

EL C: PRESIDENTE MUNICIPAL DE CIUDAD GENERAL MARIANO ESCOBEDO, NUEVO LEÓN, ARQ. ABEL GUERRA GARZA, A TODOS LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO HACE SABER:

QUE EL R. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE GENERAL ESCOBEDO, NUEVO LEÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO- DE FECHA 13 - TRECE DE ABRIL DE 1999-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1,20 Y 131 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN CONCORDANCIA CON LO PREVISTO POR LOS ARTÍCULOS 10, 14, 26 INCISO A), FRACCIÓN, VI; INCISO B) Fracción XI, INCISO C), FRACCIÓN VI; 27 FRACCIÓN IV; 29 FRACCIÓN IV,,30 FRACCIÓN VI, 77 Y DEL 160 AL 168 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y ARTÍCULO 12 FRACCIÓN I DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN; DETERMINO APROBAR EL SIGUIENTE:

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE GENERAL ESCOBEDO, NUEVO LEÓN.

TITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES CAPITULO ÚNICO

ARTÍCULO 1.: El presente reglamento, tiene por objeto: Aplicar el ordenamiento urbano previsto por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de General Escobedo, Nuevo León, estableciendo los procedimientos de autorización, control y vigilancia del suelo y las condiciones y requisitos para el otorgamiento de licencias de usos 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 Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de General Escobedo, Nuevo León, como área urbana y por urbanizar.

ARTÍCULO 3.- En los aspectos sustantivos y adjetivos y con estricto apego al principio de primacía de la Ley, se aplicarán: La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, La Constitución Política del Estado de Nuevo León, La Ley de la Reforma Agraria, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio, los Códigos Civil, Fiscal y de Procedimientos Civiles del Estado, lo señalado en el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey vigente, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de este Municipio y demás disposiciones Jurídicas vigentes y aplicables.

ARTÍCULO 4.- En los términos de lo dispuesto en los Artículos 12 y 13 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y 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, Obras Públicas 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 éstos, 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 Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en la realización de los Planes de Ordenamiento de las Zonas Conurbadas o Regiones de las cuales forme 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. Elaborar y ejecutar 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 Renotificaciones 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 Verita, 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 Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en al 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 as medidas y procedimientos coactivos previstos .en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y 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 Parcial de Desarrollo Urbano de este municipio 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 Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey vigente y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de General Escobedo, Nuevo León.

TITULO SEGUNDO

GENERALIDADES SOBRE USOS DE SUELO

CAPÍTULO PRIMERO

DEFINICIONES

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

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

II. Área: La superficie territorial delimitada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de este Municipio, en el plano No. 8 denominado Usos y Destinos del Suelo.

III. 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.

IV. 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.

V. 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.

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

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

VIII. 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.

IX. 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.

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

XI. 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.

XII. 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.

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

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

XV. 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. (C1, C2, C3, C4, C5, D1, 02, 03, L1, L2)

XVI. Ley: Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

XVII. Plan Parcial: Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de General Escobedo, Nuevo León.

XVIII. Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana: Es el ordenamiento de predios que integran un área destinada para el uso habitacional como fraccionamientos, cuyo único fin es legalizar la tenencia de la tierra para que cada familia de este municipio pueda adquirir un lote en el cual construya su vivienda.

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

XX. Secretaria: Secretaria de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología del Municipio.

XXI. 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 Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de este Municipio, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

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

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

XXIV. Las demás definiciones contenidas en el Artículo 5 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y 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 a los artículos 105; 106,107, 108, 109, 110, 111,112 y 113 de la Ley, se clasifican en cuanto a su función en: Habitacional, Comercial, Servicios, Industrial, Agropecuario y Forestal, de Uso Mixto, Espacios Abiertos y Áreas Verdes, Infraestructura y Obras Complementarias; Equipamiento Urbano, Vialidad y Obras Complementarias y Drenaje Pluvial.

ARTÍCULO 9.- Los Usos y Destinos del Suelo y Edificaciones, tendrán las categorías enunciadas en el artículo 114 de la Ley, y para determinar los porcentajes de la categoría predominante se aplicará lo dispuesto en el punto 3.1 del Nivel Normativo, del Plan Parcial.

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 por Sectores y Distritos, que forman parte de este Reglamento.

ARTÍCULO 13.- En la Matriz de Compatibilidad, el Municipio se divide en tres grandes sectores: General Escobedo 1, General Escobedo 2 y A.P.E. (Área de Preservación Ecológica), y en diez distritos: C1 Escobedo, C2 Canadá, C3 Ejido, C4 Nueva Castilla, C5, Pesquería. 1, D1 Lincoln, D2 La Hacienda, D3 Pesquería 2, L - 1 Montaña y L - 2Valle; las funciones se identifican con número, los Géneros con decimales, los 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 y cajones de estacionamiento, 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, adoptará o rechazará lo solicitado.

ARTÍCULO 15.- La Comisión de Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano Municipal será facultada por el R. Ayuntamiento para tener como objeto el análisis y el estudio de las cuestiones relacionadas con la administración del desarrollo urbano, emitiendo, si son factibles o no los cambios de uso del suelo y los cambios de lineamientos de usos del suelo previo dictamen de las áreas de la administración municipal como se menciona en el artículo 17. Estará integrada por:

I. El Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología.

II. El Director de Planeación Urbana

III. La Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento. Será presidida por el Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología. Las sesiones se efectuaran por lo menos dos veces al mes y se requerirá la presencia de la mayoría de los integrantes de dicha comisión. Los acuerdos se tomaran por mayoría de los votos de los integrantes presentes, correspondiendo voto de calidad, en los casos de empate, al que presida la sesión. Se levantara un acta de cada sesión por quién sea designado

Secretario de Actas, misma que deberá ser firmada por los miembros presentes de la Comisión.

