 al 27.

- a) Deberá dar aviso de, apertura a la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.

9. Ferretería, Tlapalería, Cerrajería y Refaccionaría.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 27.

10. Frutería.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, del 5 al 7, del 9 al 12, del 14 al 18, del 20 al 24 y el 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos.

a) Deberá dar aviso de apertura a la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.

b) Los establecimientos dedicados a la venta de frutas y legumbres deberán contar con letreros alusivos al lavado de estos productos antes de su preparación y consumo.

c) Los comerciantes tendrán obligación de mantener aseados los establecimientos en los que efectúen sus actividades comerciales, esta obligación comprende también en su caso, el exterior de los mismos dentro de un espacio de 3 metros contados a partir de su límite frontal

d) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; Deberá contar con una programación periódica para llevar a cabo las labores de fumigación, las cuales deberán ser realizadas por empresas certificadas por la autoridad sanitaria correspondiente.

e) No deberá llevar a cabo procesos de transformación.

11. Panificadora y Tortillería.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, del 3 al 10, del 12 al 18, del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos.

a) Deberá dar aviso de apertura a la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.

b) Las emisiones de calor ocasionadas por el proceso que realizan, no deberán ser recibidas en los predios colindantes inmediatos.

c) Los establecimientos en áreas habitacionales no deberán de contar con más de un depósito estacionario de gas licuado presurizado de más de 200 litros de capacidad.

d) El depósito de gas licuado presurizado deberá ser ubicado en espacios abiertos, ventilados y protegidos con un muro de concreto.

e) El establecimiento deberá ser ubicado en predios denominados cabecera de manzana cuando se localizan en zonas habitacionales.

f) Los propietarios tendrán la obligación de mantener aseados los establecimientos en los que efectúen sus actividades comerciales, esta obligación comprende también en su caso, el exterior de los mismos dentro de un espacio de 3 metros contados a partir de su límite frontal.

g) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; Deberá contar con una programación periódica para llevar a cabo las labores de fumigación, las cuales deberán ser realizadas por empresas certificadas por la autoridad sanitaria correspondiente.

h) Los utensilios que se utilicen para preparar y servir alimentos y bebidas con agua potable y detergente o jabón.

i) En el manejo y preparación de los alimentos y bebidas deberá de utilizarse agua potable.

j) El personal que labore en los locales deberá mantenerse aseado en su ropa y persona; cuidando preferentemente el aseo en sus manos.

k) Se prohíbe el manejo simultáneo de dinero y la preparación de alimentos, por un mismo manipulador de alimentos.

l) El personal que labore en los locales, deberá tener tarjeta de control sanitario vigente y deberá ser colocada en un lugar visible dentro del local.

12. Venta de Alimentos Asados a la Parrilla. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados: 1, del 3 al 24 y el 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos

a) Deberá dar aviso de apertura a la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.

b) Evitar que los usuarios se congreguen en la vía pública.

c) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; Deberá contar con una programación periódica para llevar a cabo las labores de fumigación, las cuales deberán ser realizadas por empresas certificadas por la autoridad sanitaria correspondiente.

d) Los propietarios tendrán la obligación de mantener aseados los establecimientos en los que efectúen sus actividades comerciales, esta obligación comprende también en su caso, el exterior de los mismos dentro de un espacio de 3 metros contados a partir de su límite.

e) Los utensilios que se utilicen para preparar y servir alimentos y bebidas deberán ser lavados con agua potable y detergente o jabón.

f) En el manejo y preparación de los alimentos y bebidas deberá utilizarse agua potable.

g) El personal que labore en los locales deberá mantenerse aseado en su ropa y persona, cuidando preferentemente el aseo en sus manos.

h) Se prohíbe el manejo simultáneo de dinero y la preparación de alimentos, por un mismo manipulador de alimentos.

i) El personal que labore en los locales, deberá tener tarjeta de control sanitario vigente y deberá ser colocada en un lugar visible dentro del local.

13. Venta de Auto partes Usadas- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 27.

14. Almacenamiento en General. Debe cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 al 2, del 5 al 10, del 12 al 18 y del 20 al 27.

Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos.

a) Contar con portón de entrada y vigilancia.

b) El acomodo de materiales no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, azoteas y bardas perimetrales. La estiba de materiales no podrá sobrepasar la altura de la barda limitrofe.

c) No deberán llevarse a cabo procesos de transformación o manufactura, guardándose estrictamente el giro de almacenamiento.

d) Queda prohibido el manejo de materiales que hayan tenido el contacto con sustancias o residuos peligrosos.

e) Deberá existir un espacio sin construcción ni obstrucciones con una dimensión mínima de 1.5 metros de ancho entre las paredes del almacén y los límites laterales y posteriores de la propiedad.

15. Almacén con Sistema de Refrigeración. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 al 2, del 4 al 18, y del 20 al 27.

16. Autolínea de carga. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1,2, del 5 al 18, y del 20 al 27.

a) Contar con portón de entrada y vigilancia

17. Carpintería y Maderería. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 12, del 14 al 18, y del 20 al 27.

a) Contar con área aislada y segura para almacenamiento de productos combustibles, equipados con sistema arresta - flama, debidamente etiquetados y con instrucciones para su manejo seguro.

b) Cuando se realicen trabajos que impliquen la aplicación de pinturas, barnices o similares, estos deberán realizarse en un área aislada, la cual deberá contar con un equipo de captura y control de vapores y colores.

c) El establecimiento deberá ser ubicado en predios denominados cabecera de manzana cuando se localice en zona habitacional.

18. Casa Club A.C. y Canchas Deportivas. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 y 2, del 4 al 12, del 16 al 18, del 20 al 22, y del 24 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Evitar la dispersión de partículas y polvos, manteniendo cubierta verde con zacate o similar.

b) Evitar que los usuarios se congreguen en la vía pública.

19. Centros Sociales, Discotecas y Salones de Baile. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 y 2, del 5 al 8, 10, 12, del 15 al 18, del 20 al 22 y del 24 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Deberá sujetarse al horario de actividades de acuerdo a la Reglamentación Municipal.

b) Evitar que los asistentes se congreguen en la vía pública.

20. Clínica Veterinaria y Tienda de Mascotas. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, 2 y 5 del 8 al 12 del 14 al 18, del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

- a) Cumplir con la Ley de Protección a los Animales vigente en el Estado.
- b) Queda prohibido el manejo de especies nativas amenazadas o en peligro de extinción, de acuerdo a lo establecido por las autoridades federales competentes. NOM-059-SEMARNAT-2001.
- c) Contar con contenedores para basura separada y aislada en el interior del establecimiento, deberá contratar empresa recolectora de residuos registrada ante la autoridad competente, el almacenamiento no podrá exceder de 24 horas, las veterinarias que desechen residuos peligrosos, deberán separar estos en bolsas rojas y en bolsas verdes para los no peligrosos. Los no peligrosos se dispondrán previa autorización de la de la autoridad correspondiente en confinamiento controlado.
- d) No deberá contar con pensión para animales en caso de que colinde con casas habitación.

21.- Clínica y/o Laboratorio de Análisis Clínicos.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales 'Básicos enumerados; 1, 3 y 4, del .5 al 10, del 12 al 18, y del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

- a) Deberá dar aviso de apertura y contar con Licencia de la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.
- b) Los cilindros de gas utilizados en el tratamiento de los pacientes deberán ser ubicados bajo condiciones establecidas por las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
- c) En caso de contar con caldera mantenerla en buen estado de manera que se tenga un control adecuado sobre la emisión de humos para ello será necesaria la instalación de ductos y extractores
- d) Deberá clasificar sus residuos en,-peligrosos de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas, NOM-052-SEMARNAT-2005, NOM-087-SEMARNAT-SSA-2002, que definen como peligrosos a residuos de sangre humana, de cultivo y capas de agentes infecciosos, residuos patológicos, residuos no anatómicos de unidades de pacientes, residuos de objetos punzo cortantes, medicamentos caducos, recipientes sanguíneos y de alimentos de enfermos contagiosos.
- e) A fin de clasificar los residuos hospitalarios, se utilizarán recipientes de material impermeable, cuyos colores indiquen la procedencia de los mismos, rojos (peligrosos), verde (no peligrosos).
- f) Los materiales punzo cortantes deberán ser tratados para evitar riesgo durante el manejo de ellos; para posteriormente ser incinerados.
- g) Deberá contratar incineradores oficiales para la incineración de los residuos sólidos hospitalarios peligrosos o contar con uno que cumpla con las características marcadas por la autoridad competente, los cuales deberán ser incinerados en un plazo no mayor a 24 horas.

22.- Consultorio Médico.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 y 2, del 8 al 10, del 12 al 18, y del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

- a) Deberá clasificar sus residuos en peligrosos de acuerdo a la s Normas Oficiales Mexicanas, NOM-052-SEMARNAT-2005, NOM-087-SEMARNAT-SSA-2002, que definen como peligrosos a residuos de sangre humana, de cultivo y capas de agentes infecciosos, residuos patológicos, residuos no anatómicos de unidades de pacientes, residuos de objetos punzo cortantes, medicamentos caducos, recipientes sanguíneos y de alimentos de enfermos contagiosos.
- b) A fin de clasificar los residuos hospitalarios, se utilizarán recipientes de material impermeable, cuyos colores indiquen la procedencia de los mismos, rojos (peligrosos), verde (no peligrosos).

c) Los materiales punzo cortantes deberán ser tratados para evitar riesgo durante el manejo de ellos; para posteriormente ser incinerados.

d) Deberá contratar incineradores oficiales para la incineración de los residuos sólidos hospitalarios peligrosos o contar con uno que cumpla con las características marcadas por la autoridad competente, los cuales deberán ser incinerados en un plazo no mayor a 24 horas.

23.- Estación de Suministro de Combustibles.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 al 18, y del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Deberá cumplir con los criterios y Normas que establece Petróleos Mexicanos y demás proveedores para el almacenamiento y manejo de sus productos.

b) Garantizar la impermeabilización de fosas y depósitos de combustibles, a fin de evitar problemas de infiltración.

c) Contar con sistemas de control de vapores.

24.- Estación de Servicios de Gases Refrigerantes.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 al 18, y del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Deberá cumplir con los criterios y Normas que establece Petróleos Mexicanos y demás proveedores para el almacenamiento y manejo de sus productos.

25.- Fumigación para Control de Plagas. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, del 3 al 5, 8, del 10 al 15, 18, 20, del 22 al 24 y Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Deberá dar aviso de apertura y contar con Licencia Sanitaria de la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.

b) Todas las materias primas, productos, subproductos y residuos deberán almacenarse en depósitos con letreros o rótulos que indiquen expresamente o mediante código conocido, las características del contenido, capacidad, riesgos e instrucciones en caso de fuga, derrames, exposición o contacto.

26.- Funeraria.-Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 y 2, 5, del 8 al 12, del 15 al 18 y del 20 al 27.

27.- Gimnasios y Baños Públicos. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 10, del 12 al 18, y del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) En caso de contar con caldera mantenerla en buen estado de manera que se tenga un control adecuado sobre la emisión de humos, para ello será necesaria la instalación de duetos y extractores.

28.- Institutos y Centros Educativos.- Deberá cumplir con los Lineamiento Ambientales Básicos enumerados; del 1 y 2, 5 y 6, 10 y 11, del 14 al 18, del 20 al 22 y del 24 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Las actividades de bandas de guerra y bandas musicales deberán realizarse en espacios cerrados, de tal manera que el ruido generado no impacte negativamente con vecinos colindantes. Se recomienda que para estas actividades los

alumnos utilicen equipo de protección auditiva considerando que la intensidad y duración de los sonidos producidos por esta actividad puedan provocar lesiones auditivas (para tal fin considérese los datos de referencia que aparecen a continuación)

Duración en minutos	Límite dB (A)
1.50 o menos	120*
3	110*
7	103*
15	97*
30	93*
60	90*
120	87*
240	85*

b) Recomendamos que en estas instituciones se desarrollen programas permanentes que fomenten la cultura ambiental, entre los programas que se pueden sugerir se encuentran: Programa de separación de basura, cuidado del agua, reforestación, entre otros.

c) En caso de contar con caldera mantenerla en buen estado de manera que se tenga con un control adecuado sobre la emisión de humos, para ello será necesaria la instalación de ductos y extractores.

29.- Laboratorio Fotográfico. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18, y del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) En tanto se realiza la disposición final de los residuos peligrosos, estos deberán de ser colocados dentro del predio en un sitio en donde no representen riesgo alguno, tomando las medidas de seguridad pertinentes (ventilación adecuada, temperatura controlada, muros de contención, extinguidores presentes en el lugar, fuente de agua cercana al lugar, entre otros).

30.- Lavandería y Tintorería. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 y 2, del 5 al 18 del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) En caso de contar con caldera mantenerla en buen estado de manera que se tenga con un control adecuado sobre la emisión de humos, para ello será necesaria la instalación de ductos y extractores.

b) Contar con drenaje exclusivo y adecuado a fin de no obstruirlo, debiendo evitar la disposición de aguas a altas temperaturas, así como de detergentes o productos químicos o peligrosos.

c) En caso de no contar con ductos de salida de vapor, estos no podrán colocarse en la colindancia a vecinos y deberá colocarse un ducto de salida cuyo tiro deberá tener una altura tal que sobrepase los techos de las propiedades colindantes.

d) El proceso de lavado ácido deberá ser registrado ante la Secretaría para ser regulado en base a su ubicación, volumen, tratamiento y condiciones de drenaje.

e) Todas las materias primas, productos y subproductos y residuos deberán almacenarse en depósitos con letreros o rótulos que indiquen expresamente o mediante código conocido, las características del contenido, capacidad, riesgo e instrucciones en caso de fuga, derrames, exposición o contacto.

31.- Salas de Belleza, Estéticas, Peluquerías y similares. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 al 3, del 5 al 10, del 14 al 18 y del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Contar con drenaje exclusivo y adecuado a fin de no obstruirlo, debiendo evitar la disposición de aguas a altas temperaturas, así como de detergentes o productos químicos o peligrosos.

32.- Servicios de Artes Gráficas e Impresión.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18, y del 20 al 27. Deberá cumplir, con. Los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Contar con área aislada y segura para el almacenamiento de productos combustibles, equipados con sistema arresta - flama, debidamente etiquetados y con instrucciones para su manejo seguro.

b) Cuando se realicen trabajos que impliquen la aplicación de pinturas, barnices o similares, estos deberán realizarse en un área aislada, la cual deberá contar con equipo de captura y control de vapores y olores.

c) En tanto se realiza la disposición final de los residuos peligrosos, estos deberán de ser colocados dentro del predio en un sitio en donde no representen riesgo alguno, tomando las medidas de seguridad pertinentes (ventilación adecuada, temperatura controlada, muros de contención, extinguidores presentes en el lugar, fuente de agua cercana al lugar, entre otros).

d) Los residuos de pinturas, solventes, fibras y pastas, deberán ser separados y confinados en recipientes herméticos hasta su disposición final en lugares autorizados.

e) El área temporal de residuos deberá ser ubicada en un espacio independiente de las áreas de proceso

33.- Servicio Eléctrico Automotriz. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 y 2, del 5 al 7, del 9 al 18, y del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Los residuos de acumuladores eléctricos son considerados peligrosos, por lo cual deberán ser enviados a confinamientos autorizados contando con un registro del volumen y destino final.

34.- Servicio de Embragues y Frenos Automotrices. - Deberá cumplir con Los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, del 5 al 18 y del 20 al 27.

35.- Servicio de Enderezado y Pintura Automotriz. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18, y del 20 al 26. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Contar con área aislada y segura para almacenamiento de productos combustibles, equipados con sistemas arresta - flama, debidamente etiquetados y con instrucciones para su manejo seguro.

b) Cuando se realicen trabajos que impliquen la aplicación de pinturas, barnices o similares, estos deberán realizarse en un área aislada, la cual deberá contar con equipo de captura y control de vapores y olores

c) Los residuos de pinturas, solventes, fibras y pastas de resanado, deberán ser separados y confinados en recipientes herméticos hasta su disposición final en lugares autorizados.

d) El área temporal de residuos deberá ser ubicada en un espacio independiente de las áreas de proceso.