ARTÍCULO 16.- Los lineamientos específicos aplicables a un lote o predio, podrán ser modificados a solicitud del propietario si se trata de variaciones mayores al diez por ciento (10%) en densidades alturas y estacionamientos: así como también los cambios de usos de suelo, los corredores comerciales y distritos urbanos, la Secretaria aprobará o rechazará lo solicitado de acuerdo al dictamen de la Comisión de Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano Municipal.

ARTÍCULO 17.- Las promociones e iniciativas a que se refiere el artículo anterior se someterán al siguiente procedimiento:

I. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, emitirá un dictamen técnico urbanístico sobre la propuesta tomando en cuenta de la zona: vialidad, paisaje urbano, lineamientos, servicios públicos y los aspectos ecológicos.

II. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad emitirá un dictamen técnico sobre la vialidad en cuanto a los accesos y salidas vehiculares de las propuestas. De ser necesario solicitar el estudio de impacto vial.

III. La Dirección Jurídica emitirá un dictamen jurídico en base a las disposiciones legales vigentes.

IV. La Dirección de Concertación Social y Gestoría, consultará y emitirá un dictamen con la opinión de la mayoría de los propietarios o poseedores de los lotes o predios que se encuentren colindantes al lote en cuestión y deberán ser tres por cada lado, cinco en frente y el lote posterior. Los consultados deberán tener uso habitacional. En todo caso se deberá velar porque no se lesionen intereses o derechos jurídicos adquiridos con anterioridad debiendo estar de acuerdo las dos terceras partes del total de los vecinos.

V. La Dirección de Protección Civil emitirá un dictamen técnico respecto a la seguridad de la propuesta.

VI. El interesado deberá proporcionar la factibilidad o visto bueno de parte de Comisión Federal de Electricidad, Compañía de Agua y Drenaje y de la Compañía de Gas correspondiente para satisfacer las necesidades del uso de suelo propuestas.

VII. La Secretaría, habiendo considerado las anteriores consultas, formulará una propuesta que presentará a la Comisión de Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano-Municipal.

VIII. Una vez resuelto por la Comisión de Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano Municipal, el Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, dentro de un plazo de seis días hábiles comunicará la resolución a los promoventes.

IX. En caso de aprobación, el Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología turnará al Secretario del R. Ayuntamiento, la resolución para que este ordene su publicación en la Gaceta Municipal.

ARTÍCULO 18.- 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 19.- Para cada Distrito se procurará tener planos detallados y actualizados, que indiquen los usos del suelo previstos por el Plan Parcial, los existentes y los autorizados. La documentación gráfica citada, será elaborada por la Secretaría en un plazo no mayor de veinticuatro meses contados a partir de la aprobación, y publicación de este Reglamento.

ARTÍCULO 20.-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 señalándosele 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 prefiltro para captura de partículas mayores de grasa (cuando se trate de actividades relacionadas con la elaboración de alimentos), precipitador 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- 03, 040, 041, 042, 043, 044, 045-ECOL/1993).
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-ECOL/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 la Norma Oficial Mexicana (NOM), le establezca el Departamento de Control de Descarga de la Subsecretaría de Ecología 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 almacenaran bajo refrigeración (cuarto frío), hasta antes de su retiro.

11. Deberán clasificar sus residuos en peligrosos y no peligrosos de acuerdo con la NOM-052,53,54-ECOL1993.

12. Los residuos sólidos y líquidos derivados del proceso que no cumplan con la Norma Oficial Mexicana (NOM) 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 energéticos 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 el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Residuos Peligrosos (25 de noviembre de 1988).

- 16.** No arrojar al 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 extintor 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 cocción deberá contar con certificado de la procedencia de este material autorizado por la SAGAR en el Estado.
- 20.** Evitar colindar lateralmente con predios habitacionales.
- 21.** Con el fin de no impactar negativamente con las actividades propias de cada giro, no deberán existir espacios abiertos en las colindancias con predios vecinales.
- 22.** Por las condiciones de ubicación geográfica y urbana la empresa se limitará a no incrementar en el predio su capacidad instalada actual.
- 23.** Queda prohibido realizar eventos sociales dentro del establecimiento.
- 24.** 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.

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

26. 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.

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 26. 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 limítrofe.

f) No deberá manejar materiales peligrosos.

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

h) 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 26. Deberá así mismo cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

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

j) 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.

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

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

m) 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 (Artículo 121 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

n) 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 (Artículo 121 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

o) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; las desinfestaciones, desinfecciones y desinsectaciones, en los mercados públicos deberán realizarse en la misma fecha en todas las áreas y locales en coordinación con la administración, por compañías controladoras de plaga autorizada por la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León (Artículo 123 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

3. Compra y Venta de Chatarra. 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) No deberá manejarse chatarra que hubiese estado en contacto con sustancias peligrosas, sin previa autorización de la Secretaría.

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 26. 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; Las desinfestaciones, desinfecciones y desinsectaciones en los mercados públicos deberán realizarse en la misma fecha en todas las áreas y locales en coordinación con la administración, por compañías controladoras de plagas autorizada por la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León (Artículo 123 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

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 26. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

e) La carga y descarga debe efectuarse en lugares cerrados y con equipo o sistema colector de polvos.

f) Las unidades automotrices deberán contar con una cubierta que evite la dispersión de polvos durante su traslado.

g) 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.

6. Elaboración de Alimentos, Restaurante, Cafetería y Bar. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, del 3 al 10, del 12 al 26. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

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

i) 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 (Artículo 122 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

j) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna no civa; las desinfestaciones, desinfecciones y desinsectaciones, en los mercados públicos deberán realizarse en la misma fecha en todas las áreas y locales en coordinación con la administración por compañías controladoras de plagas autorizadas por la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León (Artículo 123 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

k) Los utensilios que se utilicen para preparar y servir alimentos y bebidas deberán ser lavados con agua potable y detergente o jabón (Artículo 125 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

l) En el manejo y preparación de los alimentos y bebidas deberá de utilizarse agua potable (Artículo 133 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

m) El personal que labore en los locales deberá mantenerse aseado en su ropa y persona cuidando preferentemente el aseo en sus manos (Artículo 135 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

n) Se prohíbe el manejo simultáneo de dinero y la preparación de alimentos, por un mismo manipulador de alimentos (Artículo 136 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

o) El personal que labora en los locales, deberá tener tarjeta de control sanitario vigente y deberá ser colocada en un lugar dentro del local, (Artículo 137 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

7. Establecimiento Comercial.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, 5, 12, del 16 al 18, 20, 22 y del 24 al 26. 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 26.

9. Ferretería, Tlapalería, Cerrajería y Refaccionaría.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 26.

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 26. 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 (Artículo 121 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

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 (Artículo 122 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

d) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; Las desinfestaciones, desinfecciones y desinsectaciones, en los mercados públicos deberán realizarse en la misma fecha en todas las áreas y locales en coordinación con la administración, por las compañías controladoras de plagas autorizadas por la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León (Artículo 123 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

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 26. 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 (Artículo 122 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

g) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; las desinfestaciones, desinfecciones y desinsectaciones, en los mercados públicos deberán realizarse en la misma fecha en todas las áreas y locales en coordinación con la administración por compañías controladoras de plagas autorizadas por la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León (Artículo 123 Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

h) Los utensilios que se utilicen para preparar y servir alimentos y bebidas con agua potable y detergente o jabón (Artículo 125 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

i) En el manejo y preparación de los alimentos y bebidas deberá de utilizarse agua potable (Artículo 133 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

j) El personal que labore en los locales deberá mantenerse aseado en su ropa y persona; cuidando preferentemente el aseo en sus manos (Artículo 135 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

k) Se prohíbe el manejo simultáneo de dinero y la preparación de alimentos, por un mismo manipulador de alimentos (Artículo 136 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud)

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 (Artículo 137 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

12. Venta de Alimentos Asados a la Parrilla. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados: 1, del 3 al 24 y el 26. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos.

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

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

o) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; las desinfestaciones, desinfecciones y

desinsectaciones, en los mercados públicos deberán realizarse en la misma fecha en todas las áreas y locales en coordinación con la administración por compañías controladoras de plagas autorizadas por la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León (Artículo 123 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

p) 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 (Artículo 122 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

q) Los utensilios que se utilicen para preparar y servir alimentos y bebidas deberán ser lavados con agua potable y detergente o jabón (Artículo 125 de la Ley Estatal de Salud).

r) En el manejo y preparación de los alimentos y bebidas deberá utilizarse agua potable (Artículo 133 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

s) El personal que labore en los locales deberá mantenerse aseado en su ropa y persona, cuidando preferentemente el aseo en sus manos (Artículo 135 del Reglamento Estatal de Salud).

t) Se prohíbe el manejo simultáneo de dinero y la preparación de alimentos, por un mismo manipulador de alimentos (Artículo 136 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

u) 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, (Artículo 137 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

13. Venta de Auto partes Usadas- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 26.

14. Almacenamiento en General. Debe á cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 al 2, del 5 al 10, del 12 al 18 y del 20 al 26. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos.

v) Contar con portón de entrada y vigilancia.

w) 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 limítrofe.

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

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

z) Deberá de 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 26.

16. Autolínea de carga. Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1,2, del 5 al 18, y del 20 al 26. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos.

a) En el área de mantenimiento y servicio, los procesos de pintura deberán realizarse en áreas confinadas y equipadas para eliminar las emisiones de vapores.

17. Carpintería y Maderería. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 12, del 14 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 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 26. Deberá cumplir con los siguientes

Lineamientos Específicos:

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

e) 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 26. Deberá cumplir con los siguientes

Lineamientos Específicos:

f) Deberá sujetarse al horario de actividades de acuerdo a las Normas Técnicas Municipales.

g) 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 26. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

h) Cumplir con los requisitos que marque la Ley de Protección a los Animales vigente en el Estado.

i) Queda prohibido el manejo de especies nativas amenazadas o en peligro de extinción, de acuerdo a lo establecido por las autoridades federales competentes. (SAGAR - SEDESOL).

j) Contar con contenedores para basura separada y aislada en el interior del establecimiento, no se podrá disponer de los desechos de los animales sin autorización de la Secretaría de Servicios Municipales, el almacenamiento no podrá exceder de 24 horas, las veterinarias que desechen materiales bio-infecciosos peligrosos deberán separar estos en bolsas rojas y en bolsas verdes para los no peligrosos. Los no peligrosos se dispondrán previa autorización de la federación en confinamiento controlado.

k) 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

26. 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 duetos y extractores.

d) Deberá clasificar sus residuos en,-peligrosos de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas, NOM-PACPR-001-93, 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) Establecer contacto con incineradores oficiales para la incineración de los residuos sólidos hospitalarios peligrosos, 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 26. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Deberá clasificar sus residuos 6i1 peligrosos de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas, NOM-PACPR-001-93, 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) Establecer contacto con incineradores oficiales para la incineración de los residuos sólidos hospitalarios peligrosos, 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 26. 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 26. 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 26.

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 26. 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 ductos y extractores.