36.- Servicio de Lubricación y Lavado Automotriz. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 16, 18 y del 20 al 26. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Para la realización del cambio de aceite a vehículos automotores, deberá contar con fosas de 1.5 Mts. de profundidad con charolas móviles para la captura del aceite.

b) Deberá contar con una fosa de captación de agua de uso.

c) Deberá contar con un diseño de decantación y sedimentación en dicha fosa, además el agua decantada será conducida por gravedad (de preferencia) a una cisterna la cual deberá estar conectada con salida a un registro y hacia un sistema de reciclado completo para su reutilización en el lavado de autos.

d) No arrojar y evitar escurrimientos a la vía pública de aguas utilizadas en el proceso de limpieza.

f) El área de actividades deberá tener un suelo con revestimiento impermeable a infiltraciones de aceite y solventes.

f) Los lodos generados por el proceso deberán ser confinados temporalmente en recipientes cubiertos, los cuales deberán ser enviados a confinamientos autorizados contando con un registro.

37.- Servicio Mecánico Automotriz.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 27: Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Para la realización del cambio de aceite a vehículos automotores, deberá contar con fosas de 1.5 Mts. de profundidad con charolas móviles para la captura del aceite.

b) En tanto se realiza la disposición final de los residuos peligrosos, estos deberán de ser colocados dentro del predio en un sitio en donde no representen riesgo alguno, tomando las medidas de seguridad pertinentes (ventilación adecuada, temperatura controlada, muros de contención, extinguidores presentes en el lugar, fuente de agua cercana al lugar, entre otros).

38.- Servicio de Reparación de Mofles y Radiadores Automotrices. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 27.

a) En tanto se realiza la disposición final de los residuos peligrosos, estos deberán de ser colocados dentro del predio en un sitio en donde no representen riesgo alguno, tomando las medidas de seguridad pertinentes (ventilación adecuada, temperatura controlada, muros de contención, extinguidores presentes en el lugar, fuente de agua cercana al lugar, entre otros).

39.- Servicio de Recolección de Residuos de Alimentos y Sanitarios - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 y 2, 5 y 6, 13, 18 y del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) La Descarga de los materiales transportados deberán ser en los lugares autorizados por la Autoridad competente

b) No deberá mantener las unidades con carga dentro del predio.

40.- Servicio de Reparación de Electrodomésticos. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 y 2, del 5 al 7, del 10 al 12, del 14 al 18 y del 21 al 27

41.-Tapicería. -Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 27.

42.- Templo.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, 5, 6, 10, del 16, al 18 y del 21 al 27. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

- a) Deberá dar aviso de apertura a la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.
- b) Evitar que los usuarios se congreguen en la vía pública
- c) Evitar en la medida de lo posible colindar lateralmente con predios habitacionales.
- d) Deberán evitar que los asistentes interrumpan el tráfico o la circulación de las calles cercanas al templo.

43.- Vulcanizadora.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 y 2, del 5 al 18 y del 20 al 27.

LINEAMIENTOS PARA EL ESTABLECIMIENTO Y OPERACIÓN DE GIROS DE TRANSFORMACIÓN Y MANUFACTURA

I.- Dosificadora de Triturados para Construcción.- Deberá cumplir con los lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 27. Deberá cumplid con los siguientes lineamientos específicos:

- a) Deberá contar con un sistema de control de polvos tal que no rebase los niveles máximos permisibles de emisión a la atmósfera de partículas sólidas; así como los requisitos de control de emisiones fugitivas, que establecen las normas NOM-040-SEMARNAT-2002 Y NOM-043-SEMARNAT-1993.
- b) Deberá presentar ante la Secretaría un estudio perimetral de sólidos totales, el cual deberá ser llevado a cabo en los meses de Febrero a Marzo.
- c) La carga y descarga debe efectuarse en lugares cerrados y con equipo o sistema colector de polvos.
- d) La molienda debe realizarse con maquinaria equipada con sistemas o equipos de control, captura y colección de polvos y partículas.
- e) Las unidades automotrices deberán contar con una cubierta que evite la dispersión de polvos durante su traslado.
- f) El almacenamiento debe ser preferentemente en confinamientos bien definidos, delimitados o cerrados cuando el caso lo permita, si es necesario hacerlo a cielo abierto, el material debe mantenerse cubierto con lonas o similar.

2.- Elaboración de Alimentos Deshidratados, Dulces, Frituras y Productos Lácteos. Deberá cumplir Con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, del 3 al 18 y del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes lineamientos específicos:

- a) Deberá dar aviso de apertura a la -secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.

b) Los Propietarios tendrán la obligación de mantener aseados los establecimientos en los que efectúen sus actividades comerciales, esta obligación comprende también en su caso, el exterior de los mismos, dentro de un espacio de tres metros contados a partir de su límite frontal.

c) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; Deberá contar con una programación periódica para llevar a cabo las labores de fumigación , las cuales deberán ser realizadas por empresas certificadas por la autoridad sanitaria correspondiente.

d) Los utensilios que se utilicen para preparar y servir alimentos y bebidas deberán ser lavados con agua potable y detergente o jabón.

e) En el manejo y preparación de los alimentos y bebidas deberá de utilizarse agua-potable.

f) El personal que labore en los locales deberá mantenerse aseado en su ropa-y persona, cuidando preferentemente el aseo en sus manos.

g) Se prohíbe el manejo simultáneo de dinero y la preparación de alimentos, por un mismo manipulador de alimentos.

h) El personal que labore en los locales, deberá tener tarjeta de control sanitario vigente y deberá Ser colocada en un lugar visible dentro del local.

3.- Enlatadora y Embotelladora de Bebidas en General. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, del 3 al 18 y del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes lineamientos específicos:

a) Deberá dar aviso de apertura a la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León.

b) Los Propietarios tendrán la obligación de mantener aseados los establecimientos en los que efectúen sus actividades comerciales, esta obligación comprende también en su caso, el exterior de los mismos, dentro de un espacio de tres metros contados a partir de su límite frontal.

c) Los Propietarios tendrán la obligación de mantener aseados los establecimientos en los que efectúen sus actividades comerciales, esta obligación comprende también en su caso, el exterior de los mismos, dentro de un espacio de tres metros contados a partir de su límite frontal.

d) Los utensilios que se utilicen para preparar y servir .alimentos y bebidas deberán ser lavados con agua potable y detergente o jabón.

e) En el manejo y preparación de los alimentos y bebidas deberá de utilizarse agua potable.

f) El personal que labore en los locales deberá mantenerse aseado en su ropa y persona, cuidando preferentemente el ase o en sus manos.

g) Se prohíbe el manejo simultáneo de dinero y la preparación de alimentos, por un mismo manipulador de alimentos.

h) El personal que labore en los locales, deberá tener tarjeta de control sanitario vigente y deberá ser colocada en un lugar visible dentro del local.

4.- Fábrica de Papel y Cartón. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerado s; del 1 al 18 y del 20 al 27

5.- Fabricación de Productos Cerámicos y de Barro. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes lineamientos específicos:

- a) Los procesos de pintado deberán realizarse en áreas confinadas y equipos para eliminar emisiones de vapores.
- b) Los procesos que por su naturaleza emitan sustancias a la atmósfera deberán contar con una estructura que permita cuantificar la calidad del flujo de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

6.- Fabricación de Reactivos Químicos, Pintura y Barnices. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes lineamientos específicos:

- a) Todas las materias primas, productos, subproductos y residuos deberán almacenarse en depósitos con letreros o rótulos que indique expresamente o mediante código conocido las características del contenido, capacidad, riesgos e instrucciones en caso de fuga, derrames, exposición o contacto.
- b) Dar el adecuado mantenimiento a reactores, tanques de mezclado, sistemas de conducción y clasificación, etc., a fin de evitar acumulación de gases, reacciones no controladas, explosiones u olores.
- c) Los tanques estacionarios deben contar con fosas de contención impermeable, los cuales se construirán individualmente, según la compatibilidad de las sustancias, la capacidad debe ser de acuerdo al volumen almacenado.
- d) Por las características de los procesos se deberá disponer de áreas de amortiguamiento dentro de la empresa.
- e) Los sistemas de drenaje, deberán ser protegidos de derrames accidentales de sustancias que pudieran ocasionar alteraciones a la calidad de flujo ordinario del sistema.
- f) Los depósitos estacionarios de materiales peligrosos deberán contar con diques de contención de derrames accidentales.

7.- Fundición de Metales. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes lineamientos específicos:

- a) Solo podrá utilizar como combustible, gas natural y/o gas licuado presurizado.
- b) Contar con un adecuado sistema de conducción de gases y si es necesario, previo análisis de las emisiones, instalar el equipo anticontaminante que se requiera (lavado de gases, colector de polvos, etc.)
- c) Las materias primas, productos, subproductos y residuos en presentación polvos o Partículas, deben almacenarse en locales cerrados a fin de evitar su dispersión hasta su disposición final previa autorización,
- d) No deberá utilizar sistemas de corte mediante calor sin el equipo de control de emisiones.
- e) Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de sustancias que pudieran ocasionar alteraciones a la calidad de flujo ordinario del sistema.
- f) En caso de contar con proceso de decantado químico, deberá instalar un sistema de tratamiento de retención de sólidos antes de su conexión de drenaje externo.
- g) Caracterizar la escoria de fundición y demás residuos sólidos a fin de dar la disposición final adecuada.

h) Las arenas de moldes y corazones de desechos deberán reciclarse en lo posible y en su caso regenerarlas la propia empresa o por contratación del servicio. De desecharse deberá contar con la autorización correspondiente.

8.- Industrias con Proceso de Transformación con Plásticos, Hules y Similares. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 27.

9.- Talleres de Manufactura de Productos Diversos (Acrílico, Vidrio, Cartón y Metales).-Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 27.

10.- Taller de Manufactura del Vestido. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 y 2, del 5 al 7, del 9 al 18 y del 20 al 27.

11.- Taller de Torno para Metales.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 al 4 al 18 y del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes lineamientos específicos:

a) Las grasas y aceites de corte y mantenimiento deberán disponerse en recipientes separados y cerrados y disponerse con empresas recicladoras autorizadas.

b) Los residuos sólidos consistentes en rebaba y pedacería metálica, deberán de ser destinados para su reciclaje y almacenarse en recipientes.

12.- Taller de Soldadura, Pailería, Herrería, Forja y Troquelado de Metales. – Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 27. Deberá cumplir con los siguientes lineamientos específicos:

a) En caso de dar acabado con pintura y similar, contar con equipo de control de polvos y captura de vapores, almacenar las pinturas y solventes aislados con ventilación y cuidando que los recipientes estén cerrados y etiquetados.

b) Deberá contar con un área aislada para realizar el proceso de soldadura de metales, de tal forma que se eviten las emisiones lumínicas de alta intensidad fuera del establecimiento, el área deberá contar con sistemas de captura de humos, gases, vapores y olores.

LINEAMIENTOS GENERALES PARA EL RETIRO DE MATERIAL

1. El material desechado no deberá colocarse en la vía pública, se dispondrá por parte del usuario en el lugar que la Secretaría de Servicios Municipales autorice para tal efecto.

2. Queda prohibida cualquier quema de material a cielo abierto.

3. Para Disponer de material en algún predio particular, se necesitará de la aprobación escrita del propietario, así como de la autorización municipal correspondiente, dicho acuerdo deberá presentarse en las oficinas de la Secretaría

TITULO TERCERO DE LAS FUNCIONES Y SUS AREAS CAPITULO PRIMERO

DE LA ZONIFICACION

ARTICULO 19.- los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que se establece en el programa de desarrollo urbano o de centros de población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria se clasifican:

- I. Áreas urbanas o urbanizadas
- II. Áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables; y
- III. Áreas no urbanizables:
 - a) Por causa de preservación ecológica:
 - b) Por prevención de riesgos;
 - c) Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población; y
 - d) Por tener pendientes mayores al 45%.

ARTICULO 20.- Quienes otorguen cualquier tipo de autorización o Licencia, permitan la ejecución de cualquier clase de construcciones o permitan la dotación de obras y servicios urbanos de infraestructura o equipamiento urbano, en suelo no urbanizable que señalen los planes o programas de desarrollo urbano serán sancionados de conformidad con lo establecido en el artículo 50 fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los servidores públicos del Estado y Municipios de Nuevo León, independientemente de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que resulten.

Las autorizaciones o Licencias expedidas en contravención a lo dispuesto en el presente artículo serán nulas de pleno derecho.

ARTICULO 21.- El suelo y las edificaciones que se construyen sobre las zonas primarias, se clasifican a su vez en zonas secundarias, las cuales se constituyen por los usos y destinos del suelo o aprovechamiento predominantes que determinan los programas de desarrollo urbano de los centros de población y los que se derivan, estos aprovechamientos se clasifican:

I.- Según los usos de suelo en:

- a) Habitacional;
- b) Comercial,
- c) Servicios;
- d) Industrial;
- e) Agropecuario;
- f) Forestal;
- g) Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales o de servicios

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; y
- e) Mixto

CAPITULO SEGUNDO HABITACIONALES

ARTÍCULO 22.- Tendrán un Uso de Suelo autorizado Habitacional Unifamiliar todos aquellos predios:

a) Que no estén expresamente señalados por el Plan de Desarrollo Urbano de Centros de Población de General Escobedo como Comerciales y/o de Servicios, Industriales o de Infraestructura, y

b) Que no cuenten con una aprobación de Uso del Suelo, Habitacional Multifamiliar, Comercial y/o de Servicios, Industrial o de Infraestructura, legítimamente expedida por cualquier autoridad competente.

ARTÍCULO 23.- Se considera como casa de huéspedes menor, a aquella que cumpla con los siguientes requisitos:

I. Que el Usuario resida habitualmente en la edificación.

II. Que el número de huéspedes no sea mayor a uno por cada cincuenta metros cuadrados (50.00 M²) de construcción.

III. Que el número de huéspedes no sea mayor de ocho.

IV. Que el uso de edificación sea única y exclusivamente habitacional, y

V. Que resuelva sus propias necesidades de estacionamiento.

ARTÍCULO 24.- La casa de huéspedes que no llene cualquiera de los requisitos señalados en el artículo anterior, se denominará "Casa de Huéspedes Mayor".

ARTÍCULO 25.- Las densidades habitacionales permitidas se establecen en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de General Escobedo, Nuevo León, en el punto 8.1 (zonas habitacionales y sus densidades) vigente.

ARTÍCULO 26.- La subdivisión de un predio, solo se autorizará, si cada uno de los lotes resultantes es igual o mayor que el promedio de los lotes del área inmediata, con excepción de que el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de General Escobedo establezca una densidad mayor.

Los predios sólo podrán subdividirse si la capacidad de la infraestructura del área lo permite y si los lotes resultantes cuentan con acceso inmediato a una vía pública.

Para determinar el área inmediata, se trazará un círculo de cien metros (100 Mts.) de radio cuyo centro será el punto medio del frente del predio que se pretenda dividir. Cuando existan varios frentes, la regla anterior deberá cumplirse para cada uno de los distintos frentes.

ARTÍCULO 27.- En un predio con Uso de Suelo Habitacional no se permitirá la instalación de casas de tipo móvil sin cimentación permanente.

CAPITULO TERCERO COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS

ARTÍCULO 28.- Los Corredores Comerciales y/o de Servicios serán los que se establecen en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de General Escobedo, vigente indicados en el punto 8.6 (corredores urbanos).

ARTÍCULO 29.- Los predios que estén indicados dentro de los límites que se precisan en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de General Escobedo, que integren una determinada Área Comercial, podrán ser autorizados los conjuntos urbanos conforme a lo establecido en el capítulo cuarto del título octavo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, según se señale para su respectiva Área en la Matriz de Compatibilidad.

ARTÍCULO 30.- Los predios de un Corredor Comercial que tengan un fondo promedio a 100 metros tendrán un Uso de Suelo Comercial y/o de Servicios, solo dentro de los primeros 100 metros de fondo. El resto tendrá un Uso del Suelo Habitacional o Multifamiliar cuando así se autorice expresamente.

ARTÍCULO 31.- En predios con Uso de Suelo Comercial y/o de Servicios, no se permitirán instalaciones transitorias, móviles o cimentación permanente, excepto cuando su propósito sea la comercialización de dichas instalaciones o sean necesarias durante el proceso de construcción.

CAPITULO CUARTO DE LA ZONA PATRIMONIAL

ARTÍCULO 32.- El área más antigua del municipio, desarrollada en las cercanías de la plaza principal "Plaza de Armas", y denominado "Zona Patrimonial", tiene algunas edificaciones de más de 100 años y un aspecto arquitectónico característico que es deseable salvaguardar y proteger. El Ayuntamiento aprobará y publicará un Reglamento relativo a la protección y conservación de dicha Zona con el propósito de establecer normas conforme a las cuales las autoridades competentes ejercerán sus atribuciones para proteger, conservar, restaurar y recuperar; así como adecuar la imagen urbana de los edificios contemporáneos que la integran.

ARTÍCULO 33.- En el Área denominada Casco de Cd. General Escobedo, se construirán preferentemente edificaciones con fachadas y anuncios que respeten los estilos de la arquitectura típica del Noreste de fines del siglo pasado.

ARTÍCULO 34.- En el Área denominada Casco de Cd. General Escobedo, el Uso de suelo predominante será el comercial y/o de Servicios, dado el alto porcentaje de viviendas existentes y el deseo de los vecinos residentes de conservar sus valores tradicionales, los usos permisibles deberán ser de muy bajo impacto y poca afluencia vehicular.

CAPÍTULO QUINTO INDUSTRIAL

ARTÍCULO 35.- Los predios que están comprendidos dentro de los límites que se precisan en el plano No. 8, Usos y Destinos del Suelo del Plan Parcial, en el cual se indica cuales son las áreas industriales, tendrán un Uso de Suelo Predominante Industrial según se señala en la Matriz de Compatibilidad.

ARTÍCULO 36.- Los predios que están comprendidos dentro de los límites que se precisan en el plano No. 1 (Acciones del Suelo contenido en el Plan de Desarrollo Urbano de centros de población de General Escobedo), en el cual se indica cuales son las áreas industriales, tendrán un Uso de Suelo Predominante Industrial según se señala en la Matriz de Compatibilidad.

TITULO CUARTO LINEAMIENTOS DE EL DESARROLLO URBANO CAPITULO PRIMERO REMETIMIENTOS

ARTÍCULO 37.- El Remetimiento mínimo será paralelo al perímetro más cercano, ya sea que se trate de límite de propiedad o de algún alineamiento oficial establecido.

ARTÍCULO 38.- El Remetimiento mínimo frontal de cualquier edificación será de cinco por ciento (5%), de la longitud del frente del lote, excepto cuando se trate de una vivienda habitacional de alta densidad, o en los casos donde las dos viviendas colindantes no tengan este Remetimiento o cuando este ubicada en la zona patrimonial, en cuyo caso será cero.

Las cocheras en las viviendas no requerirán de Remetimiento, ni las construcciones sobre ellas. En casos especiales como la presencia de arbolado o rocas que por sus Características físicas o de riesgo impidan cumplir con el Remetimiento, la Autoridad Municipal podrá hacer los ajustes necesarios relacionados con los Remetimientos.

En predios autorizados o zonas donde por su origen estén destinados con fines comerciales y/o de Servicios e Industriales podrán solicitar que se exente este remetimiento en al menos la mitad de la longitud frontal del predio.

ARTÍCULO 39.- el Remetimiento mínimo posterior para los caso de vivienda unifamiliar deberá respetar el un mínimo del once por ciento (11%) de la longitud del fondo del predio. Tratándose de ampliaciones en vivienda unifamiliar autorizada se podrá solicitar utilizar la mitad del fondo del predio siempre y cuando cumpla con este remetimiento.

Tratándose de zonas Comerciales de Servicios e Industriales El Remetimiento Mínimo Posterior será del diez por ciento (10%) de la longitud del fondo del lote o tres metros (3.00Mts.), el que sea mayor. Podrá reducir a criterio de la Secretaria el porcentaje de remetimiento hasta un cinco por ciento (5%) siempre y cuando el colindante posterior no cuente con este remetimiento o bien cuente con la anuencia del vecino directo colindante.

ARTÍCULO 40.- El remetimiento mínimo lateral de cualquier edificación será de 1.00 metro de los lados del terreno, salvo en los casos donde las viviendas colindantes en ambos lados, no tengan este remetimiento, o se presenten las circunstancias y condiciones establecidas en los siguientes tres artículos.

ARTÍCULO 41.- Cuando el frente sea menor de ocho metros (8.00Mts.), de anche no se exigirán remetimientos mínimos laterales en cualquiera de las plantas de la edificación, a excepción de contar con ventilación, caso en el cual se aplicará el Artículo anterior.

ARTÍCULO 42.- Cuando el frente sea mayor de ocho metros (8.00Mts.) pero menor de quince metros (1500Mts.), no se exigirá ningún remetimiento mínimo lateral en la planta alta de la edificación, pero si se exigirá en una de las colindancias en su planta baja.

ARTÍCULO 43.- No se requerirán remetimientos mínimos laterales en las colindancias de entre predios con Usos del Suelo Comerciales y/o de Servicios e Industriales, salvo que estos sean recreativos, educativos o multifamiliares o que colinden con habitacionales.

ARTÍCULO 44.- No se permitirá la construcción de ventanas en los muros de las colindancias laterales cuando, por no ser exigidos no se deje ningún remetimiento lateral, pero si se permitirá cuando los muros den frente a un área pública.

ARTÍCULO 45.- Las edificaciones construidas legalmente con anterioridad a la vigencia de este Reglamento que no llenen los requisitos de remetimiento mínimo señalados, al solicitar las Licencias de Uso de Suelo, de Uso de Edificación o de Usuario, no tendrán que sujetarse a las normas relativas a remetimientos.

ARTÍCULO 46.- Los remetimientos mínimos correspondientes a predios de conformación perimetral triangular, pentagonal o geoméricamente irregular los definirá la Secretaría, guiada por los criterios señalados en los artículos anteriores.

CAPITULO SEGUNDO OCUPACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 47.- El Coeficiente de ocupación del suelo (COS), máximo permitido será del 75%. En la aprobación de ampliaciones y/o regularizaciones de usos habitacionales, unifamiliares podrán respetar hasta un mínimo del ochenta por cientos (80%) de la superficie total del predio siempre y cuando, resuelva la necesidad de ventilación iluminación y los servicios primordiales para el buen funcionamiento de la edificación

CAPITULO TERCERO ABSORCIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 48.- El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) Mínimo del diez por ciento (10%) en lotes de hasta trescientos metros cuadrados y del quince por ciento (15%), en lotes mayores, o el indicado en la autorización de uso de suelo, si este fuese mayor. En los predios con uso Comercial, Servicios e Industrial donde las características de absorción del suelo lo permitan podrán utilizarse pozos de absorción o sistema infiltración diseñados por un especialista. El proyecto estará sujeto a la aprobación de la Secretaría. Tratándose de predios mayores de trescientos metros cuadrados deberá contar con un mínimo del quince por ciento (15%) del área total del terreno, para jardines con árboles, césped, setos, arbustos, cubridoras o especies similares.

CAPITULO CUARTO UTILIZACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 49.- Con excepción de lo dispuesto en el último párrafo de este artículo el CUS máximo permisible para los predios, según su uso, será el que se señala a continuación:

COEFICIENTE DE USO DE SUELO (CUS) HABITACIONAL UNIFAMILIAR

Alta y media densidad	2.0
Baja y muy baja densidad	1.5

HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y/O SERVICIOS

Frente corredor urbano o Av. Principal	4.0
Otros	2.5

INDUSTRIAL

Cualquier género	2.5
------------------	-----

El área que se destine a estacionamiento excedente no se considerará para efectos del CUS.

ARTÍCULO 50.- Se podrá transferir el Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) de un predio a otro, en aquellos predios baldíos que se localicen dentro del área de un plan maestro integral de Desarrollo Urbano, siempre que en esa área ya se hayan previsto y realizado en su totalidad las obras necesarias de infraestructura maestra vial y de servicios indicadas en dicho plan y se haya fijado a cada predio en particular el uso de suelo comercial y/o de servicios y el Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) específico.

Como máximo se podrá transferir hasta un 30% del Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) del predio que recibe el agregado.

El propietario tendrá la obligación de inscribir el acuerdo que autorice la transferencia del Coeficiente de Uso del Suelo (CUS), en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Se deberá, llevar un registro de estas operaciones en la Secretaría.

El proyecto de edificación se ajustará al nuevo Coeficiente de Uso del Suelo (CUS) y a las demás disposiciones establecidas por este Reglamento.

ARTÍCULO 51.- Se entenderá por "frente a carril lateral" aquel predio, que este ubicado frente a una vía pública separada de la vía principal por un camellón.

CAPITULO QUINTO VIALIDAD Y ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO

ARTÍCULO 52.- Toda edificación deberá contar con un área de estacionamiento fuera de la vía pública suficiente para satisfacer las necesidades generadas por el uso de la misma.

ARTÍCULO 53.- Los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco metros (5.00m.) por dos metros y setenta centímetros, (2.70m.), podrá haber un cajón para automóviles compactos por cuadra por cada cuatro cajones en total, los que median cada uno cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50m.). Cada uno de estos últimos deberá tener un rótulo visible que diga "SOLO COMPACTOS". Los cajones para estacionamiento de automóviles, en- cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00m.) por dos metros y ochenta centímetros (2.80m.).

Tratándose de viviendas unifamiliares, dúplex, y multifamiliares deberá respetar una dimensión de cochera de (3.00) tres metros por 5.00 cinco metros y esta deberá ubicarse preferentemente al frente del predio.

ARTÍCULO 54.- Los cajones de estacionamiento mínimos requeridos se calcularán y determinarán de acuerdo a lo indicado en la Matriz de Cajones de Estacionamiento contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de General Escobedo. En dicho cálculo no se considerará el área de la edificación destinada para el estacionamiento de vehículos

Cuando el diseño de cajones de estacionamiento directamente sobre avenidas o vías principales o de gran afluencia vehicular estos deberán ser diseñados en ángulos de 30°, 45°, 60° ó 75°.

ARTÍCULO 55.- Para determinar el número de cajones requeridos para cualquier predio o construcción que tenga Uso del Suelo y/o Edificación múltiples, se deberán sumar los cajones establecidos para cada uno de sus Usos según se indique en la Matriz de Cajones de Estacionamiento.

ARTÍCULO 56.- En las microzonas colindantes a las habitacionales de alta densidad, los requerimientos de cajones señalados en la Matriz de Cajones de Estacionamiento se podrán reducir hasta un máximo del treinta- por ciento (30%), siempre y cuando se presente un estudio que lo justifique.

ARTÍCULO 57.- Los predios cuyo Uso de Edificación requieran de una flotilla de vehículos deberán contar con un Cajón para cada vehículo que se encuentre habitualmente en, operación, en adición a los que sean requeridos por este Reglamento por cualquier otro concepto.

ARTÍCULO 58.- Los estacionamientos de las edificaciones, deberán contar con espacio para maniobras y circulaciones, cuando menos, con un ancho total en el área del estacionamiento igual al que indica la siguiente tabla. Este ancho dependerá de la cantidad de hileras, sencillas o dobles, así como de los distintos ángulos de diseño respecto al eje longitudinal de las hileras.

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

ANCHOS TOTALES DE ESTACIONAMIENTO

ANGULO DE DISEÑO (grados)	CANTIDAD DE HILERAS (ancho en metros)	
	Sencilla	Doble
90°	12.0	18.0
75°	11.0	
60°	10.0	
45°	9.0	
30°	9.0	14.0

ARTÍCULO 59.- La pendiente máxima en rampas será del quince por ciento (15%), debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del seis por ciento (6%) en una distancia mínima de tres metros y sesenta centímetros (3.60m.).

ARTÍCULO 60.- Los cajones y su área libre para maniobras frente a los muelles de descarga de mercancías para camiones en centros comerciales, bodegas o similares, cuando el estacionamiento tenga un ángulo de 90° respecto al muelle, deberán tener un largo mínimo de dieciocho metros (18.00m.) y un ancho mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3.50m.). Cuando se trate de ángulos distintos al de 90°, el largo será determinado por la Secretaría con apego a las normas de ingeniería de Tránsito. El área para cargar y descargar de mercancías y el espacio para maniobras deberán resolverse dentro, del predio.

ARTÍCULO 61.- En las edificaciones de Uso No Habitacional se deberá designar cuando menos el sesenta y cinco por ciento (65%) 'del total de los cajones de estacionamiento libres) para uso general del público; hasta un quince por ciento (15%) del total de los cajones de estacionamiento se podrá asignar de manera exclusiva; y, hasta un veinte por ciento (20%) del total de los cajones de estacionamiento se podrá fijar para uso exclusivo de empleados, sin asignación individualizada. En todos los casos se deberán satisfacer las necesidades totales de estacionamiento generadas por los propios empleados.

En los casos donde el usuario habilite cajones adicionales sobre la norma de estacionamientos, podrán ser de uso exclusivo. Para conjuntos habitacionales, edificaciones con uso de suelo habitacional departamental o multifamiliar, se deberá agregar adicionalmente un quince por ciento (15%) del total de cajones de estacionamiento que se asignara para visitantes.

ARTÍCULO 62.- Se deberán asignar cuando menos, a partir de un total de diez cajones, un cajón o el tres por ciento (3%) del total de cajones de la edificación respectiva para uso exclusivo de personas discapacitadas. Las fracciones contarán como una unidad. Estos cajones deberán de estar claramente identificados y ubicados lo más próximo que sea posible a la entrada principal de la edificación, contando, con rampas de acceso. Dichos cajones deberán tener un ancho mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (350m.),

ARTÍCULO 63.- El diseño del área de estacionamientos de edificios con Usos No Habitacionales deberá permitir que la entrada y salida de vehículos pueda realizarse sin necesidad de mover otros vehículos. Quedan exceptuados de esta obligación los edificios con Uso del Suelo legítimo Comercial y/o de Servicios aprobado, antes de la aprobación y publicación de este Reglamento, los que podrán tener por cada cajón libre y sin obstáculos uno que no lo este. Las áreas de estacionamientos exteriores para más de veinte vehículos deberán contar con un proyecto de arquitectura paisajística y señalización de acuerdo a las especificaciones que señale la Secretaría.

ARTÍCULO 64.- La entrada y salida vehicular de un predio que tenga un Uso autorizado No Habitacional Unifamiliar, se deberá hacer por su Corredor Comercial o Área correspondiente, excepto por lo dispuesto en el siguiente artículo.

ARTÍCULO 65.- Las edificaciones construidas en predios que tengan uso autorizado comercial o de servicios y estén ubicados en esquina, deberán resolver sus accesos vehiculares preferentemente a través de la calle o avenida comercial

ARTÍCULO 66.- El diseño de los estacionamientos de las edificaciones de Uso del Suelo no Habitacional Unifamiliares mayores de 600 m² de Construcción deberá propiciar que los vehículos entren y salgan de frente.

ARTÍCULO 67.- En los estacionamientos de edificaciones con Uso del Suelo No Habitacional, mayores de 600m² de construcción, se prohíbe destinar para entradas y salidas de vehículos, más de 6.60mts o el 15% del frente del predio, el que resulte mayor.

ARTÍCULO 68.- Con el objeto de dar seguridad a los peatones, las rampas de acceso a Estacionamientos o edificaciones con uso no habitacional, deberán tener una pendiente tal que no interfiera con la continuidad del nivel de la banqueta.