28.- Institutos y Centros Educativos.- Deberá cumplir con los Lineamiento Ambientales Básicos enumerados; del 1 y 2, 5 y 6, 10 y II , del 14 al 18, del 20 al 22 7 y' del 24 al 26. 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 min. Límite dB (A)

1.50 menos 120*

3 110*

7 103*

15 97*

30 93*

60 90*

120 87*

240 85*

b) Recomendamos que en estas instrucciones 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 26. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) En tanto se realiza la disposición final de los materiales 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 26. 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 no degradables, tóxicos, peligrosos o potencialmente 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.

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 26. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) Deberá tener un control sobre las unidades automotrices de sus empleados y las de los usuarios del servicio, de tal manera que evite causar molestias en predios colindantes y la obstrucción de la vía pública.

32.- Servicios de Artes Gráficas e Impresión.- 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 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 materiales 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 26. 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 y 2, del 5 al 18 y del 20 al 26.

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.

e) 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 en espera de su disposición final.

37.- Servicio Mecánico 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) 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.

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 26.

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 26. Deberá cumplir con los siguientes Lineamientos Específicos:

a) La Descarga de los materiales transportados deberán ser en los lugares autorizados por la Secretaría.

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

40.- Ser vicio 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 26.

41.- Tapicería. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 26.

42.- Templo.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1, 5, 6, 10, del 16, al 18 y del 21 al 26. 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 recomendar a los asistentes no interrumpir 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 26.

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 26. 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 -CCAT-002-ECOL y NOMCCAT- 006-ECOL.

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 26. 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. (Artículo 122 del Reglamento de la' Ley Estatal de Salud.

c) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; las desinfestaciones, desinfecciones y desinsectaciones, en los mercados públicos deberán realizarse en la misma fecha en todas las áreas y locales en coordinación con la administración por compañías controladoras de plagas autorizadas por la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León (Artículo 123 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

d) Los utensilios que se utilicen para preparar y servir alimentos y bebidas deberán ser lavados con agua potable y detergente o jabón (Artículo 125 de la Ley Estatal de Salud).

e) En el manejo y preparación de los alimentos y bebidas deberá de utilizarse agua-potable (Artículo 133 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

f) El personal que labore en lo s locales deberá mantenerse aseado en su ropa-y persona, cuidando preferentemente el aseo en sus manos (Artículo 135 del Reglamento Estatal de Salud).

g) Se prohíbe el manejo simultáneo de dinero y la preparación de alimentos, por un mismo manipulador de alimentos (Artículo 136 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

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 (Artículo 137 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

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 26. 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. (Artículo 122 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

c) El establecimiento, su mobiliario y equipo deberán mantenerse en buenas condiciones de higiene y libres de fauna nociva; las desinfestaciones, desinfecciones y desinsectaciones, en los mercados públicos deberán realizarse en la misma fecha en todas las áreas y locales en coordinación con la administración por compañías controladoras de plagas autorizadas por la Secretaría de Salud del Estado de Nuevo León (Artículo 123 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

d) Los utensilios que se utilicen para preparar y servir alimentos y bebidas deberán ser lavados con agua potable y detergente o jabón (Artículo 125 de la Ley Estatal de Salud).

e) En el manejo y preparación de los alimentos y bebidas deberá utilizarse agua potable (Artículo 133 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

f) El personal que labore en los locales deberá mantenerse aseado en su ropa y persona, cuidando preferentemente el ase o en sus manos (Artículo 135 del Reglamento Estatal de Salud):

g) Se prohíbe el manejo simultáneo de dinero y la preparación de alimentos, por un mismo manipulador de alimentos (Artículo 136 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

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 (Artículo 137 del Reglamento de la Ley Estatal de Salud).

4.- Fábrica de Papel y Cartón. - Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; del 1 al 18 y del 20 al 26

5.- Fabricación de Productos Cerámicos y de Barro. - 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) 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 26. 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 26. 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 particulada, 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 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 26.

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 26.

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 26.

11.- Taller de Torno para Metales.- Deberá cumplir con los Lineamientos Ambientales Básicos enumerados; 1 y 2, del 4 al 18 y del 20 al 26. 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

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 ÁREAS CAPITULO PRIMERO

HABITACIONALES

ARTÍCULO 21.- Tendrán un Uso de Suelo autorizado Habitacional Unifamiliar todos aquellos predios:

- a) Que no estén expresamente señalados por este Reglamento 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 22.- 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 23.- La casa de huéspedes que no llene cualquiera de los requisitos señalados en el artículo anterior, se denominará "Casa de Huéspedes Mayor".

ARTÍCULO 24.- Las densidades habitacionales permitidas se ilustran en el Cuadro

3.2.1, del Plan Parcial, y son los siguientes:

UNIFAMILIAR (U)

TIPO Viviendas/hectárea

A Vivienda Unifamiliar Alta Densidad Más de 50

M Vivienda Unifamiliar Media Densidad De 21 a 50

B Vivienda Unifamiliar Baja Densidad De 6 a 20

MB Vivienda Unifamiliar Muy Baja Densidad De 1 a 5

MULTIFAMILIAR M

TIPO Viviendas/hectárea.

A Vivienda Multifamiliar Alta Densidad Más de 50 hasta 200

M Vivienda Multifamiliar Media Densidad Más de 20 hasta 50

B Vivienda Multifamiliar Baja Densidad Más de 5 hasta 20

La Densidad Habitacional prevista en cada distrito, de acuerdo con el citado Plan

Parcial, deberá respetarse independientemente del tamaño de los lotes habitacionales que se autoricen.