ARTÍCULO 69.- Los predios o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular como: Centros Comerciales; Centros de Espectáculos Públicos; de Educación Básica, Media y Superior; Hospitalarios y Centros Médicos; Conjuntos Administrativos Públicos o Privados; Centros de Exposiciones b Ferias permanentes; Torres de oficinas, Departamentos y Usos Mixtos; conjuntos habitacionales de alta densidad vertical; y otros que por su ubicación representan fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, se deberá resolver en su interior, mediante vestíbulos para vehículos (Motor lobby) todos lo movimientos vehiculares de tal manera que no causen congestionamientos en la vía pública. Se presentará además para su autorización el correspondiente estudio de impacto vial. Los lineamientos derivados de dicho estudio, se especificarán al otorgarse la Licencia de Uso del Suelo, Uso de Edificación y de Construcción respectivas.

ARTÍCULO 70.- Las áreas de estacionamiento para Usos Comerciales y/o de Servicios, deberán diseñarse de tal manera que se garantice la seguridad, privacidad, respeto y plena tranquilidad de los vecinos colindantes. El alumbrado en las áreas de estacionamiento, no deberá afectar a las zonas habitacionales cercanas.

ARTÍCULO 71.- Los cajones que requiera cualquier edificación deberán ubicarse en el mismo predio en que ésta se encuentra construida, excepto cuando se trate de un caso señalado por el artículo siguiente.

ARTÍCULO 72.- Cuando se solicite la autorización del Uso del Suelo de una edificación construida con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, y ésta no posea el número de cajones de estacionamiento suficientes para satisfacer la demanda prevista, la Licencia se otorgará, siempre y cuando se resuelva el referido déficit, de acuerdo con las normas establecidas; para solucionarlo, los cajones de estacionamiento podrán ubicarse en un predio o edificación localizado en zonas no habitacionales.

Tratándose de regularizaciones que así lo solicita el propietario, si el proyecto por su diseño no cumple con la solución total de cajones de estacionamiento, esto podrán ubicarse en un predio a una distancia máxima de cincuenta metros para dar solución a este déficit siempre y cuando mantenga vigente el arrendamiento, de no ser así esta será anulada hasta en tanto le de solución.

ARTÍCULO 73.- Las Edificaciones con Usos de Edificación No Habitacional, construidas con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, quedarán exentas de cumplir con las normas relativas a remetimiento, absorción, ocupación y utilización del suelo, cuando se modifiquen con el propósito de dar cumplimiento a las normas relativas a estacionamientos estipuladas en este Reglamento.

ARTÍCULO 74.- Queda prohibido construir vialidades con pendientes longitudinales mayores al quince por ciento (15%). En casos especiales, se podrán autorizar, tramos con pendientes mayores al quince por ciento (15%), y menores del veinte por ciento (20%) en los que se deberá:

- I. Tener una superficie antiderrapante de acuerdo con especificaciones que establezca la Secretaría.
- II. No ser mayores de cuarenta metros (40.00mts.) de largo.
- III. Tener tramos intercalados entre los tramos con recubrimiento antiderrapante, con pendientes menores al quince por ciento (15%) de cuando menos sesenta metros (60.00mts.) de largo.

ARTÍCULO 75.- Las vialidades en nuevos desarrollos urbanos, deberán construirse con pavimento, concreto hidráulico o asfalto, con una textura antiderrapante en su superficie. La especificación del tipo de material a utilizar y sus espesores serán determinados en función del tráfico y carga vehicular, considerando los aforos actuales y su proyección para un período de al menos veinte años y por el análisis y evaluación del ciclo de vida de tal manera que se considere el costo de mantenimiento para su conservación en óptimo nivel de servicio en base a lo que establece la ley de pavimentos.

CAPITULO SEXTO ALTURAS DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO 76.- Para definir la Altura de una edificación no se tomarán en cuenta los elementos agregados en la azotea y de presencia visual menor en relación a los de la edificación, tales como techumbres, tanques de agua, cubos de elevador, chimeneas, construcciones ornamentales o antenas.

ARTÍCULO 77.- Las edificaciones con uso del suelo habitacional unifamiliar tendrán la altura máxima que se señala según el tamaño del lote o predio.

TAMAÑO DE LOTE	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA
Menores de 1,200 m ²	9 metros
Mayores de 1,200 y hasta 2,500m ²	12 metros
Mayores de 2,500m ²	14 metros

En el caso de lotes pertenecientes a fraccionamientos habitacionales autorizados y que presenten pendientes mayores al veinte por cientos (20%), se podrán hacer excepciones a esta norma en algunos puntos del proyecto de la

construcción, siempre y cuando no rebase el veinte por ciento (20%) de la altura señalada, procurando adecuar el proyecto a la topografía natural del terreno.

ARTÍCULO 78.- Con excepción de lo señalado en el siguiente artículo, toda Edificación con Uso No Habitacional Unifamiliar, podrá tener una Altura de 9.00mts, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante; (correspondiente a la Altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio Habitacional Unifamiliar.

Tratándose de conjuntos Habitacionales Unifamiliares, Comerciales, Servicios e Industriales, estos podrán agregar a la altura permitida la mitad de la distancia que existe entre el punto de desplante y la altura máxima permitida de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 79.- La altura de cualquier muro divisorio contiguo a un predio con un uso de suelo Unifamiliar o a la vía pública, o la de cualquier muro de contención no deberá ser mayor de tres .metros y sesenta centímetros (3.60 m). En terrenos con pendientes mayores del treinta por ciento (30%), se podrá autorizar un excedente no mayor del cincuenta por ciento (50%) de la altura indicada en el caso de muros de contención, procurando que se integren armónicamente al paisaje.

TITULO QUINTO
URBANISMO Y ECOLOGÍA
CAPITULO PRIMERO
ÁREAS VERDES Y RECURSOS NATURALES

ARTÍCULO 80.- Sólo podrán transplantarse o talarse árboles; previo permiso de la Secretaría, que constituyan una amenaza contra la Seguridad de personas y/o bienes y/o que se encuentren en las siguientes áreas:

- a) De desplante de una edificación,
- b) Accesos autorizados,
- c) Vías Públicas,
- d) De infraestructura y
- e) Otras áreas de construcción accesorias

El usuario deberá de transplantar o sembrar la misma cantidad de árboles garantizando su sobrevivencia, siendo éstos de estos de especies nativas de la región o equivalentes y aproximadamente del mismo diámetro de sección transversal de la cantidad que fue transplantada o talada, o reponer el equivalente al Municipio, en especie y cantidad de acuerdo con la Tabla de Reposición de Arbolado.

ARTÍCULO 81.- En caso de que el propietario desee forestar su predio baldío, podrá hacerlo, previo aviso a la Secretaría, buscando que los árboles a plantar se ubiquen fuera del área de la futura edificación, a fin de conservarlos. Cuando requiera retirar tales árboles, podrá trasplantarlos, y si es necesario talarlos, solicitará la autorización respectiva a la Secretaría, quien resolverá lo conducente. En cualquier otro caso, se prohíbe la tala de árboles, salvo lo dispuesto en el artículo anterior.

ARTÍCULO 82.- Los árboles de edad centenaria solo podrán ser trasplantados o talados con una aprobación específica del R. Ayuntamiento.

ARTÍCULO 83.- Cuando se trasplante un árbol de un sitio a otro por cualquier razón, éste deberá ser trasplantado en el mismo predio, pero si esto no fuese posible, se hará en el sitio apropiado más cercano a aquél en donde estaba originalmente sembrado. El sitio preciso lo aprobará la Secretaría.

ARTÍCULO 84.- Queda prohibido atentar contra la salud de cualquier árbol con acciones tales como: mutilación, poda excesiva o innecesaria, riego dañino, remoción de corteza, entierro parcial de su tronco, impermeabilización del área radicular u otras similares.

ARTÍCULO 85.- Las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos que fije la Secretaría, colocándolos de la siguiente manera:

- a) Cuando el estacionamiento sea de cajones en hilera sencilla, deberá tener un árbol entre cada dos cajones.
- b) Cuando sea de cajones en hilera doble, deberá tener un árbol entre cada cuatro cajones.
- c) Cuando se ubique sobre sótano, la arborización se resolverá en maceteros o jardineras.

ARTÍCULO 86.- En las áreas abiertas de estacionamiento, el arbolado deberá contar con un sistema de riego por goteo o equivalente.

ARTÍCULO 87.- Los árboles señalados en el artículo anterior, deberán protegerse eficazmente para evitar que sean lastimados por automóviles mediante cordones o barreras metálicas.

ARTÍCULO 88.- Los parques y jardines municipales de los nuevos fraccionamientos o desarrollos deberán entregarse, debidamente arborizado y con un sistema de riego permanente. Se plantarán preferentemente especies nativas de la región como: Anacahuita, Tronadora, Mimbre, Ebano, Jaboncillo, Encino, Ciprés, Olmo, Nogal, Palo Blanco. Se autorizará la construcción de casas habitación en los lotes Habitacionales Unifamiliares mayores de mil doscientos metros cuadrados de superficie, pertenecientes a nuevos fraccionamientos, siempre y cuando se prevea la habilitación de un sistema que permita utilizar las aguas grises producidas por los futuros ocupantes, para el riego de sus áreas verdes.

ARTÍCULO 89.- Las áreas municipales de los nuevos fraccionamientos o desarrollos, deberán tener plantados, cuando menos un promedio de: Un árbol por cada cinco metros (5.00mts) lineales en camellones y banquetas y un árbol por cada cincuenta metros cuadrados (50.00m²) en parques rotondas y jardines.

ARTÍCULO 90.- El área para la absorción radicular (cajete) de cada árbol sembrado en banquetas y/o estacionamientos, deberá tener cuando menos un área equivalente a la de un cuadrado de ochenta por ochenta centímetros (80 x 80 cm.), o la que se especifique para el tamaño y la variedad seleccionada. Queda prohibida la pavimentación impermeable de dicha área

CAPITULO SEGUNDO IMAGEN URBANA

ARTICULO 91. Para la imagen urbana del Municipio deberá propiciarse lo siguiente:

- a) Las nuevas construcciones deberán ser amónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona.
- b) Se conservaran y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;

- c) Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;
- d) Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona;
- e) Los propietarios de las edificaciones, tendrán la obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.

ARTÍCULO 92.- Para la mayor seguridad peatonal y el mejoramiento de la imagen urbana, en los predios donde se estén construyendo edificaciones de Uso No Habitacional, deberán aislarse adecuadamente para garantizar y proteger a los peatones, con cercado cubierto o construirse mamparas perimetrales o pasajes peatonales protegidos.

ARTÍCULO 93.- Las construcciones deterioradas, suspendidas, abandonadas, semiterminadas o con cualquier otra condición cuya presencia deteriore la imagen de una zona, deberán ser cubiertas, terminadas o bardeadas para dar un buen aspecto. En caso de que el particular no acate lo que al respecto ordene la Autoridad Municipal, ésta podrá realizar las obras necesarias a costa del propietario del inmueble.

ARTÍCULO 94.- Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías. Estos deberán depositarse en los lugares que para tal efecto establezca el Municipio, en las condiciones que se le indique en la Licencia de Construcción. El Usuario deberá acreditar el cumplimiento de esta obligación, depositando los desechos en el lugar, indicado y entregando el comprobante que se expida.

ARTÍCULO 95.- Los propietarios o poseedores de predios baldíos ubicados dentro del perímetro del área urbana de este municipio, deberán mantenerlos limpios y deshierbados, cuando menos dos veces al año, debiendo realizar las limpiezas durante los meses de marzo y septiembre, cuando la altura de la hierba rebasa 30 centímetros, acorde a lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado. La Secretaría, en uso de las atribuciones de inspección y vigilancia, realizará inspecciones a los predios a fin de constatar que se de cumplimiento a dicha obligación, la cual será exigible una vez que transcurran dichos meses. Ahora bien, en caso de detectarse que algún predio se encuentra en estado de abandono conforme a lo dispuesto por el artículo 322 de la Ley, o bien con hierba de más de 30 centímetros, se procederá a requerir al propietario, poseedor o responsable, para que dentro de un plazo no mayor de 5 - cinco días hábiles contados a partir del día siguiente al en que se realice la notificación, proceda a la limpieza voluntaria del inmueble, con el apercibimiento de que en caso de no hacerlo así, se hará acreedora una multa equivalente al monto de 10 a 20,000 días de salario mínimo vigente en esta zona, tomando en cuenta para su cuantificación las condiciones particulares del predio y la superficie del mismo, en caso de reincidencia el monto de la multa podrá ser incrementado sin exceder de 40,000 días de salario mínimo prevaleciente en esta zona, pudiendo en su caso el municipio efectuar el servicio de limpieza debiendo el propietario o poseedor del inmueble cubrir el costo que represente la prestación de este servicio conforme a las tarifas que establece el artículo 65 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado, independientemente de las sanciones a que se haya hecho acreedor, para cuyo cobro se aplicará el procedimiento establecido en el Código o leyes fiscales.

Para la limpieza del predio, se tomaran en cuenta las disposiciones aplicables en la LGEEPA (Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente del Estado y Reglamento de Ecología Municipal, a fin de evitar la erosión del suelo.

ARTÍCULO 96.- Queda prohibido obstruir parcial o totalmente la vía pública con cualquier objeto u obstáculo, con excepción de los expresamente permitidos por la Autoridad Municipal.

CAPITULO TERCERO CONTROL DE EROSIÓN Y CORTES DE SUELO

ARTÍCULO 97.- Queda prohibido propiciar o acelerar, por remoción de la capa vegetal, desmonte, mal uso o negligencia, el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto los de las áreas de construcción autorizadas.

ARTÍCULO 98.- Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener un altura menor a tres metros y sesenta centímetros (3.60 m), con pendientes que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente.

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

ARTÍCULO 99.- El fraccionador, propietario y/o responsable, estarán obligados a presentar ante la Secretaría, un programa de reestructuración de las capas de suelo y sus coberturas vegetales que resulten afectadas por los procesos de urbanización y/o construcción. Las referidas capas y coberturas deberán ser restauradas en la forma y términos autorizados.

ARTÍCULO 100.- Al construirse cualquier vialidad, queda prohibida la -derrama del material removido (pateo) en los costados de la vía. Tales materiales deberán ser retirados del lugar y depositados en el sitio autorizado por la Secretaría.

ARTÍCULO 101.- Antes de iniciar cualquier construcción y durante su proceso se deberá habilitar un dique provisional de contención que impida el arrastre aguas abajo de cualquier material.

ARTÍCULO 102.- Queda prohibido hacer excavaciones, construcciones o rellenos que pongan en peligro la estabilidad de muros separados o edificaciones alledañas.

CAPITULO CUARTO ESTABILIDAD ESTRUCTURAL Y PENDIENTES

ARTÍCULO 103.- No se permitirá la construcción de ninguna edificación en superficies cuya pendiente natural del terreno promedio, medida en cada área cuadrada de 10.00 metros por 10.00 metros de terreno, "Pendiente Promedio", sea mayor del 45%. Se exceptuará de esta norma a los predios de fraccionamientos que fueron autorizados antes de la fecha del inicio de la vigencia del presente Reglamento.

ARTÍCULO 104.- Las solicitudes de Licencias de Construcción para edificar en predios con pendiente promedio mayor del treinta por ciento (30%), medida en áreas cuadradas de diez metros (10.00 m) deberán acompañarse con: un plano de altimetría y planimetría realizado por un topógrafo calificado, un plano de edificación ubicada en el terreno y un plano de dos cortes en sentido transversal y uno de dos cortes en sentido longitudinal que incluya la edificación.

ARTÍCULO 105.- Toda solicitud de edificación que se pretenda realizar en zonas con pendientes promedio superiores a un treinta por ciento (30%) y/o estratos geológicos inestables, deberá acompañarse de los estudios técnicos avalados por profesionistas expertos en cimentaciones, geología, hidrología y mecánica de suelos, y un estudio de estabilización de taludes en caso de requerirse que garanticen la seguridad de la construcción de que se trate y de las edificaciones alledañas.