ARTÍCULO 25.- 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 Parcial 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 26.- En un predio con Uso de Suelo Habitacional no se permitirá la instalación de casas de tipo móvil sin cimentación permanente.

CAPITULO SEGUNDO

COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS

ARTÍCULO 27.- Los Corredores Comerciales serán los que den frente a las siguientes vías públicas y que se identifican con las cuatro letras mayúsculas que preceden su nombre:

C M-L.- Carretera México-Laredo

CCOL.- Carretera a Colombia.

CMON.- Carretera a Monclova.

BJUA.- Ave. Benito Juárez.

RSL.- Ave. Raúl Salinas Lozano.

SEDN.- Ave. Sendero Norte.

LTP.- Ave. Las Torres Poniente.

LTO.- Ave. Las Torres Oriente.

ALRE.- Ave. Alfonso Reyes.

ACUE.- Ave. Acueducto.

LIBRA.- Libramiento.

LINC.- Ave. Lincoln

LDC.- Ave. Luis Donaldo Colosio

MOR.- Ave. Morelos (Colonia Celestino Gasca)

HID.- Calle Hidalgo (Casco Municipal)

ARTÍCULO 28.- Los predios que estén comprendidos dentro de los límites que se precisan en los planos correspondientes, que integren una determinada Área Comercial, podrá tener un Uso del Suelo Multifamiliar Comercial y/o de Servicios, según se señale para su respectiva Área en la Matriz de Compatibilidad.

ARTÍCULO 29.- El Área Comercial será la que se describe y que se identifica con las tres letras mayúsculas que aparecen a su nombre: RSL (En la intersección del Corredor Comercial RSL y la calle Lic. Raúl Caballero).

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 TERCERO 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 CUARTO 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.

TÍTULO CUARTO

LINEAMIENTOS DE EL DESARROLLO URBANO

CAPITULO PRIMERO

REMETIMIENTOS

ARTÍCULO 36.-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 37.- 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.

ARTÍCULO 38.- El Remetimiento Mínimo Posterior de cualquier edificación será del diez por ciento (10%) de la longitud del fondo del lote o tres metros (3.00Mts.), el que sea mayor. Esta norma se aplica para las terrazas, vestidores, para el servicio doméstico o pequeños almacenes cuando sean construcciones de un solo nivel o en sótano.

Cuando se trate de un predio con, varios frentes, se tomará en, consideración el de menor longitud para establecer este remetimiento.

ARTÍCULO 39.- 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 40.- Cuando el frente -sea menor de ocho metros (8.00Mts.), de ancho 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 41.- Cuando el frente sea mayor de ocho metros (8.00Mts.) pero menor de quince metros (15.00Mts.), 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 42.- No se requerirán remetimientos mínimos laterales en las colindancias de entre predios con Usos del Suelo Comerciales y/o de Servicios, salvo que estos sean recreativos, educativos o multifamiliares o que colinden con habitacionales.

ARTÍCULO 43.- 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 44.- Las edificaciones construidas legalmente con anterioridad a la vigencia de este Reglamento que no llenen los requisitos de remetimiento mínimo señalados, al darse un Cambio de Uso de Suelo, de Uso de Edificación o de Usuario, no tendrán que sujetarse a las normas relativas a remetimientos.

ARTÍCULO 45.- 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 46.- El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), máximo permitido en las áreas urbanas será del 75% de acuerdo al Plan Parcial

CAPITULO TERCERO

ABSORCIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 47.- 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 o de servicio donde las características de absorción del suelo lo permitan podrán utilizarse pozos de absorción o sistema de infiltración diseñados por un especialista.

El proyecto estará sujeto a la aprobación de la Secretaría. En todos los casos se 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 48.- 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 49.- 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 50.- 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 51.- 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 52.- 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.).

ARTÍCULO 53.- Los cajones de estacionamiento mínimos requeridos se calcularán y determinarán de acuerdo a lo indicado en la Matriz de Cajones de Estacionamiento. En dicho cálculo no se considerará el área de la edificación destinada para el estacionamiento de vehículos.

ARTÍCULO 54.- 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 55.- 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 56.- 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 57.- 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 17.0

60° 10.0 16.0

45° 9.0 15.0

30° 9.0 14.0

ARTÍCULO 58.- 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 59.- 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 60.- 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 61.- 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 62.- 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 63.- 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 64.- 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 65.- 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 66.- 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 67.- 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 banquetta.

ARTÍCULO 68.- Los predios o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular como: Centros Comerciales; Centros de Espectáculos Públicos; de Educación 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 los 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, o de Construcción respectivas.

ARTÍCULO 69.- 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 70.- 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 71.- 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.

ARTÍCULO 72.- 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 73.- 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 ésta 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 74.- 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.

CAPITULO SEXTO

ALTURAS DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO 75.- 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 76.- Las edificaciones con uso del suelo habitacional unifamiliar tendrán la altura máxima que se señala según el tamaño del lote o predio.

MANO DE LOTE ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

Menores de 1,200 m² 9 metros

Mayores de 1,200 y hasta 2,500m² 12 metros

Mayores de 2,500m² 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 77.- 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.

ARTÍCULO 78.- La Edificación por construirse, en los siguientes Corredores Comerciales o Áreas, en ningún punto del desplante de la construcción podrá tener una Altura superior a la indicada a continuación:

- a) C1 Escobedo, 9.00 metros,
- b) C2 Canadá, 9.00 metros,
- c) C3 Ejido, 9.00 metros,
- d) C4 Nueva Castilla, 9.00 metros,
- e) C5 Pesquería 1, 9.00 metros,

- f) D1 Lincoln, 9.00 metros,
- g) D2 La Hacienda, 9.00 metros,
- h) D3. Pesquería 2, 9.00 metros.

ARTÍCULO 79.- La altura de cualquier muro divisorio contiguo a un predio con un uso del 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.- Solo 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 la misma especie 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 resembrarse en el mismo predio, pero si esto no fuese posible, se hará en el sitio apropiado más cercano a aquél en donde estaba originalmente sembrado. El sitio preciso lo aprobará la Secretaría.

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

ARTÍCULO 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, Etc. 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 ocho metros (8.00mts) lineales en camellones y banquetas y un árbol por cada ochenta metros cuadrados (80.00m².) 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

ARTÍCULO 91.- 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 92.- Las construcciones deterioradas, suspendidas, abandonadas, semiterminadas o con cualquier otra condición cuya presencia deteriore la imagen de una zona, deberán ser cubiertas, terminadas o barreadas 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 93.- 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 el Municipio le expida.

ARTICULO 93 BIS. - Los propietarios o poseedores de predios baldíos ubicados dentro del perímetro del área urbana de este municipio, deberán mantenerlos limpios, desmontados 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 rebase 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 214 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 tomarán en cuenta las disposiciones aplicables en la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente del Estado y Reglamento de Ecología Municipal, a fin de evitar la erosión del suelo.

ARTÍCULO 94.- 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 95.- 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 96.- 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 97.- 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 98.- 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 99.- 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 100.- Queda prohibido hacer excavaciones, construcciones o rellenos que pongan en peligro la estabilidad de muros separados o edificaciones aledañas.

CAPITULO CUARTO

ESTABILIDAD ESTRUCTURAL Y PENDIENTES

ARTÍCULO 101.- 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 102.- 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 103.- 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 aledañas.

CAPITULO QUINTO

DESCARGAS PLUVIALES

ARTÍCULO 104.- Se prohíbe obstruir cualquier Cañada.

ARTÍCULO 105.- Se prohíbe reencausar, 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 106.- 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 107.- La construcción de los techos de cualquier edificación deberá hacerse de tal manera que las aguas pluviales que los techos capten no descarguen sobre un predio colindante.

ARTÍCULO 108.- 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 DEEDIFICACIÓN

ARTÍCULO 109.- 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".

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

Artículo 110.- 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 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 140 Bis 5 y 140 Bis 6.

ARTÍCULO 111.- 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.

ARTÍCULO 112.- 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 113.- 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 114.- 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 115.- 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 el Género y el Subgénero que atendiendo a lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad se permita. Esta licencia será nominativa e intransferible y se dará por tiempo indefinido, de acuerdo con la Matriz, de Compatibilidad de este Reglamento.

Artículo 116- 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 117.- Se requiere que el Uso de la Edificación corresponda a alguno de los subgéneros permitidos, o condicionados pero permitidos, señalados en la Matriz de Compatibilidad.

ARTÍCULO 118.- El subgénero 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 Comisión de Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 119.- Para la aprobación de. Licencias de Uso del Suelo, de Construcción o Edificación se estará a lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad.

ARTÍCULO 120.- 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 121.- 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 122.- 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
- e) Superficie del predio y metros cuadrados de construcción autorizados.

ARTÍCULO 123.- 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 124.- La Secretaría tendrá obligación de dar contestación a cualquier solicitud de Licencia, otorgándola o negándola en un plazo no mayor de 15 – quince 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 un plazo no mayor de 20- veinte días hábiles, 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 tramite. 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 125.- No se requerirá de Licencia de Construcción para realizar una remodelación interna a una edificación, salvo que ésta pueda alterar la estabilidad estructural del edificio.

ARTÍCULO 126.- La licencia de uso del suelo será expedida por la Secretaría, de conformidad con la Ley, y tendrá por objeto:

- a) Determinar el uso o cambio de 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, 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 127.- 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 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, ya que éste será otorgado en la autorización del proyecto correspondiente.

ARTÍCULO 128.- El interesado en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad, incluyendo la realización de construcciones y edificaciones, deberán solicitar a la Secretaria la licencia de uso del suelo y lineamientos generales, cumpliendo los requisitos que indiquen en él las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano y en su caso de Construcción.

ARTÍCULO 129.- 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 130.- 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.

ARTÍCULO 131.- 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;

d) Las de demoliciones y excavaciones

ARTÍCULO 132.- Para la obtención de la licencia municipal de construcción, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

a) Acreditar la propiedad o posesión;

b) Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito responsable inscrito en el registro respectivo;

c) Pagar los derechos correspondientes;

d) Acompañar la licencia de uso del suelo;

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

ARTÍCULO 133.- 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 134.- 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 135.- Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero con cédula profesional legalmente expedida.

ARTÍCULO 136.- 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 137.- La Secretaría, una vez que reciba la solicitud del proyecto de construcción, la revisará y dictaminará de acuerdo a lo establecido por el Artículo 124 del 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 138.- La Licencia de Uso de Edificación la expedirá la Secretaría respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar. En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la Secretaría verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

ARTÍCULO 139.- La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Secretaría. Para

darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización.

ARTÍCULO 140.- Cualquier proyecto de obra de construcción que ordene o autorice el Ayuntamiento en la zona de aplicación del 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 140 Bis.- Para la obtención de licencias, además de cumplir con lo establecido por los artículos 129, 130, 132, 141, 144, 147, 148 150 y demás relativos del presente reglamento, el interesado se sujetara a lo dispuesto en los subsecuentes dispositivos.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 140 Bis 1.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 140 Bis 2.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 140 Bis 3.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 140 Bis 4.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 140 Bis 5.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 140 Bis 6.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 140 Bis 7.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 140 Bis 8.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 140 Bis 9.- 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 141.- Para realizar la urbanización del suelo, el interesado deberá cumplir con lo dispuesto en los Artículos 218, 219 y 220 de la Ley.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 141 Bis.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 15 MARZO 2010)

ARTÍCULO 142.- 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 realizado por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas de alto riesgo;
- g) Acreditar el 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.