Deberá dar cumplimiento al Artículo 196 Fracción II y III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

CAPITULO QUINTO DESCARGAS PLUVIALES

ARTÍCULO 106.- Se prohíbe obstruir, reencauzar, alterar o modificar cualquier cañada, salvo que la Secretaría lo apruebe, previa presentación por el interesado del estudio hidráulico y diseño de la obra.

ARTÍCULO 107.- En toda cañada la Secretaría determinara una franja de seguridad y protección, misma que no deberá exceder de diez metros de ancho en cada uno de sus costados, en la cual se prohibirá la construcción de edificaciones, para tal efecto se deberá tomar en consideración el estudio hidráulico respectivo, así como la topografía de la cañada y el nivel máximo de las aguas alcanzado en los últimos veinte años.

ARTÍCULO 108.- La construcción de los techos de cualquier edificación deberá hacerse de tal manera que las aguas pluviales que los techos captan no descarguen sobre un predio colindante.

ARTÍCULO 109.- Toda construcción deberá ejecutarse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial generado por dicha construcción no afecte al predio colindante, debiendo utilizarse al efecto los colectores pluviales existentes, los derechos de paso o sistemas de infiltración pluvial. En caso de incumplimiento de esta disposición, el responsable deberá, además de reparar los daños causados, cubrir la multa indicada en la Matriz de Sanciones Pecuniarias de este Reglamento.

TITULO SEXTO LICENCIAS

CAPITULO PRIMERO LICENCIAS DE USO DEL SUELO, DE CONSTRUCCIÓN, Y DE USO DE EDIFICACION.

ARTÍCULO 110.- El Uso del Suelo es un atributo inherente a un predio, que requiere ser confirmado por la Autoridad mediante un documento denominado "Licencia de Uso de Suelo".

Las Licencias de Uso de suelo perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar del día hábil siguiente a la fecha de expedición.

Artículo 111.- Antes de iniciar una construcción se requiere contar con la licencia de Uso de Suelo correspondiente al predio de que se trata. Se requiere además de la licencia de uso de edificación y la licencia de Construcción vigente, la cual será nominativa. Sin embargo, el interesado podrá iniciar la ejecución de la obra, antes de obtener dichas licencias, en los términos de los artículos 146 y 147.

ARTÍCULO 112.- En la solicitud de autorización de demoliciones, excavaciones o movimientos de tierras, el interesado deberá señalar las razones o motivos que justifiquen su realización y presentar los estudios correspondientes que garanticen la seguridad de personas y bienes (Visto bueno de Protección)

ARTÍCULO.-113 La cesión de los derechos que representa la Licencia de construcción, antes de la terminación de la obra, requiere autorización expresa de la Secretaría.

ARTÍCULO 114.- La Autoridad Municipal deberá señalar en las Licencias de Construcción que expida, el horario de trabajo permitido, el cual será de lunes a viernes de 7:00 a 17:00 horas y los sábados de 7:00 a 14:00 horas. Se podrán autorizar horarios especiales de trabajo, si se demuestra que con su realización no se afectan a vecinos o residentes.

ARTÍCULO 115.- Las Licencias de Construcción tendrán la vigencia que determine la Autoridad Municipal, la cual no podrá rebasar el término de un año, debiendo en dado caso ser renovadas anualmente, siempre y cuando la construcción se haya iniciado dentro del período de un año, a partir de su expedición ya que de no hacerlo quedará sin efectos la autorización otorgada. Las solicitudes de renovación deberán presentarse antes de que expire el plazo de vigencia. A quienes se haya autorizado la realización de una construcción, deberá dar aviso a la Secretaría sobre la terminación de las obras en cumplimiento del acuerdo de autorización respectivo, a fin de que previa la inspección relativa otorgue, en su caso la constancia correspondiente.

ARTÍCULO 116.- Para usar una edificación, el Usuario, excepto cuando se trate de un Uso Habitacional Unifamiliar, requiere contar con una Licencia de Uso de Edificación, que establecerá la función y el Género que atendiendo a lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidades de uso de suelo contenida en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de General Escobedo. Esta licencia será nominativa e intransferible y se dará por tiempo indefinido.

Artículo 117.- Se requiere que el Uso de toda Edificación sea compatible con la función del Uso del Suelo autorizado por el predio en el que se encuentre ubicada la edificación.

ARTÍCULO 118.- Se requiere que el Uso de la Edificación corresponda a alguno de los géneros permitidos o condicionados, señalados en la Matriz de Compatibilidades.

ARTÍCULO 119.- El género que no, esté listado específicamente en la Matriz de compatibilidad será homologado, al más similar que esté listado en dicha matriz, previa opinión de la Secretaria.

ARTÍCULO 120.- Para la aprobación de. Licencias de Uso del Suelo, de Construcción o Edificación se estará a lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidades de usos de suelo contenida en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de General Escobedo, Nuevo León.

ARTÍCULO 121.- Para solicitar la Licencia de Uso del Suelo, la Licencia de Construcción o la Licencia de Uso de Edificación el interesado deberá cumplir con los requisitos establecidos en el presente Reglamento, el Reglamento de Construcción y en la Ley.

ARTÍCULO 122.- Para otorgar la licencia de construcción se requiere responsiva de perito o peritos que, con el carácter de Director responsable del proyecto o de la obra, asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución, cumplan con las normas técnicas correspondientes y se ejecuten a lo dispuesto en la Ley, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables. El perito o empresa prestadora de este servicio, deberán presentar ante la Secretaría copia de la cédula profesional, que los avala como especialistas, carta de experiencia profesional, copia de su identificación y comprobante de domicilio.

ARTÍCULO 123.- Antes de iniciar cualquier construcción y durante el proceso constructivo, deberá colocarse en el predio de la construcción un tablero, de cuando menos un metro cuadrado (1.00 m²) de superficie, para casas unifamiliares y de tres metros cuadrados (3.00 m²) de superficie para los demás tipos de construcción, visible desde la vía pública y con los siguientes datos contenidos con la Licencia de Construcción:

- a) El número y la fecha de la Licencia de Construcción.
- b) El nombre completo del propietario del inmueble.
- c) El nombre completo, denominación o razón social del arquitecto y constructor.
- d) La función y género del uso de la futura edificación, y
- f) Superficie del predio y metros cuadrados de construcción autorizados.

ARTÍCULO 124.- En el sitio de la Construcción deberá mantenerse a la vista, una copia de la Licencia de Construcción y del plano aprobado. Además, el propietario o responsable de las obras en proceso tendrá la obligación de colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores, durante el tiempo que duren los trabajos de construcción; evitará también, que los trabajadores las utilicen como dormitorio permanente o como habitación temporal, excepción hecha de quien cumpla la función de vigilante o velador.

ARTICULO 125.- La Secretaría tendrá obligación de dar contestación a cualquier, solicitud de Licencia, otorgándola o negándola en un plazo no mayor de 30 – treinta días hábiles, a excepción de trámites de Factibilidad y lineamientos, Proyecto Urbanístico, Rasantes, Proyecto Ejecutivo, Terminación de Obras y Recepción de Obras de Fraccionamientos, los cuales deberán ser resueltos en el plazo según se indica en el artículo 244 de la Ley de Desarrollo Urbano, términos que empezaran a contar a partir del día siguiente a la fecha de su recepción y asignación de número de expediente, si a la misma se ha acompañado toda la documentación en regla que establezca la Ley, los reglamentos, instructivos y formularios para el trámite. Dadas esas circunstancias y siempre que no se involucren situaciones ilícitas, si transcurre el referido término sin expedirse la Licencia o dictarse la resolución correspondiente, se entenderá por otorgada la misma, debiendo el interesado solicitar de la autoridad competente la expedición de la Licencia o acuerdo correspondiente. En caso de que el interesado no haya acompañado a su solicitud toda la documentación en regla conforme a lo señalado con anterioridad o bien que el proyecto presentado requiera modificaciones a Juicio de la Secretaría, deberán señalarse los faltantes y en su caso las modificaciones a efecto de que el interesado presente sus documentos, exponga argumentos y haga uso del derecho de interponer los recursos administrativos previstos en la Ley: si indicados los faltantes de documentación y modificaciones en su caso, y habiendo transcurrido un plazo de 45 - cuarenta y cinco días naturales contados a partir del día siguiente al en que sea notificado el acuerdo relativo, sin que se tenga noticia del interesado dando cumplimiento a la prevención que se le haga, la solicitud o proyecto se negará y será necesario reiniciar el trámite, dándose de baja el expediente.

ARTÍCULO 126.- No se requerirá de Licencia de Construcción para realizar una remodelación interna a una edificación, o bien de fachada, salvo que ésta pueda alterar la estabilidad estructural del edificio.

ARTÍCULO 127.- La licencia de uso del suelo será expedida por la Secretaría, de conformidad con la Ley, y tendrá por objeto:

- a) Determinar el uso de suelo de un predio;
- b) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente.

Cuando se trate de fraccionamientos o conjuntos habitacionales unifamiliar, la licencia de uso del suelo se incluirá en la autorización del proyecto correspondiente, debiendo el interesado solicitar posteriormente la licencia de uso de edificación para la función específica o giro particular de dicho uso del suelo.

ARTÍCULO 128.- La licencia de uso de edificación será expedida por la Secretaría, de conformidad con la Ley de la materia y tendrá por objeto:

- a) Determinar el uso del suelo del predio en que se ubica la edificación;
- b) Señalar la ocupación máxima de construcción;
- c) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico así como las de preservación natural y protección al ambiente;
- d) Determinar la función específica o giro particular de la edificación;
- e) Señalar la distribución de áreas correspondiente;

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

ARTÍCULO 129.- La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto a toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble este habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan aprovechar.

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

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

ARTÍCULO 130.- Para la obtención de la licencia municipal de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a) Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- b) Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para el efecto;
- c) Presentar plano de localización del predio;
- d) Indicar el uso del suelo que se pretende;
- e) Pago de derechos correspondientes;
- f) Los demás que señalen para tal efecto el Ayuntamiento en las disposiciones de carácter general que al efecto expidan.

ARTÍCULO 131.- Con fundamento en la licencia de uso de suelo el interesado elabora el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en la ley y en las disposiciones de carácter general expedida por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

Cuando la solicitud en la que se refiere el párrafo anterior verse sobre alguna de las obras o actividades señaladas por el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente o por el artículo 37 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, a la solicitud respectiva se deberá acompañar la autorización de Impacto Ambiental, emitida, según corresponda por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales o por la Agencia de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado

ARTÍCULO 132.- Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a) Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- b) Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- c) Presentar plano de localización del predio;
- d) Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;

e) Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;

f) El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes;

g) Los demás que señalen para tal efecto las disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

h) En su caso, estudio de impacto vial cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 187 de la Ley.

ARTÍCULO 133.- La licencia municipal de construcción en los casos concretos de particulares y de empresas y de organismos públicos descentralizados, será otorgada por la Secretaría y tendrá por objeto autorizar:

a) El alineamiento en vías públicas y número oficial;

b) Las construcciones y el uso específico del suelo que le competen;

c) Las excavaciones en vías públicas para las conexiones de agua potable, y drenaje sanitario, a las redes de servicio público, sistema para el manejo integral de aguas pluviales, energía eléctrica y gas natural;

d) Las de demoliciones y excavaciones;

e) La ejecución de construcción nueva, así como la ampliación, modificación o reparación de la existente.

ARTÍCULO 134.- Para la obtención de la licencia municipal de construcción, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

a) Acreditar la propiedad o posesión del predio;

b) Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con carácter de directos responsable de la obra o corresponsable, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley;

c) Pagar los derechos correspondientes;

d) Acompañar la licencia de uso del suelo para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;

e) Los demás que establezcan las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento.

f) en su caso:

1.- el estudio de impacto vial, cuando se trate de construcción nueva que se encuentre en terrenos no comprendidos dentro de un fraccionamiento o conjunto autorizado, realizado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 187 de la Ley;

2.- los estudios o el dictamen de factibilidad técnica, a que se refieren respectivamente los artículos 168 y 169 de la Ley, cuando el proyecto de construcción se pretenda realizar en una zona de riesgo actual o potencial determinada en el atlas de riesgo respectivo.

ARTÍCULO 135.- En el caso de construcción de vivienda popular que esté ubicada en zonas de regularización de la tenencia de la tierra o en fraccionamientos sociales progresivos, y sea el propio poseedor quien realice los tramites, la licencia municipal de construcción será otorgada con la presentación de los documentos siguientes:

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

ARTÍCULO 136.- Con fundamento en la licencia de usos del suelo y lineamientos generales, el interesado elaborará el proyecto de construcción o edificación que deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley de la materia y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento, en materia de desarrollo urbano o construcción.

ARTÍCULO 137.- Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero con cédula profesional legalmente expedida.

ARTÍCULO 138.- Los proyectos de una nueva construcción o modificación de una edificación ya existente; deberán ser revisados por la Secretaría para verificar el cumplimiento de las normas de la Ley en la materia y demás disposiciones de carácter general o Reglamentos Municipales en materia de Desarrollo Urbano, construcción, lineamientos viales, instalaciones especiales, seguridad o diseño urbano.

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

ARTÍCULO 139.- La Secretaría, una vez que reciba la solicitud del proyecto de construcción, la revisará y dictaminará de acuerdo a lo establecido por el presente Reglamento. Si el dictamen descalifica el proyecto de construcción, se notificará al solicitante para los efectos que establezca la Ley y demás disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento. Si el dictamen recomienda autorizar el proyecto de construcción, de inmediato se expedirá la licencia o permiso de construcción, previo pago del derecho que fije la Ley de Hacienda aplicable.

ARTÍCULO 140.- Cualquier proyecto de obra de construcción que ordene o autorice el Ayuntamiento en la zona de aplicación de un Plan Parcial, para la conservación o mejoramiento del Patrimonio Cultural del Estado, necesariamente será puesto a la consideración de los vecinos directamente involucrados para que expresen su opinión en el plazo máximo de 45 - cuarenta y cinco días naturales.

En tanto no se obtenga su opinión escrita, la Secretaría únicamente podrá determinar y ejecutar como medidas de seguridad el desalojo de los predios, lotes y edificaciones, o el apuntalamiento de estas últimas, pero en ningún caso se podrá autorizar o ejecutar las obras de construcción.

ARTÍCULO 141.- Para la obtención de licencias, además de cumplir con lo establecido por los artículos 129, 130, 132, 151, 155, 157, y demás relativos del presente reglamento, el interesado se sujetara a lo dispuesto en los subsecuentes dispositivos.

ARTÍCULO 142.- Con independencia de lo establecido por el artículo 18 y 124 de este Reglamento y para agilizar la apertura de empresas y comercios en el Municipio, todos los trámites y procedimientos que se realicen ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de General Escobedo, Nuevo León se deberán sujetar al presente procedimiento.

ARTÍCULO 143.- La Secretaría tiene la obligación de integrar un expediente con la documentación que para cada trámite se requiere conforme a este Reglamento. Los referidos expedientes se identificaran con un número progresivo

relacionado con el año calendario y se mantendrán bajo custodia, ordenados bajo el número de expediente catastral que corresponda, en el archivo Administrativo de esta Secretaría.

ARTÍCULO 144.- Para la obtención de las licencias municipales de Uso de Suelo, Uso de la Edificación y Construcción, el solicitante deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de General Escobedo, Nuevo León, la documentación que exige el presente reglamento.

ARTÍCULO 145.- El departamento técnico de la Secretaría, realizará una revisión de la documentación presentada por el interesado, a efecto de verificar que se ajuste a la normatividad vigente; hecho lo anterior emitirá una opinión a través de un Visto Bueno por medio del cual se le informará al interesado, que su documentación está completa y que puede iniciar; previo pago del inicio de trámite, su proyecto de construcción, sujetándose a los lineamientos urbanísticos generales, los requisitos establecidos en la Ley de la materia, así como las disposiciones del presente reglamento.

ARTÍCULO 146.- El solicitante deberá informar a la Secretaría si es su deseo iniciar el proyecto de construcción de manera inmediata o en su defecto hasta la expedición de las licencias respectivas.

ARTÍCULO 147.- Cuando el interesado solicite ejecutar su proyecto de construcción, antes de la expedición de las licencias municipales; éste realizará un convenio con la Secretaría, en el que se fijarán cada uno de los compromisos que el solicitante adquiere para la ejecución de la obra de construcción, es decir, que se obligará a respetar cada uno de los lineamientos que la ley exige, debiendo además informar a la Secretaría del avance de la obra, haciendo de su conocimiento que el incumplimiento de dicho convenio, se considerará una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 148.- Cuando se trate de la instalación de un establecimiento comercial, industrial o de servicios, se podrá seguir el mismo procedimiento que se señala en el artículo anterior. En este caso el solicitante recibirá el mencionado Vo Bo (visto bueno) y de la misma manera realizará el convenio con la Secretaría y ésta realizará una inspección a efecto de corroborar que el local donde se pretende realizar la instalación del negocio cumple con las condiciones mínimas de seguridad y no existe algún factor de riesgo.

ARTÍCULO 149.- El trámite para la obtención de las licencias municipales, en los casos mencionados anteriormente, seguirán su curso hasta la expedición de las licencias municipales y la Secretaría de Desarrollo Urbano podrá realizar visitas de inspección para verificar el cumplimiento tanto de los compromisos adquiridos en el multicitado convenio, como las demás disposiciones de carácter general de la materia.

ARTÍCULO 150.- En los casos en que se solicite la Regularización de las licencias municipales de Uso de Suelo, Uso de la Edificación y Construcción, y que tengan cinco años o más establecidos y en funcionamiento, se dará trámite a su solicitud sin aplicar las medidas de seguridad o sanciones, por el hecho de haber construido y de establecerse sin la debida autorización, sin embargo, si en el momento de acudir ante la Secretaría a realizar su trámite, se presenta o se detecta una infracción al presente reglamento o a las disposiciones de la Ley de la materia, se le aplicaran tanto las medidas de seguridad como las sanciones a que haya lugar. No obstante lo anterior, el interesado deberá de cumplir en la medida de lo posible con los aspectos arquitectónicos que la Secretaría le señale como requisitos de manera que pueda cumplir con los lineamientos en el caso de la construcción y modificar los métodos de producción u operación del negocio que contraríen los requerimientos que la ley ordena. Lo anterior con la intención de apoyar las fuentes de empleo que estos negocios representan.

CAPITULO SEGUNDO LICENCIAS DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 151.- Para realizar la urbanización del suelo, el interesado deberá cumplir con lo dispuesto en los Artículos 242 y 243 de la Ley.

ARTÍCULO 152.- En los casos de autorización de fraccionamientos y urbanización del suelo, el interesado podrá solicitar la ejecución de su proyecto, antes de obtener la resolución de la etapa que así se lo autorice; debiendo celebrar un convenio con la Secretaría donde se especificara todos los lineamientos que debe observar en el avance de su obra, pudiendo la Secretaría en cualquier momento realizar las inspecciones necesarias, a fin de corroborar el cumplimiento de estos compromisos, aplicando las sanciones a que haya lugar en caso de dicho incumplimiento, debiendo sujetarse a los términos y lineamientos de los anteriores artículos.

ARTÍCULO 153.- La documentación necesaria para solicitar la factibilidad de urbanización ante la Secretaría será la siguiente:

- a) Solicitud de factibilidad de urbanización;
- b) Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- c) Presentar documento que acredite estar al corriente en el pago de los impuestos y derechos a que este sujeto el predio.
- d) Acreditar la propiedad jurídica;
- e) Plano de la localización del predio en el sector respectivo del plano del Municipio, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos;
- f) Estudio geofísico, geológico e hidrológico realizado por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas de alto riesgo;
- g) No contar con quejas, reclamaciones o denuncias urbanas ante el Municipio o cualesquier otra autoridad, interpuestas por personas afectadas en contra de otros fraccionamientos o acciones urbanas realizadas en el territorio de General Escobedo, Nuevo León, por el mismo solicitante. Para ello el interesado deberá presentar por escrito ante esta Secretaría, su manifestación bajo protesta de decir verdad de no estar en este supuesto.
- h) las demás establecidas por el ayuntamiento.

ARTÍCULO 154.- De ser factible la urbanización del predio, el interesado podrá solicitar los lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico. Para esto deberá además de acreditar la personalidad con que comparece, presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud de fijación de lineamientos generales de diseño urbano;
- b) Certificado de gravamen o de libertad de gravamen del predio;
- c) Plano de la localización del predio en el sector respectivo del plano del Municipio, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos, topografía, curvas de nivel a cada metro y datos del polígono;
- d) Acuerdo de factibilidad de servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial autorizado por la IPD;
- e) Acuerdo de Factibilidad de energía eléctrica autorizado por C.F.E;
- f) Fotografías que muestren la situación actual del predio.

De acuerdo por lo dispuesto en el Artículo 248, de la Ley, se podrá solicitar la Factibilidad y los Lineamientos Generales en un solo trámite presentando la documentación correspondiente de ambos.

ARTÍCULO 155.- Para el trámite de Proyecto Urbanístico se deberá presentar la siguiente documentación;

- a) Solicitud de autorización del Proyecto Urbanístico;
- b) Copia de los acuerdos de Factibilidad y Lineamientos Generales autorizados;
- c) Plano del diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada (1) un metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo de cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;
- d) Estudio del impacto ambiental del proyecto indicando las medidas de mitigación;
- e) Estudio de impacto vial del proyecto;
- f) Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que este sujeto el predio;
- g) Acreditar personalidad jurídica;
- h) En el caso que la Autoridad lo requiera presentar estudio Hidrológico.

ARTICULO.-156.- El proyecto Urbanístico formulado por el interesado en base a los lineamientos generales de diseño urbano señalados al efecto será revisado por el Municipio, quien podrá aprobarlo, negarlo o requerir de correcciones, modificaciones o documentación adicional.

En este último caso es decir, que el proyecto requiera de correcciones, modificaciones o de documentación adicional, el municipio deberá notificarlo por escrito al interesado dentro de los primeros 10 días hábiles a partir de la fecha de recepción del expediente y el particular dispondrá de 10 diez días hábiles para realizar las correcciones o modificaciones o presentar la documentación adicional requerida, Si transcurre este plazo sin respuesta. El Proyecto se negara y será necesario reiniciar el procedimiento. La resolución negativa deberá ser notificado al interesado en su caso haga uso del derecho de interponer administrativos presentados en esta ley.

En caso de que el interesado atienda las observaciones y/o realice las correcciones o modificaciones al proyecto o entregue la documentación solicitada, esta deberá dar respuesta en un plazo no mayor a 20 días hábiles a partir de la recepción de la solventación de dichos requerimientos resolviendo dicha solicitud respectiva.

ARTÍCULO 157.- En lo que respecta a la aprobación del plano de Rasantes, este deberá contener los niveles de terreno natural y de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan su integración con las calles existentes en la zona. (Estudio de drenaje pluvial).

ARTÍCULO 158.- Para la aprobación del Proyecto Ejecutivo el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud de autorización del Proyecto Ejecutivo;
- b) Copia del acuerdo y plano autorizado del Proyecto Urbanístico;
- c) Copia del plano autorizado de Rasantes;
- d) Fotografías de la situación actual del predio;
- e) Acreditar que este al corriente en el pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente;

- f) Avalúo Catastral;
- g) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
- h) Copia del plano del Proyecto Urbanístico aprobado;
- i) Copias heliográficas de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las autoridades correspondientes;
- j) Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos;
- k) Estudio de mecánica de suelos con el diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocido;
- l) Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que este sujeto el predio;
- m) Programa y presupuesto de obra;
- n) Acreditar la personalidad jurídica, debiendo además, firmar los planos y presupuestos, los propietarios o apoderados así como los peritos responsables;
- o) Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y los peritos responsables;

ARTÍCULO 159.- El interesado inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio una copia del acuerdo que autorice el Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento con el que se tendrán garantizadas las obligaciones según el tipo de desarrollo autorizado.

ARTÍCULO 160.-Para la autorización de Ventas el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud de autorización de ventas
- b) Copia del acuerdo y plano autorizados del Proyecto Ejecutivo debidamente inscrito en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio;
- c) Titulo que acredite la personalidad del predio;
- d) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
- e) Proposición de garantía hipotecaria o fianza para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones;
- f) Constancia del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad.
- g) Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;
- h) Acreditar la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con la ley de la materia
- i) Constancia expedida por el Estado del cumplimiento del artículo 143 de la Ley de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 161.- El interesado podrá solicitar modificar los Proyectos Urbanístico, Ejecutivo y de Ventas, pudiendo ser éstos, dos últimos en un solo tramite.

ARTÍCULO 162.- Aún cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de .servicios públicos en un fraccionamiento, se podrá autorizar la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la -.propiedad o posesión de lotes o superficies previstas para su venta, siempre y cuando se tenga el Proyecto Ejecutivo autorizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y haya cumplido con:

- a) La transmisión de las áreas destinadas a vías, servicios. y demás funciones públicas, según lo establece la Ley de la materia y la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado;
- b) El otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por el monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%. La duración de estas garantías será conforme el programa de obras por ejecutar.

ARTÍCULO 163.- La Secretaría supervisará el proceso de ejecución de las obras de urbanización establecidas en la autorización del fraccionamiento. Estas podrán llevarse a cabo en su totalidad o por sectores en que se divide el fraccionamiento, con la limitación de que cada porción de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 164.- Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento el interesado deberá contar con la autorización. A quien se le transfieran, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogará en las obligaciones impuestas y deberá cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento.

ARTÍCULO 165.- Autorizado el fraccionamiento si se presentare alguna controversia de carácter legal sobre el derecho de propiedad, o incumplimiento de los planes, programas y demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano respecto del inmueble objeto del mismo, la Secretaría podrá ordenar la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de, las obras, mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva que resuelva la controversia.

ARTÍCULO 166.- Para la solicitud de prórrogas para el cumplimiento de las obligaciones y/o la reducción de las garantías, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga y/o reducción de garantías;
- b) Copia del acuerdo del antecedente inmediato;
- c) Programa y presupuesto de obras;
- d) Avance de obras;
- e) Acreditar la personalidad de conformidad con la Ley y demás ordenamientos jurídicos;
- f) Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;
- g) Demás disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 167.- En la etapa de constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud de la constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías;
- b) Copia del acuerdo de autorización de Ventas inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

- c) Fianza suficiente a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por esta autorización y que garantice por (3) tres años la calidad de pavimentos, cordones, banquetas y drenaje pluvial;
- d) Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;
- e) Acreditar la personalidad jurídica; y
- f) La que se requiera conforme a las demás disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento.
- g) Documento o constancia de recepción de obra a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura.

ARTÍCULO 168.- Al quedar debidamente realizadas las obras de urbanización de un fraccionamiento, el interesado dará aviso a la Secretaría sobre la terminación de obras en cumplimiento a las obligaciones establecidas en la autorización del fraccionamiento, a fin de que previa la inspección relativa otorgue en su caso, la Constancia de terminación de obras correspondientes una vez que se haya constatado que las obras están conforme a las especificaciones y planos respectivos, ya que de no ser así, se podrá otorgar dicha constancia, siempre y cuando el interesado garantice en especie o en efectivo el cumplimiento de sus obligaciones ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal.

A partir de que se formalice la recepción de las obras de urbanización, las obras de urbanización y superficies de terreno destinadas para funciones públicas, pasarán a ser propiedad del Municipio, integrándose por consiguiente el fraccionamiento a este Centro de Población, siendo a cargo del Municipio y Organismo: correspondientes, el mantenimiento de las obras de urbanización y ser vicios públicos del fraccionamiento, no implicando la liberación de responsabilidad del fraccionador respecto de las obligaciones impuestas, para restablecer y reparar las obras de infraestructura, en caso de que resultaran o existieran defectos o vicios o cultos en las mismas y en la calidad de los materiales que se utilizaron para su construcción, conforme a lo establecido por la Ley.

A solicitud del interesado cuando se haya desarrollado un fraccionamiento por sectores, se podrán llevar a cabo entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta que se expida al efecto, servirá como comprobante de la liberación de garantías, debiéndose cumplir con lo dispuesto por el artículo 270 de la Ley.

ARTICULO 169.- Para solicitar la Municipalización de un fraccionamiento, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente, la siguiente información:

- I. Solicitud de municipalización del fraccionamiento;
- II. Copia de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;
- III. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes, y
- IV. Las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos.

ARTICULO 170.- La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el municipio de haga cargo de la prestación de los servicios públicos que le correspondan y se formalizará mediante un acta de entrega de recepción que será firmada por el interesado y el municipio en un termino no mayor de 10 diez días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente.

ARTÍCULO 171.- Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites para la aprobación de un fraccionamiento, cuando por las características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia:

- a) La Factibilidad, los Lineamientos generales, el Proyecto Urbanístico y el plano de Rasantes;

b) El Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas;

b) La autorización de ventas, la constancia de terminación de las obras, la liberación de garantías y la Municipalización.

ARTÍCULO 172.- Se podrá revocar total o parcialmente la autorización de un Fraccionamiento a petición del representante con poder bastante y suficiente para tal efecto, cuando no se afecten intereses, de terceros o de la colectividad, y no se hayan realizado actos o contratos definitivos de traslación de lotes.

ARTÍCULO 173.- La Secretaría es la autoridad competente para la elaboración y ejecución de los programas de la tenencia de la tierra urbana.

La Secretaría en base a los programas para la Regularización de la tenencia de la tierra urbana municipal podrá autorizar las siguientes formas de regularización de los asentamientos humanos irregulares:

I. Regularización ordinaria: Consiste en propiciar que los propietarios conforme a la expresión jurídica de su voluntad, formalice la transmisión de la propiedad a favor de los poseedores;

II. Regularización directa: Consiste en una acción adquisitiva o de disposición de bienes inmuebles del municipio, por procedimientos de derecho público y/o privado;

III. Regularización patrimonial: Consiste en gestionar la transmisión de bienes inmuebles propiedad del municipio, a favor de los beneficiarios.

ARTÍCULO 174.- La Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana como fraccionamiento habitacional se sujetara a las siguientes normas:

I. Solamente el Ayuntamiento a través de la dependencia Municipal creada para este propósito, podrá iniciar y continuar las acciones para la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

II. Sólo podrán ser beneficiarios de la Regularización quienes al inicio de la vigencia del presente Reglamento ocupen un lote por familia en el predio por autorizar y no sean propietarios de otro inmueble en el municipio. Teniendo preferencia los poseedores de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión;

III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la Regularización con más de un lote por familia, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por este Reglamento y los Planes de Desarrollo Urbano aplicables;

IV. El Municipio interpondrá sus buenos oficios ante las partes con el fin de que los precios de venta para los lotes tipo se fijen atendiendo a sus costos reales, a las condiciones del mercado inmobiliario y a la capacidad económica de los adquirentes.

ARTÍCULO 175.- La Regularización cualquiera que sea el régimen de la tenencia de la tierra urbana, se sujetará a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, así como las contenidas en los Planes de Desarrollo Urbano aplicables.

ARTÍCULO 176.- La Regularización de la tenencia de la tierra urbana como acción de mejoramiento, deberá considerar la ejecución por cooperación de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiere el asentamiento humano correspondiente.

ARTÍCULO 177.- Los fraccionamientos por Regularizar deberán contar con el trazo de las calles, áreas deportivas y para equipamientos sociales públicos, vialidades, estacionamientos y en su primera etapa los servicios mínimos básicos de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica y alumbrado público. En sus etapas posteriores deberá cumplir con la totalidad de las obras.