ARTÍCULO 143.- 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 y datos del polígono;
- d) Acuerdo de factibilidad de servicio de agua potable y drenaje sanitario; y
- e) Fotografías que muestren la situación actual del predio. De acuerdo por lo dispuesto en el Artículo 222, de la Ley, se podrá solicitar la Factibilidad y los Lineamientos Generales en un solo trámite presentando la documentación correspondiente de ambos.

ARTÍCULO 144.- 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 (5) cinco metros, 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.

ARTÍCULO 145.- De requerirse modificaciones al Proyecto Urbanístico, una vez señaladas y notificadas, si transcurre un tiempo de 45 cuarenta y cinco días naturales sin tener noticias del interesado, el proyecto se negará y será necesario reiniciar el trámite, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 224 de la Ley.

ARTÍCULO 146.- Una vez presentada la documentación requerida del Proyecto Urbanístico, se dará respuesta en un plazo no mayor de 20 -veinte días hábiles desde la fecha de su presentación, de no dictarse resolución en dicho plazo se estará a lo dispuesto en lo establecido por el artículo 124 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 147.- 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 148.- 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 heliográfica del plano de diseño urbano del fraccionamiento con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes;
- i) Copias heliográficas de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, 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 149.- 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 150.- 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 Público de la Propiedad y del Comercio;
- c) Título que acredite la propiedad 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) Constancias del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario;
- 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.

ARTÍCULO 151.- El interesado podrá solicitar modificar los Proyectos Urbanístico, Ejecutivo y de Ventas, pudiendo ser éstos, dos últimos en un solo tramite.

ARTÍCULO 152.- 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 u 20%. La duración de estas garantías será conforme el programa de obras por ejecutar.

ARTÍCULO 153.- 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 154.- 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.

(ADICIONADO, P.O. MARZO 2010)

ARTÍCULO 155.- 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 156.- 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) Demás disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 157.- 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 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.

ARTÍCULO 158.- 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 el artículo 242 fracción V de 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 238 de la Ley.

ARTÍCULO 159.- 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 del Proyecto Urbanístico y/o el plano de Rasantes;

b) El Proyecto Ejecutivo y la solicitud de autorización de Ventas;

c) Las solicitudes para la autorización de Ventas y la Terminación de las Obras.

ARTÍCULO 160.- 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 161.- 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 161 Bis- 1.- 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 fijaran atendiendo a sus costos reales, a las condiciones del mercado inmobiliario y a la capacidad económica de los adquirentes.

ARTÍCULO 161 Bis- 2.- 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 161 Bis -3.- 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 161 Bis- 4.- 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 161-Bis-5.- 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 161-Bis-6- 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 Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y 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 161 Bis- 7.- 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 161 Bis- 8.- 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 161 Bis- 9.- 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 161 Bis-10.- 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.

CAPITULO TERCERO

LICENCIAS DE SUB DIVISIONES; FUSIONES,

RELOTIFICACIONES Y PARCELAS DEL SUELO

ARTÍCULO 162.- 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 del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de General Escobedo, Nuevo León para analizar y resolver las solicitudes relativas a subdivisiones.

ARTÍCULO 163.- 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 caso de solicitarlo algún apoderado, este deberá estar facultado con poder para actos de domino.

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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 163 Bis.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 163 Bis 1.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 163 Bis 2.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 163 Bis 3.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 163 Bis 4.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 163 Bis 5.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 163 Bis 6.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 163 Bis 7.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 163 Bis 8.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 163 Bis 9.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 163 Bis 10.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 163 Bis 11.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 163 Bis 12.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 163 Bis 13.- 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 bonificará la cantidad enterada con el certificado.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 163 Bis 14.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 163 Bis 15.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 163 Bis 16.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 163 Bis 17.- 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.

(ADICIONADO, P.O. 2 DICIEMBRE 2009)

ARTÍCULO 163 Bis 18.- 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 164.- 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 165.- 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, Obras Públicas y Ecología, y
- c) El Secretario de finanzas y Tesorero Municipal.

En la calificación y cuantificación de las infracciones las autoridades tomarán en cuenta, como atenuante, los casos en que el infractor compruebe ser una persona de escasos recursos económicos.

ARTÍCULO 166.- 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 167.- En caso de reincidencia o cuando no se corrija la situación irregular motivo de la sanción y transcurrido el término fijado para su corrección, el monto de la multa podrá ser incrementado sin exceder de veinte mil cuotas de salario diario mínimo vigente en la zona, 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 168.- 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 169.- 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 170.- 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 171.- El pago de las sanciones relativas a infracciones a lo dispuesto por los artículos 81, 82, 83, 84, 85 y 86, se realizará ya sea en efectivo a valor comercial actual o en especie, de acuerdo con la Tabla de Reposición de Arbolado.

ARTÍCULO 172.- 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 cinco 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 173.- 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 cinco 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 174.- 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 175.- Será responsable de la infracción relativa al Uso del Suelo y/o Uso de la Edificación el Usuario del predio y/o edificación.

ARTÍCULO 176.- 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 PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO 177.- 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 178.- 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 179.- Las notificaciones personales se llevarán a cabo por el notificador designado a el 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.

TITULO OCTAVO NOTIFICACIONES Y RECURSOS

CAPITULO PRIMERO

NOTIFICACIONES.-

ARTÍCULO 180.- Las notificaciones que no se hagan conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores serán nulas de pleno derecho.