ARTÍCULO 178.- El cumplimiento de las obligaciones será responsabilidad del organismo municipal promotor del desarrollo para el Fraccionamiento mismo que deberá preverse en su totalidad, incluidas las obras de infraestructura y urbanización necesarias, en un término que no deberá exceder de diez años.

ARTICULO 179.- Constituyen normas básicas para la regularización de los asentamientos humanos de la tenencia de la tierra urbana las siguientes:

I. Sólo podrán aprobarse los ubicados en las áreas urbanas o urbanizadas y urbanizables del municipio donde los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos u ordenamiento territorial, las consideren factibles o condicionadas y que cuenten o se prevea pueden contar con servicio de transporte público; por lo demás se atenderá a las normas para desarrollos habitacionales contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y del presente Reglamento;

II. El ancho mínimo de las vialidades locales será de 12 -doce metros, debiéndose respetar las afectaciones viales y de infraestructura, previstas en los Planes de Desarrollo Urbano y Proyectos Viales aplicables;

III. Ceder suelo al municipio para destinos a razón del 17% - diecisiete del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60% -sesenta del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% -cuarenta podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública; y,

IV. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expida el ayuntamiento y las que establezcan otros ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTICULO 180.- La ejecución de las obras de urbanización que se requieran, se hará de manera progresiva con cargo a los propios adquirentes de los lotes, a través del organismo municipal promotor del desarrollo, quien se constituye en responsable solidario del buen resultado del proyecto, promoviendo y apoyando los programas de autoconstrucción técnicamente dirigidos.

Estas obras serán entregadas en la forma establecida en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado y en el presente Reglamento, al municipio para su administración.

ARTICULO 181.- En el fraccionamiento podrán existir lotes con usos del suelo distintos al habitacional, pero compatibles con éste, de acuerdo con los planes de Desarrollo Urbano aplicables. Lo anterior con el propósito de fomentar el empleo cercano a la población especialmente a través de micro y medianas industrias o empresas, mismos que deberán ser indicados en los planos presentados para su aprobación.

ARTICULO 182.- En los lotes del fraccionamiento se permitirá que tengan las siguientes mezclas de usos del suelo: habitacional- comercial, habitacional- servicios, comercial servicios o comercial- industrial siempre y cuando las actividades asociadas a la habitacional no generen molestias o trastornos a los vecinos o al libre flujo vehicular y peatonal, mismos que deberán ser indicados en los planos presentados para su aprobación.

ARTICULO 183.- Al realizarse cualquier acto de urbanización sin contar con la autorización correspondiente la Secretaría ordenará la inmediata suspensión de las obras y actos relativos, conduciéndose conforme a los procedimientos jurídicos aplicables.

ARTICULO 184.- La Secretaría, no dará trámite a solicitudes o documentos para la aprobación de fraccionamientos en ninguna de las etapas establecidas en este Reglamento, a persona física o moral que siendo propietario de un predio, el cual haya sido invadido por particulares previamente, no acredite haber presentado denuncia o querrela, para iniciar dicho trámite, deberá esperar a que la resolución definitiva sea dictada por la autoridad jurisdiccional, sin perjuicio de que el particular cumpla con lo establecido en la Ley.

CAPITULO TERCERO
LICENCIAS DE SUB DIVISIONES; FUSIONES, RELOTIFICACIONES Y PARCELAS DEL SUELO

ARTÍCULO 185.- La autorización de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones será otorgada por la Secretaría y tendrá por objeto aprobar el número de dimensiones de lotes resultantes.

Se aplicara la normatividad de la Ley para analizar y resolver las solicitudes relativas subdivisiones. Fusiones, Relotificaciones y Parcelaciones.

ARTÍCULO 186.- Para la autorización de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y Parcelaciones, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Presentar la solicitud correspondiente.
- b) Presentar el plano a escala del proyecto de subdivisión, parcelación, fusión o relotificación; en este último caso, se agregará plano de notificación antecedente precisando la ubicación.
- c) Presentar los títulos que acrediten la propiedad y posesión de los terrenos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- d) Presentar el certificado de libertad de gravámenes expedido con no más de noventa días de anterioridad.
- e) En caso de la existencia de algún gravamen se requerirá la autorización expresa del acreedor.
- f) En su caso acreditar poder especial vigente para actos de dominio en lo relativo a la cesión de áreas Municipales y vías publicas.
- g) Presentar documento que acredite estar al corriente en el pago de los impuestos y derechos a los que esté sujeto el predio.
- h) Pagar los derechos correspondientes.
- i) Cumplir con los requisitos establecidos en las demás disposiciones de carácter general que al efecto se expidan.
- J) Presentar alineamiento vial

ARTÍCULO 187.- Los interesados en llevar a cabo una acción urbana de las mencionadas en este Reglamento ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de General Escobedo, Nuevo León, con la finalidad de establecer un negocio comercial o urbanizaciones nuevas de cualquier tipo, deberán presentar su solicitud en términos de este Reglamento, para este efecto podrán otorgarse estímulo.

ARTÍCULO 188.- Todos los interesados en llevar a cabo una acción urbana de las mencionada en el artículo anterior, tendrán a su disposición un estímulo que consistirá en un monto que no será superior a lo que el interesado hubiese erogado por concepto de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles a partir de que entra en vigencia el presente dispositivo.

ARTÍCULO 189.- El estímulo a que se refiere el artículo anterior por ningún motivo se podrá aplicar de manera retroactiva y solo podrá ser utilizado por aquellos particulares que a partir de la vigencia del presente dispositivo erogan el Impuesto Sobre Adquisición de Inmueble y soliciten el mencionado estímulo ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal por escrito.

ARTÍCULO 190.- El término para solicitar dicho estímulo será el de 15 días hábiles contados a partir de la fecha de pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmueble y deberá manifestar el propietario del proyecto o negocio a desarrollar en el predio que adquirió, debiendo anexar la documentación que acredite su personalidad y el recibo de Impuesto Sobre Adquisición de Inmueble que haya enterado, así mismo, deberá expresar una síntesis en la que explique el proyecto o negocio a desarrollar.

ARTÍCULO 191.- En caso de ser negocio o establecimiento comercial este deberá ser inscrito en el padrón de negocios que para tal efecto deberá llevarse a cabo en la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal.

ARTÍCULO 192.- El beneficio deberá ser solicitado por el propietario del inmueble, y en caso de que se comparezca a través de representante legal, deberá anexar a la solicitud poder notariado que acredite la personalidad con que comparece.

ARTÍCULO 193.- La Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal al recibir la solicitud del beneficio, sin mediar más trámite y en la vía económica examinará la documentación que se anexa a la misma, de no hacer recomendaciones por falta de documentos o improcedencia por no ser propietario del inmueble quien hace el trámite, en un término de 48 horas resolverá la solicitud planteada.

ARTÍCULO 194.- Al resolver la solicitud favorable al interesado le expedirá a este un Certificado por una cantidad que no será superior a lo que el interesado hubiese erogado por concepto de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles. Pare este efecto, se expedirá el certificado por duplicado, uno para el interesado y otro para ser conservado por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal. El interesado deberá firmar de recibido el certificado de depósito y en la parte posterior del mismo se harán constar los términos y condiciones de uso, así como las sanciones al incumplimiento de los mismos.

ARTÍCULO 195.- El certificado que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal no podrá ser transferible y tendrá una vigencia de 3 meses contados a partir de la expedición del mismo. Este será exclusivamente para amortizar los derechos que por concepto del desarrollo de la acción urbana para la cual haya adquirido el inmueble este obligado a cubrir.

ARTÍCULO 196.- El certificado que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal no podrá ser prorrogable. Dicho certificado será nominativo y por ningún motivo podrá ser transferible.

ARTÍCULO 197.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en la aplicación de la Ley de la Materia y para la expedición de las licencias y autorizaciones a que se refiere este reglamento, actuarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe. La Secretaría no podrá exigir más requisitos que los que exige la Ley y el presente Reglamento, y por ningún motivo retardará los procedimientos que en el presente reglamento se señalan.

ARTÍCULO 198.- Una vez reunidos los requisitos que marca el presente Reglamento y la Ley de la Materia, en el momento correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología expedirá las valorizaciones correspondientes a la brevedad posible, con la finalidad de que el interesado acuda a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal a hacer valer el beneficio que se menciona en el presente capítulo.

ARTÍCULO 199.- Con la finalidad de que los interesados hagan uso del beneficio, cada vez que acudan a cubrir los derechos derivados de la acción urbana a desarrollar les será descontado el monto de las valorizaciones expedidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y si una vez cubierto lo anterior aún tuviesen en su favor un remanente, les será entregado un nuevo certificado por la cantidad que hayan enterado junto con el remanente en el cual se renovará la vigencia de 3 meses. La vigencia del certificado por ningún motivo será acumulable. Los recibos de pago de derechos deberán ser expedidos en ceros.

ARTÍCULO 200.- Si el monto a que se está obligado a cubrir por concepto de los derechos derivados de la acción urbana a desarrollar es superior al monto por el cual se expidió el certificado, únicamente deberá ser cubierto en efectivo

el excedente que resulte de la operación matemática de restar del monto de las valorizaciones el monto del certificado. En este caso, el recibo de derechos deberá ser expedido detallando el beneficio en ceros y el monto cubierto en efectivo. Sin embargo, de igual manera se le bonificara la cantidad enterada con el certificado.

ARTÍCULO 201.- Una vez utilizado en su totalidad el certificado y hasta la conclusión del trámite, este deberá ser retenido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, quien deberá llevar un registro de los certificados expedidos y los controles necesarios para el buen funcionamiento, aprovechamiento y estadística del beneficio.

ARTÍCULO 202.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología brindará la asesoría a los interesados cuando surjan dudas respecto de la normatividad aplicable y las acciones a tomar respecto de la misma, pudiendo el interesado mismo solicitar las visitas de inspección para efecto de no perder el beneficio que le otorga el certificado y no cometer infracción alguna. El hecho de solicitar voluntariamente la visita de inspección no exime al beneficiado de sanciones en caso de incumplimiento.

ARTÍCULO 203.- Por incumplimiento a cualquier dispositivo del presente Reglamento, conducta que amerite infracción, o violación al mismo, el beneficio otorgado será cancelado quedando sin efectos el certificado expedido, esto sin necesidad de dar vista al interesado.

ARTÍCULO 204.- Para este caso a que se refiere el artículo anterior, la solicitud planteada a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de General Escobedo, Nuevo León, será desechada y se procederá a la aplicación de las medidas de seguridad e infracciones previstas en el Capítulo de de Infracciones y Sanciones del presente Reglamento, en términos de la Ley de la Materia.

ARTÍCULO 205.- Quedan exceptuadas de estímulo que se menciona en los anteriores dispositivos aquellas operaciones de compra venta, donación, o cualquier medio de traslación de dominio que se hayan realizado antes de la entrada en vigor de este dispositivo.

TÍTULO SÉPTIMO DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

CAPÍTULO PRIMERO DE LAS INFRACCIONES

ARTÍCULO 206.- Constituye infracción al presente Reglamento:

- a) Presentar documentos falsos para acreditar la personalidad, propiedad o posesión de un predio.
- b) Presentar planos o estudios falsos del predio o de la construcción
- c) Hacer un Uso de la Edificación distinto al autorizado en la licencia correspondiente.
- d) Utilizar, sin derecho, documentos expedidos a nombre de un tercero sobre licencias o permisos de uso del suelo, de construcción y/o edificación para un predio o para realizar cualquier actividad que requiera permiso de la Autoridad, y
- e) Cada una de las acciones u omisiones realizadas por personas físicas o morales que contravengan lo ordenado en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 207.- Son autoridades facultadas para calificar y cuantificar infracciones, imponer sanciones y fijar los montos a cubrir, de conformidad con la Matriz de Sanciones Pecuniarias de este Reglamento:

- a) El Presidente Municipal

b) El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, y

c) El Secretario de finanzas y Tesorero Municipal.

ARTÍCULO 208.- Al aplicarse las sanciones, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de esta Ley y sus reglamentos.

El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la comisión de la infracción.

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

ARTÍCULO 209.- A los infractores de este Reglamento se les aplicará, las sanciones pecuniarias señaladas en la “Matriz de Sanciones Pecuniarias” que forma parte de este Reglamento, independientemente de las demás medidas de seguridad y sanciones establecidas por la Ley o por otras Leyes o Reglamentos aplicables.

ARTÍCULO 210.- En caso de reincidencia o cuando no se corrija la situación irregular motivo de la sanción y transcurrido el término fijado para su corrección, se impondrá el doble de la multa que corresponda a la infracción cometida, así como, la clausura definitiva, revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas, demolición de las construcciones e instalaciones efectuadas en contravención de las disposiciones de este Reglamento.

ARTÍCULO 211.- La “Matriz de Sanciones Pecuniarias” señalará:

a) El Artículo motivo de la infracción.

b) El concepto.

c) El monto de la sanción correspondiente en cuotas de salario mínimo vigente en la zona en relación directa con el uso de suelo de la edificación y los metros cuadrados de superficie o de construcción.

d) La cantidad de árboles de cada variedad y de cada rango de diámetro, o su valor equivalente establecidos en la Tabla de Reposición de Arbolado.

ARTÍCULO 212.- Cuando alguno de los elementos para fijar las sanciones no esté específicamente señalado en la Matriz de Sanciones Pecuniarias, la Autoridad Municipal podrá determinarlo utilizando los criterios que por analogía sea el que mejor corresponda.

ARTÍCULO 213.- El cumplimiento de las sanciones relativas, cuando se trata de árboles de un diámetro superior a diez centímetros (10 cm.) se podrá hacer con árboles de sección menor, pero cuya suma de áreas de sección sea equivalente, de acuerdo con la Tabla de Reposición de Arbolado.

ARTÍCULO 214.- El pago de las sanciones relativas a infracciones a lo dispuesto por los artículos 80, 81, 82, 83, 84 y 85, se realizará ya sea en efectivo a valor comercial actual o en especie, de acuerdo con la Tabla de Reposición de Arbolado.

ARTÍCULO 215.- Cuando se cometa alguna infracción relativa al Uso del Suelo o Uso de Edificación la Secretaría requerirá al interesado para que suspenda de inmediato el uso no autorizado y para que, dentro del término de diez días hábiles, presente la solicitud respectiva; si no presenta la solicitud dentro del término referido, o cuando no haya procedido la autorización y no hayan cesado las actividades relativas, se ordenará la suspensión de ellas y la clausura definitiva del establecimiento en su caso.

ARTÍCULO 216.- Cuando se cometa alguna infracción relativa a construcciones, instalaciones, demoliciones, urbanizaciones y/o excavaciones, la Secretaría procederá a ordenar la inmediata suspensión de la obra y requerirá al propietario, poseedor o responsable para que dentro del plazo de diez días hábiles, presente la solicitud y el proyecto; si en este plazo no los presenta, o no se ajusta a las disposiciones de la Ley, de este Reglamento y demás ordenamientos aplicables, se les requerirá para que, dentro del término que fije la Autoridad Municipal, efectúe la demolición de lo indebidamente, construido, o en caso de ser factible la edificación para algún otro uso permisible, haga- las modificaciones necesarias ajuicio de la Secretaría; si dentro del plazo señalado al efecto, no se cumple con el requerimiento, se realizará a su costa la demolición de lo indebidamente construido.

ARTÍCULO 217.- Los profesionistas, técnicos o peritos, empresas, compañías o sociedades responsables de las construcciones que se realicen en este Municipio y que incurran en infracciones graves a la Ley o a este Reglamento, previa instauración del procedimiento administrativo correspondiente, serán suspendidos por la Secretaría en sus derechos para firmar como responsables de cualquier otra construcción, hasta por el término de un año, dentro de ese término, sus estudios o peritajes de ser aceptados por la Autoridad Municipal. Si por la gravedad de la falta la Secretaría estima debe aplicarse una sanción mayor, el caso lo deberá hacer del conocimiento del R. Ayuntamiento, quien resolverá lo conducente.