ARTÍCULO 181.- 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 a l de su publicación; solo se contarán los días hábiles.

ARTÍCULO 182.- Cuando por dolo, negligencia o por error se expidiera una Licencia que contravenga las disposiciones de la Ley, del Plan Parcial y/o de este Reglamento, el Presidente Municipal podrá decretar la invalidez de dicha Licencia de Uso del Suelo, de Construcción o de Uso de Edificación. En la resolución se podrá imponer las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 183.- 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 184.- 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 185.- 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 186.- 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 hicieren, 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 187.- 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 5 – cinco 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 equivalente al monto de 1,000 a 2,000 veces el salario mínimo prevaleciente en esta zona.

ARTÍCULO 188.- 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 5 - cinco 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.

ARTICULO 189.- 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.

ARTICULO 190.- 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 191.- 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 192.- 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.

ARTICULO 193.- 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 a responsable, se publicarán avisos por 5-cinco días, consecutivos en periódicos de los de mayor circulación en la localidad advirtiéndolo 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.

RECURSO DE RECONSIDERACIÓN

CAPITULO SEGUNDO

ARTÍCULO 194.- Cualquier parte interesada que considere que sus derechos legítimos no han sido respetados al aplicar este Reglamento, podrá interponer Recurso de Reconsideración por escrito ante la autoridad que emitió el acto impugnado, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 285 de la Ley.

ARTÍCULO 195.- El Recurso de reconsideración 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 196.- La autoridad deberá resolver el Recurso de reconsideración dentro de los 5 - cinco días hábiles siguientes, confirmando, modificando o revocando el acto recurrido, acorde a lo dispuesto por el artículo 297 de la Ley. Si no lo hiciera en este término el recurso se entenderá resuelto en favor del quejoso.

ARTÍCULO 197.- Para lo no establecido en este capítulo, se aplicará lo dispuesto en el Título Décimo Primero de los Medios de Defensa, a que se refieren los artículos 283 al 306 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

T R A N S I T O R I O S :

ARTÍCULO PRIMERO.- Las presentes reformas al Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de General Escobedo, Nuevo León, entraran en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se derogan las disposiciones, reglamentos o acuerdos administrativos en lo que se opongan a las presentes reformas.

ARTÍCULO TERCERO.- Publíquese el presente acuerdo en el Periódico Oficial del Estado, hágase posteriormente su publicación a través de la gaceta municipal.

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 11-ONCE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO 2010-DOS MIL DIEZ.

**LIC. CLARA LUZ FLORES CARRALES
PRESIDENTE MUNICIPAL**

**JOSÉ ANTONIO QUIROGA CHAPA
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO**

“SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN”

ARQ. ABEL GUERRA GARZA

C. Presidente Municipal

Se expide el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de General Escobedo, Nuevo León (13 de abril de 1999) Presidente Municipal, Abel Guerra Garza. Periódico Oficial No. 47 del 19 de abril de 1999.

REFORMAS

1999. Se reforman los artículos 48, 93 bis, 124, 158, 177, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196 y 197 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de General Escobedo, Nuevo León (27 de mayo de 1999) Presidente Municipal, Abel Guerra Garza. Periódico Oficial No. 74 del 21 de junio de 1999.

1999. Se reforman los artículos 15; 16; 17; 118; 124 y 146 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de General Escobedo, Nuevo León (27 de agosto de 1999) Presidente Municipal, Abel Guerra Garza. Periódico Oficial No.111 del 15 de septiembre de 1999.

2000. Se reforman los artículos 4 fracción XIII , 7 fracción XVIII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII, XXIV, 161, 161 Bis 1, Bis 2, Bis 3, Bis 4, Bis 5, Bis 6, Bis 7, Bis 8, Bis 9, Bis 10 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de General Escobedo, Nuevo León (07 de marzo del 2000) Presidente Municipal, Abel Guerra Garza. Periódico Oficial No.33 del 17 de Marzo de 2000.

2006. Artículos Transitorios del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de General Escobedo, Nuevo León publicado Periódico Oficial no. 128 de fecha 25 de septiembre de 2006.

2009.- Se modifica el artículo 110; y se adicionan el artículo 140 Bis, Artículo 140 Bis 1, Artículo 140 Bis 2, Artículo 140 Bis 3, Artículo 140 Bis 4, Artículo 140 Bis 5, Artículo 140 Bis 6, Artículo 140 Bis 7, Artículo 140 Bis 8, Artículo 140 Bis 9; Artículo 141 Bis; Artículo 163 Bis, Artículo 163 Bis 1, Artículo 163 Bis 2, Artículo 163 Bis 3, Artículo 163 Bis 4, Artículo 163 Bis 5, Artículo 163 Bis 6, Artículo 163 Bis 7, Artículo 163 Bis 8, Artículo 163 Bis 9, Artículo 163 Bis 10, Artículo 163 Bis 11, Artículo 163 Bis 12, Artículo 163 Bis 13, Artículo 163 Bis 14, Artículo 163 Bis 15, Artículo 163 Bis 16, Artículo 163 Bis 17, Artículo 163 Bis 18, todos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de General Escobedo, Nuevo León,

2010.- Se modifican el artículo 142, agregándosele un inciso, para quedar el mismo como inciso g) y, el artículo 155, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de General Escobedo, Nuevo León.

TERCERO.- Se deroga el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo al Municipio de Gral. Escobedo, Nuevo León, en todo aquello que se oponga al contenido y disposiciones del Plan.

CUARTO.- Continúan en vigor las disposiciones contenidas en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Gral. Escobedo, Nuevo León, en todo lo que no se oponga en lo dispuesto en este Plan.