ARTÍCULO 218.- Será responsable de la infracción relativa al Uso del Suelo y/o Uso de la Edificación el Usuario del predio y/o edificación.

ARTÍCULO 219.- Los inspectores municipales, quienes en el ejercicio de su empleo, cargo, puesto o comisión, conozcan de hecho u omisión que entrañe infracción al presente Reglamento deberán comunicarlo por escrito al titular de la dependencia competente dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha en que tuviere conocimiento del hecho u omisión. De lo contrario, incurrirán en, responsabilidad. Transcurrido el plazo mencionado y existiendo prueba del conocimiento de la infracción, se fincará responsabilidad solidaria en las sanciones pecuniarias y se procederá a declarar sin efecto el nombramiento del inspector municipal respectivo.

CAPITULO SEGUNDO INSPECCION Y VIGILANCIA

ARTÍCULO 220.- La Secretaria en el ámbito de su competencia, podrá llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de este Reglamento, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los planes de desarrollo urbano, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

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

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

ARTÍCULO 212.- Los inspectores para practicar visitas de inspección, deberán estar provistos de orden escrita con firma autógrafa expedida por el Secretario De Desarrollo Urbano y Ecología; en la que deberá precisarse el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, el personal técnico de apoyo en su caso y las disposiciones legales que lo fundamenten.

ARTÍCULO 222.- Los propietarios, responsables, encargados u ocupantes de establecimientos objeto de inspección estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y, en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

ARTÍCULO 223.- Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere esta Ley, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento.

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

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

ARTÍCULO 224.- En las actas se hará constar:

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado;
- II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;
- III. Calle, número, población o colonia y código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;
- IV. Número y fecha del oficio de comisión que la motivo;
- V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;
- VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;
- VII. Actos, hechos u omisiones detectadas en la visita de verificación;
- VIII. Declaración del visitado, si quisiera hacerla; y,
- IX. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

ARTÍCULO 225.- Los visitados a quienes se haya levantado acta de inspección podrán formular observaciones en el acto de la diligencia.

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

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

ARTÍCULO 226.- Una vez oído el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los quince días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado.

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

CAPITULO TERCERO PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

ARTÍCULO 227.- La Secretaría tiene la obligación de integrar un expediente con la documentación que para cada trámite se requiere conforme a este Reglamento. Los referidos expedientes se identificarán, con un número progresivo relacionado con el año calendario y se mantendrán bajo custodia, ordenados bajo el número de expediente catastral que corresponda, en el Archivo Administrativo de esta Secretaría.

ARTÍCULO 228.- La Secretaria no podrán en ningún caso rechazar las solicitudes, escritos o documentos que les sean presentados por los particulares en las unidades de recepción de documentos, ventanillas de recepción de trámites u oficinas públicas.

Cuando los escritos que presenten los interesados no contengan los datos o no cumplan con los requisitos aplicables, la Secretaria deberá prevenir a los interesados, por escrito y por una sola vez, para que subsanen la omisión dentro del término no mayor a veinte días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación; transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la prevención, se desechará el trámite.

De no realizarse la prevención mencionada en el párrafo anterior dentro del plazo aplicable, no se podrá desechar el trámite argumentando que está incompleto. En el supuesto de que el requerimiento de información se haga en tiempo, el plazo para que la Secretaria resuelva el trámite se suspenderá y se reanudará a partir del día hábil inmediato siguiente a aquel en el que el interesado cumpla con los requisitos faltantes.

ARTÍCULO 229.- Presentada una solicitud para cualquier trámite a que se refiere el presente Reglamento y, que esté debidamente acompañada de toda la documentación requerida por este ordenamiento, la autoridad competente deberá dar una respuesta a la misma en el término máximo de 45-cuarenta y cinco días naturales contados a partir de la fecha en que se haya recibido la solicitud.

En caso de que la Secretaria sea omisa y no notifique personalmente o por correo certificado la respuesta al trámite solicitado en el término indicado y siempre que no se involucren situaciones ilícitas ni sea contraria al presente Reglamento; se considerará negada la solicitud planteada.

ARTÍCULO 230.- Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales. La Secretaria en ningún caso responderá por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

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

ARTÍCULO 231.- La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano y el presente Reglamento, deberá respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

ARTÍCULO 232.- Las faltas cometidas por los servidores públicos municipales serán sancionadas de conformidad con el procedimiento y demás disposiciones establecidas por la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

ARTICULO 232.- La Secretaría vigilará en el ámbito de su competencia el cumplimiento del presente Reglamento, la Ley, reglamentos, planes, acuerdos y demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano ordenamiento territorial o asentamientos humanos, y ecología para en su caso aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

ARTICULO 233.- Ningún fraccionamiento, subdivisión, fusión o relotificación de terrenos o construcción, instalación, usos del suelo, uso de edificación, u obras, podrán realizarse sin que previamente se obtenga conforme a la Ley y este Reglamento, la aprobación del proyecto y autorización correspondiente. Tampoco podrán llevarse a cabo tales actos, ni la ocupación o uso de los predios y construcciones sin cumplirse las especificaciones y requisitos fijados en el proyecto y autorización que se hubieren otorgado, y los que establece la Ley, este Reglamento, planes, declaratorias y demás ordenamientos jurídicos.

ARTICULO 234.- En los casos en que se realicen obras o construcciones en contravención de lo establecido en el artículo anterior y proceda su demolición y reparación, quienes las hicieron, están obligados a su costa a demoler o reparar, lo indebidamente realizado en el plazo que fije la autoridad competente, si no cumplieron con esta obligación, la autoridad lo hará en rebeldía y a costa del incumplido, independientemente de que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones establecidas en la Ley.

ARTÍCULO 235.- Cuando se establezca o cambie el uso o destino de un terreno o de una edificación sin la debida autorización de la autoridad competente, esta procederá como sigue sin perjuicio de la aplicación de otras disposiciones legales:

I. Requerirá al interesado para que se suspenda en forma voluntaria el uso o destino no autorizado, apercibido de que en caso de no hacerlo se hará acreedor a las multas o sanciones que establezca la Ley, así como para que dentro del término de 10-diez días hábiles presente la solicitud respectiva

II. Si el interesado no presenta la solicitud dentro del término referido, o cuando habiéndola presentado no haya procedido la autorización del uso o destino y no hayan cesado las actividades relativas, se ordenará la suspensión de ellas y la clausura del establecimiento, en su caso, independientemente de que se haga acreedor a la multa respectiva que establece el artículo 342 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 236.- Cuando se realice alguna construcción, instalación demolición o excavación, sin contarse con la debida autorización, la autoridad competente procederá como sigue:

I. Ordenará la inmediata suspensión de la obra

II. Requerirá al propietario, poseedor o responsable, para que, dentro del plazo de 10-diez días hábiles, presente la solicitud y el proyecto.

III. Si en el plazo a que se refiere la fracción anterior, el propietario no presenta la solicitud y el proyecto, o habiéndolos presentado se encuentra que no se ajustan a las disposiciones de la Ley, del presente Reglamento y demás disposiciones aplicables, requerirá al propietario, poseedor o responsable para que, en el término de tres días, efectúe la demolición de lo indebidamente construido o en su caso de ser factible la edificación para algún otro uso o destino permisible en la zona o sector, haga las modificaciones necesarias ajuicio de la autoridad competente.

IV. Si dentro del plazo señalado al efecto, no se cumple con el requerimiento a que se refiere la fracción III, se realizará a su costa la demolición de lo indebidamente construido, independientemente de que se haga acreedor a la multa respectiva que establece el artículo 342 de la Ley d.

ARTICULO 237.- En materia de Fraccionamientos, cuando no se cumpla con el programa de obras y la regularidad en los trabajos, o con las especificaciones técnicas relativas, se procederá a lo siguiente:

I. La Secretaría citará al fraccionador a una audiencia, en la que este podrá expresar los motivos del incumplimiento, pudiendo ofrecer, desahogar las pruebas y formular alegatos en dicho acto.

II. Si el incumplimiento fue por causas plenamente justificadas, referentes concretamente al fraccionamiento, y no imputables al interesado, la autoridad competente podrá conceder prórroga por el plazo necesario para el debido cumplimiento de las obligaciones, debiendo actualizar las garantías otorgadas.

III. Si el interesado no comparece, o compareciendo no acredita la existencia de causas que justifiquen el incumplimiento de sus obligaciones, la Secretaría formulará la liquidación del importe de las obras e instalaciones que no se hayan realizado debidamente en el plazo relativo, con base en los costos operantes en el momento de efectuarse estas, debiendo incluirse en la misma el importe para la reorganización de la ejecución de las obras.

IV. Formulada la liquidación a que se refiere la fracción anterior, se dará vista de la misma al interesado para que, dentro de un término de 15-quince días hábiles haga las observaciones y ofrezca, desahogue las pruebas conducentes y formule alegatos.

V. Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, la autoridad competente confirmará o ratificará la liquidación turnándola a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal para que efectúe su cobro a través de los procedimientos de ejecución establecidos en el Código Fiscal del Estado, haciéndose efectiva en su caso la garantía que se hubiere otorgado, la Secretaría podrá si lo estima necesario en función del interés público representado por los particulares que hubieren adquirido lotes, encomendar mediante concursos la ejecución de las obras inconclusas a costa del incumplido.

ARTÍCULO 238.- Cuando sin contarse con la autorización para realizar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes de un fraccionamiento, se efectúen tales actos, la Secretaría ordenará su inmediata suspensión, e impedirá por los medios legales que se lleve a efecto por parte de los interesados todo tipo de construcción en los terrenos correspondientes, haciendo la denuncia de los hechos a la Procuraduría General de Justicia.

ARTÍCULO 239.- A quienes se haya autorizado para realizar un fraccionamiento, podrá concedérseles autorización para que emprendan otro, siempre que hayan cumplido o estén cumpliendo, con toda regularidad, el desarrollo de las obras de urbanización y de habilitación de las áreas públicas.

ARTÍCULO 240.- Las autorizaciones o permisos en materia de fraccionamientos, conjuntos habitacionales, edificaciones, obras y usos del suelo, estarán sujetos a la condición de que los interesados cumplan los ordenamientos jurídicos en materia de salud y de preservación del equilibrio ecológico y protección del ambiente.

ARTÍCULO 241.- Al realizarse actos u obras referentes a un fraccionamiento sin contar con la aprobación del proyecto y la autorización respectiva, se procederá como sigue:

I. La Secretaría ordenará la inmediata suspensión de las obras y actos relativos y en su caso hará la denuncia al ministerio público para los efectos correspondientes.

II. Si se hubiesen realizado actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión del terreno respectivo, a costa del propietario o responsable, se publicarán avisos por 5-cinco días, consecutivos en periódicos de los de mayor circulación en la localidad advirtiendo al público sobre la situación irregular del fraccionamiento y, en su caso, se evitará por los medios legales que se tome posesión de los terrenos respectivos, procediéndose al desalojo correspondiente.

III. La Secretaría requerirá al propietario o responsables para que efectúen la demolición o inhabilitación de las obras e instalaciones realizadas, fijándole el plazo correspondiente.

IV. Si el propietario o responsable no cumple con lo establecido en la fracción anterior, la Secretaría realizará esa demolición, siendo a cargo de aquel los gastos relativos.

V. Formulada la liquidación de esos gastos, se dará vista de la misma al interesado, para que, dentro del término de 15- quince días hábiles haga las observaciones y ofrezca y desahogue las pruebas y formule los alegatos pertinentes.

VI. Transcurrido el término a que se refiere la fracción precedente, la Secretaría confirmará o ratificará la liquidación, turnándola a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, para que efectúe su cobro, conforme a las Leyes fiscales.

TITULO OCTAVO NOTIFICACIONES Y RECURSOS

CAPITULO PRIMERO NOTIFICACIONES.-

ARTÍCULO 242.- Las notificaciones que no se hagan conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores serán nulas de pleno derecho.

ARTÍCULO 243.- Las notificaciones surtirán sus efectos a partir del día siguiente en que se hagan; las que se efectúen por edicto, a partir del día siguiente al de su publicación; solo se contarán los días hábiles.

ARTÍCULO 244.- Los acuerdos que se dicten se notificarán a los interesados:

I. Personalmente, o por correo certificado con acuse de recibo, cuando se trate de citatorios, emplazamientos, solicitudes de informes o documentos, así como los que puedan ser recurridos en la vía administrativa o ante las Autoridades jurisdiccionales.

II. Por medio de edicto que se publique en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en un diario de los de mayor circulación, en los casos de la fracción anterior, cuando el notificado no pudiere localizarse por los procedimientos normales, o se desconozca su domicilio.

III. Por medio de oficio o telegrama, en todos los demás casos.

ARTÍCULO 245.- Las notificaciones personales se llevarán a cabo por el notificador designado al efecto. El recurrente podrá autorizar para oír y recibirlas a su nombre a cualquier persona con capacidad legal. El notificador designado buscará a la persona a quien deba hacerse para que la notificación se entienda directamente con ella; si no la encontrare, le dejará citatorio para hora fija, dentro de las veinticuatro horas siguientes, y si no espera, la notificación se entregará a los parientes, empleados o domésticos del interesado, o a cualquier otra persona que viva en la casa, después de que el notificador se cerciore de que la persona que debe ser notificada vive ahí, de todo lo cual se asentará razón en el acta correspondiente. Si la notificación debe hacerse en casa o despacho señalado para el efecto, el notificador entregará instructivo a la persona o personas que vivan en la casa o se encontraren en el despacho, asentando razón en el acta. El instructivo contendrá el acuerdo o resolución que deba notificarse.

CAPITULO SEGUNDO RECURSO DE REVISION

ARTÍCULO 246.- Cualquier parte interesada que considere que sus derechos legítimos no han sido respetados al aplicar este Reglamento, podrá interponer Recurso de Revisión por escrito ante el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto o intentar el juicio contencioso administrativo correspondiente, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 363 y 364 de la Ley.

ARTÍCULO 247.- El Recurso de revisión deberá interponerse por escrito dentro de los quince días hábiles contados a partir del día siguiente a aquél en que hubiere surtido efectos la notificación de la resolución que se recurra o en que el interesado tuviere conocimiento de la misma.

ARTÍCULO 248.- Concluida la tramitación del recurso y antes de dictar resolución se pondrán las actuaciones a disposición de los interesados, por el término de cinco días hábiles para que en su caso, formulen alegatos, los que serán tomados en cuenta por la autoridad competente al dictar la resolución.

ARTÍCULO 249.- La autoridad deberá resolver el Recurso de revisión en un plazo no mayor de 15-quince días hábiles posteriores al término señalado en el artículo anterior, en cualquiera de los siguientes sentidos:

- I. Confirmar el acto impugnado;
- II. Declarar la inexistencia, nulidad o anulabilidad del acto impugnado o revocarlo total o parcialmente; y,
- III. Modificar el acto impugnado o dictar uno nuevo que lo sustituya. cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente.

ARTÍCULO 250.- Para lo no establecido en este capítulo, se aplicará lo dispuesto en el Capítulo Séptimo, De los medios de Defensa, del Título Decimo Segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

TRANSITORIOS:

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se abroga el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de General Escobedo, Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado del día 19 de abril de 1999.

ARTÍCULO TERCERO.- Continúan vigentes las autorizaciones y permisos otorgados con base en el reglamento que se deroga.

ARTÍCULO CUARTO.- Los trámites y procedimientos iniciados durante la vigencia del reglamento que se abroga, continuarán siguiéndose en términos de dicha reglamentación

POR LO TANTO MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DE DEBIDO CUMPLIMIENTO DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL R. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GENERAL ESCOBEDO, NUEVO LEÓN, A LOS 24- VEINTICUATRO DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2010-DOS MIL DIEZ.

LIC. CLARA LUZ FLORES CARRALES
PRESIDENTE MUNICIPAL

JOSÉ ANTONIO QUIROGA CHAPA
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO