

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, NUEVO LEÓN

Publicado en el Periódico Oficial del Estado número 165 Tomo III,
de fecha 5 de diciembre de 2025.

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I OBJETO

Artículo 1. Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés general, teniendo por objeto establecer el conjunto de normas y lineamientos urbanísticos conforme a las cuales la administración pública municipal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación, usos del suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano, de acuerdo con las leyes federales, estatales, normas oficiales mexicanas, reglamentos y con el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guadalupe, Nuevo León, Visión 2040.

Artículo 2. Los objetivos principales del presente Reglamento son:

- I. Trabajar conjuntamente con los Municipios colindantes los límites de Guadalupe, Nuevo León;
- II. Establecer lineamientos tendientes a mejorar la calidad de la urbanización propiciando la formación de una cultura urbana dentro del Municipio, fomentando un crecimiento ordenado del territorio mediante un seguimiento administrativo y técnico;
- III. Determinar las bases para la concurrencia y coordinación entre el Estado y el Municipio en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, estableciendo las bases y normas para la consulta a la sociedad mediante la participación en el proceso de planeación y las acciones a emprender;
- IV. Definir los fundamentos y crear las condiciones para la implementación de la Política de Gestión en competencias del Municipio en materia de Desarrollo Urbano;
- V. Aplicar, controlar y vigilar las atribuciones y responsabilidades de las Autoridades Municipales encargadas del Desarrollo Urbano;
- VI. Establecer los procedimientos de los particulares con un interés jurídico en materia de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial sobre los lotes o predios y/o edificaciones existentes dentro de los límites jurídico-administrativos del Municipio de Guadalupe; y de cualquier trámite urbanístico previsto en la legislación en materia de desarrollo urbano del Estado de Nuevo León, en el Reglamento de Construcción, en el Reglamento de Protección Ambiental, en el Reglamento de Anuncios y este Reglamento y demás políticas aplicables fomentando el desarrollo y bienestar de la población;
- VII. Determinar la forma de aplicación para la Planeación Urbana, el Ordenamiento Territorial y el Desarrollo de los Asentamientos Humanos;
- VIII. Determinar los procesos jurídico-administrativos para los trámites urbanísticos; en los lotes o predios incluidos dentro de los límites del Municipio de Guadalupe;
- IX. Establecer la normatividad para vigilar, controlar y aplicar el cumplimiento del presente Reglamento, así como las infracciones, medidas de seguridad y sanciones aplicables y/o clausuras;
- X. Aplicar y vigilar la normatividad que corresponda para las especificaciones y acondicionamientos



arquitectónicos que se requieran, con el objetivo de que las personas con discapacidad se desplacen libremente;

- XI. Supervisar y aplicar criterios ambientales de conservación de áreas naturales; y
- XII. Promover la colaboración entre las dependencias de la Administración Pública Municipal en el diseño e implementación de políticas públicas en materia de Desarrollo Urbano, que incluyan criterios de perspectiva de género, protección a grupos vulnerables, inclusión de las personas con discapacidad y prevención de violencia y delincuencia, dentro del ámbito de competencia.

CAPÍTULO II DEFINICIONES

Artículo 3. Definiciones básicas:

- I. Accesibilidad Universal: La tendencia a la eliminación total de las barreras de cualquier índole para la participación en los distintos entornos con productos y servicios comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas con capacidades diferentes en condiciones de igualdad y equidad;
- II. Acción urbanística: Actos o actividades tendientes al uso, aprovechamiento o acondicionamiento de Áreas Urbanizadas o Urbanizables y áreas rurales, tales como: subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, demolición o regularización de construcción, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;
- III. Alineamiento: Delimitación señalada gráficamente sobre el plano correspondiente de un lote o predio, que indica la superficie de terreno necesaria para el alojamiento actual y/o futuro de instalaciones, servicios públicos, equipamiento e infraestructura, que está obligado a dejar libre de construcción el propietario o poseedor del lote o predio;
- IV. Alineamiento Vial: Espacio de la vía pública establecida mediante una autorización de conformidad con el Plan o Programas Parciales correspondientes, que determinan el límite actual o futuro de los lotes o predios colindantes respecto a una vía pública;
- V. Altura de las edificaciones: Lineamiento urbanístico que determina el número de metros que las edificaciones pueden alcanzar tomando de referencia el nivel superior de banqueta en las aceras que colindan al predio en análisis;
- VI. Aprovechamiento: El uso de suelo, destino de suelo, giro, clasificación o actividad en específico a que se dedica o puede dedicarse un lote, predio, edificación o parte de ella;
- VII. Área Condicionada: Aquellos que, por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los usos predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la Secretaría;
- VIII. Área no urbanizable: Son las áreas naturales protegidas; distritos de riego, zonas de recarga de



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

- IX. Área urbana o urbanizada: Superficie de suelo ubicada dentro de los centros de población que desempeñe una función de habitación, producción, comercio o algún otro tipo de servicio comunitario, y que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyéndose los cascos antiguos y las superficies que aun no estando edificadas han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente e instalación de los siguientes servicios públicos: agua potable, drenaje sanitario, manejo integral de aguas pluviales, alumbrado público, energía eléctrica, transporte urbano, tránsito, seguridad pública y recolección de basura;
- X. Área urbanizable o de reserva para la expansión urbana: Superficie de suelo en estado natural sujeto a actividades productivas agropecuarias o extractivas, que por reunir las condiciones necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal, a través de los planes y programas de desarrollo urbano correspondientes, la determina como reserva para el futuro crecimiento del centro de población;
- XI. Área vendible: Área de un fraccionamiento o conjunto urbano sujetos a régimen de propiedad en condominio que está prevista para funciones o aprovechamientos diversos a los destinos de suelo y que podrá ser enajenada a terceros una vez que se haya cumplido con los requisitos y obtenido las autorizaciones establecidas en la Ley;
- XII. Asentamiento humano: Establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;
- XIII. Asentamiento humano irregular: Establecimiento de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran el cual fue ocupado por invasión o mediante operaciones traslativas de dominio, sin autorización de la autoridad competente;
- XIV. Atlas de Riesgo: Instrumento de carácter estatal o municipal donde se identifican las zonas de riesgo en el territorio municipal, entendiéndose por éstas aquellos que por su ubicación representen peligro debido a factores antropogénicos o naturales, que puedan causar lesiones o daños a las personas o a sus bienes,
- XV. Ayuntamiento: El Republicano Ayuntamiento del Municipio de Guadalupe, Nuevo León;
- XVI. Barda: Obra, construcción o material que sirve para delimitar físicamente un predio o lote, en cualquiera de sus colindancias. No tiene como función el soportar cargas o presiones, más que las de su propio peso;
- XVII. Bodega: Edificación utilizada exclusivamente para almacenamiento;



- XVIII. Centro de equipamiento: Conjunto de inmuebles, instalaciones y construcciones utilizado para prestar a la población los servicios urbanos, a fin de que pueda desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas propias de la vida urbana;
- XIX. Centro de población: Zonas constituidas por las áreas urbanas o urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación natural y ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;
- XX. Coeficiente de absorción y área verde (CAAV): Lineamiento de construcción expresado en porcentaje que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Resulta de dividir la superficie de terreno libre de techo, pavimento, sótano o superficie de cualquier material permeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde, infraestructura verde, verde complementaria o arborización, entre la superficie total del predio o lote, multiplicado por cien:

$$\% \text{ CAAV} = \frac{\text{superficie libre (m}^2\text{)}}{\text{superficie total del lote o predio (m}^2\text{)}} \times 100$$

- XXI. Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Lineamiento de construcción expresado en porcentaje, que resulta de dividir la superficie de desplante de cualquier edificación techada, ubicada por arriba del nivel de terreno natural y no en sótano, entre la superficie total del predio o lote, multiplicado por cien:

$$\% \text{ COS} = \frac{\text{superficie de desplante (m}^2\text{)}}{\text{superficie total del lote o predio (m}^2\text{)}} \times 100$$

- XXII. Coeficiente de uso de suelo (CUS): Lineamiento de construcción, expresado como factor, que determina la relación entre la superficie total construida, por construir o ambas en un lote o predio y la superficie del mismo:

$$\text{CUS} = \frac{\text{Superficie Total de Construcción (m}^2\text{)}}{\text{superficie total del lote o predio (m}^2\text{)}}$$

- XXIII. Comisión: Es la Comisión de Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de Guadalupe, Nuevo León, o cualquier otra que la sustituya;
- XXIV. Conjunto Urbano: Desarrollo inmobiliario en el que, una vez expedidas las licencias de construcción respectivas, en un lote o predio se pueden realizar una o más edificaciones con diversidad de locales o áreas con aprovechamientos de usos de suelo y usos de edificación diversos, sin vías públicas en



su interior, en el cual puede solicitarse la autorización para constituir un régimen de propiedad en condominio, o se puede optar por continuar con el régimen de propiedad original; o bien el desarrollo inmobiliario del cual, una vez que se sometió a todas las etapas de autorización de los fraccionamientos, y sin vías públicas interiores, resulta el fraccionamiento y la urbanización del suelo con áreas de uno o varios usos de suelo o aprovechamientos, denominadas unidades de propiedad privativa o unidades en condominio sujetas al régimen de propiedad en condominio horizontal;

- XXV. Condominio: Régimen bajo el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecen una modalidad de propiedad en la que el o los Condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las Unidades de Propiedad Privativa y además un derecho de copropiedad sobre las Áreas y Bienes de Uso Común de un inmueble que comparten necesarios para un adecuado uso y disfrute;
- XXVI. Consejo municipal: Consejo municipal de desarrollo urbano a que se refiere la Ley y que se conformará en los términos de este Reglamento;
- XXVII. Conservación: Acción de mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;
- XXVIII. Construcción: Obra o instalación que transforme el estado actual o natural de un lote o predio con objeto de servir a las actividades humanas, tales como la fabricación de elementos físicos, la reconstrucción, modificación, remodelación, conservación, mantenimiento, restauración o demolición de bienes inmuebles, así como las excavaciones, movimientos de tierra, cortes, rellenos y similares;
- XXIX. Contaminación Auditiva: Alteración por ruido, que daña y perturba la claridad de los sonidos, haciendo difícil la percepción auditiva y que ocasiona problemas en la salud. Entiéndase por contaminación auditiva los sonidos, música, parlantes o ruidos que sobrepasan los 68-sesenta y ocho decibeles permitidos al exterior de las 6:00 a las 22:00 horas; y 65-sesenta y cinco decibeles de las 22:01 a las 5:59 conforme a la Norma Oficial Mexicana);
- XXX. Conurbación: Continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población localizados en dos o más municipios;
- XXXI. Corredor urbano: Zona limitada por los predios o lotes que dan frente a una vía pública, en la que los programas de desarrollo urbano de centros de población establecen usos y destinos del suelo y edificaciones industriales, comerciales, de servicios, habitacionales de alta densidad y equipamiento urbano;
- XXXII. Crecimiento: Acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;
- XXXIII. CUS Optativo: Aprovechamiento urbano optativo, aplicable solo para las zonas determinadas por este reglamento, por los Planes y/o Programas y/o Polígonos de Actuación vigentes, que consiste en el otorgamiento de mayor potencialidad en CUS condicionada al cumplimiento de los lineamientos establecidos, así como al pago de contribuciones específicas para el mejoramiento de



- la infraestructura y el equipamiento urbano para dar sustento a dicho incremento;
- XXXIV. Densidad habitacional bruta: El lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas por hectárea que se establece para las áreas urbanizables o de reserva para el crecimiento urbano en los Programas, Planes o Programas Parciales o en este Reglamento;
- XXXV. Densidad habitacional neta: Lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas por unidad de superficie, y que establece la superficie mínima de terreno o suelo por lote o la superficie mínima de metros cuadrados de terreno o suelo por unidad de vivienda en las zonas distintas a la habitacional unifamiliar. Esta densidad es la que se establece preferentemente para las áreas urbanas o urbanizadas en el Programa Municipal de Desarrollo de la Ciudad de Guadalupe, Nuevo León, Visión 2040;
- XXXVI. Densidad optativa: Aprovechamiento urbano optativo, aplicable solo para las zonas determinadas por Planes y/o Programas y/o Polígonos de Actuación vigentes, que consiste en el otorgamiento de mayor potencialidad en densidad condicionada al cumplimiento de los lineamientos establecidos, así como al pago de contribuciones específicas para el mejoramiento de la infraestructura y el equipamiento urbano para dar sustento a dicho incremento;
- XXXVII. Densidad máxima: Resultado de la suma de la densidad neta que corresponda al lote o predio más la densidad optativa que pueda otorgarse conforme a los Planes y/o Programas y/o Polígonos de Actuación vigentes;
- XXXVIII. Densificación: Acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los Espacios Públicos y sus infraestructuras;
- XXXIX. Derecho de vía: Área de suelo o terreno que se establece en un plan de desarrollo urbano y que resulta necesaria para el alojamiento actual o futuro de instalaciones, vialidades, servicios públicos, equipamiento e infraestructura, que el propietario o poseedor de lote o predio afectado por estos destinos, está obligado a dejar libre de construcción o cualquier otro obstáculo en el nivel subterráneo, a superficie y aéreo;
- XL. Desarrollo urbano: Proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XLI. Destinos de suelo: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios del municipio;
- XLII. Dictamen de Protección Civil: Inspección, vigilancia y aplicación de las medidas necesarias para el cumplimiento de las disposiciones establecidas en las acciones, principios, normas, políticas y procedimientos, tendientes a disminuir o eliminar riesgos o altos riesgos, así como para evitar desastres, e impedir su impacto destructivo sobre la vida, la salud, bienes de las personas, la planta productiva y los servicios públicos;
- XLIII. Dirección: Se entenderá como la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial adscrita



la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, Nuevo León;

- XLIV. Distrito: Zona territorial resultante de la división del territorio municipal señalada en la figura 74 del punto 9.4. Distritos Urbanos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guadalupe, Nuevo León, Visión 2040;
- XLV. Edificación: Obra en proceso de construcción o ya terminada que se encuentre dentro de un lote o predio; la edificación puede ser habitacional, comercial, de servicios, industrial, de infraestructura o equipamiento urbano;
- XLVI. Equipamiento urbano: Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;
- XLVII. Espacio Público: Superficie, área o inmueble de dominio público, destinada al uso, disfrute y aprovechamiento colectivo de la población, con fines de convivencia, recreación, esparcimiento, movilidad, encuentro social, actividades culturales o de servicio comunitario. Comprende, entre otros, las plazas, parques, jardines, áreas verdes, andadores, foros, espacios recreativos, así como los equipamientos urbanos que por su naturaleza se destinen al acceso y utilización común;
- XLVIII. Estudio de movilidad: Estudio que analiza las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que, en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad;
- XLIX. Imagen urbana: Impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socioeconómicas de una localidad;
- L. Infraestructura: Sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los Centros de Población, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión;
- LI. Infraestructura verde: Sistema de prácticas, obras o equipos que utilizan procesos que sirvan para la captación, esparcimiento, infiltración, integración o reutilización de aguas pluviales o escorrentías;
- LII. Infraestructura verde complementaria: Conjunto de elementos y sistemas diseñados para contribuir a la gestión sostenible del agua pluvial, mejorar la calidad del aire, mitigar el efecto de isla de calor urbana y fomentar la biodiversidad. Entre estos elementos se incluyen, entre otros, los muros y los techos verdes;
- LIII. Ley: Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;
- LIV. Lote: Porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbana o urbanizada, así como los que resultan de fraccionamientos;
- LV. Manejo integral de aguas pluviales: Conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales que comprende zonas de amortiguamiento, delimitación de los cauces, conducción o drenaje de aguas pluviales, obras de manejo de suelos, de control de acarreos, de control de flujos, de infiltración, de percolación y de filtración de agua, y en casos excepcionales obras de derivación y desvío de cauces, entre otras. Dichas acciones pueden



clasificarse en: obras en cauces naturales, que comprenden cañadas, arroyos y ríos, obras maestras que comprenden colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una zona o en uno o más municipios, y obras secundarias o alimentadoras que se conectarían a la red maestra o a los cauces naturales, y que son realizadas por los particulares;

- LVI. Manifestación de Impacto Ambiental: Procedimiento a través del cual se establecen las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente;
- LVII. Manifestación de Impacto Urbano Regional: Estudio elaborado por profesionista autorizado, en el que se analizan las externalidades e impactos que genera una obra o proyecto que por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, rebase la capacidad de la infraestructura, los servicios públicos o los equipamientos urbanos en una región conformada por dos o más Municipios o en un Centro de Población, en relación con su entorno regional y en el que se proponen las medidas de mitigación o compensación necesarias a efecto de eliminar o disminuir al máximo posible dichos impactos o externalidades;
- LVIII. Matriz de Compatibilidad: Documento en el cual se especifican, en relación a la zonificación, los usos de suelo permitidos, condicionados o prohibidos según su utilización, así como la descripción de las condicionantes aplicables a cada caso y otros datos normativos;
- LIX. Medidas de mitigación: Acciones o abstenciones orientadas a disminuir los efectos negativos que produce el impacto de urbanización en la sociedad y en el medio ambiente, y aquellas que aminoren el riesgo de un desastre;
- LX. Mejoramiento: Política urbana o acción tendiente a reordenar, renovar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;
- LXI. Movilidad urbana: Capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal;
- LXII. Municipalización: Acto mediante el cual el Municipio de Guadalupe, Nuevo León asume las obligaciones de prestar servicios públicos al fraccionamiento.
- LXIII. Municipio: Municipio de Guadalupe, Nuevo León;
- LXIV. Nomenclatura Oficial: Relación de las nominaciones de vías públicas, desarrollos urbanos y plazas;
- LXV. Normas oficiales mexicanas: Conjunto de reglas científico-técnicas emitidas por el Gobierno Federal, Estatal o Municipal; que establecen los principios, criterios, políticas, estrategias, requerimientos, especificaciones, condicionantes, procedimientos y límites permisibles que deberán observarse de carácter obligatorio en México, con el objetivo de proteger la seguridad, la salud y el medio ambiente, así como fomentar la calidad y el desarrollo económico;



- LXVI.** Normas Técnicas: Descripción detallada de aspectos regulados por el presente Reglamento, que constituyen la base para el diseño, proyecto, cálculo, dimensionamiento y ejecución de las acciones urbanas que se realicen en el municipio, y que servirán de base para dar cumplimiento a la normatividad vigente;
- LXVII.** Número Oficial: Asignación de un número, a un lote o predio en sentido progresivo, referido al sistema de ejes rectores, para facilitar su localización e identificación;
- LXVIII.** Obras de urbanización: Construcción e introducción de infraestructura urbana, vialidad, guarniciones y banquetas, nomenclatura, habilitación y señalamiento vial, equipamiento y arbolado de las áreas municipales, plazas, parques, jardines y camellones;
- LXIX.** Parque: Bien inmueble reconocido por el Municipio, de propiedad municipal y de uso común, que cuenta con arbolado e infraestructura para el esparcimiento público y actividades recreativas cotidianas, excluyendo los camellones;
- LXX.** Permiso: Acto administrativo mediante el cual la Secretaría y/o la Dirección, previo cumplimiento de los requisitos, otorga autorización para la ejecución de una acción urbanística, incluyendo lo referente para retirar, dismantelar y en su caso demoler estructuras que soportan anuncios;
- LXXI.** PMDU: Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guadalupe, Nuevo León, Visión 2040;
- LXXII.** Plan de Desarrollo Urbano: Proyecto autorizado que en mayor profundidad y detalle cubre un área delimitada del territorio del centro de población y es la base para la tramitación de acciones urbanas;
- LXXIII.** Polígono de Actuación: Área que se considera sujeta a acciones de mejoramiento urbano de renovación y regeneración. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares y puede plantearse, si es promovido por el sector privado o social a través de un Plan Maestro y de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano cuando sea promovido por la autoridad municipal o estatal;
- LXXIV.** Predio: Porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano;
- LXXV.** Proyecto urbanístico: Plano o conjunto de planos de un fraccionamiento mediante los cuales se da solución al trazo y anchura de las vías públicas requeridas para la integración del fraccionamiento con las áreas urbanas o urbanizadas adyacentes; el trazo y ubicación de los lotes, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de las áreas necesarias para la infraestructura urbana; ubicación de las áreas de cesión al Municipio en forma de plazas, parques o jardines, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de los lotes con usos del suelo complementarios al predominante;
- LXXVI.** Proyecto ejecutivo: Proyecto urbanístico autorizado, los planos, documentos, presupuestos y demás lineamientos que determinan las especificaciones de construcción o instalación formulados por las dependencias u organismos prestadores de los servicios públicos de agua potable, drenaje



sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, así como el diseño de pavimentos y obras complementarias de un fraccionamiento o conjunto urbano bajo el régimen de propiedad en condominio horizontal;

- LXXVII. Régimen de propiedad en condominio: Régimen bajo el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecen una modalidad de propiedad en la que el o los condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las Unidades de Propiedad Privativa y además un derecho de copropiedad sobre las áreas y Bienes de Uso Común de un inmueble que comparten necesarios para un adecuado uso y disfrute;
- LXXVIII. Régimen de propiedad en condominio de terreno urbano: Es aquel que se constituye por lotes de terreno individual, considerados como Unidades de Propiedad Exclusiva, en los cuales cada condómino edificará su construcción atendiendo las especificaciones técnicas que establezca la autoridad municipal correspondiente al momento de otorgar la licencia de construcción respectiva, así como las normas generales y especiales del Condominio;
- LXXIX. Reglamento: El presente Reglamento;
- LXXX. Relotificación: Modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento;
- LXXXI. Resiliencia: Capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;
- LXXXII. Remetimiento: Espacio libre obligatorio entre el paramento exterior de construcción de una edificación y el límite de la propiedad, cuyo propósito es que la edificación cuente con espacios que sean utilizados para circulación, ventilación, o iluminación;
- LXXXIII. Secretaría: Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, Nuevo León;
- LXXXIV. Sistema de Información Geográfica de Desarrollo Urbano Municipal: Sistema municipal que se encarga de identificar, registrar, procesar, difundir y mantener actualizada la información en materia de Desarrollo Urbano del Municipio;
- LXXXV. Subdivisión: Partición de un lote o predio, ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población, en dos o más fracciones y que no requiere la apertura de una o más vías públicas;
- LXXXVI. Superficie de construcción efectiva: Superficie de construcción susceptible de comercialización o renta utilizada para el cálculo de los requerimientos de estacionamiento;
- LXXXVII. Titular: Persona física o moral debidamente acreditada y a cuyo nombre se expide la Licencia o Permiso;
- LXXXVIII. Urbanización: Proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se



introducen las redes de infraestructura, los servicios públicos y la vialidad en un centro de población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades;

- LXXXIX.** Uso de suelo: Fines particulares a que podrá dedicarse determinado predio a partir de un Plan o Programa de desarrollo urbano;
- XC.** Uso mixto: En el que permitan la coexistencia de usos comerciales y/o de servicios con habitacionales y/o industriales, según se señale en la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del suelo del Plan, Programas o Polígonos de Actuación;
- XCI.** Uso Condicionado: El uso o los usos que desarrollan funciones complementarias, pero que por su importancia y magnitud requieren presentar para su aprobación, un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno y específicamente deberán presentar los requisitos señalados por el presente Reglamento y los instrumentos de deriven del mismo. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes;
- XCII.** Uso Permitido: El uso o los usos que caracterizan o complementan de una manera principal, un espacio dentro de la estructura urbana, siendo plenamente permitida su ubicación;
- XCIII.** Uso Prohibido: El que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en este Reglamento, planes o programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes;
- XCIV.** Vecino: Persona física o moral, residente, poseedora o propietaria de un lote, predio o inmueble, que se encuentre colindante o dentro de la zona de influencia directa, dentro de un radio de hasta 50 metros del lote o predio objeto de la acción urbana, o hasta 150 metros tratándose de obras de impacto mayor de una acción urbana, obra o acto derivado de la Ley o este reglamento, y que pueda demostrar una afectación real, personal, individual o colectiva en su patrimonio, salud, entorno ambiental, movilidad, seguridad, servicios públicos, paisaje urbano o valor de uso de su propiedad Residente del área que resulte afectado por una acción urbana o un acto derivado de la Ley o reglamento, quien tendrá interés jurídico para exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes o bien para intentar los medios de defensa que contemplan los ordenamientos jurídicos aplicables;
- XCV.** Vía pública: Franja del territorio urbano destinada primordialmente al libre tránsito de peatones, ciclistas y vehículos, así como al acceso a los lotes o predios, edificaciones y espacios públicos. Forman parte de la vía pública las calles, avenidas, calzadas, carreteras, andadores, banquetas, guarniciones, camellones y demás elementos complementarios que aseguren la conectividad y movilidad en los centros de población;
- XCVI.** Zonas: Superficies de suelo en que se divide un centro de población o de un Municipio en las que está previsto un uso de suelo predominante de la superficie total de cada zona siendo que pueden



existir usos del suelo complementarios, compatibles o prohibidos con ese uso de suelo predominante;

- XCVII.** Zona conurbada: Área de suelo comprendido por el territorio determinado por cada Municipio que comprende la conurbación, y que se describe gráficamente en el convenio de conurbación que al efecto se expida y suscriba por las autoridades que específicamente se indican en esta Ley;
- XCVIII.** Zona de Conservación: Áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas en tales áreas, a fin de proteger y preservar sus valores históricos, culturales o ambientales, en las que se protejan el conjunto de modos de vida, residencia y costumbres, conocimientos y grado de desarrollo artístico, científico, industrial, en una época, grupo social. En ésta zona habrá políticas más estrictas en cuanto a usos de suelo, densidades, alturas y estacionamientos;
- XCIX.** Zona de consolidación: Espacio territorial previsto en los planes y programas de desarrollo urbano que por su vocación, ubicación estratégica, conectividad, u otras características particulares que las hagan aptas para la densificación y la mezcla intensiva de los usos y destinos del suelo, es delimitado para proyectar sobre ellas la implementación de políticas públicas y acciones urbanas pertinentes, con el propósito de reducir la tendencia de expansión horizontal de un Centro de Población, mediante el máximo aprovechamiento de su capacidad de densificación en las zonas centrales o estratégicas, a fin de propiciar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes;
- C.** Zona de crecimiento: Área definida en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma, a fin de contener la expansión física de los centros de población en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;
- CI.** Zona de suelo estratégico: Son aquellas áreas, lotes o predios que los planes y/o programas de desarrollo urbano definen como esenciales o fundamentales para el crecimiento, ordenación o estructuración urbana de un Centro de Población según los periodos de apertura contemplados;
- CII.** Zona de transición: Territorio delimitado e identificado en el plan de Desarrollo Urbano con tendencias de cambio de uso de suelo, sujeto a políticas y acciones de mejoramiento urbano;
- CIII.** Zonas de mejoramiento: Las áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma para lograr un aprovechamiento más eficiente o lograr su regeneración, en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;
- CIV.** Zona Metropolitana: Conjunto de dos o más Municipios o Centros de Población colindantes o Conurbaciones , donde se localiza una ciudad de cincuenta mil o más habitantes que por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, cuya área urbana, funciones y actividades influyan fuera del límite territorial de al menos uno de los Municipios, incorporando, a su área de influencia directa a Municipios vecinos, con los que mantiene un alto grado de integración



socioeconómica, por lo que se conforma una unidad territorial de influencia dominante y reviste importancia estratégica para el desarrollo nacional o del Estado;

- CV. Zonas de riesgo: Son las superficies de suelo de un Centro de Población o de un Municipio, identificadas como tales por el Atlas de Riesgo, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar daños o perjuicios a las personas o a sus bienes;
- CVI. Zona DOM: Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado a la Movilidad, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 100- cien metros, en ambos lados medidos desde el eje de vía de los corredores estipulados;
- CVII. Zona DOT: Corresponde a las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500- quinientos metros, en ambos lados al eje de la vía donde se prevé algún servicio de sistema de transporte estructurado como Metro, Transmetro y Ecovía, o similares; así como los ubicados en un radio de 800- ochocientos metros contado desde el límite de alguna estación del Metro;
- CVIII. Zona DOE: Corresponde a las Zonas de Desarrollo Orientado al Espacio Público, y queda conformada por los predios que se ubiquen un radio de 100- cien metros, desde el límite de un parque municipal, apto para el desarrollo de actividades recreativas cotidianas, excluyendo los que se ubiquen en andadores, camellones, carreteras, jardines remanentes o aquellos que considere la autoridad que no son;
- CIX. Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento del mismo;
- CX. Zonificación Primaria: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias; y
- CXI. Zonificación Secundaria: La determinación de los usos de suelo en un Espacio Edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.

CAPÍTULO III GENERALIDADES

Artículo 4. Este Reglamento deberá ser revisado para modificarlo, o reformarlo cada vez que se efectúe algún cambio en las leyes del marco jurídico del Desarrollo Urbano.

Artículo 5. Cualquier documento que se expida en contravención a lo estipulado en la Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales o este Reglamento, se considerará nulo de pleno derecho. Todos los documentos que conforman el Plan, los Planes y Programas Parciales se deben interpretar de manera conjunta y no individualmente.



Artículo 6. En lo no previsto en la Ley, en el Programa o Planes Parciales o en este Reglamento, se aplicarán supletoriamente tanto el Código Civil del Estado de Nuevo León, como el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, este último para las notificaciones de los actos administrativos, para el ofrecimiento, desahogo y valoración de pruebas, así como para los demás actos procesales.

Artículo 7. Los usos del suelo que se señalan en el Plan, en los Planes o Programas Parciales y sus anexos constituyen expectativas de derecho que se actualizan al confirmarse mediante la expedición de una licencia de uso del suelo, conforme al Plan y los Planes o Programas Parciales vigentes al momento de la solicitud.

Los interesados en utilizar un lote o predio, para cualquier actividad, requieren solicitar y obtener previamente, según corresponda al proyecto, los siguientes actos administrativos, en el orden secuencial indicado y en los términos de este Reglamento y demás disposiciones aplicables:

- I. Factibilidad de Uso de Suelo;
- II. Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico;
- III. Licencia de Uso de Suelo;
- IV. Licencia de Construcción; y
- V. Licencia de Uso de Edificación.

Adicionalmente, el uso, giro, función, destino o actividad que se pretenda ejercer en el inmueble debe estar determinado como permitido o como condicionado, conforme a la Matriz de Compatibilidad del Plan, Programa o Polígono de Actuación aplicable y vigente al momento de la solicitud y debe cumplir los requisitos que para ese trámite establece la Ley y este Reglamento.

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

Artículo 8. Los interesados en utilizar una edificación, para cualquier actividad, requieren solicitar y obtener previamente la licencia de uso de edificación, debiendo contar previamente con la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, la licencia de uso de suelo y con la licencia de construcción; pudiéndose solicitar conjuntamente, o bien la licencia de construcción y la de uso de edificación, cuando ya se cuente con la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y la licencia de uso de suelo. Asimismo, se puede solicitar la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, la licencia de uso de suelo y la licencia de uso de edificación, cuando ya se tenga la licencia de construcción.

Para expedir la licencia de uso de edificación, deberán cumplirse los requisitos siguientes:

I. Que la actividad que se pretenda ejercer en la edificación esté determinada como permitida o condicionada, conforme a la Matriz de Compatibilidad vigente al momento de presentarse la solicitud; salvo que se cuente con una licencia de uso de suelo en la que se haya autorizado el giro o función específica;

II. Tratándose de giros relacionados con servicios de salud, se deberá acreditar la designación de un responsable médico o sanitario, así como el cumplimiento de las disposiciones emitidas por la



Comisión Federal para la Protección contra Riesgos Sanitarios (COFEPRIS);

III. En los establecimientos destinados al manejo, preparación, expendio o almacenamiento de alimentos y bebidas, será requisito indispensable contar con el Visto Bueno de la autoridad sanitaria competente; y

IV. Cuando las actividades a desarrollar puedan generar impactos al medio ambiente, el interesado deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León el Informe Preventivo correspondiente o, en su caso, contar el ingreso para obtener la autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental, conforme a lo previsto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

La licencia de uso de edificación será nominativa e intransferible.

No se requiere de la licencia de uso de edificación en los casos de edificaciones para uso habitacional unifamiliar.

Artículo 9. El CUS es intransferible, con excepción de lo establecido en el capítulo VIII denominado “DE LOS CONJUNTOS URBANOS”, los cuales podrán ser distribuidos entre los lotes resultantes del polígono del conjunto urbano. Las densidades serán transferibles entre lotes o predios de un mismo Proyecto Urbanístico y/o Proyecto Arquitectónico.

Artículo 10.- Para todo el Municipio la contabilización del CUS, será en los siguientes términos:

- I. Las edificaciones subterráneas de cualquier uso no computan para efectos del CUS y se consideran subterráneas cuando, por lo menos está bajo tierra, la mitad del nivel más cercano a la superficie; y
- II. En los lotes o predios descendentes con relación al frente principal, las edificaciones ubicadas debajo del nivel de la calle sin ser subterráneas, que no sean estacionamientos, computan el 50%-cincuenta por ciento para efectos del CUS; Los cajones de estacionamiento con sus circulaciones, donde se ubiquen no computan para efectos del CUS.

Cuando no exista un CUS máximo definido para cualquier lote o predio, éste será de 1.0 veces.

El Plan, Programa o Polígono de Actuación podrán establecer lineamientos del CUS específicos de acuerdo a su uso, así como CUS adicional optativo, condicionados al pago de contribuciones específicas para el mejoramiento de la infraestructura y el equipamiento urbano para dar sustento a dicho incremento.

Artículo 11. Para la determinación de la altura máxima de una edificación, expresada en metros o niveles, no se incluirán los siguientes elementos agregados sobre la losa o techo de azotea, siempre y cuando el área que ocupen esté de acuerdo a su función, la totalidad de los mismos se encuentren dentro de las colindancias del lote o predio en cuestión y en ninguno de ellos exista superficie habitable o comercialmente utilizable:

- a) Cubos de elevadores;
- b) Cubo que cubre la escalera que da acceso a la azotea;
- c) Cuarto de máquinas y equipos de aire acondicionado;
- d) Tinacos o tanques de almacenamiento de agua;



- e) Equipos para la captación de energía solar;
- f) Equipos para la generación de energía eólica;
- g) Antenas de televisión, pararrayos o astas, cuando se justifique mediante el estudio correspondiente;
- h) Tiros de chimenea o de ventilación;
- i) Pretilos o barandales, siempre y cuando no excedan la altura máxima de 1.50 m;
- j) Domos o tragaluces, siempre y cuando no excedan la altura máxima por más de 1.20 m;
- k) Jardineras o elementos para permitir la vegetación en los techos, siempre y cuando estos elementos no excedan la altura máxima por más de 1.20 m, no teniendo la vegetación restricción alguna de altura;
- l) Terrazas descubiertas;
- m) Para los usos del suelo de servicios exclusivamente para giros religiosos, los campanarios o los elementos ornamentales que identifiquen la religión o credo de la institución; y
- n) Pérgolas con muros permitidos hasta de 1.20 de altura, que no conformen una techumbre o losa sólida y que no ocupen más de 10% de la superficie de la losa sobre la que se encuentren.

Para determinar la altura máxima de la edificación o porción de edificación, ningún nivel destinado a uso habitacional de la edificación deberá exceder de 3.80 m de altura. Cualquier porción de un nivel de la edificación que exceda esta altura se considerará como un nivel adicional.

Para determinar la altura máxima de la edificación o porción de edificación, ningún nivel destinado a un uso distinto al habitacional de la edificación deberá exceder de 4.80 m de altura. Cualquier porción de un nivel de la edificación que exceda esta altura se considerará como un nivel adicional.

Para la determinación de la altura de una edificación se considerará lo establecido en este Reglamento. Cualquier mezzanine, independientemente de su altura, se considerará como un nivel adicional

Artículo 12.- En edificaciones con uso de suelo distinto al habitacional unifamiliar, el Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) podrá cumplirse mediante diversas modalidades complementarias, siempre que éstas contribuyan a la captación de agua de lluvia, la infiltración al subsuelo y la promoción de biodiversidad, conforme a las siguientes disposiciones:

I. Modalidades sobre terreno natural:

- a) Arborización y áreas ajardinadas con vegetación nativa del Estado de Nuevo León;
- b) Jardines de lluvia;
- c) Infraestructura verde consistente en:

1. Adoquín concreto o material permeable, colocado sobre una capa de grava o tierra con una profundidad mínima de 30 cm, siempre que no se destinen a estacionamiento permanente o temporal de vehículos de motor, con una capacidad máxima del 30% del CAAV requerido; y
2. Grava o compuestos similares en áreas no destinadas al estacionamiento vehicular.

II. Sustitución parcial del CAAV mediante losa jardín:

Podrá sustituirse hasta un 30% del CAAV requerido mediante la implementación de losa jardín en la edificación, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Por cada metro cuadrado de CAAV a sustituir, se deberá construir al menos 1.50 m² de losa jardín, en una o varias áreas cuya dimensión mínima de largo o ancho no sea inferior a 1.50 metros;



- b) La losa jardín deberá localizarse en la cubierta superior de la edificación, ya sea en la azotea o en una terraza exterior intermedia;
- c) El 85% de la superficie total de la losa jardín deberá estar compuesta por sustrato orgánico o tierra vegetal, y de esa área, un máximo del 50% podrá estar destinada a pastos;
- d) La vegetación de la losa jardín deberá incluir, al menos:
1. Un árbol nativo por cada 64 m², con diámetro mínimo de 2 pulgadas, medido a 1.20 metros de altura; como puede ser la anacahuita, la anacua, mezquite dulce o similares;
 2. Un arbusto nativo mediano por cada 4 m², con altura mínima de 50 cm; y
 3. Un arbusto nativo pequeño por cada metro cuadrado, con altura mínima de 20 cm.
- e) El sustrato deberá tener las siguientes profundidades mínimas según el tipo de vegetación:
1. Árboles: 1.20 metros;
 2. Arbustos: 50 cm; y
 3. Pastos, herbáceas, cubresuelos y rastreras: 25 cm.
- f) El 100% de las especies vegetales deberán ser endémicas del Estado de Nuevo León y de bajo consumo hídrico;
- g) La losa jardín deberá contar con:
1. Acceso peatonal directo; y
 2. Equipamiento para su mantenimiento y conservación vegetal.
- h) Se deberá habilitar un pozo de absorción de agua pluvial en el lote o predio donde se construya la losa jardín;
- i) La losa jardín y el pozo de absorción deberán estar totalmente contruidos y operativos antes de iniciar el uso de la edificación;
- j) Durante la vida útil del inmueble, la losa jardín y el pozo de absorción deberán permanecer funcionales y con especies vegetales vivas y en estado saludable;
- k) Se deberá incorporar un sistema de recolección y conducción de agua pluvial (canaletas) que permita su reutilización en el riego de jardines o áreas verdes;
- l) El diseño deberá favorecer el aislamiento térmico del inmueble, con el objetivo de generar eficiencia energética; y
- m) Será obligatorio presentar un estudio de cálculo estructural, avalado por un especialista responsable, que incluya carta responsiva profesional, y en el que se detallen, la solución estructural de la losa jardín; los sistemas de impermeabilización y drenaje pluvial, el sistema de riego propuesto, las pendientes del diseño y demás condiciones técnicas necesarias para garantizar la seguridad y viabilidad de la construcción.
- III. Sustitución parcial del CAAV mediante muro verde:
- También podrá sustituirse hasta un 30% (treinta por ciento) del Coeficiente de Área de Aportación de Vegetación (CAAV) requerido, mediante la instalación de muros verdes verticales vivos, bajo los siguientes criterios técnicos y botánicos:
- a) Equivalencia: Por cada metro cuadrado de CAAV a sustituir, deberán instalarse 2.50 m² de muro verde vivo, integrados permanentemente al diseño arquitectónico del inmueble;
- b) Ubicación: Los muros verdes deberán instalarse en fachadas exteriores orientadas preferentemente



al oriente o poniente para maximizar beneficios de control térmico;

c) Sistema constructivo mínimo:

1. Estructura metálica o soporte rígido resistente a cargas vegetales y humedad;
2. Sustrato especializado de bajo peso, natural o sintético, que favorezca la aireación radicular;
3. Sistema de riego eficiente por goteo o capilaridad, con programador automático para optimizar el uso de agua; y
4. Sistema de drenaje que evite acumulación de humedad y canalice excedentes hacia sistemas de aprovechamiento pluvial, cuando existan;

d) Selección de especies vegetales:

1. 100% de especies endémicas o adaptadas al clima semiárido del estado de Nuevo León, priorizando plantas con bajo requerimiento hídrico;
2. Se deberá integrar una proporción equilibrada de cubresuelos, herbáceas y trepadoras (mínimo 20% de cada grupo), para asegurar estabilidad ecológica y cobertura uniforme;
3. Se recomienda privilegiar especies que atraen polinizadores (abejas, mariposas, colibríes) y que aporten biodiversidad funcional; y
4. Queda prohibido el uso de especies invasoras o de alto consumo hídrico.

e) Mantenimiento: El propietario o poseedor del inmueble deberá presentar un plan de manejo y mantenimiento, que asegure la permanencia de la vegetación viva, incluyendo fertilización orgánica y reposición de ejemplares en caso de pérdida;

f) Dimensiones mínimas: El muro verde deberá tener una altura mínima de 2.50 metros y una superficie continua no menor a 5 m², asegurando su visibilidad y aportación climática;

g) Seguridad estructural: Previo a la autorización, deberá presentarse un estudio estructural que contemple cargas adicionales, sistema de anclaje y carta responsiva firmada por perito corresponsable en seguridad estructural;

h) Seguridad urbana: Los muros verdes colindantes con vía pública no podrán invadir el espacio público, ni representar riesgo de desprendimientos, filtraciones o afectaciones a transeúntes;

i) Combinación con losa jardín: Se podrá combinar muro verde con losa jardín para alcanzar, en conjunto, hasta el máximo del 30% de sustitución del CAAV;

j) Condición de operatividad: Los muros verdes deberán estar instalados antes de la ocupación del inmueble y mantenerse en operación durante toda la vida útil de la edificación; y

k) Supervisión municipal: La autoridad podrá realizar verificaciones periódicas para constatar la vitalidad vegetal, eficiencia hídrica y cumplimiento del plan de mantenimiento.

Las modalidades señaladas en las fracciones II y III del presente artículo son de aplicación optativa, y su utilización conjunta o separada no podrá exceder en ningún caso el 30% del CAAV requerido en edificaciones nuevas. Estas modalidades no podrán ser aplicadas en terrenos de zona de montaña ni en predios con peligros o riesgos geológicos identificados en dictamen técnico. Todos los sistemas deben ser debidamente sustentados con estudios técnicos estructurales y ambientales, con su correspondiente carta responsiva por profesional autorizado.

Los inmuebles con uso de suelo distinto al habitacional unifamiliar que hayan sido construidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente reglamento y que no cumplan con el Coeficiente de



Absorción y Área Verde (CAAV) requerido, podrán regularizar su situación mediante la implementación de obras de adaptación sustentable dentro del propio predio. Para tal efecto, se permitirá que el porcentaje faltante del CAAV sea compensado, total o parcialmente, mediante las modalidades previstas en las fracciones II (losa jardín) y III (muro verde) del presente artículo, siempre que se cumplan en su totalidad los requisitos técnicos, estructurales y ambientales establecidos para cada caso. Esta disposición será aplicable únicamente en tanto no se ubiquen en zonas de montaña o en predios con riesgos geológicos identificados mediante dictamen técnico, y deberá contar con la documentación técnica que acredite la viabilidad estructural y funcional de las medidas adoptadas, así como la carta responsiva firmada por el profesional responsable correspondiente.

TÍTULO SEGUNDO AUTORIDADES Y ATRIBUCIONES

CAPÍTULO I DE LAS ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES

Artículo 13. La aplicación de este reglamento corresponderá a las siguientes autoridades:

- a) Republicano Ayuntamiento;
- b) Titular de la Presidencia Municipal;
- c) Titular de la Secretaria de Infraestructura y Desarrollo Urbano;
- d) Al personal que habilite o designe la autoridad Municipal para integrar una Comisión; y
- e) Las demás que deban intervenir en el cumplimiento de sus atribuciones en el ámbito de su competencia.

Artículo 14. Corresponden al R. Ayuntamiento, y al Titular de la Presidencia Municipal de Guadalupe, Nuevo León. Las atribuciones que le confieren a las Leyes y Reglamentos vigentes en la materia.

Artículo 15. En los términos de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Ayuntamiento y al Titular de la Presidencia Municipal de Guadalupe, para el ejercicio de sus atribuciones y responsabilidades ejecutivas, delegan a favor del Titular de la Secretaria de Infraestructura y Desarrollo Urbano, 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 los Planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, los reglamentos y disposiciones de carácter general en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación, construcción, estacionamientos, adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal; así mismo vigilar su cumplimiento 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;



- 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en la realización de los Planes de Ordenamiento de las Zonas Conurbadas o Regiones de los cuales forma parte;
 - V. Administrar la Zonificación Urbana de los Centros de Población contenidas en los Planes, Programas o demás disposiciones de carácter general de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial Municipal en congruencia con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial Federales y Estatales;
 - VI. Promover los Planes, Programas y acciones de Conservación, Consolidación, 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, Consolidación, Mejoramiento y Crecimiento del Centro de Población;
 - VIII. Participar con el Estado y la Federación, así como con otras organizaciones de carácter social y/o privadas para la ejecución de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos u Ordenamiento Territorial que deban realizarse en el ámbito del Municipio;
 - IX. Participar en la promoción entre los propietarios de tierras o predios la apertura al desarrollo de nuevas zonas previstas en Planes y Programas de Ordenamiento Territorial;
 - X. Participar con otros municipios del Estado para el cumplimiento de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos u Ordenamiento Territorial de las Zonas Conurbadas;
 - XI. Participar en la coordinación de las políticas y prácticas catastrales con los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos u Ordenamiento Territorial;
 - XII. Participar en la asociación con otras entidades públicas o con particulares para coordinar y conservar la realización de obras de utilidad social;
 - XIII. Participar en la elaboración y ejecución de los Programas para la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
 - XIV. Autorizar o negar, con base en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, Planes de Centros de Población, Planes Parciales y Polígonos de Actuación, de sus Reglamentos y demás disposiciones de carácter general, las Licencias para ejecutar Obras de Urbanización, Usos y Edificaciones, así como construcciones en los Centros de Población y en el Territorio Municipal;
 - XV. Autorizar o negar, con base en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, Planes de Centros de Población, Planes Parciales, de sus Reglamentos y demás disposiciones de carácter general, las Licencias de Fusiones, Parcelaciones, Subdivisiones y Relotificaciones de Predios y Lotes;
 - XVI. Autorizar la incorporación o reincorporación a las redes de infraestructura del Centro de Población de áreas o predios, donde deban ejecutarse Obras de Urbanización;
 - XVII. Dictaminar en lo relativo a la adquisición de inmuebles ejidales y comunales en las áreas que los



Planes y Programas de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos u Ordenamiento Territorial correspondientes, señalan como Reservas para el Crecimiento Urbano; cuando sea necesario que el Municipio ejerza el derecho de preferencia en con base a la Legislación Federal aplicable;

- XVIII. Autorizar o negar, con base en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, Planes de Centros de Población, Planes Parciales, Polígonos de Actuación de sus Reglamentos y demás disposiciones de carácter general, la Factibilidad y Lineamientos, Proyecto Urbanístico, Proyecto Ejecutivo, Permisos de Venta, Prórrogas, Terminación de Obras y Liberación de Garantías de todo tipo de Fraccionamientos, así como la recepción de estos;
- XIX. 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;
- XX. 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, Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Polígonos de Actuación;
- XXI. Tramitar y resolver, los recursos administrativos previstos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el ámbito de su competencia;
- XXII. Ordenar, imponer y ejecutar con el apoyo de las dependencias correspondientes, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el ámbito de su competencia;
- XXIII. Llevar acciones para el acondicionamiento de accesos y servicios para las personas con discapacidad;
- XXIV. 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;
- XXV. Participar en la formulación y aprobación del Atlas de Riesgo en los términos de lo dispuesto por esta Ley; y
- XXVI. Las demás que le confieran los Reglamentos y Leyes aplicables en la materia.

Artículo 16. El titular de la Secretaria podrá delegar las atribuciones que designen el Titular de la Presidencia Municipal y el Cabildo para cumplir con este Reglamento.

CAPÍTULO II DEL CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Artículo 17. El Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano será un órgano



colegiado de carácter consultivo, asesor, de opinión que tiene por objeto la participación y colaboración ciudadana en el desarrollo urbano del municipio. Se regirá por los principios de buena fe y propósitos de interés y beneficio general para la comunidad guadalupense.

Artículo 18. El Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Emitir opiniones sobre iniciativas y proyectos urbanísticos que el Centro de Desarrollo Urbano y Ecología estime necesaria para su consulta;
- II. Promover la participación ciudadana en la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como recibir y canalizar las opiniones, demandas y propuestas que formule la comunidad, respecto de las necesidades de obras y servicios urbanos;
- III. Conocer de aquellos asuntos en los que la Secretaría estime necesario recabar su opinión;
- IV. Participar en la revisión de los Planes, Programas de desarrollo urbano y Polígonos de Actuación;
- V. Coadyuvar con el Municipio en la difusión de la cultura del desarrollo sustentable y sostenido evitando se den fenómenos que impacten negativamente en el medio ambiente, la estructura urbana o el tejido social del Municipio;
- VI. Desarrollar mecanismos de consulta que garanticen la más amplia participación ciudadana en los procesos de planeación del desarrollo; y
- VII. Coadyuvar con otras dependencias municipales en la planeación de políticas públicas en materia de Desarrollo Urbano que contemplen criterios sobre perspectiva de género, protección a grupos vulnerables, inclusión de las personas con discapacidad y prevención de violencia y delincuencia, en el ámbito de su competencia.

Artículo 19. La integración del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano estará formado por un representante de las siguientes instituciones y organismos:

- a) Tres presidentes de las juntas municipales de vecinos;
- b) Tres representantes de los sectores económicos u organismos intermedios;
- c) Dos miembros del Republicano Ayuntamiento de distinto sexo que sean integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano;
- d) El Secretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano; y
- e) Un secretario de actas, sin voto, nombrado por el Titular de la Presidencia Municipal.

Por cada titular se designará un suplente.

Artículo 20. Los representantes de los sectores económicos u organismos intermedios serán designados por:

- a) Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda Delegación Nuevo León, (CANADEVI);
- b) Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León;
- c) Cámara de la Industria de Transformación de Nuevo León;
- d) Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL);
- e) Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey Carrera de Arquitectura;
- f) Universidad de Monterrey, programa Académico de Arquitectura;



- g) Facultad de Ingeniería Civil de la UANL;
- h) Sociedad de Urbanismo Región Monterrey, A.C. (SURMAC);
- i) Instituto Mexicano de Valuación Nuevo León, A.C.;
- j) Colegio y Sociedad de Arquitectos de Nuevo León;
- k) Colegio de Ingenieros Civiles de Nuevo León;
- l) Centro de Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León;
- m) Instituto de Protección Ambiental de CAINTRA;
- n) Instituto de Ingeniería Ambiental de la UANL; y
- o) Colegio de Notarios de Nuevo León.

La persona Titular de la Presidencia Municipal solicitará por escrito a cada presidente de los organismos antes mencionados, que propongan un consejero y su respectivo suplente, de entre los cuales, la persona Titular de la Presidencia Municipal designará a tres representantes con sus correspondientes suplentes y les entregará su nombramiento respectivo, dejando constancia de ello en la Secretaría del Republicano Ayuntamiento.

Estos representantes, así como los presidentes de las juntas vecinales durarán en su encargo dentro del Consejo por períodos de tres años contados a partir de la fecha de su designación, pudiendo ser designados de nueva cuenta al término de su encargo, hasta por una vez consecutiva. Sólo podrán ser designados nuevamente, una vez que haya transcurrido por lo menos un periodo de tres años.

Los consejeros deben tomar protesta ante el Ayuntamiento para el inicio de sus funciones.

CAPÍTULO III

FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO

Artículo 21. El Consejo será presidido por la persona Titular de la Secretaria de Infraestructura y Desarrollo Urbano, y solamente en caso de su ausencia temporal, su respectivo suplente presidirá las reuniones del Consejo.

Artículo 22. El Titular de la Secretaria de actas y su respectivo suplente, serán los servidores públicos que designe la persona Titular de la Presidencia Municipal, quienes deben tener nivel de coordinador o superior a éste. Su función principal será la de elaborar y presentar para su aprobación, los proyectos de actas de las reuniones del Consejo.

Artículo 23. La persona Titular del Consejo tendrá la representación legal del mismo.

Artículo 24. El Consejo se reunirá cuando existan cambios proyectados o propuestos a la reglamentación en materia de desarrollo urbano, o cuando la persona Titular del Consejo lo considere necesario, previa convocatoria de la persona Titular del Consejo. La convocatoria debe hacerse cuando menos 72 horas antes de la celebración de la reunión y notificarse por escrito o por medios electrónicos, de acuerdo con los datos proporcionados por los consejeros. El Consejo puede aprobar la fecha de la siguiente reunión o un calendario de reuniones ordinarias, para las cuales no será necesario formular convocatoria alguna, previa notificación de dicho calendario con la anticipación señalada en este artículo.



Artículo 25. Las sesiones del Consejo serán válidas cuando el quórum se integre con la mitad más uno de sus miembros, en la que deben estar presentes por lo menos tres de los consejeros a que se refieren los incisos a) y b) del artículo 20 del presente del Reglamento.

En caso de no reunirse el quórum, a que se refiere el párrafo anterior, se aplazará el inicio de la sesión hasta por 30 minutos, si transcurrido el plazo no se cuenta con el quórum legal, la sesión será legal con el número de consejeros presentes.

Las sesiones podrán celebrarse de manera presencial o en línea, siempre que se cuente con los medios electrónicos necesarios que garanticen la participación, deliberación y votación de todos los integrantes. En caso de que se opte por la modalidad remota, las resoluciones adoptadas tendrán la misma validez que las celebradas de forma presencial.

La sesión podrá ser diferida cuando lo solicite la mayoría de los integrantes mediante escrito dirigido al Titular de la Presidencia Municipal. En tal supuesto, la persona Titular de la Presidencia Municipal lo comunicará a los demás integrantes, convocando para celebrar la sesión dentro de los próximos cinco días hábiles siguientes a la fecha en que debió celebrarse.

Artículo 26. Los asuntos a tratar en la reunión serán propuestos por la Persona Titular del Consejo, pero cualquiera de los integrantes presentes puede proponer la ampliación del orden del día de dicha reunión, previo a la notificación de la convocatoria.

Artículo 27. Las decisiones se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes. Las votaciones serán económicas, salvo que la mayoría de los miembros presentes aprueben votaciones por cédula.

Artículo 28. Los miembros del Consejo tienen derecho de voz y de voto, a razón de un voto por integrante.

La Persona Titular de la Secretaría de actas solamente tiene derecho de voz, en lo concerniente a los asuntos propios de su función.

Artículo 29. El voto es indelegable y sólo podrá ser ejercido por el integrante del Consejo o, en caso de su ausencia, por su respectivo suplente.

Artículo 30. Los cargos en el Consejo son honoríficos, por lo que no percibirán remuneración alguna por el desempeño de sus funciones.

Artículo 31. El Consejo podrá emitir sus reglas internas de operación.

CAPÍTULO IV

DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL CIUDADANA

Artículo 32. La participación social y ciudadana se llevará a cabo según lo establecido en la Ley, la Ley de Participación Ciudadana del Estado de Nuevo León, y la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

Las formas en que la población participará son:



- I. La formulación, aclaración, evaluación y vigilancia del cumplimiento del Plan, los Programas de desarrollo urbano y Polígonos de Actuación y proyectos derivados de éste, así como en la planeación de políticas públicas con perspectiva de género, protección a grupos vulnerables, inclusión de las personas con discapacidad y aquellas tendientes a prevenir situacionalmente la Violencia y Delincuencia;
- II. La consulta sobre la Zonificación, Usos y Destinos del Suelo de los centros de población, delegaciones, distritos y zonas;
- III. Programas, proyectos y acciones en materia de vivienda de interés social y popular;
- IV. El financiamiento, construcción y operación de proyectos y obras de infraestructura, equipamiento, conjuntos habitacionales, industriales, de servicios, comerciales, recreativos y servicios turísticos, así como la prestación de servicios públicos Municipales;
- V. Participar en las acciones y obras para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de los Asentamientos Humanos;
- VI. La protección del patrimonio cultural, histórico y arquitectónico de los centros de población y asentamientos humanos en general;
- VII. La preservación del ambiente en el territorio Municipal; y
- VIII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

Artículo 33. El Municipio promoverá la formación de grupos sociales en la participación del Desarrollo Urbano y el Ordenamiento Territorial.

Artículo 34. Estos grupos y/o sectores sociales tendrán la obligación de recibir, organizar y presentar ante las autoridades las manifestaciones, comentarios, observaciones, requerimientos y demandas que la sociedad le exponga.

TÍTULO TERCERO

FUNCIONES DE USO DE SUELO, ZONIFICACIÓN Y PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO I

CLASIFICACIÓN GENERAL DE ÁREAS

Artículo 35. El propósito de la zonificación es la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos; así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de la misma.

Artículo 36. Los Usos de Suelo y la Zonificación establecen lo siguiente:

- I. La clasificación general de las áreas y predios;
- II. La clasificación de los usos de suelo;
- III. La definición de la zonificación primaria y la zonificación secundaria en función de los usos y destinos del suelo;
- IV. La clasificación de los usos y destinos del suelo;
- V. La normatividad y la compatibilidad de los usos y destinos del suelo;
- VI. La normatividad estratégica; superficie mínima, únicamente para las áreas previamente



- incorporadas a las áreas urbanas o urbanizadas; densidad; coeficientes; alturas; estacionamientos y demás condicionantes específicas;
- VII. La normatividad para contingencias;
 - VIII. Las zonas de valor patrimonial (histórico o cultural); y
 - IX. La normatividad para la obtención de los diferentes tipos de licencias y permisos.

Artículo 37. El PMDU establece 5-cinco Distritos Urbanos sujetos a un Programa Parcial de desarrollo urbano por Distrito, sujetos a normas de uso de suelo y zonificación particulares:

- I. Distrito 1 Centro-Linda Vista;
- II. Distrito 2 Norte- Oriente;
- III. Distrito 3 Sur;
- IV. Distrito 4 Cerro de La Silla; y
- V. Distrito 5 Centro - Oriente.

Además de los distritos mencionados, el Municipio podrá establecer distritos adicionales basados en las normas de uso de suelo y zonificación particulares contempladas en este Reglamento y las disposiciones del PMDU.

Artículo 38. Se establecerá en el municipio, una Zonificación Primaria adecuada a la Ley, que defina las áreas residenciales ya establecidas como zonas de conservación, donde prevalezca la cultura de vivienda unifamiliar, con una mezcla de usos de suelo moderada, siguiendo las disposiciones del PMDU. Las zonas de mejoramiento están dirigidas a los corredores principales y a los corredores de transporte público. Zonas de consolidación en las cuales los elementos de infraestructura y equipamiento son necesarios para lograr el equilibrio en la vida urbana. Y las zonas de crecimiento en las reservas territoriales existentes en el municipio, donde se habrá de distinguir las reservas para vivienda y uso mixto, y las reservas para uso industrial.

Lo anterior no aplicará para los Polígonos de Actuación.

CAPÍTULO II DE LOS USOS Y DESTINOS DE SUELO

Artículo 39. Los Usos de Suelo, se refieren a los fines particulares a los que podrán dedicarse los lotes o predios dentro de los límites jurídicos-administrativos del municipio de Guadalupe, mismos que se establecen en la Matriz de Compatibilidad de Destinos y Usos de Suelo, y de conformidad con lo dispuesto por la Ley.

Uso De Suelo	Genero	Funcion	MEJORAMIENTO	CONSOLIDACION	CRECIMIENTO	CORREDOR
1. Habitacional	1.1 Habitacional	1.1 Unifamiliar	✓	✓	✓	✓
		1.2 Duplex	✓	✓	✓	✓
		1.3 Multifamiliar	●	●	✓	✓
		1.4 Campestre (quintas)	●	●	✓	●



2. Comercio	productos basicos	2.1.1	Abarrotes, carnicerías y fruterías	✓	✓	✓	✓	
		2.1.2	Tortillería y panadería	✓	✓	✓	✓	
	2.2 Tienda de especialidades	2.2.1	Ropa, calzado, telas, accesorios y regalos	✓	✓	✓	✓	
		2.2.2	Aparatos electrónicos, muebles y línea blanca	✓	✓	✓	✓	
		2.2.3	Artículos médicos y de laboratorio	✓	✓	✓	✓	
		2.2.4	Artículos deportivos	✓	✓	✓	✓	
		2.2.5	Computación y sistemas	✓	✓	✓	✓	
		2.2.6	Dulcerías	✓	✓	✓	✓	
		2.2.7	Ingeniería, dibujo, artículos fotográficos	✓	✓	✓	✓	
		2.2.8	Farmacias, herbarios y boticas	✓	✓	✓	✓	
		2.2.9	Instrumentos musicales	✓	✓	✓	✓	
		2.2.10	Joyería y relojería	✓	✓	✓	✓	
		2.2.11	Ópticas	✓	✓	✓	✓	
2.2.12	Papelaría, revistería, librería y copias	✓	✓	✓	✓			
2. Comercio	2.2 Tienda de especialidades	2.2.13	Mercerías	✓	✓	✓	✓	
		2.2.14	Florería	✓	✓	✓	✓	
		2.2.15	Refacciones automotrices	✓	●	✓	●	
		2.2.16	Discos y cintas	●	●	●	✓	
		2.2.17	Artículos de decoración y para el hogar	✓	●	✓	✓	
		2.2.18	Artesanías	✓	✓	✓	✓	
		2.2.19	Juguetería y bicicletas	●	●	●	✓	
		2.2.20	Mascotas y animales domésticos	●	●	●	✓	
		2.2.21	Viveros	●	●	●	×	
		2.2.22	Vinos y licores	●	●	●	●	
		2.2.23	Servicio	●	●	●	✓	
		2.2.24	Depósitos	●	●	●	●	
		2.3 Tiendas y almacenes	2.3.1	Centros comerciales (galerías)	●	●	●	✓
			2.3.2	Tiendas de departamentos	●	●	●	✓
			2.3.3	Tiendas de autoservicio	●	●	●	✓
			2.3.4	Tiendas de conveniencias	●	●	●	✓
		2.4 Explosivos e inflamables	2.4.1	Gasolineras	●	●	●	●
	2.4.2		Gaseras	●	●	●	●	
	2.5 Venta de materiales	2.5.1	De construcción	●	●	●	✓	
		2.5.2	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos	✓	✓	✓	✓	
		2.5.3	Ferretería, tlapalería y plomería	✓	✓	✓	✓	
		2.5.4	Vidriera	✓	✓	✓	✓	
		2.5.5	Bodega de productos inofensivos	●	●	●	●	
		2.5.6	Bodega de productos molestos	●	●	●	●	
2.5.7		Bodega de productos contaminantes	●	●	●	●		
2.5.8		Bodega de productos peligrosos	●	●	●	●		
2.6 Vehículos y accesorios	2.5.9	Centro de acopio de materiales reciclables	●	●	●	●		
	2.6.1	Automóviles y camiones	●	●	●	●		
	2.6.2	Maquinaria, implementos agrícolas para la construcción	●	●	●	●		
3.1 Servicios personales	2.6.3	Motocicletas y/o lanchas	●	●	●	●		
	3.1.1	Agenda de viajes	✓	●	✓	✓		
	3.1.2	Alquiler de mesas, sillas y loza	✓	✓	✓	✓		
	3.1.3	Alquileres de ropa	✓	✓	✓	✓		
	3.1.4	Alquileres de vehículos	●	●	●	●		
	3.1.5	Estudio fotográfico	✓	✓	✓	✓		
	3.1.6	Lavandería y tintorería	✓	✓	✓	✓		
	3.1.7	Peluquería, estética y sala de bellezas	✓	✓	✓	✓		



3. Servicio	3.1.8	Sastrería y talleres de costura	✓	✓	✓	✓	
		3.1.9	Reparación de calzado	✓	✓	✓	✓
		3.1.10	Cibercafé	✓	✓	✓	✓
	3.2 Reparación y mantenimiento	3.2.1	Aparatos electrodomésticos	✓	✓	✓	✓
		3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	✓	✓	✓	✓
		3.2.3	Mantenimiento de jardines	✓	✓	✓	✓
		3.2.4	Reparación y tapicería de muebles	✓	✓	✓	✓
		3.2.5	Reparación de equipo de oficinas	✓	✓	✓	✓
		3.2.6	Servicios especializados, (fumigación, mudanzas)	●	●	●	●
	3.3 Servicios automotrices	3.3.1	Lavado y engrasado	✓	●	●	●
		3.3.2	Enderezado y pintura	✓	●	●	●
		3.3.3	Vulcanizadora	✓	●	●	●
		3.3.4	Alineación, balanceo, venta y montaje de llantas	✓	●	●	●
		3.3.5	Venta, instalación y carga de acumuladores	✓	●	●	●
		3.3.6	Taller eléctrico automotriz	✓	●	●	●
	3.4. Alimentos y bebidas	3.3.7	Reparación y mantenimiento de vehículos pesados	✓	●	●	●
		3.3.8	Taller mecánico automotriz	✓	●	●	●
		3.3.9	Afinación, lubricación y verificación vehicular	✓	●	●	●
		3.3.10	Tapicería automotriz	✓	●	●	●
	3.4. Alimentos y bebidas	3.4.1	Café, fondas y restaurantes	✓	●	✓	✓
		3.4.2	Nevería, Snack, Despachador de agua	✓	●	✓	✓
		3.4.3	Comida para llevar, comida rápida antojitos	✓	●	✓	✓
	3.5 Entretenimiento	3.5.1	Auditorio, teatro, cine, sala de conciertos	●	●	●	●
		3.5.2	Centro de convenciones	●	●	●	●
		3.5.3	Ferias o circos temporales	●	●	●	●
		3.5.4	Autocinemas	●	●	●	●
		3.5.5	Discotecas	●	x	●	●
		3.5.6	Centro nocturno	●	x	●	●
	3.6 Deportes y recreación	3.5.7	Salones de baile con rodeo	●	x	●	●
		3.5.8	Renta de video	●	●	●	●
		3.6.1	Gimnasios	✓	✓	✓	✓
		3.6.2	Canchas deportivas	✓	✓	✓	✓
		3.6.3	Centro deportivo, albercas, canchas, etc.	✓	✓	✓	✓
		3.6.4	Estadio, plaza de toros, lienzo charro, etc.	✓	✓	✓	✓
	3.7 Recreación	3.6.5	Videojuegos	✓	✓	✓	✓
		3.6.6	Boliche, billares, patinaje y juegos de mesa	✓	✓	✓	✓
		3.7.1	Centro cultural	●	●	●	●
		3.7.2	Club social	●	●	●	●
		3.7.3	Salones para eventos sociales	●	●	●	●
	3.8 Alojamiento	3.7.4	Salones para eventos infantiles	●	●	●	●
3.7.5		Quinta para eventos sociales	●	●	●	●	
3.8.1		Casa de asistencia, internado	●	●	●	●	
3.9 Administración privada	3.8.2	Hoteles	●	●	●	●	
	3.9.1	Oficinas	✓	●	✓	✓	
3.10 Administración públicas	3.9.2	Casa de bolsa, casa de cambio, bancos, seguros	●	●	●	●	
	3.10.1	Oficinas gubernamentales (federales, estatales y municipales)	✓	●	✓	✓	
	3.10.2	Organismos descentralizados	●	●	●	✓	
	3.10.3	Edificios de sindicatos y partidos políticos	✓	●	✓	✓	
	3.10.4	Consulados y embajadas	✓	●	✓	✓	



	3.11 Seguridad	3.11.1 Bomberos	●	●	●	●
		3.11.2 Centrales de policia, transito y proteccion ciudadana	●	●	●	●
		3.11.3 Caseta de policia y proteccion ciudadana	●	●	●	●
		3.11.4 Encierro de vehiculos	●	●	●	●
	3.12 Servicios Religiosos	3.12.1 Iglesias y lugares de culto	●	●	●	✓
		3.12.2 Seminarios y conventos	●	●	●	✓
	3.13 Servicios funerales	3.13.1 Crematorios	●	●	●	●
		3.13.2 Agencias de inhumacion	●	●	●	●
		3.13.3 Cementerios	●	●	●	●
	3.14 Comunicacion y transporte	3.14.1 Agencia de correos, telegrafos y telefonos	●	●	●	✓
		3.14.2 Central de correos, telegrafos y telefonos	●	●	●	✓
		3.14.3 Estaciones de television y radio	●	●	●	✓
		3.14.4 Mensajeria y paqueteria	✓	●	✓	✓
		3.14.5 Estacionamientos publicos	✓	●	✓	✓
		3.14.6 Terminal de autobuses (foraneos, urbanos y taxis)	●	●	●	✓
		3.14.7 Terminal de transportes de carga	●	●	●	✓
		3.14.8 Terminal de ferrocarriles de carga	●	●	●	✓
		3.14.9 Estudios de grabacion	✓	●	✓	✓
	3.15 Salud	3.15.1 Clinicas	✓	✓	✓	✓
3.15.2 Centros de salud y dispensarios		✓	✓	✓	✓	
3.15.3 Consultorios medicos		✓	✓	✓	✓	
3.15.4 Hospitales y centros medicos		●	●	●	✓	
3.15.5 Puestos de socorro (cruz roja)		●	●	●	✓	
3.15.6 Laboratorios de analisis clinicos, medicos dentales		✓	✓	✓	✓	
3.16 Asistencia social	3.16.1 Geriatricos	●	●	●	●	
	3.16.2 Centro de integracion Juvenil Familiar	●	●	●	●	
	3.16.3 Guarderias	✓	✓	✓	●	
	3.16.4 Casa hogar	●	●	●	●	
3.17 Asistencia animal	3.17.1 Centro de control canino y felino	✓	✓	✓	✓	
	3.17.2 Clinicas y hospitales veterinarios	✓	✓	✓	●	
	3.17.3 Salones de corte y estetica	✓	✓	✓	✓	
	3.17.4 Consultorios veterinarios	✓	✓	✓	●	
3.18 Educacion	3.18.1 Jardin de niños	●	●	●	●	
	3.18.2 Primaria	●	●	●	●	
	3.18.3 Secundaria	●	●	●	●	
	3.18.4 Preparatoria	●	●	●	●	
	3.18.5 Normales	●	●	●	●	
	3.18.6 Institutos tecnicos y academias	●	●	●	●	
	3.18.7 Tecnológico y universidades	●	●	●	●	
	3.18.8 Centros de actualizacion profesional	●	●	●	●	
	3.18.9 Centros de investigacion y laboratios	●	●	●	●	
	3.18.10 Escuelas de multiples enseñanzas	●	●	●	●	
	3.18.11 Observaciones meteorologicos y astronomicos	●	●	●	●	
3.19 Cultura	3.19.1 Salas de exposiciones	●	●	●	✓	
	3.19.2 Museos, pinacotecas y casa de la cultura	✓	●	✓	✓	
	3.19.3 Jardines botanicos y zologicos	●	●	●	●	
	3.19.4 Archivos publicos	✓	✓	✓	✓	
	3.19.5 Bibliotecas, hemerotecas, centros de informacion	✓	✓	✓	✓	
3.20 Manufacturas domesticas	3.20.1 Elaboracion de pastejes, dulces mermeladas, etc.	✓	●	✓	●	
	3.20.2 Costura y bordado	✓	✓	✓	✓	
	3.20.3 Articulos de ceramica	✓	✓	✓	✓	
	3.20.4 Joyeria y orfebreria	✓	✓	✓	✓	



4. Industria	4.1 Industria ligera	4.1.1	Inofensiva	●	●	●	●
		4.1.2	Molesta	●	●	●	●
		4.1.3	Contaminante	●	x	●	●
		4.1.4	Peligrosa	●	x	●	●
	4.2 Industria mediana	4.2.1	Inofensiva	●	●	●	●
		4.2.2	Molesta	●	●	●	●
		4.2.3	Contaminante	●	x	●	●
		4.2.4	Peligrosa	●	x	●	●
	4.3 Industria pesada	4.3.1	Inofensiva	●	●	●	●
		4.3.2	Molesta	●	●	●	●
		4.3.3	Contaminante	●	x	●	●
		4.3.4	Peligrosa	●	x	●	●
5. Espacios abiertos	5.1 Espacios abiertos	5.1.1	Jardines y plazas	✓	✓	✓	✓
		5.1.2	Parque de diversiones	✓	✓	✓	✓
6. Infraestructura	6.1 Telecomunicaciones	6.1.1	Antenas y torres de comunicación	✓	✓	✓	✓
	6.2 Plantas, estaciones y subestaciones	6.2.1	De energía eléctrica	●	●	●	●
		6.2.2	De presión de gas	●	●	●	●
		6.2.3	De bombeo de agua	●	●	●	●
		6.2.4	De tratamiento de aguas negras	●	●	●	●
	6.3 Depósitos y almacenes	6.3.1	Tanques de agua	●	x	●	x
		6.3.2	Tanques de combustibles (almacenamiento y distribución)	●	x	●	x
		6.3.3	Tanques de gas doméstico (almacenamiento y distribución)	●	x	●	x
		6.3.4	Tanques de gas industrial	●	x	●	x
		6.3.5	Tanques de productos químicos	●	x	●	x
6.4 Basureros	6.4.1	Estaciones de transferencia	●	x	●	x	
	6.4.2	Planta de procesamiento de basura y desechos orgánicos e inorgánicos	●	x	●	x	
	6.4.3	Crematorios	●	x	●	x	
7. Municipal	7.1 Equipamiento público	7.1.1	Equipamiento público en predios municipales	✓	✓	✓	✓

Clasificación de usos de suelo	Simbología
USOS PERMITIDOS	✓
Usos complementarios	●
Usos condicionados	
Usos prohibidos	x

- I. Permitidos: Los que en una zona determinada son o está previsto que sean predominantes, con las condiciones y requisitos normales, y los que con referencia a estos y demás entres sí sean complementarios y compatibles;
- II. Condicionados: Aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a estos efectos fije la autoridad y por lo mismo a juicio



de esta puede permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de usos de suelo y consecuentemente, procederá a la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes;

- III. Complementarios: Son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona; y
- IV. Prohibidos: Aquellos que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

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

Artículo 40. Quedan prohibidos dentro de los límites jurídico-administrativos del municipio de Guadalupe los usos del suelo y uso de edificación para: casinos, casas o lugares abiertos o cerrados en los que se lleven a cabo juegos de apuesta, juegos de mesa, cruce de apuestas, corredores de apuestas, sorteos y salas de sorteos de todo tipo, juegos de azar, artefactos y dispositivos electrónicos o electromecánicos, digitales, interactivos o de cualquier tecnología similar a la anterior, que se utilicen para que el usuario obtenga mediante el azar o combinación de azar y destreza, la entrega inmediata o posterior de premios en efectivos o en especie. Así como todos aquellos usos de suelo y edificación que se asemejen o sean similares a los giros ya señalados o a los giros contemplados en la Ley Federal de Juegos y Sorteos y en el Reglamento de la Ley Federal de Juegos y Sorteos. Así como todos aquellos que queden establecidos como prohibidos por las disposiciones generales sobre usos y destinos de suelo en la Ley.

Artículo 41. La prohibición de usos de suelo y uso de edificación para dichos establecimientos que se contempla en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente y en el presente Reglamento no podrá ser modificada sino en los estrictos términos establecidos por la Ley.

Artículo 42. Si existiera, en la Matriz de Lineamientos Urbanísticos del Municipio, algún uso o destino de suelo como permitido que le sea imposible cumplir con la normatividad señalada, se pondrá a consideración de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Municipio a través de una solicitud acompañada de documentos y fundamentos que justifiquen la petición. La Secretaría revisará el caso y de considerarse pertinente modificará la resolución dictada o la normatividad aplicada.

CAPÍTULO III DE LA ZONIFICACIÓN

Artículo 43. La zonificación primaria A, estará conformada por las siguientes:

- I. Áreas urbanas o urbanizadas;

- II. Áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables; y
- III. Áreas no urbanizables en los siguientes términos:
 - a) Por causa de preservación ecológica; decretada por la Federación, el Estado o el Municipio conforme la Legislación aplicable, donde existen uno o más ecosistemas en buen estado de conservación;
 - b) Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población;
 - c) Por altos riesgos no mitigables previstas en los atlas de riesgo nacional, estatal y municipal;
 - d) Por pendientes mayores al 45%; y
 - e) Por disposición del Plan, los Programas y los Polígonos de Actuación.

Quedan excluidas de la fracción III inciso d) las áreas pertenecientes a un fraccionamiento que haya sido autorizado previa la entrada en vigor del presente ordenamiento.

Artículo 44. A su vez, la zonificación primaria A, se divide en la Zonificación Primaria B, conforme a la clasificación siguiente:

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

Artículo 45.- La zonificación secundaria es la subdivisión de las zonas primarias en zonas con un uso o destino del suelo predominante en cada una de ellas. Éstas se establecen gráficamente en el Plan y en los Planes o Programas Parciales, asignando una clave y simbología para cada clasificación.

Las zonas primarias de área urbana o urbanizada y las de área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano, se clasifican en cuanto a su función, en las siguientes zonas secundarias:

- I. Según Usos de Suelo:
 - a) Habitacional;
 - b) Equipamientos;
 - c) Infraestructuras y Corredor Urbano Ultraligero; y
 - d) Mixto.

Las zonas mixtas son áreas de vivienda mezcladas con habitacionales, comercios y/o servicios con normas de control estrictas.

- II. Destinos del Suelo:
 - a) Permitidos;



- b) Prohibidos; y
- c) Condicionados.

La Zonificación secundaria se clasifica a su vez en giros o funciones, según lo establecido en la Matriz de Compatibilidad del Plan, los Programas de Desarrollo Urbano y los Polígonos de Actuación vigentes.

Artículo 46. La delimitación de las zonas secundarias que se indiquen en el Plan, los Programas de Desarrollo Urbano y los Polígonos de Actuación, se ajustará a los lineamientos siguientes:

- I. Los límites indicados en el Plan, los Programas de desarrollo urbano y los Polígonos de Actuación vigentes;
- II. Los límites territoriales del municipio;
- III. El derecho de vía de las carreteras, calles, brechas existentes o previstas;
- IV. El derecho de vía que corresponde a las líneas del ferrocarril;
- V. Los linderos de la zona federal o de los derechos de vía de ríos, arroyos, escurrimientos o canales;
- VI. Los límites de un lote o predio; y
- VII. Los ejes de las manzanas.

Artículo 47. Para los inmuebles que se localicen dentro de la zona de influencia de la política pública de densificación estratégica del DOT, DOM y DOE se consideran los siguientes tipos de densidades brutas máximas permitidas:

- a) DOT: Densidad de hasta 250 viviendas por hectárea, sujeto el pago de aportaciones para la mitigación de impactos, mediante de la figura de Aprovechamientos Optativos establecida en el presente reglamento;
- b) DOM; Densidad Tipo L: Densidad de hasta 250 viviendas por hectárea, sujeto el pago de aportaciones para la mitigación de impactos, mediante de la figura de Aprovechamientos Optativos establecida en el presente reglamento; y
- c) DOE: Densidad Tipo J: hasta 150-ciento cincuenta viviendas por hectárea.

Estas densidades aplicarán siempre y cuando se cumplan los lineamientos urbanísticos en la zona de influencia de la política pública de densificación estratégica del DOT, DOM y DOE establecidos en el capítulo I y II del título décimo del presente reglamento; los usos compatibles en las zonas DOT son mixtos, con predominancia habitacional, es decir, a un porcentaje igual o mayor al 51%-cincuenta y uno por ciento habitacional.

Artículo 48. En el Programa, tanto en las áreas urbanizables y urbanizadas como en los lotes o predios localizados dentro de las zonas estratégicas DOT, DOM y DOE, la densidad expresada será Densidad Bruta de Viviendas por Hectárea. En las solicitudes de suelo en área urbanizable, se autorizará la densidad bruta prevista en los planes o en el presente reglamento.

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

El desarrollo podrá autorizarse bajo cualquiera de los usos habitacionales del suelo previstos en el



Artículo 47 del presente reglamento, siempre y cuando no se exceda la densidad prevista en las fracciones anteriores. Las densidades serán transferibles entre lotes o predios de un mismo Proyecto Urbanístico y/o Proyecto Arquitectónico.

Artículo 49. En todo caso la aplicación de las densidades antes señaladas, deberá respetar las disposiciones que se establecen en esta Ley para las dimensiones de lote mínimo en uso de suelo habitacional.

En las zonas de conservación previstas en la zonificación secundaria de los planes y programas de desarrollo urbano, la densidad habitacional bruta máxima permitida será de 45-cuarenta y cinco viviendas por hectárea; aplicable también para los lotes o predios en la zona de influencia de la política pública de densificación estratégica del DOT, DOM y DOE previstas en la zonificación secundaria como zonas de conservación, es decir prevalece la zonificación primaria sobre de política pública de densificación estratégica.

Para las zonas de consolidación, mejoramiento y crecimiento, la densidad habitacional bruta máxima permitida será de 75-setenta y cinco viviendas por hectárea

Artículo 50. La estrategia de densificación de zonas habitacionales deberá cumplir con las disposiciones señaladas en el Plan, los Programas de Desarrollo Urbano y los Polígonos de Actuación; y con los requisitos de carácter particular que le especifique la autoridad competente.

Artículo 51. En las áreas colindantes al Monumento Natural Cerro de La Silla y la mancha urbana actual de la Colonia Contry La Silla, desde Las Águilas Residencial 1º y 2º sector, incluso hasta el sector La Escondida, se respetará una densidad de hasta 15 viviendas por hectárea o terrenos de hasta 400.00 metros cuadrados. Lo anterior aplicará, asimismo, para el Fraccionamiento Bosques de la Pastora hasta la calle México 68, colindante a la colonia Alfonso Martínez Domínguez.

Artículo 52. El Sistema de Información Geográfica se integrará con la participación conjunta de las Autoridades Estatales y Municipales, así como entre las diversas dependencias gubernamentales involucradas en la gestión, autorización y tramitaciones urbanísticas del Estado y Municipios a fin de mantener su actualización.

TÍTULO CUARTO

APROVECHAMIENTOS URBANOS OPTATIVOS

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 53.- En las zonas de consolidación y mejoramiento, adicionalmente a la Densidad y/o al CUS que corresponda al lote o predio conforme al Plan, los Planes o Programas Parciales, Polígonos de Actuación y el presente Reglamento, su propietario podrá solicitar a la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano el otorgamiento de todo o parte de la Densidad Optativa y/o todo o parte del CUS Optativo.

Artículo 54.- El propietario interesado en acceder a la Densidad Optativa y/o al CUS Optativo deberá de solicitar la factibilidad de uso de suelo, acompañando los estudios y factibilidades a que refiere



este Reglamento. Adicionalmente para ambos casos deberá acompañarse a la solicitud, del estudio de capacidades de la infraestructura para el potencial del desarrollo.

Corresponderá a la Autoridad Municipal, a través de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, validar que el proyecto cumpla con los elementos necesarios, con base en el estudio de capacidades previsto en el artículo 55 del presente Reglamento, para poder acceder al otorgamiento de todo o parte de la Densidad Optativa y/o el CUS Optativo.

Artículo 55.- El estudio de capacidades de la infraestructura para el aprovechamiento optativo es el estudio técnico, elaborado por un profesional en la materia a través del cual se asegura la integración con el entorno urbano de los proyectos, en sus etapas de construcción, operación y mantenimiento, con la finalidad de establecer y garantizar las acciones para evitar o mitigar, los impactos generados a las características de la estructura de movilidad, de agua y drenaje, infraestructura pluvial, eléctrica, social y económica, así como de imagen urbana existentes, en beneficio de la calidad de vida de la población del Distrito o zona correspondiente.

El estudio de capacidades de la infraestructura para el aprovechamiento optativo, se solicitará en los siguientes casos:

- I. Para la autorización de la densidad optativa; y
- II. Para la autorización del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo.

Artículo 56.- El Estudio de Capacidades de la infraestructura para el potencial del desarrollo deberá de contener lo siguiente:

I. Datos generales del:

- a) Titular o promovente y de los responsables del estudio, anexando responsiva y cedula profesional vigente; y
- b) La delimitación del área de estudio en un plano de ubicación que lo sitúe dentro del sistema de movilidad primario (Hasta la vialidad primaria más cercana).

II. El Proyecto conceptual y memoria descriptiva, que incluirá:

- a) Uso propuesto y giros específicos del proyecto;
- b) Memoria descriptiva de las características generales del proyecto conceptual, que incluya cuadro de áreas que especifique las superficies por cada uno de los usos propuestos, número de unidades habitacionales, niveles y cajones de estacionamiento, COS y CUS actual y propuesto; y
- c) Descripción de los criterios y requerimientos de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, infraestructura pluvial, eléctrica y alumbrado público, los demás que sean aplicables al caso específico, en caso de haber.

III. El inventario de equipamiento urbano existente (público o privado) de los siguientes sistemas:

- a) Educación;
- b) Salud; y
- c) Espacios verdes abiertos y recreativos;

IV. Conclusiones;

V. Anexos;

- a) Factibilidades por los servicios que requiere el proyecto de agua, drenaje e infraestructura pluvial, energía eléctrica; y
- b) En su caso el Estudio de Movilidad.

La Secretaría emitirá la resolución correspondiente de manera fundada y motivada en un plazo no mayor a veinte días hábiles, conforme a los siguientes supuestos:



La procedencia del proyecto u obra de que se trate en los términos presentados;

- II. La procedencia condicionada, deberá expresar de manera clara los términos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos que aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen; y
- III. La improcedencia de la obra o proyecto será emitida cuando concurren uno o más de los siguientes supuestos:
 - a) Los impactos o efectos negativos no puedan ser atenuados a través de las medidas de mitigación y compensación propuestas; y
 - b) Se genere impacto negativo irreversible o irrecuperable al espacio público o privado, estructura vial, de agua y drenaje, pluvial, eléctrica, social y económica.

Artículo 57.- El interesado deberá aceptar y garantizar las obligaciones que deriven de la resolución del estudio de capacidades de la infraestructura que expida el Municipio a través de la Secretaría, conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 58.- La Secretaría analizará la solicitud y elaborará un proyecto de dictamen técnico que contendrá la respuesta a la solicitud, el cual presentará a su Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para promover la participación ciudadana y generar certeza y continuidad en proyectos urbanos de largo plazo, hecho lo cual, emitirá el dictamen técnico de respuesta a la solicitud, mismo que será notificado a la persona solicitante.

Artículo 59.- En caso de que la Secretaría considere factible otorgar Densidad Optativa y/o CUS Optativo, la aportación económica será depositada a un Fondo que será administrado por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, en una cuenta o partida especial cuyo objeto y destino será específicamente financiar obras de infraestructura, servicios y mejoras en el espacio público del distrito donde se localice el lote o predio beneficiado u otro distrito cuando esa transferencia de recursos esté autorizado en el programa parcial respectivo.

El Fondo contará con cuentas específicas especialmente creadas para cada distrito o polígono de actuación, el cual tendrá por objeto financiar obras de infraestructura, servicios y mejoras en el espacio público del distrito y/o los distritos colindantes donde se localice el lote o predio beneficiado.

El Fondo de Aportaciones por Aprovechamientos Optativos al que se refiere el presente artículo será manejado por un Comité de Administración integrado por la Persona Titular de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, la Persona Titular de la Secretaría Servicios Públicos, la Persona Titular de la Secretaría de Finanzas y Tesorería quien verificará el monto establecido como aportación económica de la persona solicitante cumpla con lo previsto en el presente Reglamento, y la Persona Titular de la Secretaría de la Función Pública quien vigilará que el procedimiento seguido para el otorgamiento de la Densidad Optativa y/o el CUS Optativo Máximo sea el establecido en la normatividad.

En caso de que la persona solicitante sea el propio Municipio no se requerirá la firma de un acuerdo, ni aportación económica, bastará con la resolución favorable que emita la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

Las aportaciones económicas por aprovechamientos optativos deberán quedar cubiertas como límite al finalizar el trámite de terminación de obra y/o previo a la obtención del régimen en condominio. Para ello deberá contar con un acuerdo hecho por la Secretaría de Finanzas y Tesorería

indicando los compromisos de pagos correspondientes. No se le otorgara la terminación ni el régimen en condominio correspondiente si no está cubierta la totalmente.

La Secretaría de Finanzas y Tesorería llevará la contabilidad del Fondo y autorizará el ejercicio de sus recursos según lo acuerde el Ayuntamiento.

CAPÍTULO II

DENSIDAD ADICIONAL OPTATIVA

Artículo 60.- La Densidad Máxima Permitida se formará con la suma de la Densidad Bruta que corresponda al lote o predio conforme al Plan, los programas parciales y el presente Reglamento, más la Densidad Optativa que pueda otorgarse en términos del presente Capítulo.

Artículo 61.- La Densidad Adicional Optativa podrá ser solicitada por los propietarios de los lotes o predios que por su ubicación cuenten con Políticas de Ordenamiento del Territorio de Crecimiento, Consolidación y Mejoramiento, siempre que el lote o predio no esté considerado como DOT, DOM, DOE;

- I. No se exceda la densidad máxima establecida en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León vigente al momento de la solicitud;
- II. El volumen de construcción posible conforme al Plan, los Programas de Desarrollo Urbano o Polígono de Actuación para los Distritos de Desarrollo Específico o polígonos de actuación, y el solicitado para los nuevos giros o funciones, sea el mismo o menor;
- III. El impacto en la movilidad generado por la edificación resultante sea menor al que generaría el uso previsto en el Plan, los Programas de Desarrollo Urbano o Polígono de Actuación para los Distritos de Desarrollo Específico o polígonos de actuación; y
- IV. El otorgamiento de la densidad optativa estará condicionado a que los interesados acrediten los elementos necesarios conforme al estudio establecido en el artículo 56 de este Reglamento, y realicen una aportación para la mitigación del impacto urbano generado, que deberá ser destinada a la incorporación y el mejoramiento del espacio público, la infraestructura, y otras obras público urbano en la zona en donde se ubique el inmueble, y que se obtendrá, según la densidad a incrementar, mediante de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$AMI = DAO \times VC^2 \times PM$$

Dónde:

AMI = Aportación para Mitigación de Impacto urbano

DAO = Es la densidad adicional optativa por lote o predio

VC² = Es el valor catastral del metro cuadrado de terreno

PM = Porcentaje de Mitigación. El Porcentaje de aportación será del 100%

La densidad adicional optativa del lote o predio (**DO**) se obtiene de la siguiente fórmula:

$$DAO = (D \text{ máx. permitida} - D \text{ base}) / (D \text{ base}) (M^2 \text{ t})$$

Dónde:

D máxima permitida = Es la Densidad máxima, es decir la densidad base más la densidad adicional optativa.

D base = Es la Densidad base establecida en el presente documento.

M² t: Son los Metros cuadrados del terreno sujeto del aprovechamiento.

La aportación deberá realizarse directamente a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal quien llevará la contabilidad del Fondo de Aportaciones por Aprovechamientos Optativos, y no sustituirá el pago de otros derechos, licencias o acciones de mitigación establecidas en este reglamento o normativa.

El Área Libre Complementaria-ALC deberá de aplicarse conforme lo señalen las leyes y reglamentos vigentes en la materia.

En caso de conjunto urbano la solicitud será sobre la totalidad de la densidad del conjunto.

Artículo 62. Toda edificación ubicada dentro de los límites del Municipio de Guadalupe, deberá sujetarse en cuanto a su COS, CUS, CAAV, altura, lote mínimo y remetimientos, a lo dispuesto por las densidades de este Reglamento y el Programa.

Tratándose de zonas de influencia de la política pública de densificación estratégica del DOT, DOM y DOE, deberá sujetarse a la densidad, COS, CUS, CAAV, altura, lote mínimo y remetimientos lo dispuesto en el capítulo I y II del título décimo del presente reglamento.

Artículo 63. Los casos no previstos por la Ley, por este Reglamento, por sus normas técnicas complementarias o por las normas derivadas del Programa serán resueltos por el Municipio con disposiciones de aplicación general.

CAPÍTULO III

CUS OPTATIVO

Artículo 64.- El CUS Optativo es el aprovechamiento optativo urbano, aplicable solo para las zonas determinadas por este reglamento, por los planes o programas desarrollo urbano o Polígono de Actuación, que consiste en el otorgamiento de mayor potencialidad en CUS condicionada al cumplimiento de los lineamientos establecidos, así como los que cuenten con los elementos necesarios conforme al estudio establecido en el artículo 55 de este Reglamento y al pago de contribuciones específicas para el mejoramiento de la infraestructura y el equipamiento urbano para dar sustento a dicho incremento.

Artículo 65.- El CUS Optativo podrá ser solicitado por los propietarios de los lotes o predios que por su ubicación cuenten con Políticas de Ordenamiento del Territorio de Crecimiento, Consolidación y Mejoramiento, siempre que el lote o predio no esté considerado como DOT, DOM, DOE.

El impacto en la movilidad generado por la edificación resultante sea menor al que generaría el uso



previsto en el Programa y/o los planes o programas parciales para los Distritos de Desarrollo Específico o polígonos de actuación.

Artículo 66.- El CUS Máximo se formará con la suma del CUS Base que corresponda al lote o predio conforme al Plan, los planes o programas parciales y el presente Reglamento, más el CUS Optativo que pueda otorgarse en términos del presente Capítulo.

Artículo 67.- El otorgamiento del CUS Optativo estará condicionado a que los interesados cubran voluntariamente las aportaciones económicas que correspondan, conforme a la fórmula que se establece en el presente artículo, dentro del Fondo, en el cual se contabilizarán tales aportaciones para la mitigación del impacto urbano generado, que deberá ser destinada a la incorporación y el mejoramiento del espacio público, la infraestructura, y otras obras y acciones de interés público urbano en el distrito en donde se ubique el inmueble, y que se obtendrá, el CUS a incrementar, mediante de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$AMI=SO \times VC^2 \times PA$$

Dónde:

AMI = Aportación para Mitigación de Impacto urbano

SO = Es la superficie optativa.

VC² = Es el valor catastral del metro cuadrado de terreno.

PA = Porcentaje de aportación. El porcentaje de aportación será del 100%

La superficie adicional optativa se obtiene de la siguiente fórmula:

$$SO = ((CUS \text{ Máximo} - CUS \text{ base}) / (CUS \text{ base})) (M^2 t)$$

Dónde:

CUS Max = Es el CUS máximo posible, es decir el CUS base más el CUS adicional optativo adicional.

CUS Base = Es el CUS base establecido en el presente documento.

M² t = Son los metros cuadrados del terreno sujeto del aprovechamiento.

La aportación deberá realizarse directamente a la Secretaría de Finanzas y Tesorería quien llevará la contabilidad del **Fondo**, y no sustituirá el pago de otros derechos, licencias o acciones de mitigación establecidas en este reglamento o normativa.

El Área Libre Complementaria-ALC deberá de aplicarse conforme lo señalen las leyes y reglamentos vigentes en la materia.

TÍTULO QUINTO

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y FRACCIONAMIENTO

CAPÍTULO I

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 68. De acuerdo a la Ley de Propiedad en condominio de inmuebles para el Estado de



Nuevo León y a la Ley, el régimen de propiedad en condominio podrá ser por su estructura:

- I. Vertical: Es aquel inmueble edificado en más de un nivel en un terreno común, con Unidades de Propiedad Privativa y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;
- II. Horizontal: Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condominio tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común;
- III. Mixto: Es aquél formado por Condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de Unidades de Propiedad Privativa como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zona; y
- IV. En Terreno Urbano: Se constituye por lotes de terreno individual, considerados como Unidades de Propiedad Exclusiva, en los cuales cada condómino edificará su construcción atendiendo las especificaciones técnicas que establezca la autoridad municipal correspondiente al momento de otorgar la licencia de construcción respectiva, así como las normas generales y especiales del Condominio;

Artículo 69. Al autorizar usos de suelo bajo el régimen de propiedad en condominio, el propietario o poseedor deberá dejar garantías para la habilitación de las áreas municipales, y elaborar el Reglamento interior de funcionamiento y mantenimiento. Las áreas de cesión municipal deberán estar frente a vía pública; no se permite construir albercas así como casas club, ni otros elementos que son de uso común para los condominios. Además, deberán contar con barda perimetral de 2-dos metros de altura.

En caso de que el condominio original sufra modificaciones, en cuanto al número de Unidades de Propiedad Privativa, ampliación, reducción o destino de Áreas y Bienes de Uso Común, quien constituyó el Condominio, su representante legal o la Asamblea General de Condóminos, a través de la persona que ésta designe, estarán obligados a someter dichas modificaciones a la autorización previa de la autoridad municipal competente.

Una vez obtenida dicha autorización, deberán formalizar la modificación del régimen correspondiente ante Notario Público e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad.

En ningún caso podrá el constituyente del Condominio hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la Unidad de Propiedad Privativa, aunque dicha transmisión no se haya formalizado.

CAPÍTULO II FRACCIONAMIENTOS

Artículo 70. Los Fraccionamientos y la Urbanización del Suelo deben cumplir con lo dispuesto en la Ley, el Plan o Programa, Reglamento, además de las demás disposiciones que le sean aplicables.

Artículo 71. Para contribuir a la calidad de vida de los Guadalupeños se establece el lote mínimo



de 98 noventa y ocho metros cuadrados en las áreas urbanas y urbanizables con un frente de 7- siete metros. De igual manera, los condominios y/o fraccionamientos estarán obligados a sujetarse a lo establecido en la normativa vigente aplicable a personas con capacidades diferentes, a fin de ser congruentes con la accesibilidad universal, además de cumplir con las densidades previstas en la Matriz de Densidad y Potencialidad Urbanística contemplada correspondiente.

Artículo 72. Tipos de fraccionamiento que pueden realizarse en el municipio son:

- I. Habitacional de urbanización inmediata;
- II. Habitacional de urbanización progresiva;
- III. Comercial y de servicios;
- IV. Parques Industriales; y
- V. Funerarios o cementerios.

Artículo 73. Solo podrán denominarse como fraccionamiento privado o conjunto privado cualquiera que sea su clasificación o tipo, aquellos que se encuentren constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio y deberán contar con barda perimetral y control de accesos.

Artículo 74. Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos señalados en las fracciones I al V del artículo 72 de esta Reglamento, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

- I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua potable en la autorización respectiva;
- II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, y lineamientos que señale la autoridad u organismo operador de los Servicios de Drenaje Sanitario en la autorización respectiva;
- III. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño que autorice el organismo operador, de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales;
- IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán ser aprobadas por el organismo prestador del servicio, considerando que todas las obras dentro de un fraccionamiento deberán de ser subterráneas, excluyendo las líneas troncales;
- V. El alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema ahorrador de energía y ser conforme a las especificaciones municipales;
- VI. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;
- VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el Municipio; para el caso de los fraccionamientos habitacionales simultáneos o conjuntos habitacionales simultáneos, donde la edificación de las viviendas se realiza conjuntamente con la urbanización, las banquetas no serán exigibles en la etapa de urbanización, ya que los lotes se venderán con una casa terminada que incluye las banquetas;
- VIII. La habilitación de las vías públicas con pavimentos, de acuerdo a las especificaciones de obra pública señaladas en la normatividad aplicable en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León;
- IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;
- X. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana o urbanizada;
- XI. Las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e



- instalaciones para personas con discapacidad, así como de bicicletas en las vías públicas;
- XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, conforme a los lineamientos que señale la autoridad municipal correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador;
 - XIII. En caso de contar con estacionamiento con cajones en hilera sencilla al aire libre, deberá plantarse un árbol nativo por cada dos cajones;
 - XIV. En caso de contar con estacionamiento con cajones en hilera doble al aire libre, deberá plantarse un árbol nativo por cada cuatro cajones;
 - XV. Cuando el estacionamiento se ubique en zona de azotea, el arbolado nativo se cubrirá con macetones en la proporción y cantidad estipulada en las dos fracciones anteriores;
 - XVI. Las redes generales para la telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser subterráneas;
 - XVII. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo urbanístico y calendario de obra que se acuerde con la Autoridad Municipal, y no podrá excederse de 5-cinco años a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento; y
 - XVIII. Cumplir con la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

Artículo 75. El interesado en fraccionar y urbanizar el suelo deberá:

- I. Verificar que los usos de suelo solicitados para el predio sean compatibles con lo que establezca el PMDU;
- II. Solicitar la Factibilidad de Urbanización o Factibilidad de Uso de Suelo;
- III. Solicitar los Lineamientos Generales de Diseño Urbano a que deberá someterse el diseño del mismo;
- IV. Solicitar la aprobación del proyecto urbanístico que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales de diseño urbano indicados por la autoridad;
- V. Solicitar la aprobación del plano de rasantes;
- VI. Solicitar la aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento, acreditando los proyectos de servicios públicos con el visto bueno de las dependencias del ramo: agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y cordones, drenaje pluvial, nomenclatura, señalamiento vial y los demás que se consideren necesarios conforme al tipo específico y las características del fraccionamiento a desarrollar;
- VII. Solicitar la autorización del proyecto de ventas para realizar operaciones de ventas;
- VIII. Solicitar prórrogas para la terminación de las obras de urbanización y reducción de las garantías cuando existan causas justificadas a juicio de la autoridad;
- IX. Solicitar la constancia de terminación de obras y la liberación de las garantías otorgadas; y
- X. Solicitar la municipalización del fraccionamiento.

Artículo 76. El fraccionamiento y la urbanización del suelo se sujetarán a las siguientes etapas:

- I. Factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo; Constituye La Factibilidad de Uso de Suelo;
- II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano;
- III. Proyecto urbanístico o su modificación; Constituye la Licencia de Uso de Suelo;
- IV. Plano de rasantes;
- V. Proyecto ejecutivo urbanístico o su modificación; Constituye la Licencia de Construcción;
- VI. Autorización de Proyecto de ventas y garantía suficiente;
- VII. Prórrogas para terminación de obras;
- VIII. Constancia de terminación de obras y liberación de garantías; y
- IX. Municipalización.



Artículo 77. En vialidades colindantes a lotes o predios a urbanizar, se respetará el ancho mínimo de 12-doce metros, a excepción que el PMDU indique una sección mayor en su plano de estructura vial.

Artículo 78.- Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán las siguientes vigencias:

- a) En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización; y
- b) Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo.

CAPÍTULO III

USOS DE EDIFICACIÓN DE BAJO IMPACTO

Artículo 79. Para llevar a cabo los Usos de Edificación de Bajo Impacto dentro de la vivienda, el particular deberá presentar ante la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Municipio la solicitud correspondiente y cumplir con lo dispuesto en la Ley, el Plan o Programa, Reglamento, además de las demás disposiciones que le sean aplicables.

Artículo 80. Los usos de edificación de bajo impacto serán complementarios a la vivienda unifamiliar y multifamiliar, estos no constituyen una licencia de uso de suelo y serán únicamente para los géneros establecidos en la matriz de compatibilidad indicados como;

- 2.1. Tienda de productos básicos.
- 2.2. Tienda de especialidades excepto vinos y licores, servicar, depósitos.
- 2.5. Venta de materiales excepto vidriera, bodega de productos molestos, bodega de productos contaminantes, bodega de productos peligrosos, centro de acopio de materiales reciclables.
- 3.1. Servicios personales.
- 3.2. Reparación y mantenimiento.
- 3.4. Alimentos y bebidas.
- 3.9. Administración privada excepto casa de bolsa, casa de cambio, bancos, seguros.
- 3.15. Salud.
- 3.17. Asistencia animal.
- 3.18. Educación.
- 3.20. Manufacturas domésticas.

En todos los casos señalados en el párrafo inmediato anterior, la superficie de construcción asignada al giro no debe exceder del 25% de la edificación o 40 m², lo que sea menor. El uso de edificación de bajo impacto no debe desarrollarse en el espacio público (banquetas o calle).

La realización de la actividad o el servicio que se preste, conforme a lo establecido en este artículo debe ser atendida por el propietario o poseedor del lote o predio, su cónyuge, concubina o concubinario, o por parientes consanguíneos hasta el tercer grado en línea recta o hasta el segundo grado en línea transversal.

Artículo 81. No deberán producir ruidos superiores a los 68 decibeles permitidos al exterior de las



6:00 a las 22:00 horas y de las 22:01 a las 5:59 horas, 65-sesenta y cinco decibeles señalados por la Norma Oficial Mexicana.

CAPÍTULO IV ACTIVIDADES INDUSTRIALES

Artículo 82. Industria es la actividad de extracción, producción, explotación, elaboración, transformación y obtención de materias primas para un bien o servicio final con la consiguiente aportación de trabajo e incremento de valor que de ello se deriva.

Artículo 83. Los usos industriales del suelo y edificaciones, según su función, se clasifican en las siguientes categorías:

- I. Industria ligera: aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 750 Kvas de energía eléctrica no requiere transporte ferroviario dentro del lote o predio; y
- II. Industria mediana: aquella que, sin llegar a considerarse industria pesada, presenta procesos de transformación o manufactura que requieren un consumo de energía eléctrica superior a 750 Kvas y hasta 2,000 Kvas, pudiendo generar niveles de ruido, vibraciones o emisiones que requieren la implementación de medidas de control o mitigación para cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas vigentes; así como aquella que por su volumen de producción y operaciones puede requerir patios de maniobras o transporte especializado para el manejo de insumos y productos, sin que ello implique el uso de transporte ferroviario interno ni el manejo de materiales altamente peligrosos o radioactivos
- III. Industria pesada: aquella que no cumple una o más de las características mencionadas para la industria ligera y mediana.

Artículo 84. Las actividades industriales, a su vez, se clasifican en las siguientes categorías:

- I. Inofensiva: Son los usos industriales que no perturban o afectan las actividades normales de la comunidad, ni el ecosistema;
- II. Molesta: Son aquellas en cuyos procesos, productos, emisiones, emanaciones, desechos, desperdicios y/o empaquetadura alteren cualquiera de los sentidos humanos y afecte el medio ambiente;
- III. Contaminante: Esta industria es la que sus procesos, productos, emisiones, emanaciones, desechos, desperdicios y/o empaquetadura causen o puedan causar daños temporales o permanentes a la salud del ser humano; y
- IV. Peligrosa: Son aquellas cuyos procesos, productos, emisiones, emanaciones, desechos, desperdicios y/o empaquetadura causen daños irreparables al ecosistema y los seres humanos. Esta industria queda prohibida en todo territorio del Municipio de Guadalupe.

Artículo 85. Los usos de suelo de industria pesada son incompatibles con los usos residenciales

conforme lo señala el Programa.

Artículo 86. En el Municipio se permite el desarrollo de la actividad industrial conforme lo establecido en el Programa, así como en las zonas o fraccionamientos industriales previamente autorizados.

Artículo 87. Para los corredores en los cuales se encuentre condicionada su autorización, deberá cumplirse con cada una de las condicionantes establecidas en la Ley, el Programa y los Reglamentos.

Artículo 88. En los corredores estratégicos donde se desee incorporar lotes colindantes al mismo convirtiéndose por el crecimiento de la ciudad en zonas industriales, será necesaria la autorización expedida por la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Municipio. Las zonas industriales respetarán el sistema vial metropolitano y municipal. Está prohibido emplear una vía municipal principal o colectora como calle privada para un fraccionamiento o zona industrial.

CAPÍTULO V

CORREDORES ESTRATÉGICOS

Artículo 89. Los corredores estratégicos son componentes urbanos que vinculan y articulan diversas zonas dentro del territorio municipal, y se clasifican de acuerdo con el impacto urbano de las actividades que concentran.

Los corredores estratégicos establecerán lineamientos específicos de desarrollo urbano que prevalecerán sobre los de la zonificación en aspectos tales como densidades, coeficientes de construcción, alturas, imagen y diseño urbano.

No obstante, dichos corredores deberán respetar los giros y usos de suelo permitidos conforme a la zonificación aplicable, quedando prohibida la introducción de actividades distintas a las autorizadas en la matriz de compatibilidad de usos de suelo.

Artículo 90. Los corredores estratégicos se clasifican en:

- I. Corredores de alto impacto: Son aquellos que se establecen sobre vialidades principales y de acceso controlado, en los cuales predominan toda variedad de usos comerciales y de servicios;
- II. Corredores de mediano impacto: Se establecen en vialidades subcolectoras, colectoras y en ocasiones, en principales donde predomina una amplia gama de comercios y servicios;
- III. Corredores de bajo impacto: Son aquellos que se establecen sobre vialidades locales o subcolectoras que conviven estrechamente en zonas habitacionales; en estos corredores predominan los usos de comercio y servicios complementarios a la función habitacional; y
- IV. Corredor ultraligero: Se establecen frente a vialidades locales y colectoras ubicadas estrechamente a las zonas habitacionales, permitiendo en forma condicionada los usos de suelo comercial y de servicios. En este uso de suelo registrará una densidad baja.

Artículo 91. Cuando por el crecimiento de la ciudad se genere un nuevo corredor, o cuando un corredor cambie de categoría, será necesario un estudio de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, así como su aprobación por Cabildo para su integración en el plano de zonificación del PMDU.



Artículo 92. En materia de afectaciones viales, se respetará lo indicado en el Plano de Estructura Vial del PMDU, además de acatar lo dispuesto por la Ley.

Artículo 93. En las autorizaciones para cualquier trámite efectuado ante la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano; o cuando estén fuera de un fraccionamiento aprobado o donde se prevean cambios en la sección vial, deberá establecerse la alineación oficial correspondiente.

Artículo 94. Los titulares de los lotes o predios marcados con afectaciones viales estarán obligados a respetar el alineamiento que se le indique. De igual forma, el uso que se le pueda dar a una vialidad estará sujeto a las condicionantes contempladas por el PMDU.

CAPÍTULO VI

POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

Artículo 95. Se definen como áreas donde deben llevarse a cabo acciones de mejoramiento, crecimiento, renovación y regeneración urbana, mediante la aplicación de instrumentos y mecanismos de participación público-privada.

Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares; en caso de ser promovido por el sector privado o social puede plantearse mediante un Plan Maestro, en caso de ser promovido por la autoridad municipal o estatal se planteará mediante un Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Se podrá autorizar la delimitación de polígonos, para la ejecución de acciones, obras, proyectos e inversiones en las siguientes áreas de actuación:

I. Las que corresponden a zonas que tienen terrenos, sin construir, ubicados dentro del área urbana, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano que determinen la Secretaría, apoyándose en el programa de fomento económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios;

II. En zonas habitacionales con potencial de mejoramiento, de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad;

III. En aquellas factibles de regeneración urbana, que cuentan con infraestructura vial y de transporte, y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados importantes de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Se aplica también a zonas industriales deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser más competitivos y para evitar impactos ecológicos negativos;

IV. En áreas de conservación patrimonial que tienen valores históricos, arqueológicos, arquitectónicos y artísticos o típicos, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presentan características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores;



V. En aquellas áreas susceptibles de rescate cuyas condiciones naturales ya han sido alteradas por la presencia de usos inconvenientes o por el manejo indebido de recursos naturales y que requieren de acciones para restablecer en lo posible su situación original; en estas áreas se ubican los asentamientos humanos rurales. Las obras que se realicen en dichas áreas se condicionarán a que se lleven a cabo acciones para restablecer el equilibrio ecológico;

VI. En extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso del suelo y para desarrollar en ellos actividades que sean compatibles con la función de preservación natural; y

VII. En aquéllas destinadas a la producción agropecuaria, piscícola, turística, forestal y agroindustrial.

Artículo 96.- Los polígonos de actuación se podrán constituir mediante determinación de los planes de desarrollo urbano o por solicitud a la Secretaría hecha por cualquier interesado en la ejecución de acciones, obras, proyectos e inversiones contempladas en los planes de desarrollo urbano

Las acciones, obras, proyectos e inversiones para la ejecución de un polígono de actuación serán coordinados por la Secretaría, la que, en coordinación con los participantes interesados, establecerá los derechos y obligaciones que corresponderá a cada uno de ellos, así como las formas de cooperación para el fomento, concertación y financiamiento de las acciones e inversiones necesarias.

Los polígonos de actuación serán recibidos, dictaminados y resueltos por la Secretaría, cuando sean promovidos o financiados por el Municipio, o bien cuando estén involucrados bienes inmuebles de jurisdicción Municipal.

Cuando el polígono de actuación sea determinado por los planes y programas de desarrollo urbano, la autoridad competente podrá promover mecanismos para la colaboración de los sectores social o privado.

Artículo 97.- Cuando el polígono de actuación sea determinado por los planes y programas de desarrollo urbano, el Municipio podrá promover mecanismos para la colaboración de los sectores social o privado.

Cuando sea promovido por terceros interesados, éstos podrán proponer a la autoridad competente los mecanismos e instrumentos de ejecución y financiamiento que consideren necesarios.

En caso de que los participantes en un polígono de actuación previsto en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes incumplan con las obligaciones derivadas del mismo, el Municipio, podrá intervenir para la conclusión del proyecto, derramando en los propietarios afectados los costos y beneficios correspondientes, así como aplicando la ejecución forzosa o la expropiación.

En la ejecución de un polígono de actuación la transmisión al Municipio de los terrenos destinados a equipamiento o infraestructura urbana será en pleno dominio y libre de gravámenes.

Artículo 98.- Para la ejecución o cumplimiento de un polígono de actuación los interesados, podrán asociarse entre sí o con el Estado o el Municipio, mediante cualquiera de las figuras que establezca la legislación civil o mercantil vigente en el Estado.

Artículo 99.- El Municipio, en la ejecución de los polígonos de actuación, podrá optar por alguna o algunas de las siguientes modalidades de participación:

I. La suscripción de un convenio de concertación en el que se definan las obligaciones de los interesados participantes y la ejecución de obras y acciones a cargo de las autoridades;

II. La aportación de bienes o recursos por parte de los interesados participantes y del Estado o Municipios, mediante cualquiera de las figuras que establezca la legislación civil o mercantil vigente en el Estado; y

III. La aportación de bienes o recursos al fideicomiso o asociación que se constituya para el cumplimiento estricto de los fines de dicho fideicomiso o asociación; los cuales deberán ser en beneficio del desarrollo urbano del municipio. En este caso, se deberá garantizar la aplicación de los bienes y recursos a los fines para los que recibió dicha aportación.

Artículo 100.- Los polígonos de actuación, ya sea que se contemplen en los planes o programas de desarrollo urbano, o se soliciten por particulares, establecerán:

I. La delimitación de los predios y zonas que incluya;

II. Una memoria descriptiva del proyecto, obra o acción que se pretenda llevar a cabo;

III. La información y estudios técnicos y dictámenes que contemplen la factibilidad de la acción o proyecto de que se trate, incluyendo el diagnóstico y pronóstico de la infraestructura para la movilidad;

IV. Las personas físicas y morales, públicas o privadas, que intervendrán en su ejecución, precisando los derechos y obligaciones que a cada una de ellas correspondan;

V. El origen de los recursos necesarios para su ejecución y, en su caso, la propuesta de recuperación de costos respectiva, atendiendo al principio de distribución equitativa de las cargas y beneficios que implique, pudiendo al efecto contemplar la aplicación del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad y los derechos por cooperación para obras públicas que regula la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León;

VI. El cronograma de trabajo para la ejecución de las acciones, obras o proyectos de que se trate; y

VII. El área de influencia del polígono, así como un análisis de los costos y beneficios que genere su ejecución.

Artículo 101.- La constitución de los polígonos de actuación se sujetará al siguiente procedimiento:

I. Los interesados en constituir un polígono de actuación deberán presentar la solicitud respectiva ante la Secretaría, dicha solicitud contendrá la descripción de los aspectos a que refiere el artículo anterior;

II. La Secretaría podrá solicitar opiniones a las autoridades estatales o dependencias municipales que



- III. La Secretaría, evaluará la solicitud, las opiniones que se hubieren solicitado, y con base en ello podrán acordar la constitución del polígono solicitado o su improcedencia, debidamente fundada y motivada, debiendo resolver sobre el mismo en un plazo no mayor a cuarenta días hábiles.

Artículo 102.- El acuerdo por el que se apruebe la constitución del polígono de actuación determinará:

- I. Las bases y criterios para la organización y funcionamiento del polígono de actuación;
- II. El contenido, alcances y plazo para la formalización de los instrumentos jurídicos, técnicos, financieros y de participación necesarios para alcanzar los objetivos propuestos. Dichos instrumentos podrán ser convenios de concertación o contratos de fideicomiso público; y
- III. De ser necesario, podrá también contemplar el establecimiento de un comité técnico como órgano de apoyo para la coordinación, instrumentación, administración y ejecución de las obras y proyectos de que se trate.

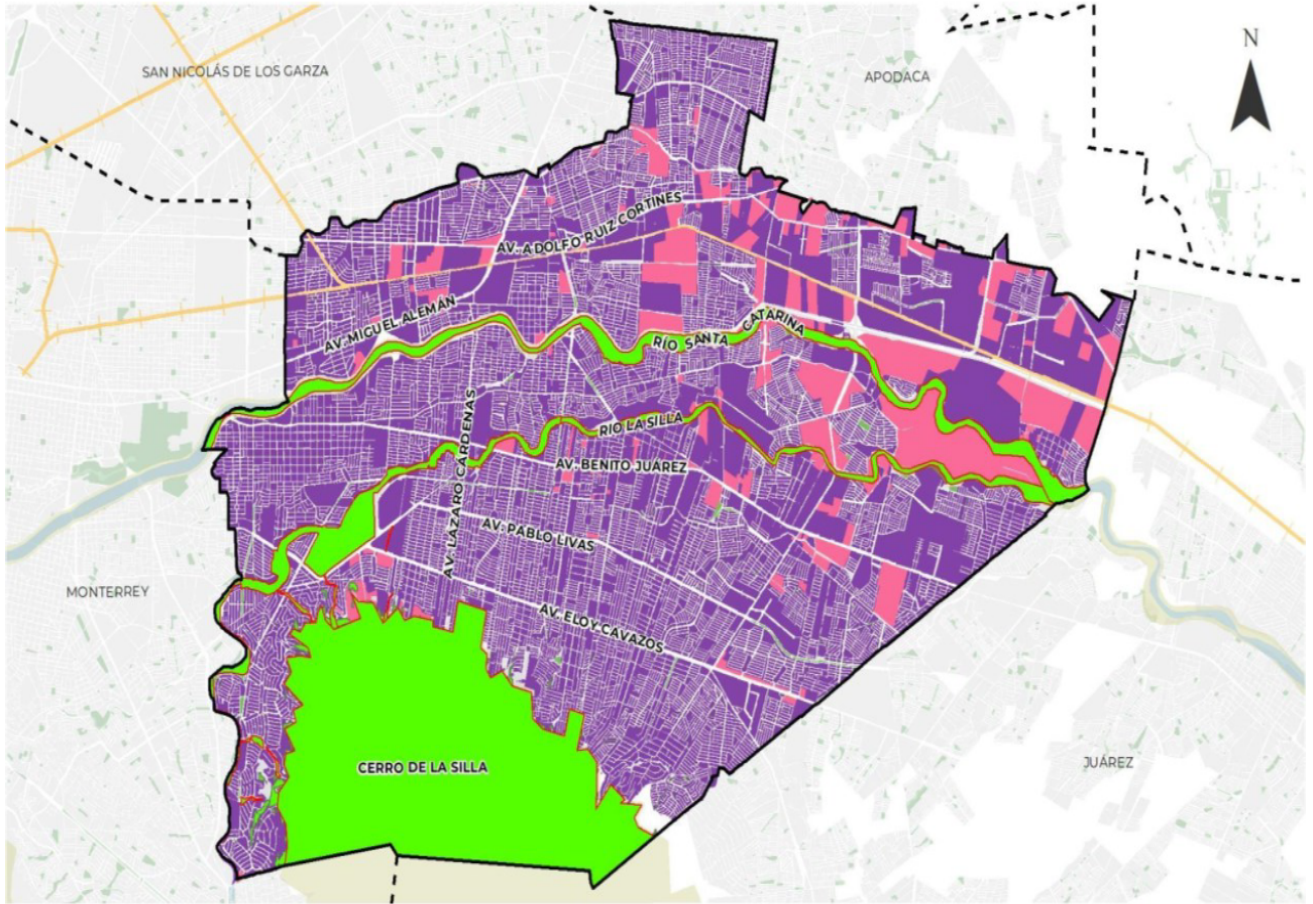
Artículo 103. Los lotes o predios que se ubiquen dentro de un Polígono de Actuación formalmente constituido, podrán obtener los mismos beneficios establecidos en el artículo 270 para la zona DOT.

Los beneficios estarán también sujetos al cumplimiento de lo estipulado en el artículo 269 para los predios en zona DOT

Artículo 104. Con el objetivo de incentivar y fomentar el desarrollo en los Polígonos de Actuación, se establecerán programas e instrumentos administrativos orientados a mejorar los tiempos de resolución y la agilización de trámites.

CAPÍTULO VII POLÍTICAS DE ZONIFICACIÓN

Artículo 105. En la zonificación primaria A se establecen las limitaciones generales de usos, destinos y reservas que aseguren el cumplimiento de los objetivos y estrategias del programa, cuya finalidad es el ordenamiento territorial, las cuales se dividen en áreas: urbanizada, urbanizable y no urbanizable. La delimitación de estas áreas se encuentra prevista en el Plano siguiente:



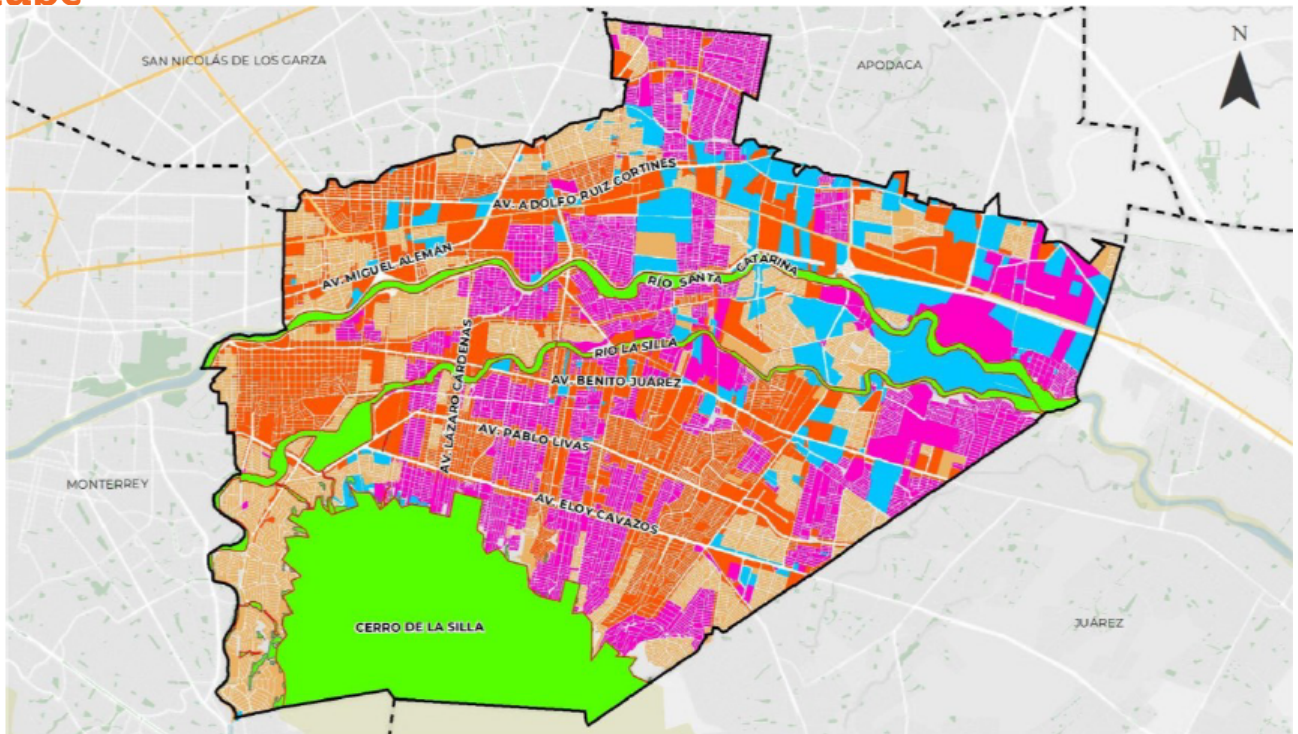
SIMBOLOGÍA BÁSICA

- LÍMITE MUNICIPAL
- ÁREAS VERDES
- ÁREA NATURAL PROTEGIDA
- VÍA FERROVIARIAS
- ÁREA URBANA

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

- RÍOS Y ARROYOS
- FRANJA DE SEGURIDAD (15 M)
- NO URBANIZABLE
- URBANIZABLE
- URBANIZADO

En la zonificación primaria B se establecen políticas de Ordenamiento, las cuales podrán ser: Conservación habitacional, Consolidación, Mejoramiento y Crecimiento, estas políticas definen la directriz a la cual se deberán de enfocar los esfuerzos ciudadanos y de los tres órdenes de gobierno, para el beneficio de la ciudad, cuya delimitación se encuentra prevista en el Plano siguiente:



SIMBOLOGÍA BÁSICA

- LÍMITE MUNICIPAL
- ÁREAS VERDES
- ÁREA NATURAL PROTEGIDA
- VÍA FERROVIARIAS
- ÁREA URBANA

- RÍOS Y ARROYOS
- FRANJA DE SEGURIDAD (15 M)

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

- CONSERVACIÓN
- CONSOLIDACIÓN
- CRECIMIENTO
- MEJORAMIENTO

Artículo 106. Las zonas de Conservación habitacional; se definen como aquellos polígonos que en términos generales, cuentan con condiciones de equilibrio referente a su situación demográfica y además, poseen la mayor parte de los servicios de infraestructura y equipamiento necesario para el correcto funcionamiento de la comunidad.

Artículo 107. Los municipios podrán establecer zonas de conservación en las que se pretenda ejercer acciones que tengan por objeto mantener las características urbanas existentes, principalmente en zonas habitacionales. Será indispensable establecer zonas de conservación en las áreas consideradas como de valor histórico, cultural o ambiental.

Artículo 108. Congruentes con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en las zonas donde se establezca una política de Conservación, se establece en la Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo en el Programa, como prohibidos los usos no compatibles con las zonas habitacionales o en las establecidas con una Política de Conservación.

Artículo 109. Las zonas de Consolidación, se define como el espacio territorial previsto en los planes y programas de desarrollo urbano que por su vocación, ubicación estratégica, conectividad, u otras características particulares que las hagan aptas para la densificación y la mezcla intensiva de los usos y destinos del suelo, es delimitado para proyectar sobre ellas la implementación de políticas públicas y acciones urbanas pertinentes, con el propósito de reducir la tendencia de expansión horizontal de un Centro de Población, mediante el máximo aprovechamiento de su capacidad de densificación en las zonas centrales o estratégicas, a fin de propiciar ciudades



compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes.

Artículo 110. Las zonas de Mejoramiento, son aquellas en donde se proponen políticas públicas y acciones urbanas, que estarán enfocadas en reordenar, renovar, y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente, se consideran las zonas sujetas a una política de mejoramiento los sitios y edificaciones que representen para la comunidad un significado histórico, artístico, arquitectónico y/o cultural.

Artículo 111. Las zonas de Crecimiento, es definida en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma, a fin de contener la expansión física de los centros de población en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente.

Artículo 112. Congruentes con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en las zonas donde se apliquen las políticas de ordenación del territorio de Consolidación, Mejoramiento y Crecimiento, se aplicará la Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo, en donde se establecerán las Condicionantes que se deberán de cumplir estrictamente sin posibilidad de omitir o permutar dicha regulación.

Artículo 113. Independientemente de las Políticas contenidas en el presente Programa, se respetarán las Áreas Naturales Protegidas, Ríos, Cauces, zonas de Preservación Ecológica y de valor ambiental, cultural e histórico ya sea que cuenten o no con un programa de manejo.

CAPITULO VIII DE LOS CONJUNTOS URBANOS

Artículo 114. Conjunto urbano es la modalidad de aprovechamiento inmobiliario consistente en una o varias construcciones en un terreno con diversidad de locales y usos, sin vías públicas en su interior que podrán o no estar sujetas al régimen de propiedad en condominio y podrán ser de los siguientes tipos: habitacional, comercial, de servicios, industrial, recreativos y turísticos. La modalidad no sujeta al régimen de propiedad en condominio aplica únicamente cuando exista un solo propietario del Conjunto Urbano.

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

Cuando un conjunto urbano se pretenda desarrollar sobre dos o más lotes o predios, con el objeto de constituirlos como un solo polígono para efectos de planeación, urbanización o edificación o aplicación de coeficientes normativos, se deberá acreditar ante la autoridad municipal la existencia de un instrumento legal que faculte la actuación conjunta sobre los mismos, mediante cualquiera de los siguientes instrumentos:

- a) Escritura pública de fusión inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
- b) Escritura pública de copropiedad del inmueble resultante, en la que conste la participación y administración común de los inmuebles, acompañada de la constancia registral correspondiente;



- c) Escritura constitutiva del fideicomiso mediante el cual los predios sean aportados al patrimonio fideicomitado, acompañada del anexo en que se relacionen expresamente la relación de bienes aportados, así como de constancia expedida por el fiduciario que acredite la aceptación de la aportación y las facultades otorgadas para gestionar trámites y autorizaciones urbanísticas ante la autoridad competente; o
- d) Convenio de actuación conjunta o administración mancomunada, otorgado en escritura pública celebrado entre los propietarios de los predios que participen en el proyecto, en el que se establezcan las condiciones de participación, la aportación, administración mancomunada o participación conjunta de los inmuebles, y se designe un representante común o apoderado con facultades suficientes para solicitar y gestionar autorizaciones, firmar actos y cumplir las obligaciones derivadas del desarrollo.

Cuando todos los predios pertenezcan a una misma persona física o moral, bastará acreditar la titularidad mediante la escritura pública de propiedad correspondiente y la constancia catastral o registral actualizada que refleje la titularidad única, sin requerirse instrumento adicional.

La aceptación de un fideicomiso o convenio como instrumento de unificación no exige al solicitante de cumplir con los trámites registrales o catastrales que resulten procedentes, ni de obtener las constancias que aseguren la coincidencia de superficie, colindancias y datos catastral entre los predios involucrados.

El fiduciario, copropietario o el representante común designado serán responsables solidarios ante la autoridad municipal del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y de las condiciones establecidas en la autorización del conjunto urbano.

La autorización municipal sólo surtirá efectos sobre los predios expresamente acreditados en el instrumento jurídico presentado; cualquier modificación en la composición, superficie o titularidad de dichos predios deberá notificarse y, en su caso, ser nuevamente autorizada por la autoridad competente.

En casos excepcionales y debidamente justificados, la autoridad podrá autorizar la integración de predios no colindantes como un solo conjunto urbano, siempre que se acredite su vinculación funcional, unidad funcional y continuidad operativa mediante dictamen técnico que justifique la planeación integral del desarrollo.

Para efectos del cálculo de los coeficientes normativos y parámetros urbanísticos aplicables (COS, CUS, CAAV y demás indicadores), los predios reconocidos como un solo polígono se considerarán una unidad de planeación indivisible, conforme al proyecto aprobado y al uso de suelo determinado por la autoridad municipal.

Los conjuntos urbanos deben:

- I. Fomentar la eficiencia de la disposición de las edificaciones, los espacios abiertos y elementos del desarrollo en todos los lotes o predios y lograr una mejor relación de éstos entre sí y con las edificaciones y el contexto inmediato;



- II. Proponer usos mixtos que sean complementarios entre sí (Flexibilidad de Giros);
- III. Propiciar una mejor conectividad del conjunto urbano con el resto de las vialidades adyacentes;
- IV. Minimizar los impactos negativos que pudiera generar el desarrollo al contexto urbano, tales como los de impacto en la movilidad y el medio ambiente;
- V. Contemplar un proceso de desarrollo claro, pudiéndose dividir en etapas, mismas que requerirán de la autorización o licencia correspondiente; y
- VI. En caso de haberse solicitado, hacer constar las distribuciones de coeficientes dentro del conjunto urbano y las modificaciones a los lineamientos de construcción en la autorización motivo del mismo.

Artículo 115. En el caso de proyectos en el casco urbano del municipio, se considera que cada manzana forma parte de fraccionamiento autorizado.

Artículo 116. Son normas básicas para los Conjuntos Urbanos, las siguientes:

- I. Los usos de suelo solicitados deberán ser congruentes con el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente;
- II. Ceder al Municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público de acuerdo al tipo de conjunto urbano:
- a) Conjuntos urbanos habitacionales unifamiliares: el 17% -diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por lote privativo o por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40% -cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;
- b) Conjuntos urbanos habitacionales multifamiliares: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40%-cuarenta por ciento el Municipio podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública; y
- c) Conjuntos urbanos no habitacionales, el 7% -siete por ciento del área que resulte de restar a la superficie total del polígono a desarrollar, el área de las vialidades públicas y privadas, así como las áreas de afectación
- III. La Secretaría podrá autorizar los conjuntos urbanos conforme la normativa prevista en la Ley, el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente y el presente reglamento;
- IV. Cumplir para su aprobación con los procedimientos establecidos en la Ley, para los trámites de autorización de conjuntos urbanos en las etapas de factibilidad, lineamientos generales, proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, autorización de proyecto de ventas en condominio en su caso, fijación y liberación



- V. Contar con instalaciones y conexiones que vayan de acuerdo a las normas de los organismos que regulen las mismas;
- VI. Situar los espacios para estacionamiento de vehículos en el interior de las áreas privadas, de uso exclusivo o en zonas previamente determinadas para ese objeto; en este último caso, el proyecto se hará en tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública sin necesidad de mover otro vehículo estacionado, si este fuere de propietario distinto;
- VII. Se deberá delimitar físicamente el terreno mediante bardas, rejas o con la propia edificación;
- VIII. Contar con las autorizaciones y observar las normas para la construcción establecidas en la Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y las demás que se determinen en las disposiciones de carácter general que establezca el Ayuntamiento; y

Para desarrollar un lote o predio bajo la modalidad de conjunto urbano no será exigible superficie mínima.

Artículo 117. En un conjunto urbano se permitirá:

- I. Considerar el conjunto de lotes o predios que integran el conjunto urbano como uno solo para los efectos de la determinación y distribución de los coeficientes, la densidad habitacional y los lineamientos aplicables, de acuerdo a lo establecido en este artículo;
- II. Satisfacer los requerimientos de COS, CUS, CAAV y densidad considerando los lotes o unidades privadas y comunes que conforman el conjunto urbano como uno solo;
- III. Distribuir total o parcialmente entre los lotes o unidades privadas y comunes que integran el conjunto urbano, el CUS correspondiente a cada uno de estos, sin que esta distribución implique el cambio de uso de suelo;
- IV. Distribuir total o parcialmente entre los lotes o unidades privadas que integran el conjunto urbano, las unidades de vivienda correspondientes a la densidad habitacional de cada uno de los lotes o unidades privadas siempre y cuando en los lotes o unidades privadas entre los que se distribuyen dichas unidades de vivienda se permita el uso de suelo habitacional multifamiliar;
- V. Redistribuir total o parcialmente la ubicación de los cajones de estacionamiento requeridos para cada una de las edificaciones de los lotes o unidades privadas del conjunto urbano en cualquiera de los lotes o unidades privadas que lo integren, con excepción de los cajones de estacionamiento requeridos para discapacitados, y que la ubicación de los cajones requeridos que se proponga para el estacionamiento se encuentre a menos de 200 m de distancia del límite más próximo del lote o unidad privada que los requiera. La distancia debe ser medida en horizontal;
- VI. Los cajones de estacionamientos a distancia o redistribuidos deben edificarse antes o conjuntamente con la edificación que dio lugar al requerimiento de estacionamiento;
- VII. Omitir los remetimientos en las colindancias entre lotes o unidades privadas del conjunto urbano.



Los remetimientos en colindancias con la vía pública o con lotes o predios que no formen parte del conjunto urbano deben cumplir con lo establecido en el Reglamento, considerando para su determinación todos los lotes o unidades privativas del conjunto urbano como uno solo y no de forma individual;

- VIII. En caso de existir la obligación de ceder áreas al municipio, proponer la ubicación de las mismas cumpliendo con lo estipulado en la Ley; y
- IX. Proponer a la autoridad competente en materia de vialidad y tránsito del municipio, modificaciones o adecuaciones viables a las vialidades existentes o propuestas en el Plan dentro de los límites del conjunto urbano, sustentando en un estudio de movilidad que considere todos los proyectos o edificaciones a realizar en los lotes o unidades privativas, siendo de su cuenta y costo las adecuaciones y afectaciones que de la propuesta resulten. La Secretaría evaluará la propuesta, pudiendo proponer las modificaciones pertinentes.

Artículo 118. Las autorizaciones de vivienda multifamiliar y conjuntos habitacionales contendrán las siguientes menciones:

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

Artículo 119. La persona física o moral, o sus causahabientes, que realicen un desarrollo habitacional sujeto al régimen de propiedad en condominio, serán responsables del cumplimiento de las normas aplicables.

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

Artículo 120. La autorización de conjuntos urbanos mixtos habitacionales, comerciales y de servicios, industriales, campestres, recreativos, turísticos y funerarios, estarán sujetos a las mismas normas, restricciones y obligaciones que cualquier otra construcción o fraccionamiento de la misma naturaleza. A diferencia de los fraccionamientos, los conjuntos urbanos no contemplan la apertura de vías públicas solo podrán tener vías privadas.

Artículo 121. Corresponde a la Secretaría autorizar o negar las autorizaciones de los conjuntos urbanos, de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente y al presente reglamento, conforme a las siguientes etapas del trámite:

- I. Factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo; la cual tendrá como objeto determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un lote o predio, de acuerdo a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente;
- II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico; para establecer las



normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y/o arquitectónico;

- III. Proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de uso de suelo, cuyo objeto es determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y lotes o predios colindantes;
- IV. Solicitar la aprobación del plano de rasantes, en su caso; cuyo objeto es probar los niveles de las calles en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características, que permitan la integración del proyecto con las calles existentes en la zona:
- V. Proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. En la parte urbanística, acreditar la dotación de los servicios públicos de: Agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y cordones, drenaje pluvial, nomenclatura, señalamiento vial y los demás que se consideren necesarios conforme al tipo específico y las características del conjunto a desarrollar; y en la parte arquitectónica, acreditar los sistemas constructivos, las instalaciones necesarias para el funcionamiento de la edificación, los sistemas de seguridad y estructural y la adecuada interconexión con el espacio público colindante:
- VI. Prórrogas para terminación de las obras;
- VII. Constancia de terminación de las obras;
- VIII. Proyecto de ventas en condominio, cuando así se requiera y garantía suficiente;
- IX. Prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías;
- X. Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías; y
- XI. Licencia de uso de edificación.

Artículo 122. Para obtener las autorizaciones de los conjuntos urbanos, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Para la factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo:
 - a) Solicitud correspondiente;
 - b) Copia simple del título que acredite la propiedad del lote o predio, debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
 - c) Documento que acredite la personalidad jurídica;
 - d) Plano de localización del lote o predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan o Programa de desarrollo urbano vigente;
 - e) Tarjetón del impuesto predial al corriente; y
 - f) Pago de los derechos correspondientes.
- II. Para la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico:
 - a) Solicitud correspondiente;
 - b) Copia simple del acuerdo de factibilidad;
 - c) Documento que acredite la personalidad jurídica;
 - d) Plano de localización del lote o predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos que



atraviesen y colinden con el lote o predio, topografía y curvas de nivel a cada metro; y

e) Fotografías que muestren la situación actual del lote o predio.

III. Para el proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Pago de los derechos correspondientes;
- c) Documento que acredite la personalidad jurídica;
- d) Copia del acuerdo de Factibilidad de urbanizar y/o Factibilidad de uso de suelo; y lineamientos generales de diseño urbano y/o arquitectónico;
- e) Planos con el diseño urbanístico del lote o predio con el cuadro de distribución de áreas; y/o planos, con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, elevaciones, cortes y planta de conjunto, con el cuadro general de áreas;
- f) Estudio de movilidad del proyecto;
- g) Ingreso de estudio de impacto ambiental de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación;
- h) Estudio hidrológico del lote o predio;
- i) Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por los organismos responsables que prestan estos servicios;
- j) Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por los organismos responsables que prestan este servicio; y
- k) Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizado por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

IV. Para la aprobación del plano de rasantes:

- a) Solicitud de aprobación;
- b) Copia simple del acuerdo del proyecto urbanístico y/o arquitectónico, con el plano correspondiente;
- y
- c) Plano de rasantes.

V. Para el proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, lo que constituye la licencia de construcción:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Pago de los derechos correspondientes;
- c) Documento que acredite la personalidad jurídica;
- d) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
- e) Avalúo catastral;
- f) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- g) Fotografías de la situación actual del lote o predio;
- h) Copia del acuerdo de autorización y planos sellados del proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico;
- i) Planos de proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico;
- j) Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial autorizados por las dependencias públicas correspondientes;
- k) Copias de los proyectos de ingeniería arquitectónica de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado, nomenclatura y señalamiento, aprobados por el director responsable de obra;
- l) Convenios de aportación, con las dependencias que administran los servicios públicos;



- m) Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos;
- n) Estudio de cálculo de ingeniería estructural, elaborado por profesional acreditado;
- o) Programa y presupuesto de obra; y
- p) Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra.

VI. Para solicitar prórrogas para terminación de las obras:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Pago de los derechos correspondientes;
- c) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- d) Documento que acredite la personalidad jurídica; y
- e) Copia del acuerdo del antecedente inmediato.

VII. Para la Constancia de terminación de obras:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Pago de los derechos correspondientes;
- c) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- d) Documento que acredite la personalidad jurídica;
- e) Copia del acuerdo del antecedente inmediato; y
- f) Documento o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias y organismos operadores de los servicios de infraestructura.

VIII. Para la autorización del proyecto de ventas en condominio; cuando así se requiera y garantía suficiente:

- a) Solicitud de autorización del proyecto de ventas en condominio;
- b) Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico y los planos correspondientes;
- c) Planos del proyecto de ventas en condominio;
- d) Planos de nomenclatura y asignación de números oficiales;
- e) Programa y presupuesto de obra;
- f) Título que acredite la propiedad del lote o predio;
- g) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
- h) Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por la Secretaría, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras trazadas en el proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico autorizado;
- i) Proyecto jurídico del régimen en condominio;
- j) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- k) Pago de los derechos correspondientes; y
- l) Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con la Ley.

IX. Para solicitar prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías; El interesado podrá solicitar prórrogas hasta por 2-dos años para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías y deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Copia del acuerdo de antecedente inmediato;
- c) Programa y presupuesto de obras;
- d) Avance de obras;



- e) Tratándose de reducción de garantías, el interesado hará la propuesta de nueva garantía que deberá amparar las obligaciones pendientes;
- f) Pago de los derechos correspondientes;
- g) Tarjetón del impuesto predial al corriente; y
- h) Documento que acredite la personalidad jurídica.

X. Para solicitar la constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Pago de los derechos correspondientes;
- c) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- d) Documento que acredite la personalidad jurídica;
- e) Copia del acuerdo de autorización del proyecto de ventas en condominio y planos inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; y
- f) Documento o Constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura.

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

Artículo 123. El régimen de propiedad en condominio horizontal derivado de la autorización del conjunto urbano, debe constituirse en la escritura pública, en la cual debe insertarse el texto de la autorización del proyecto urbanístico, del proyecto ejecutivo, y de la autorización de ventas o de la transmisión de dominio de los lotes o unidades privativas.

Artículo 124- En los casos de conjuntos urbanos con régimen de propiedad en condominio horizontal, la autorización del proyecto urbanístico expedida por la autoridad municipal competente, debe protocolizarse en escritura pública e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, específicamente en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nuevo León o aquel que lo sustituya, dentro de un plazo no mayor a 90 días hábiles, a partir de la fecha de su notificación.

La inscripción a que se refiere el párrafo anterior debe quedar asentada, al menos, en la Sección IV - Actos y convenios diversos, así como realizarse la anotación marginal correspondiente en la inscripción del título de propiedad en la Sección I - Propiedad del precitado Registro Público.

En el caso de no haberse realizado la inscripción del proyecto urbanístico en el plazo a que se refiere el primer párrafo, por esa omisión, quedará sin efectos las distribuciones de CUS, COS, CAAV, densidades y cajones de estacionamiento que se hubieren autorizado.

Artículo 125.- En todo acto de transmisión de derechos de propiedad relativa a alguno de los lotes o unidades privativas que integran el conjunto urbano, se insertará en la escritura correspondiente, la transcripción de la autorización del proyecto urbanístico cuando en el mismo se hubiesen autorizado distribuciones de CUS, COS, CAAV, densidades y cajones de estacionamiento, previstas en el artículo 117 de este Reglamento. También se transcribirá la autorización de ventas o de la transmisión de dominio de los lotes o unidades privativas.

La modalidad de conjunto urbano es susceptible de disolverse total o parcialmente, siendo competencia del Ayuntamiento resolver ambos casos. La disolución del conjunto urbano, ya sea



total o parcial, trae como consecuencia la disolución de los lineamientos urbanísticos y de construcción que hayan sido distribuidos, quedando sin efectos dicha distribución. En caso de aprobación, ésta deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en la Dirección de Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, así como realizarse una anotación marginal en el título de propiedad que se encuentre inscrito en la precitada dependencia, haciéndose referencia a dicha disolución.

Para que resulte procedente la disolución total, los lotes, unidades y edificaciones resultantes de dicha disolución deben cumplir con la totalidad de los lineamientos urbanísticos y de construcción que les resulten aplicables al momento de solicitarse la disolución, sin considerar los lineamientos del conjunto urbano ni las distribuciones realizadas bajo tal modalidad, ya que éstas quedarán sin efecto.

En lo que respecta a la disolución parcial del conjunto urbano, para que ésta resulte procedente, tanto el o los lotes, unidades y edificaciones que permanezcan dentro de esta modalidad, como los que no permanezcan, deben igualmente cumplir con la totalidad de los lineamientos urbanísticos y de construcción que resulten aplicables al momento de solicitarse la disolución. Para ello, se considerará que la totalidad de los lineamientos aplicables de CUS, COS, CAAV, densidades y cajones de estacionamiento que le resulten aplicables al lote o lotes, unidades y edificaciones que no permanezcan en esta modalidad se restarán a los lineamientos de aquellos que sí permanezcan.

A efecto de cumplir con lo establecido en los dos párrafos inmediatos anteriores, la parte solicitante puede realizar las demoliciones necesarias para dar cumplimiento con los lineamientos que resulten aplicables tanto para el o los lotes, unidades y edificaciones que permanezcan dentro de esta modalidad, como para los que no permanezcan, en cuyo caso es requisito previo a la autorización de la disolución, haberse solicitado, autorizado y terminado los trabajos de demolición de las áreas de construcción requeridas.

Para solicitarse la disolución de un conjunto urbano, se requiere que la totalidad de los condóminos o el propietario único del conjunto urbano, según corresponda, soliciten y presenten ante la Secretaría, lo siguiente:

- a) Solicitud por escrito en la que se manifieste la situación actual en cuanto a los requerimientos ejercidos, describiéndolo por lotes o unidades privativas, y en cada una de éstas el porcentaje de lo ejercido y lo que equivale en metros cuadrados de construcción, así como las unidades resultantes de las viviendas o de los cajones de estacionamiento y la demás información que permita conocer ampliamente lo ejercido y lo que faltó por ejercer o desarrollar;
- b) En caso de conjunto urbano bajo régimen o regímenes de propiedad en condominio, el acta de la asamblea protocolizada ante notario público en la que la totalidad los condóminos que pertenezcan al conjunto urbano manifiesten su voluntad de extinguir o disolver el régimen o regímenes de propiedad en condominio, ya sea total o parcialmente, y los términos en que se llevará tal disolución;
- c) Antecedentes: copia simple de la autorización de factibilidad y fijación de lineamientos generales de diseño urbano; autorización y planos del proyecto urbanístico, plano de rasantes y proyecto ejecutivo, así como sus modificaciones; autorización de ventas; constancia de terminación de obras y liberación de garantías; municipalización; autorización de la modalidad de conjunto urbano y de régimen o regímenes de condominio, según resulte aplicable;



- d) Plano en formato oficial para autorización (8 copias), en que se determine el uso específico de cada área de la edificación y se describa el cuadro de áreas generales, así como las áreas privativas y de uso común, tanto de las que permanezcan bajo la modalidad de conjunto urbano, como las que no, según corresponda;
- e) Documento en el que se describa el cuadro de áreas generales, así como las áreas privativas y de uso común, tanto de las que permanezcan bajo la modalidad de conjunto urbano, como las que no, según corresponda. La información anterior también debe presentarse en una memoria externa USB en formato editable de AutoCAD y en formato de Excel;
- f) El documento original del certificado de gravamen y del consentimiento del acreedor con firma ratificada ante notario público, o bien, del certificado de libertad de gravamen, en ambos casos, con una antigüedad no mayor a noventa días naturales, por cada lote o unidad privativa que integren el conjunto urbano;
- g) Presentar copia simple de la escritura de propiedad mediante la cual se acredite que ya se realizó la cesión de áreas al municipio, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para los casos en que, conforme a la Ley, se causó la contribución al solicitarse o realizarse la construcción, y que la cesión tiene que realizarse en terreno; y
- i) Las demás disposiciones que establezca el presente Reglamento, demás leyes aplicables y las disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento.

Lo establecido en este artículo debe insertarse en todas las autorizaciones o licencias que se otorguen bajo la figura de conjunto urbano, incluyendo las de su constitución y de construcción.

Artículo 126. Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán las siguientes vigencias:

- I. En conjuntos urbanos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico, y el plano de rasantes, no generarán derechos adquiridos tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;
- II. El proyecto Ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;
- III. Tratándose de conjuntos urbanos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:
 - a) Se tramitará para todo el conjunto urbano, la factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico, el proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables, no las contravengan;
 - b) El proyecto ejecutivo, tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y
 - c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y/o proyectos arquitectónicos, y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado

para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

CAPITULO IX.

DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES Y RELOTIFICACIONES

Artículo 127. La fusión es la unión en un solo lote de dos o más lotes o predios colindantes.

Artículo 128. La subdivisión es la partición de un lote o predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas y deberá observar las siguientes normas básicas:

I. Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida;

II. Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública;

III. Los lotes o predios sujetos a parcelación ubicados fuera de fraccionamientos autorizados, deberán ceder al Municipio el área municipal correspondiente conforme a lo dispuesto por el artículo 212 y 134 de la Ley;

IV. La infraestructura necesaria para atender a los lotes o predios resultantes será resuelta por el promovente; y

V. En las zonas urbanizadas no se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo permitan.

Artículo 129. La relotificación es el acto mediante el cual dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada, se modifican en sus dimensiones constituyendo normas básicas para llevar a cabo la relotificación las siguientes:

I. Los lotes o predios resultantes de la relotificación deberán tener frente a la vía pública, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida;

II. No se autorizará la relotificación cuando ésta dé por resultado lote con superficie menor al lote promedio del fraccionamiento al cual corresponda;

III. El promovente de una relotificación efectuará a su costa las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarias para atender a los nuevos lotes que se generen; y

IV. Si como resultado de las relotificación, se incrementa el número de lotes o viviendas originalmente autorizados, será necesario aumentar el área municipal, por el ajuste en el cálculo del área originalmente cedida, según las normas establecidas en esta Ley.



Artículo 130. La parcelación urbana es la partición de un lote o predio dentro del área urbanizable susceptible de incorporarse; la parcelación rústica es la partición de un lote o predio que se encuentre fuera del área urbanizable; y ambas deben observar las normas básicas siguientes:

I. Los lotes resultantes de la parcelación de un lote o predio ubicado en un fraccionamiento campestre autorizado quedarán exentos de la cesión de área municipal;

II. El promovente de una parcelación ubicada en fraccionamiento campestre autorizado, deberá ejecutar las adecuaciones en la infraestructura, en función del incremento de predios o lotes resultantes;

III. Los lotes o predios podrán parcelarse sujetándose al límite de 5 cinco porciones y que no se lleve a cabo la apertura de vía pública y en su caso podrán incluir servidumbres de paso;

IV. Los lotes o predios se podrán parcelar sin límite de porciones con la condición de que cada fracción resultante tenga una superficie mínima de cien mil metros cuadrados y en su caso podrán incluir servidumbres de paso; y

V. La parcelación de los lotes que resulten conforme a la fracción anterior solo se podrán dividir en 5-cinco porciones y que no se lleve a cabo la apertura de vía pública, ni servidumbre de paso.

Artículo 131. Cuando la parcelación se realice por causa de herencia o donación entre parientes, en línea recta o transversal hasta el segundo grado, e igualmente para herederos y legatarios, cuando estén designados expresamente en el testamento o sentencia correspondiente, las fracciones resultantes de la parcelación no podrán ser superiores que el número de herederos o legatarios que acrediten la adjudicación del bien inmueble mediante el instrumento correspondiente. La superficie de las porciones resultantes deberá sujetarse a lo previsto en los planes de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos aplicables.

Artículo 132. En el caso de parcelación o subdivisiones fuera de fraccionamiento autorizado, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del Municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del lote o predio a que se refieren dichos preceptos.

Artículo 133. La subdivisión de un lote o predio debe observar las normas básicas siguientes:

- a) Tener la factibilidad de la dotación de servicios públicos;
- b) Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida;
- c) Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública;
- d) Los lotes o predios sujetos a parcelación ubicados fuera de fraccionamientos autorizados deberán ceder al Municipio el área municipal correspondiente conforme a lo dispuesto por el artículo 212 y 234 de la Ley;



- e) En situaciones de hecho comprobables mediante documentos oficiales que tengan más de cinco años de antigüedad y de ocupación continua se exceptuará la normatividad; y
- f) En la colonia Contry La Silla las subdivisiones o relotificaciones seguirán el lote promedio de la zona, con el fin de evitar un uso distinto al habitacional unifamiliar.

CAPITULO X ESTACIONAMIENTOS

Artículo 134. Se deberá respetar la normatividad para estacionamientos establecida en los instrumentos jurídicos vigentes aplicables en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano y seguir los lineamientos y condicionantes establecidas en la Matriz de Compatibilidad y la Matriz de Densidades y Potencialidades del Programa, así como lo dispuesto en el Reglamento de Construcción del Municipio de Guadalupe, Nuevo León.

Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamiento de vehículos, que de acuerdo a su tipología y a su ubicación se establecen en la siguiente tabla:

Uso de suelo	Género		Función	Cajones
1. Habitacional	1.1 Habitacional	1.1	Unifamiliar	1 cajón por vivienda
		1.2	Dúplex	1 cajón por vivienda
		1.3	Multifamiliar	1 cajón por vivienda
		1.4	Campestre (quintas)	1 cajón por cada 20m2 de construcción
2. Comercio	2.1 Tiendas de productos básicos	2.1.1	Abarrotes, carnicerías y fruterías	1 cajón por cada 35m2 de construcción
		2.1.2	Tortillería y panadería	1 cajón por cada 35m2 de construcción
	2.2 Tienda de especialidades	2.2.1	Ropa, calzado, telas, accesorios y regalos	1 cajón por cada 35m2 de construcción



		2.2.2	Aparatos electrónicos, muebles y línea blanca	1 cajón por cada 35m2 de construcción
		2.2.3	Artículos médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 35m2 de construcción
		2.2.4	Artículos deportivos	1 cajón por cada 35m2 de construcción
		2.2.5	Computación y sistemas	1 cajón por cada 35m2 de construcción
		2.2.6	Dulcerías	1 cajón por cada 35m2 de construcción
		2.2.7	Ingeniería, dibujo, artículos fotográficos	1 cajón por cada 35m2 de construcción
		2.2.8	Farmacias, herbarios y boticas	1 cajón por cada 35m2 de construcción
		2.2.9	Instrumentos musicales	1 cajón por cada 35m2 de construcción
		2.2.10	Joyería y relojería	1 cajón por cada 35m2 de construcción
		2.2.11	Ópticas	1 cajón por cada 35m2 de construcción
		2.2.12	Papelería, revistera, librería y copias	1 cajón por cada 35m2 de construcción
		2.2.13	Mercerías	1 cajón por cada 35m2 de construcción
		2.2.14	Florería	1 cajón por cada 35m2 de construcción
		2.2.15	Refacciones automotrices	1 cajón por cada 35m2 de construcción



	2.2.16	Discos y cintas	1 cajón por cada 35m2 de construcción
	2.2.17	Artículos de decoración y para el hogar	1 cajón por cada 35m2 de construcción
	2.2.18	Artesanías	1 cajón por cada 35m2 de construcción
	2.2.19	Juguetería y bicicletas	1 cajón por cada 35m2 de construcción
	2.2.20	Mascotas y animales domésticos	1 cajón por cada 35m2 de construcción
	2.2.21	Viveros	1 cajón por cada 35m2 de construcción
	2.2.22	Vinos y licores	1 cajón por cada 35m2 de construcción
	2.2.23	Servicar	1 cajón por cada 35m2 de construcción
	2.2.24	Depósitos	1 cajón por cada 35m2 de construcción
2.3 Tiendas y almacenes	2.3.1	Centros comerciales (galerías)	1 cajón por cada 35m2 de construcción
	2.3.2	Tiendas de departamentos	1 cajón por cada 35m2 de construcción
	2.3.3	Tiendas de autoservicio	1 cajón por cada 35m2 de construcción
	2.3.4	Tiendas de conveniencias	1 cajón por cada 35m2 de construcción
2.4 Explosivos e inflamables	2.4.1	Gasolineras	1 cajón por cada 40m2 de construcción



		2.4.2	Gaseras	1 cajón por cada 100m2 de construcción
	2.5 Venta de materiales	2.5.1	De construcción	1 cajón por cada 100m2 de construcción
		2.5.2	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos	1 cajón por cada 35m2 de construcción
		2.5.3	Ferretería, tlapalería y plomería	1 cajón por cada 35m2 de construcción
		2.5.4	Vidriera	1 cajón por cada 35m2 de construcción
		2.5.5	Bodega de productos inofensivos	1 cajón por cada 400m2 de construcción
		2.5.6	Bodega de productos molestos	1 cajón por cada 400m2 de construcción
		2.5.7	Bodega de productos contaminantes	1 cajón por cada 400m2 de construcción
		2.5.8	Bodega de productos peligrosos	1 cajón por cada 400m2 de construcción
		2.5.9	Centro de acopio de materiales reciclables	1 cajón por cada 400m2 de construcción
		2.6 Vehículos y accesorios	2.6.1	Automóviles y camiones
	2.6.2		Maquinaria, implementos agrícolas para la construcción	1 cajón por cada 100m2 de construcción
	2.6.3		Motocicletas y/o lanchas	1 cajón por cada 100m2 de construcción
3. Servicio	3.1 Servicios personales	3.1.1	Agenda de viajes	1 cajón por cada 60m2 de construcción



	3.1.2	Alquiler de mesas, sillas y loza	1 cajón por cada 60m2 de construcción
	3.1.3	Alquileres de ropa	1 cajón por cada 60m2 de construcción
	3.1.4	Alquileres de vehículos	1 cajón por cada 60m2 de construcción
	3.1.5	Estudio fotográfico	1 cajón por cada 60m2 de construcción
	3.1.6	Lavandería y tintorería	1 cajón por cada 60m2 de construcción
	3.1.7	Peluquería, estética y sala de bellezas	1 cajón por cada 60m2 de construcción
	3.1.8	Sastrería y talleres de costura	1 cajón por cada 60m2 de construcción
	3.1.9	Reparación de calzado	1 cajón por cada 60m2 de construcción
	3.1.10	Cibercafé	1 cajón por cada 60m2 de construcción
3.2 Reparación y mantenimiento	3.2.1	Aparatos electrodomésticos	1 cajón por cada 60m2 de construcción
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	1 cajón por cada 60m2 de construcción
	3.2.3	Mantenimiento de jardines	1 cajón por cada 60m2 de construcción
	3.2.4	Reparación y tapicería de muebles	1 cajón por cada 60m2 de construcción



		3.2.5	Reparación de equipo de oficinas	1 cajón por cada 60m2 de construcción
		3.2.6	Servicios especializados, (fumigación, mudanzas)	1 cajón por cada 60m2 de construcción
	3.3 Servicios automotrices	3.3.1	Lavado y engrasado	1 cajón por cada 60m2 de construcción
		3.3.2	Enderezado y pintura	1 cajón por cada 60m2 de construcción
		3.3.3	Vulcanizadora	1 cajón por cada 80m2 de construcción
		3.3.4	Alineación, balanceo, venta y montaje de llantas	1 cajón por cada 60m2 de construcción
		3.3.5	Venta, instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 70m2 de construcción
		3.3.6	Taller eléctrico automotriz	1 cajón por cada 60m2 de construcción
		3.3.7	Reparación y mantenimiento de vehículos pesados	1 cajón por cada 60m2 de construcción
		3.3.8	Taller mecánico automotriz	1 cajón por cada 60m2 de construcción
		3.3.9	Afinación, lubricación y verificación vehicular	1 cajón por cada 60m2 de construcción
		3.3.10	Tapicería automotriz	1 cajón por cada 70m2 de construcción
	3.4. Alimentos y bebidas	3.4.1	Café, fondas y restaurantes	1 cajón por cada 15m2 de construcción
		3.4.2	Nevería, snack, despachador de agua	1 cajón por cada 35m2 de construcción



		3.4.3	Comida para llevar, comida rápida antojitos	1 cajón por cada 35m2 de construcción
3.5 Entretenimient o		3.5.1	Auditorio, teatro, cine, sala de conciertos	1 cajón por cada 20m2 de construcción
		3.5.2	Centro de convenciones	1 cajón por cada 20m2 de construcción
		3.5.3	Ferias o circos temporales	1 cajón por cada 20m2 de construcción
		3.5.4	Auto cinemas	Sujeto a dictamen
		3.5.5	Discotecas	1 cajón por cada 20m2 de construcción
		3.5.6	Centro nocturno	1 cajón por cada 20m2 de construcción
		3.5.7	Salones de baile con rodeo	1 cajón por cada 20m2 de construcción
		3.5.8	Renta de video	1 cajón por cada 20m2 de construcción
3.6 Deportes y recreación		3.6.1	Gimnasios	1 cajón por cada 20m2 de construcción
		3.6.2	Canchas deportivas	Sujeto a dictamen
		3.6.3	Centro deportivo, albercas, canchas, etc.	Sujeto a dictamen
		3.6.4	Estadio, plaza de toros, lienzo charro, etc.	1 cajón por cada 10m2 de construcción
		3.6.5	Videojuegos	1 cajón por cada 20m2 de construcción



	3.6.6	Boliche, billares, patinaje y juegos de mesa	1 cajón por cada 15m2 de construcción
3.7 Recreación social	3.7.1	Centro cultural	1 cajón por cada 15m2 de construcción
	3.7.2	Club social	1 cajón por cada 15m2 de construcción
	3.7.3	Salones para eventos sociales	1 cajón por cada 15m2 de construcción
	3.7.4	Salones para eventos infantiles	1 cajón por cada 15m2 de construcción
	3.7.5	Quinta para eventos sociales	1 cajón por cada 15m2 de construcción
3.8 Alojamiento	3.8.1	Casa de asistencia, internado	1 cajón por vivienda o cuarto
	3.8.2	Hoteles	1 cajón por habitación
3.9 Administración privada	3.9.1	Oficinas	1 cajón por cada 40m2 de construcción
	3.9.2	Casa de bolsa, casa de cambio, bancos, seguros	1 cajón por cada 40m2 de construcción
3.10 Administración pública	3.10.1	Oficinas gubernamentales (federales, estatales y municipales)	1 cajón por cada 40m2 de construcción
	3.10.2	Organismos descentralizados	1 cajón por cada 40m2 de construcción
	3.10.3	Edificios de sindicatos y partidos políticos	1 cajón por cada 40m2 de construcción
	3.10.4	Consulados y embajadas	1 cajón por cada 40m2 de construcción



	3.11 Seguridad	3.11.1	Bomberos	1 cajón por cada 60m2 de construcción
		3.11.2	Centrales de policía, tránsito y protección ciudadana	1 cajón por cada 25m2 de construcción
		3.11.3	Caseta de policía y protección ciudadana	No es requerido
		3.11.4	Encierro de vehículos	No es requerido
	3.12 Servicios religiosos	3.12.1	Iglesias y lugares de culto	1 cajón por cada 40m2 de construcción
		3.12.2	Seminarios y conventos	1 cajón por cada 200m2 de construcción
	3.13 Servicios funerales	3.13.1	Crematorios	1 cajón por cada 200m2 de terreno
		3.13.2	Funerarias y capillas de velación	1 cajón por cada 40m2 de construcción
		3.13.3	Cementerios	1 cajón por cada 200m2 de terreno
	3.14 Comunicación y transporte	3.14.1	Agencia de correos, telégrafos y teléfonos	1 cajón por cada 50m2 de construcción
		3.14.2	Central de correos, telégrafos y teléfonos	1 cajón por cada 50m2 de construcción
		3.14.3	Estaciones de televisión y radio	1 cajón por cada 50m2 de construcción
3.14.4		Mensajería y paquetería	1 cajón por cada 30m2 de construcción	
3.14.5		Estacionamientos públicos	No es requerido	
3.14.6		Terminal de autobuses (foráneos, urbanos y taxis)	1 cajón por cada 150m2 de construcción	



	3.14.7	Terminal de transportes de carga	1 cajón por cada 150m2 de construcción
	3.14.8	Terminal de ferrocarriles de carga	1 cajón por cada 150m2 de construcción
	3.14.9	Estudios de grabación	1 cajón por cada 40m2 de construcción
3.15 Salud	3.15.1	Clínicas	1 cajón por cada 40m2 de construcción
	3.15.2	Centros de salud y dispensarios	1 cajón por cada 40m2 de construcción
	3.15.3	Consultorios médicos	1 cajón por cada 40m2 de construcción
	3.15.4	Hospitales y centros médicos	1 cajón por cada 40m2 de construcción
	3.15.5	Puestos de socorro (cruz roja)	1 cajón por cada 40m2 de construcción
	3.15.6	Laboratorios de análisis clínicos, médicos dentales	1 cajón por cada 40m2 de construcción
3.16 Asistencia social	3.16.1	Geriátricos	1 cajón por cada 150m2 de construcción
	3.16.2	Centro de integración juvenil familiar	1 cajón por cada 60m2 de construcción
	3.16.3	Guarderías	1 cajón por cada 150m2 de construcción
	3.16.4	Casa hogar	1 cajón por cada 150m2 de construcción
3.17 Asistencia animal	3.17.1	Centro de control canino y felino	1 cajón por cada 60m2 de construcción



		3.17.2	Clínicas y hospitales veterinarios	1 cajón por cada 60m2 de construcción
		3.17.3	Salones de corte y estética	1 cajón por cada 60m2 de construcción
		3.17.4	Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 60m2 de construcción
	3.18 Educación	3.18.1	Jardín de niños	1 cajón por cada 50m2 de construcción
		3.18.2	Primaria	1 cajón por cada 200m2 de construcción
		3.18.3	Secundaria	1 cajón por cada 200m2 de construcción
		3.18.4	Preparatoria	1 cajón por cada 70m2 de construcción
		3.18.5	Normales	1 cajón por cada 70m2 de construcción
		3.18.6	Institutos técnicos y academias	1 cajón por cada 70m2 de construcción
		3.18.7	Tecnológico y universidades	1 cajón por cada 30m2 de construcción
		3.18.8	Centros de actualización profesional	1 cajón por cada 40m2 de construcción
		3.18.9	Centros de investigación y laboratorios	1 cajón por cada 20m2 de construcción
		3.18.10	Escuelas de múltiples enseñanzas	1 cajón por cada 40m2 de construcción
		3.18.11	Observaciones meteorológicos y astronómicos	1 cajón por cada 85m2 de construcción



	3.19 Cultura	3.19.1	Salas de exposiciones	1 cajón por cada 85m2 de construcción
		3.19.2	Museos, pinacotecas y casa de la cultura	1 cajón por cada 85m2 de construcción
		3.19.3	Jardines botánicos y zoológicos	1 cajón por cada 200m2 de construcción
		3.19.4	Archivos públicos	1 cajón por cada 85m2 de construcción
		3.19.5	Bibliotecas, hemerotecas, centros de información	1 cajón por cada 120m2 de construcción
	3.20 Manufacturas domésticas	3.20.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas, etc.	1 cajón por cada 200m2 de construcción
		3.20.2	Costura y bordado	1 cajón por cada 200m2 de construcción
		3.20.3	Artículos de cerámica	1 cajón por cada 200m2 de construcción
		3.20.4	Joyería y orfebrería	1 cajón por cada 35m2 de construcción
	4. Industria	4.1 Industria ligera	4.1.1	Inofensiva
4.1.2			Molesta	1 cajón por cada 150m2 de construcción
4.1.3			Contaminante	1 cajón por cada 120m2 de construcción
4.1.4			Peligrosa	1 cajón por cada 100m2 de construcción
4.2 Industria mediana		4.2.1	Inofensiva	1 cajón por cada 150m2 de construcción



		4.2.2	Molesta	1 cajón por cada 120m2 de construcción
		4.2.3	Contaminante	1 cajón por cada 100m2 de construcción
		4.2.4	Peligrosa	1 cajón por cada 80m2 de construcción
	4.3 Industria pesada	4.3.1	Inofensiva	1 cajón por cada 120m2 de construcción
		4.3.2	Molesta	1 cajón por cada 100m2 de construcción
		4.3.3	Contaminante	1 cajón por cada 80m2 de construcción
		4.3.4	Peligrosa	1 cajón por cada 60m2 de construcción
5. Espacios abiertos	5.1 Espacios abiertos	5.1.1	Jardines y plazas	No es requerido
		5.1.2	Parque de diversiones	Sujeto a dictamen
6. Infraestructura	6.1 Telecomunicaciones	6.1.1	Antenas y torres de comunicación	No es requerido
	6.2 Plantas, estaciones y subestaciones	6.2.1	De energía eléctrica	1 cajón por cada 150m2 de construcción
		6.2.2	De presión de gas	1 cajón por cada 150m2 de construcción
		6.2.3	De bombeo de agua	1 cajón por cada 150m2 de construcción
		6.2.4	De tratamiento de aguas negras	1 cajón por cada 150m2 de construcción



	6.3 Depósitos y almacenes	6.3.1	Tanques de agua	1 cajón por cada 150m2 de construcción
		6.3.2	Tanques de combustibles (almacenamiento y distribución)	1 cajón por cada 150m2 de construcción
		6.3.3	Tanques de gas doméstico (almacenamiento y distribución)	1 cajón por cada 150m2 de construcción
		6.3.4	Tanques de gas industrial	1 cajón por cada 150m2 de construcción
		6.3.5	Tanques de productos químicos	1 cajón por cada 150m2 de construcción
	6.4 Basureros	6.4.1	Estaciones de transferencia	1 cajón por cada 150m2 de construcción
		6.4.2	Planta de procesamiento de basura y desechos orgánicos e inorgánicos	1 cajón por cada 150m2 de construcción
		6.4.3	Crematorios	1 cajón por cada 150m2 de construcción
7. Municipal	7.1 Equipamiento público	7.1.1	Equipamiento público en predios municipales	1 cajón por cada 45m2 de construcción

Artículo 135. Podrán prescindir de cajones de estacionamiento aquellos giros que se ubiquen en el centro urbano en el polígono limitado al norte por Avenida Benito Juárez, al sur calle Mariano Matamoros, al oriente calle 5 de Mayo y al poniente Avenida Cuauhtémoc), excepto los que por su funcionamiento y dimensiones requieren 4-cuatro o más cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido en el Programa y este Reglamento.

En la inteligencia, que dicha delimitación es aplicable únicamente para establecer el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro de los trámites correspondientes.

Así mismo, podrán prescindir de cajones de estacionamiento aquellos lotes o predios que se encuentren sujetos a regularización de construcción con una antigüedad comprobable mayor a 5-cinco años.



Artículo 136. Para la obtención de licencias de construcción o ampliaciones de giros donde se utilizarán vehículos de carga de dimensión mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad, se deberá de disponer de un área de carga y descarga de mercancías, y un espacio para maniobras vehiculares. Queda prohibido realizar esta clase de actividades en la vía pública. Para determinar las dimensiones del área de carga y descarga, así como el espacio de maniobras necesarias, el interesado deberá presentar un análisis técnico vial que incluya la revisión de trayectorias y radios de giro, de acuerdo al tipo de vehículos que serán utilizados. El análisis, deberá ser elaborado por un especialista en materia vial, en ingeniería de tránsito, ingeniería de transporte, vías terrestres o en su caso por un ingeniero civil.

Artículo 137. Se autorizará áreas de estacionamiento exterior previo visto bueno de la Dirección de Ingeniería Vial.

Artículo 138. En los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias y Preparatorias, deberán disponer o habilitar dentro del lote o predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para ascenso y descenso de manera ordenada a los estudiantes.

La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la longitud de almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Movilidad correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen emitido por la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.

El titular o responsable de estos equipamientos y servicios, queda obligado a cumplir con esta condicionante y las demás que establezca el Plan, Programas de Desarrollo Urbano, Polígonos de Actuación y este Reglamento, que le sean aplicables. En todos los casos deberá darse prioridad a los vehículos de transporte colectivo.

Artículo 139. En los corredores urbanos queda prohibido el uso de la vía pública como estacionamiento exclusivo. En las calles semi-peatonales solo se permitirá el estacionamiento temporal, por menos de 15 minutos, en las áreas designadas como zonas de carga y descarga.

Artículo 140. Los estacionamientos de categoría “exclusivo” sobre vía pública pueden contabilizarse en la solución de estacionamientos de ciertos establecimientos con giros comerciales y de servicios, siempre y cuando no rebase el 50% cincuenta por ciento de la demanda requerida y que su proyecto no requiera más de cuatro cajones de estacionamiento.

Artículo 141. Está permitido el estacionamiento a distancia en edificios o lotes habilitados como estacionamiento, bajo las siguientes condiciones:

- I. Que los estacionamientos se localicen a una distancia de hasta 100 metros lineales, medidos desde el límite de propiedad;
- II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;
- III. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del lote o predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3- tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; siempre y cuando dicha ocupación no afecte la operatividad del inmueble presentado



como solución de estacionamiento; y

- IV. Colocar señalamientos en el lote o predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el lote o predio al que dan servicio.

Artículo 142. Quedan exentos de estacionamiento los giros comerciales y/o servicios de hasta 100 metros cuadrados de uso, cuando los lotes o predios se ubican a una distancia máxima de 200 metros lineales o menos de una estación de Metro, Transmetro o Ecovía, excepto los que por su funcionamiento y dimensiones requieren 4-cuatro o más cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido en el Programa y este Reglamento.

Artículo 143. Cuando se aplique la reducción de cajones de estacionamiento se deberá de habilitar el espacio público desde el estacionamiento a distancia, hasta el establecimiento considerando la habilitación o rehabilitación de banquetas, arborización e iluminación del mismo.

Artículo 144. En los desarrollos de usos mixtos, el número de cajones de estacionamiento se calculará con base en la demanda máxima combinada de los distintos usos conforme a sus horarios predominantes de operación, pudiendo autorizarse una reducción de hasta un treinta por ciento respecto de la suma aritmética de cajones exigidos individualmente, siempre que los usos acrediten horarios diferenciados de mayor demanda. En ningún caso podrán requerirse más cajones de los que resulten de aplicar esta fórmula, ni podrá el municipio asumir criterios distintos a los aquí previstos.

Artículo 145. Los estacionamientos subterráneos o semienterrados, deberán incorporar un sistema integral de manejo del agua pluvial y protección contra inundaciones, diseñado con base en el estudio hidrológico e hidráulico que considere la precipitación máxima esperada y la capacidad de desalojo de la infraestructura pluvial pública del entorno, así como las medidas de captación, conducción, mitigación y aprovechamiento de las aguas pluviales. Dicho sistema tendrá como finalidad prevenir la acumulación de agua y el reflujos de escurrimientos superficiales o pluviales hacia el interior de las instalaciones, garantizando la seguridad de los usuarios y la protección de los bienes.

Los sistemas deberán mantenerse operativos durante toda la vida útil del estacionamiento, siendo responsabilidad del propietario o administrador su conservación y limpieza periódica.

Cuando se trate de estacionamientos a nivel o al aire libre, el estudio hidrológico deberá demostrar que el proyecto no generará **incremento en el escurrimiento superficial** hacia predios colindantes o la vía pública, debiendo incorporar, en su caso, medidas de **infiltración, captación o retención** del agua pluvial.

Los estacionamientos al aire libre deberán contar con un árbol nativo por cada cuatro cajones de estacionamiento, plantado en áreas permeables o islas de sombra, con la superficie mínima de infiltración.

Asimismo, los estacionamientos deberán contar con delimitación física en sus colindancias con otros predios, mediante bardas y/o rejas, según lo determine la autoridad municipal en función del contexto urbano, imagen visual y tipo de uso de suelo.

En todos los estacionamientos, los sistemas de manejo pluvial deberán ubicarse y dimensionarse de forma que no interfieran con las circulaciones vehiculares, la seguridad de los usuarios ni la

Artículo 146. Los lotes o predios con uso de suelo para estacionamiento público tendrán una caseta de control anexa al área de espera para el público, situada a una distancia no menor de 4.50-cuatro metros y medio del alineamiento y con una superficie mínima de un metro cuadrado y cumplir con el Reglamento de Estacionamientos para el Municipio de Guadalupe N.L.

Artículo 147. En los estacionamientos deberán existir protecciones adecuadas en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles.

Artículo 148. En el área de estacionamiento deberán estar perfectamente señaladas las líneas de separación de cajones y topes de llantas conforme lo señale la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

Artículo 149. En los estacionamientos se deberá de contar con lo establecido dentro del Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Guadalupe, Nuevo León y de los lineamientos ambientales emitidos por la Dirección General de Medio Ambiente y Sustentabilidad de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

Artículo 150. Cualquier otra edificación no comprendida en el reglamento, se sujetarán al estudio y resolución de la autoridad municipal en cuanto a cajones de estacionamiento.

Artículo 151. Para efecto del cumplimiento de la norma de cajones de estacionamiento, no se contabilizarán como superficies construidas las áreas de estacionamiento techado (sótanos), vestíbulo y áreas destinadas a pasillos.

Artículo 152. Se podrán utilizar equipos en interiores y exteriores como plataformas giratorias, eleva-autos para un auto, así como elevadores para autos (montacargas) en lugar de rampas, para cubrir la demanda de cajones de estacionamiento requerida y/o resolver adecuadamente las circulaciones, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- I. Los cajones requeridos proporcionados a través de elevadores de autos individuales deben ser los destinados a edificaciones distintas a las habitacionales;
- II. Los cajones requeridos proporcionados a través de elevadores de autos individuales deben operar a través de un servicio de acomodador de autos (valet parking); y
- III. Los elevadores de autos individuales que sirvan como cajones de estacionamiento requeridos deben mantenerse en funcionamiento permanentemente. En caso de fallas mecánicas que inhabiliten el funcionamiento de un elevador de autos, se tendrá un plazo de 5 días hábiles para restituir la operación del elevador de autos. El incumplimiento de esta disposición se sancionará de acuerdo a lo establecido en el Reglamento.

Artículo 153. Los cajones de estacionamiento resultantes de la aprobación deberán de cumplir con lo que se establece en el SEGUNDO TRANSITORIO del Reglamento de Estacionamientos para el Municipio de Guadalupe, Nuevo León.

TÍTULO SEXTO DE LAS VIALIDADES

CAPÍTULO ÚNICO DE LOS DERECHOS DE VÍAS

Artículo 154. La Secretaría no está obligada a expedir constancia de alineamiento y uso del suelo, número oficial, licencia de construcción, orden o autorización para la instalación de servicios públicos respecto de lotes o predios con frentes a vías públicas de hecho, o de aquellas que se presuman como tales, si no se ajustan a la planificación oficial.

Artículo 155. A fin de garantizar la continuidad vial en calles y avenidas debe verificarse que en los permisos otorgados se respeten las secciones viales que se indican en el Plano de Estructura Vial del Programa y la Legislación vigente en esta materia, de acuerdo con los planos de diseño vial de avenidas y cruces elaborados por la persona Titular de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

Artículo 156. Deben respetarse las delimitaciones del monumento natural, Cerro de La Silla, los derechos federales de los ríos Santa Catarina y La Silla, así como cualquier otro derecho de vía de las empresas PEMEX, gasolineras, empresas telefónicas, CFE, Líneas de Gas Natural, Vías Férreas y otras existentes.

Artículo 157. Las vías mayores a 30-treinta metros de derecho de vía deberán contar con una solución para el cruce de peatones, ya sea con desnivel, puentes peatonales o semáforos.

Artículo 158. Las calles completas deberán ser diseñadas para facilitar el tránsito seguro y confortable de todos los ciudadanos peatones, ciclistas, conductores y usuarios de transporte público de todas las edades y con todo tipo de habilidades motoras, considerando las especificaciones establecidas en el artículo 169 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Se preverá desde el diseño de las mismas para que cuente con accesibilidad universal, además de respetar la imagen urbana. Cuando se cuente con un diseño específico de calle completa por parte de la autoridad municipal, deberán respetarse las características, señalética, disposición del mobiliario urbano y acabados ahí señalados.

Artículo 159. Las Calles semi-peatonales son calles en las que se da prioridad a la circulación de peatones, y de medios de transporte no motorizados, se restringe parcialmente el acceso a sistemas motorizados, limitándolos a un solo carril, y a velocidad de circulación menores a 20-veinte kilómetros por hora. Se preverá desde el diseño de las mismas para que cuenten con accesibilidad universal, además de respetar la imagen urbana. Cuando se cuente con un diseño específico de calle completa por parte de la autoridad municipal, deberán respetarse las características, señalética, disposición del mobiliario urbano y acabados ahí señalados.

Artículo 160. Para lograr la continuidad vial peatonal y vehicular, se deben respetar las secciones que indican los planes vigentes declarando como vías principales con acceso controlado las siguientes avenidas y tramos:



- Avenida Ruiz Cortines (Corredor de Transporte), con un derecho de vía de 40-cuarenta metros en el tramo establecido desde la avenida Constituyentes de Nuevo León hasta el Límite Municipal del oriente;
- II. Prolongación al oriente de la avenida Morones Prieto paralela al río Santa Catarina, en el ramal que comprende desde Adolfo López Mateos hasta el límite municipal poniente colonia Nueva Joya y su derecho de vía será de 41- cuarenta y un metros;
 - III. Conexión entre las avenidas México con Valle de Guadalajara, actualmente avenida Israel Cavazos, en su trayecto desde la avenida Eloy Cavazos hasta llegar a la avenida Ruiz Cortines, cuyo derecho de vía será de 60-sesenta metros;
 - IV. Avenida Paseo las Américas, Azteca y Las Américas, cuyo ancho variable se establece entre 37-treinta y siete y 40-cuarenta metros en el trayecto del límite municipal con Monterrey hasta el arroyo de la Talavera;
 - V. Avenida Lázaro Cárdenas de la avenida Eloy Cavazos hasta el entronque con la carretera Miguel Alemán, y su ancho será de 36-treinta y seis metros;
 - VI. Avenida López Mateos desde el antiguo camino a San Rafael hasta la avenida Eloy Cavazos, con un ancho de vía de 37 metros. Y en su tramo de antiguo camino a San Rafael hasta Miguel Alemán con un ancho de 50-cincuenta metros;
 - VII. En el tramo de avenida Eloy Cavazos hasta avenida Benito Juárez, sobre la calle Francisco M. Zertuche el derecho de vía será de 37 metros;
 - VIII. La unión del tramo del inciso anterior con la calle La Senda en el recorrido de avenida Benito Juárez hasta el río La Silla, su derecho de vía de 37- treinta y siete metros. En su continuación hasta las calles Tula, Remanso, avenida Guadalajara, desde el río La Silla hasta la avenida Ruiz Cortines, el derecho de vía será de 37-treinta y siete metros; y
 - IX. La avenida Acueducto en el recorrido de la avenida Israel Cavazos hasta el límite con el municipio de Juárez al sur-oriente del Municipio, tendrá un derecho de vía de 36-treinta y seis metros.

Artículo 161. La autopista al Aeropuerto contará con un derecho de vía de 70- setenta metros, permitiendo una calle de servicio en cada extremo.

Artículo 162. Para el Arco Vial, el derecho de vía será de 64 metros, con un par de calles laterales contando cada una de ellas con 12-doce metros de derecho de vía.

Artículo 163. Prolongación a Ruiz Cortines al oriente contará con un derecho vía de 40-cuarenta metros sin laterales.

Artículo 164. Carretera Miguel Alemán contará con un derecho de vía de 64- sesenta y cuatro metros y un par de laterales de 12-doce metros, a partir de la avenida San Rafael hasta el puente del arroyo la Talavera (límite Municipal con San Nicolás de los Garza).

Artículo 165. Avenidas Eloy Cavazos, México, Israel Cavazos y Chapultepec, contarán con un derecho de vía de 60-sesenta metros, un camellón de 6-seis metros y circulación en ambos sentidos.

Artículo 166. En la calle Arroyo Talavera el derecho de vía será de 54- cincuenta y cuatro metros permitiendo un vado central para el afluente de 21-veintiún metros, desde avenida San Pedro hasta límite municipal oriente.

Artículo 167. Sobre la avenida López Mateos el derecho de vía será de 50- cincuenta metros, conteniendo una lateral de cada extremo para la circulación de autos y autotransporte, y en su parte central contendrá dos carriles, uno para cada sentido, con un camellón de 3-tres metros, en su tramo



de antiguo Camino a San Rafael hasta el límite Municipal con San Nicolás de los Garza.

Artículo 168. En las avenidas Pablo Livas, Benito Juárez (desde el puente Guadalupe hasta Avenida Cerro de la Silla), Acapulco (desde el límite Municipal con San Nicolás, hasta el límite Oriente con Apodaca), Prolongación Camino al Aeropuerto, López Mateos (en su tramo de antiguo Camino a San Rafael hasta el límite Municipal con San Nicolás de los Garza), Antiguo Camino a San Rafael y Hermosillo el derecho de vía será de 50 metros, conteniendo una lateral en cada extremo con dos carriles y otro par de vías con tres carriles cada una y en sentidos opuestos.

Artículo 169. Para la avenida Benemérito de las Américas a partir de la avenida López Mateos hasta la avenida Día del Empresario, serán 56 metros de derecho de vía, comprendiendo dos sentidos y tres carriles para ello, dejando en la parte central un derecho de 24-veinticuatro metros para peatones y como base de las redes de distribución eléctrica.

Artículo 170. Sobre Paseo Las Américas y Día del Empresario el derecho de vía será de 40-cuarenta metros con cuatro carriles para cada sentido.

Artículo 171. El derecho de vía para las avenidas López Mateos (de Av. Eloy Cavazos hasta el antiguo Camino a San Rafael), Francisco M. Zertuche, Guadalajara; Las Américas de Ave. Benito Juárez hasta el arroyo la Talaverna), y La Senda, será de 37-treinta y siete metros, con cuatro carriles para cada sentido.

Artículo 172. Para el Periférico Monterrey el derecho de vía será de 100 metros. Se dejará un camellón central de 20-veinte metros y dos laterales de 19.50- diecinueve metros y medio. Serán dos vías de circulación para cada sentido, uno de ellos será lateral con 10-diez metros de ancho, los centrales serán de 10.50 metros y los cuatro contarán con 3-tres carriles cada uno.

Artículo 173. La avenida Lázaro Cárdenas contará con 36-treinta y seis metros de derecho de vía, un camellón central de dos metros y cuatro carriles de circulación en cada sentido.

Artículo 174. En las calles Plutarco E. Calles y México (Avenida Guadalajara) (de Ruiz Cortines a Hermosillo), el derecho de vía será de 30-treinta metros, un camellón céntrico de dos metros y tres carriles de circulación en cada sentido.

Artículo 175. Sobre San Sebastián no se ubica camellón, su derecho de vía tendrá 28 metros y tres carriles de circulación en ambos sentidos, desde avenida Eloy Cavazos hasta avenida Central.

Artículo 176. Para la avenida I. Morones Prieto serán 41-cuarenta y un metros de derecho de vía. Contendrá dos camellones, uno de cuatro metros y otro de dos metros que dividirá un sentido de su lateral, en él se permitirá un carril de estacionamiento. Ambos sentidos y la lateral contarán con tres carriles cada uno, desde límite municipal con Monterrey hasta col. Nueva Joya.

TÍTULO SÉPTIMO

TRAMA URBANA, IMAGEN URBANA Y ESPACIO PÚBLICO

CAPÍTULO I

IMAGEN URBANA



Artículo 177. Para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;
- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y
- V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles. En las zonas y/o construcciones de valor artístico y cultural, la autoridad municipal, establecerá los lineamientos para que los anuncios, instalaciones, infraestructura y mobiliario urbano en la vía pública procurando armonizarlos con el entorno.

Artículo 178. Se promoverá la imagen urbana de los centros de población en el Municipio, con la finalidad lograr la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:

- I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;
- II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública; y
- III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;

Artículo 179. En las fachadas de los inmuebles se prohíbe la colocación de elementos que sobresalgan del límite de propiedad hacia la vía pública o hacia lotes o predios colindantes, tales como aparatos de enfriamiento de aire, antenas de televisión por cable y de telefonía, salidas o bajantes de drenaje pluvial, gárgolas, canales, tubería de PVC, entre otros.

Artículo 180. Para la colocación de las bajantes de drenaje pluvial en cualquier edificación, se deberán cumplir con los siguientes criterios de diseño y ubicación:

- I. La construcción deberá hacerse de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio colindante, ni en la vía pública; y
- II. Las aguas pluviales deberán canalizarse por medio de tubería o materiales idóneos, para bajarlos a la banqueta dentro del paramento de la construcción, y pasarlos por el espesor de la banqueta, para desembocar al nivel del arroyo de la calle.



Artículo 181. Los cables de retenidas, las ménsulas y las alcayatas, así como cualquier otro apoyo que se use para el ascenso a los postes o instalaciones, deberán colocarse a no menos de 2.50-dos metros y medio de altura sobre el nivel de la banqueta. Preferentemente se eliminará el uso de las retenidas, sin embargo, las ya existentes que no se puedan sustituir por otro dispositivo, deberán contar con un protector metálico de color contrastante, de manera que permita al transeúnte identificarlos con facilidad, evitando el tropiezo.

Con el propósito de mejorar la imagen urbana de la zona y fomentar un uso sustentable del espacio público, se utilizará en la medida de lo posible una sola zanja subterránea por donde se lleven los cables de diversos servicios de energía eléctrica, voz y datos, evitando así depreciar la imagen de la zona.

CAPÍTULO II

OBRAS DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

Artículo 182. Los propietarios o poseedores a título de dueño de cualquier clase de construcciones están obligados a conservar todas sus partes en perfecto estado de solidez a fin de que no pongan en peligro la seguridad pública.

Artículo 183. Los propietarios o poseedores a título de dueño están obligados a realizar las obras indispensables de conservación y reparación a que se refiere el artículo anterior, siempre que lo disponga la autoridad competente.

Artículo 184. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que presenten falta de seguridad, que amenacen o aquellos que pudieran ocasionar algún daño como consecuencia de mal estado de sus elementos. Si existiera peligro de daño por mal estado de las construcciones e instalaciones públicas o privadas, la Secretaría dará vista a la Dirección de Protección Civil Municipal y/o Estatal, para que se lleven a cabo las medidas de seguridad correspondientes.

CAPÍTULO III

DE LOS SITIOS PATRIMONIALES E HISTÓRICOS

Artículo 185. Para realizar acciones de mejoramiento o conservación en las edificaciones que de acuerdo al Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), tengan algún valor histórico y/o artístico deberán contar con el visto bueno de la autoridad competente de acuerdo con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas arqueológicas, Artísticas e Históricas, la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León y, demás disposiciones que resulten aplicables, buscando salvaguardar y proteger su aspecto arquitectónico característico.

Artículo 186. Las edificaciones de valor histórico o artístico que, de acuerdo con el INAH o el INBAL, se encuentren clasificados como patrimoniales e históricas se sujetarán a lo siguiente:

I. Deberán ser objeto de estudio y/o proyectos particulares cuyo objetivo sea, asegurar la conservación de la arquitectura de los edificios que se encuentran en buen estado, restaurar los inmuebles con deterioro y habilitar o adecuar los espacios públicos exteriores, así como las fachadas no integradas al estilo arquitectónico histórico;

II. Para todas las ampliaciones, remodelaciones, adecuaciones y mejoramiento de dichas edificaciones se deberá armonizar con el estilo arquitectónico histórico; según dictamen que extienda el Instituto Nacional de Antropología e Historia;

III. El Uso del Suelo de las citadas edificaciones se sujetará a lo establecido en la Matriz de Densidad y Potencialidad Urbanística establecida en el Programa; y/o a los programas derivados del Casco Histórico; y

IV. En el caso de nuevas construcciones o remodelaciones de las Edificaciones colindantes a las que se refiere el primer párrafo de este artículo, éstas deberán armonizar con el estilo arquitectónico histórico según dictamen que extienda el INAH y/o el INBAL, con el conjunto existente, logrando su integración al contexto del Centro Histórico mediante su composición arquitectónica, volumetría, escala, proporción materiales de acabados y colores.

Artículo 187. Las autoridades competentes deberán ejercer sus atribuciones para establecer normatividades donde se protegerán, conservarán, restaurarán y/o recuperarán los edificios con valor histórico y/o artístico (considerados patrimonio del Municipio); así como adecuar a la imagen urbana los edificios contemporáneos que integren la zona patrimonial del Municipio.

Artículo 188. Los propietarios de los inmuebles con acciones de conservación o mejoramiento en sus construcciones, deberán realizar las obras correspondientes a los planes o decretos, a excepción de que existan convenios entre sector público, privado y social donde se especifiquen otras alternativas.

Artículo 189. El Municipio revisará junto con el INAH y/o el INBAL, según sea el caso, las solicitudes de permisos, a fin de conservar las construcciones de valor histórico y/o patrimonial localizadas en el territorio.

CAPÍTULO IV BALDÍOS

Artículo 190. Los terrenos baldíos se deberán mantener limpios, es decir libres de escombro y basura, respetando la cubierta vegetal de tallo leñoso de estrato medio y bajo, así mismo, se respetarán los árboles a partir de 5 cinco centímetros de diámetro, quedando prohibido dejar el suelo desnudo; prohibiéndose además el almacenamiento de cualquier material que sea peligroso para la seguridad de los vecinos y del medio ambiente, como materiales flamables y contaminantes.

Artículo 191. En las edificaciones construidas en los lotes o predios ubicados dentro de los Límites del Municipio de Guadalupe incluso al habilitar las áreas ajardinadas; los particulares estarán obligados a reponer o compensar las especies nativas de la región de conformidad en el Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Guadalupe, Nuevo León.

CAPÍTULO V URBANIZACIONES

Artículo 192. Las obras de urbanización son aquellas referentes a redes de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, guarniciones, banquetas, vías



públicas, áreas verdes, recreativas y camellones, así como todas aquellas necesarias para la buena operación de una zona urbana.

Artículo 193. Tratándose de obras de urbanización la responsabilidad de la operación y mantenimiento de las mismas, relativo a la seguridad y salubridad, será de las personas o dependencias responsables de la prestación del servicio público, cuando éstas se les haya aprobado la entrega o municipalización del fraccionamiento, de lo contrario esa responsabilidad continuará siendo de la persona a quien se les hubiera autorizado a realizarla.

Artículo 194. El solicitante de la terminación de obra o municipalización del fraccionamiento deberá cumplir con la presentación de los documentos y/o información que la Autoridad Municipal determine para dichos trámites.

Artículo 195. En obras de urbanización, se permitirá hacer las modificaciones que estén autorizadas por las dependencias encargadas de la prestación del servicio público que corresponda según la obra; solo se permitirán modificaciones que contemplen criterios sobre perspectiva de género, protección a grupos vulnerables, inclusión de las personas con discapacidad y prevención de violencia y delincuencia, y que con las mismas no se afecte la seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio, higiene y funcionalidad de las referidas obras y técnicamente estén justificadas.

En las obras de urbanización se deberá dejar resuelta la demanda pluvial de conformidad con lo que establezca el estudio hidrológico e hidráulico correspondiente y realizar las aportaciones necesarias para tal fin, determinadas por la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

Las obras de urbanización deberán ejecutarse conforme al Proyecto Ejecutivo y calendario de obra que se acuerde con la autoridad municipal y no podrá exceder de 4-cuatro años contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización.

Artículo 196. Para la realización de obras de terracerías para caminos, calles, servidumbres de paso, áreas de circulación vehicular o vialidades, se deberá obtener autorización de la persona Titular de la Secretaría, para lo cual el interesado deberá presentar los documentos solicitados y el pago de derechos correspondientes.

Artículo 197. El interesado deberá presentar solicitud de autorización de obra a la Secretaría, firmada, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones, indicando el volumen promedio de movimiento de tierra y el lugar donde se deposita la misma en forma temporal o definitiva, señalando un Director Responsable de Obra, con su respectivo domicilio y cédula profesional. Indicando también la maquinaria a utilizar, las medidas de precaución que van a tomarse para evitar deslaves, deslizamientos y arrastre de tierra, así como la forma en que se restaurarán las capas de suelo y sus coberturas vegetales y las obras mediante las cuales se dará estabilidad de los taludes, según sea el caso.

Artículo 198. El responsable de realizar las banquetas, deberá presentar aviso por escrito a la Secretaría para que ésta conozca de las obras, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones, indicando el frente del predio en el cual se pretende construir la banqueta, la ubicación de dicho predio, y presentando los documentos justificativos de su propiedad o posesión, así mismo manifestará el ancho actual de la banqueta, la cantidad de cajetes que pueden dejarse a lo largo de la misma, la ubicación de la infraestructura subterránea y el responsable de las obras quien también firmará la solicitud, en caso de que el solicitante se haga responsable de las obras así deberá



manifestarlo en su solicitud. Recibido el aviso, la Secretaría a través de su personal realizará una inspección al lugar a fin de constatar que se respete el ancho de la calle y la banqueta correspondiente, así como verificar la cantidad de cajetes que pueden dejarse en la banqueta y la distancia de éstos a los servicios de infraestructura. La Secretaría en un término de 5-cinco días hábiles contados a partir del ingreso del aviso, indicará el ancho oficial de la banqueta, la cantidad de cajetes para árboles que deberá dejarse, así como las especies a plantar, la forma de plantación y la calidad de los materiales que deban emplearse.

CAPÍTULO VI

INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y AÉREAS EN LA VÍA PÚBLICA

Artículo 199. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualquier otra deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones. Cuando se localicen en las aceras, deberán distar por lo menos cincuenta centímetros del alineamiento oficial.

Artículo 200. La autoridad podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior cuando la naturaleza de las obras lo requiera.

Artículo 201. La autoridad fijará en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización en relación con las demás instalaciones.

Artículo 202. Las instalaciones aéreas existentes de telefonía o CFE en la vía pública sostenidas sobre postes colocados para este efecto, deberán iniciar proyecto para hacerlas subterráneas, teniendo como plazo máximo de 5-cinco años para desinstalar las aéreas.

Artículo 203. En las vías públicas en que no existan aceras o banquetas, los interesados solicitarán a la autoridad el trazo de la guarnición.

Artículo 204. Para el tendido de líneas se necesitará la autorización y permiso de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio que fijará los lineamientos necesarios en cada caso y tendrán que ser subterráneos.

Artículo 205. Los cables de retenidas, ménsulas, alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usan para el ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse a no menos de dos metros cincuenta centímetros de altura sobre el nivel de la acera.

Artículo 206. Los postes y las instalaciones deberán ser identificados por sus propietarios con una señal que apruebe la autoridad.

Artículo 207. Los propietarios de postes o instalaciones colocados en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función.

Artículo 208. La autoridad podrá ordenar el retiro o el cambio de lugar de postes o instalaciones por cuenta de sus propietarios, por razones de seguridad, cuando se modifique la anchura de las aceras o cuando se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera. Si no lo hiciera dentro del plazo que se les haya fijado, la autoridad lo ejecutará a costa de dichos propietarios.



No se permitirá colocar postes o instalaciones en aceras, cuando con ellos se impida la entrada a un predio. Si el acceso al predio se construye estando ya colocado el poste o la instalación, deberán ser cambiados de lugar por el propietario de los mismos, pero los gastos serán por cuenta del propietario del predio. Cuando se trate de nuevos fraccionamientos la colocación de postes y/o arbotantes e instalaciones, no deberán obstruir la entrada al predio y/o a la vivienda, absorbiendo los gastos de cambio de ubicación el fraccionador. Cuando no se cumpla con lo anterior no se realizará la recepción de las obras de urbanización por parte del Municipio.

CAPITULO VII

NOMENCLATURA Y NÚMERO OFICIAL

Artículo 209. El Municipio establecerá la nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas, parques, plazas y predios dentro de su área jurisdiccional.

Artículo 210. La Secretaría previa solicitud señalará para cada lote o predio, que tenga frente a vía pública, un solo número oficial que corresponderá a la entrada del mismo.

En caso de requerir dos o más números oficiales para un predio, deberá justificar su procedencia con la licencia municipal correspondiente, en la que se indique el número de unidades previamente autorizadas.

Artículo 211. El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada predio y deberá ser claramente legible a un mínimo de veinte metros de distancia.

Artículo 212. El Municipio podrá ordenar el cambio del número oficial, lo cual notificará al propietario, quedando este obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior noventa días naturales más. Este cambio deberá ser notificado por el propietario al Servicio Postal Mexicano, a la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, al Registro de Programa de Desarrollo Urbano y al Instituto Registral y Catastral del Estado, a fin de que se hagan las modificaciones correspondientes.

CAPITULO VIII

ALINEAMIENTO Y USO DE SUELO

Artículo 213. El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, que determinan los planes y proyectos debidamente aprobados.

Artículo 214. El informativo de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de Diseño Arquitectónico es el documento donde se especifica la zona, densidad e intensidad de uso en razón a su ubicación y al Programa de que se trate. En el expediente de cada predio se conservará copia de la constancia del alineamiento respectivo.

Artículo 215. La Secretaría expedirá un documento que consigne a solicitud del propietario, inquilino o poseedor, constancias sobre alineamiento y/o número oficial. El documento del alineamiento tendrá una vigencia de 180-ciento ochenta días naturales contados a partir del día siguiente de su expedición.



Si entre la expedición de las constancias que se encuentren vigentes y la presentación de la solicitud de licencia de construcción, se hubiere modificado el alineamiento, el proyecto de construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos.

CAPITULO IX DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 216. En las obras e instalaciones que ocupen la vía y en los espacios públicos, ejecutadas antes de la vigencia del presente Reglamento, el Municipio procederá a elaborar un contrato de arrendamiento y fijar una renta por el tiempo que dure la ocupación, cuyo monto será cubierto en la Tesorería Municipal.

En los demás casos, se ordenará el retiro o demolición de la porción de la obra que invada la vía pública, debiendo realizar los trabajos necesarios con cargo al propietario de la obra, cuando éste no los realice en el plazo fijado.

Artículo 217. Las obras permitidas y prohibidas en la vía pública se sujetarán a las siguientes condiciones:

I. Se requiere autorización expresa de la Secretaría para:

- a. Realizar, modificar o reparar obras que se encuentren en la vía y en los espacios públicos: y
- b. Colocar postes y kioscos publicitarios, instalar aparatos o botes de basura, rótulos de señales de tránsito y postes de instalaciones aéreas, topes, boyas o cualquier otro objeto que entorpezca el libre paso de arroyos, escurrimientos y banquetas.

El Municipio, al otorgar autorización para las obras mencionadas, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se concede, de modo que al ejecutarse los trabajos, sólo se interrumpa el funcionamiento de la vía o espacio público, en el espacio y por el tiempo mínimo necesario.

Además, al otorgar dicha autorización, se asegurará que las obras contemplan los criterios de perspectiva de género, protección a grupos vulnerables, inclusión de las personas con discapacidad y prevención de violencia y delincuencia, en el ámbito de su competencia.

El solicitante será el responsable ante el Municipio y ante terceros, por cualquier daño provocado a éstos en sus personas o en sus bienes, con motivo de cualquiera de estos trabajos.

El solicitante estará obligado a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original, o el pago de su importe cuando el Municipio las realice, así como la reparación de daños si los hubiere.

Siempre que alguna autoridad, empresa o persona física necesite utilizar la vía o el espacio público con fines de servicio público, o tenga que ejecutar obras de cualquier clase en dicha vía, será la Secretaría de Servicios Públicos, la que se encargará de coordinar las acciones involucradas.

- II. Prohibición de Uso de Vía Pública: no se autorizará el uso de la vía o espacio público en los siguientes casos:



- a. Para aumentar el área de un predio o de una construcción;
- b. Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias al vecindario, tales como producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos, luces intensas, estacionamientos sobre las banquetas y sobresaturación de estacionamientos a lo largo del cordón;
- c. Para arrojar y conducir líquidos en su superficie;
- d. Para depósito de basuras y otros desechos;
- e. Para fines que el Municipio considere contrarios al interés público;
- f. Para establecer puestos comerciales de cualquier clase, o usuarios con fines conexos a alguna negociación; y
- g. Cuando las obras no contemplen o sean contrarias a los criterios de perspectiva de género, protección a grupos vulnerables, inclusión de las personas con discapacidad y prevención de violencia y delincuencia.

Artículo 218. La persona física que ocupe con obras o instalaciones provisionales en la vía y los espacios públicos, estará obligada a retirarlas o cambiarlas de lugar cuando el Municipio lo requiera, así como a mantener las señales necesarias para evitar cualquier clase de accidente, todo ello a cargo del particular.

En los permisos que el propio Municipio expida para la ocupación y uso de la vía y los espacios públicos, se indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia.

En el permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía y los espacios públicos, se entenderán las condiciones a la observancia de este capítulo, aun cuando no se expresen.

Artículo 219. Los materiales destinados a obras permanecerán en la vía pública el tiempo indispensable para su descarga y tránsito al interior del predio donde se realice la construcción o hacia algún otro destinado a almacenarlos durante la construcción. No se permitirá el uso de la vía o de los espacios públicos para este propósito, a menos que se haya justificado y obtenido la autorización correspondiente de la Secretaría de Servicios Públicos.

Artículo 220. La mezcla o manejo de mortero, concreto u otros materiales, deberá realizarse al interior del predio, con el fin de que no ocasione daños a las instalaciones o construcciones de la vía o espacios públicos, ni molestias al público, ni interferencias al tráfico normal.

Artículo 221. Si se autoriza el uso de la vía o espacio público se deberá prever la adecuada protección al público que transita, mediante la construcción de pasos, barandales, o cualquier otro medio.

Artículo 222. Si existen hidrantes en la zona a usarse, deberán protegerse y mantenerse accesibles al personal de Bomberos.

Artículo 223. No se permitirá escombro en la vía y espacios públicos. Si por razones de limitación de espacio en el predio donde se construye, tuviera que utilizarse para almacenar escombro mientras se carga para retirarlo de la obra, se permitirá si no ocasiona daños a las instalaciones o construcciones existentes, ni molestias al público o tráfico que la usa, y por ningún motivo se dejará escombro en la vía o espacio público por más de un día.



Artículo 224. En las vías y espacios públicos donde no existan aceras o banquetas, los interesados solicitarán al Municipio el trazo de la guarnición. Cuando el Municipio trace la guarnición tomará en cuenta las afectaciones, usos y destinos derivados de los planes y programas de desarrollo urbano vigentes.

Artículo 225. Los escombros, excavaciones y cualquier obstáculo para el tránsito de la vía o espacios públicos, originados por acciones diversas de construcción, serán señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles, durante la noche.

Artículo 226. Las instalaciones subterráneas para servicio público de teléfonos, alumbrado público, semáforos, energía eléctrica, gas y cualesquier otras, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones. El Municipio podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras lo requiera, previo estudio técnico proporcionado por el interesado.

Artículo 227. La Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano fijará en cada caso, de común acuerdo con las autoridades federales, estatales y municipales y con sus organismos desconcentrados, descentralizados y sus empresas y sus concesionarias, la profundidad mínima y máxima en la que se desplante cada instalación, y su localización en relación con las demás instalaciones.

Artículo 228. Los diseños de las banquetas deberán cumplir con las normas de construcción para garantizar la accesibilidad universal que aparecen en el reglamento de construcción municipal y en el reglamento para la construcción y protección de aceras del municipio. En el caso de predios que no cuenten con banqueta, el propietario será el responsable de la construcción de la misma.

Artículo 229. El mobiliario urbano a colocar en las banquetas y andadores, quedará fuera del área libre de paso continuo y no deberá obstruir la utilización de las rampas.

Artículo 230. Las banquetas deberán contar rampas en las esquinas para el cruce peatonal, con el objeto de facilitar a todas las personas el descenso y ascenso en forma independiente y segura.

Artículo 231. En las calles o intersecciones que presenten un desnivel entre la banqueta y el arroyo vehicular, la superficie de ambas deberá igualarse mediante el uso de rampas, las cuales se ubicarán preferentemente en las esquinas de la calle, con la finalidad de hacer factible el cruce peatonal.

Artículo 232. Los propietarios de mobiliario o infraestructura que no se utilice para el servicio que fueron colocadas, deberán retirarlas a su costa.

CAPÍTULO X CICLOVÍAS

Artículo 233. La superficie de rodamiento de una ciclo vía deberá cumplir con las siguientes normas generales:

- I. La superficie de rodamiento mayoritaria deberá ser uniforme, impermeable antideslizante y de aspecto agradable; y



- II. Contará con una diferenciación visual en la coloración o textura del pavimento entre la ciclo vía y las otras vías adyacentes, como recurso auxiliar de señalización.

Artículo 234. Para el diseño geométrico de las ciclo-vías se deberán cumplir con las siguientes normas específicas:

- I. Permitir que peatones, ciclistas y automovilistas se perciban unos a otros con suficiente tiempo para la prevención y suficiente espacio para la reacción;
- II. Estar claramente definidas en trazo y forma, para facilitar maniobras y evitar titubeos y decisiones erróneas;
- III. Contar con señales claramente visibles y ubicadas estratégicamente de manera que faciliten las maniobras y garanticen la seguridad de circulación sobre la vía;
- IV. Tener una altura libre sin obstáculos de 2.50-dos metros y medio como mínimo, medidos a partir del nivel superior de la superficie de rodamiento;
- V. Tener un ancho de al menos 2-dos metros, medidos desde el interior de sus límites laterales, cuando se trate de ciclo vía unidireccional;
- VI. Tener un ancho de al menos 2.50-dos metros y medio, medidos desde el interior de sus límites laterales, cuando se trate de ciclo vía bi-direccional y sus límites o bordes laterales tengan una altura o peralte inferior a los 10-diez centímetros;
- VII. Tener un ancho de al menos 3-tres metros, medidos desde el interior de sus límites laterales, cuando se trate de ciclo vía bidireccional y sus límites o bordes laterales tengan una altura o peralte mayor a los 10-diez centímetros;
- VIII. Tener una distancia de al menos 75-setenta y cinco centímetros entre los obstáculos laterales discontinuos como mobiliario urbano, infraestructura o arborización urbana, y los laterales próximos. Cuando el obstáculo sea una pared, como ocurre en los túneles, ésta distancia deberá ser de al menos 1-un metro del lado afectado o de ambos, según sea el caso;
- IX. Cuando la ciclo vía pase junto a un área de estacionamiento vehicular, el ancho de la misma deberá contar con un sección adicional de 50-cincuenta centímetros al interior de los límites laterales y, a partir de éstos, deberá reservarse una franja libre de 80-ochenta centímetros para seguridad del ciclista, del lado afectado o de ambos, según sea el caso;
- X. La velocidad de diseño con la cual se proyecte la ciclo vía para determinar el radio y el peralte de las curvas, distancias de señalización y el ancho de la misma, deberá ser calculada en función de la pendiente;
- XI. Los radios de volteo serán calculados en función de la velocidad de diseño, En radios menores de 3-tres metros, se deberá señalar la curva como peligrosa, mientras que en los inferiores a 2-dos metros se deberá colocar un señalamiento el cual indique al ciclista una recomendación para que baje de la bicicleta;

- XII. El peralte de una curva no deberá exceder el 12-doce por ciento. En un camino bidireccional con curvas con pendientes mayores del 4-cuatro por ciento, el peralte no deberá exceder el 8-ocho por ciento;
- XIII. La pendiente longitudinal no deberá ser mayor al 4-cuatro por ciento. Sólo en el caso de que exista una longitud de hasta 90-noventa metros, la pendiente podrá ser del 5-cinco por ciento máximo; y
- XIV. La pendiente longitudinal no deberá ser mayor al 4-cuatro por ciento. Sólo en el caso de que exista una longitud de hasta 90-noventa metros, la pendiente podrá ser del 5-cinco por ciento máximo.

CAPÍTULO XI

INFRAESTRUCTURA Y MOBILIARIO URBANO

Artículo 235. La infraestructura urbana de las instalaciones, líneas, redes y cableado de distribución de los servicios públicos, deberá ser subterránea en los espacios públicos abiertos, tales como parques urbanos, plazas, jardines, áreas deportivas, glorietas o rotondas, distribuidores viales, andadores peatonales y cementerios.

Artículo 236. El diseño de las torres para redes y sistemas de telecomunicaciones portantes de antenas y demás instalaciones o edificaciones complementarias, que se localicen en edificaciones, lotes baldíos, parques urbanos o plazas, deberán minimizar su impacto visual mediante una o varias de las siguientes acciones:

- I. Pintar la torre, estructura, antena y demás instalaciones complementarias de los colores del edificio en donde se sitúa;
- II. Integrar a los techos de los edificios, en escala y altura, las instalaciones de telecomunicaciones;
- III. Integrar la torre, estructura, antenas y demás instalaciones, como elemento arquitectónico del edificio;
- IV. Integrar las instalaciones de telecomunicaciones con la infraestructura existente;
- V. Diseñar las torres, estructuras, antenas y demás instalaciones, como trabajo de arte urbano;
- VI. Desarrollar un trabajo de diseño paisajístico para ocultar o minimizar las instalaciones de telecomunicaciones. Las especies vegetales de arborización y jardinería a utilizar deben elegirse para cubrir las instalaciones, y a su vez, armonizar con el contexto existente; y
- VII. Contemplar en su diseño los criterios de perspectiva de género, protección a grupos vulnerables, inclusión de las personas con discapacidad y prevención de violencia y delincuencia.

Artículo 237. Se prohíbe la construcción e instalación de torres para redes y sistemas de telecomunicaciones portantes de antenas, en los siguientes lugares:

- I. Dentro de un radio de 200-doscientos metros a partir de los inmuebles con valor histórico o artístico declarados por las autoridades competentes;
- II. Los remates visuales de las calles y en aquellos sitios que obstruyan o desvirtúen la apreciación de hitos o algún paisaje natural relevante;
- III. El espacio aéreo ocupado por los brazos y contrabrazos de soporte y contrasoposte que se prolonguen a la vía pública, o a la propiedad de vecinos colindantes sin consentimiento de éstos; y



IV. En el parapeto o pretilos de terrazas o remate de fachadas, cuando se trate de las torres tipo arriostrada, auto soportada y monopolo.

Artículo 238. Cuando no se cumplan algunos de los requisitos y disposiciones exigidas en el presente Reglamento, excepcionalmente se podrá autorizar la ubicación y emplazamiento de las torres o estructuras portantes de las antenas, por razones de seguridad pública, protección civil y defensa nacional, previa solicitud y justificación de la autoridad solicitante.

Artículo 239. Las torres, las antenas y demás instalaciones de telecomunicaciones, deberán contar con los colores, la señalización y las medidas de seguridad necesarias de acuerdo con lo establecido por la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, la Dirección General de la Agencia Federal de Aviación Civil, y las autoridades estatales y municipales en materia protección civil.

Artículo 240. En los elementos del mobiliario urbano se seguirán criterios de diseño en materiales, forma, dimensión, textura, color e imagen, adecuados al contexto urbano. Además, en cada zona el mobiliario urbano deberá responder a un diseño homologado y uniforme.

Artículo 241. Toda nueva propuesta de mobiliario urbano, como requisito obligatorio, deberá contar con los estudios y análisis que al respecto emita la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, para poder ser sujeto a aprobación. Además, deberá considerar las características que satisfagan las necesidades de las personas con discapacidad.

Artículo 242. En el diseño, instalación y operación del mobiliario urbano de propiedad privada deberán considerarse las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, telefónicas y especiales del mueble y en su caso, los derechos de toma de agua, conexión al drenaje y la acometida de energía eléctrica, mismas que serán a cargo de la empresa propietaria del mobiliario urbano o el contratista.

Artículo 243. Las instalaciones de electricidad, agua, drenaje, líneas telefónicas y demás servicios mencionadas en el artículo anterior, requeridas para el funcionamiento del mobiliario urbano, deberán ser subterráneas y conectadas legalmente a redes generales de servicios. Será requisito solicitar con antelación los permisos, licencias o autorizaciones correspondientes, sin las cuales las obras no podrán realizarse. Al terminar las obras de adecuación de las instalaciones, el material retirado y/o dañado de las banquetas y pavimentos, deberá ser reemplazado por el mismo tipo de material.

Artículo 244. Los elementos del mobiliario urbano deberán cumplir con los siguientes criterios de diseño y fabricación:

- I. Estar fabricados en fierro vaciado, acero inoxidable, lámina perforada, concreto, piedra, madera, películas de policarbonato, madera plástica o polímeros;
- II. No utilizar acabados que pongan en riesgo la integridad física de los usuarios;
- III. Los elementos fabricados en fierro vaciado, acero inoxidable, lámina perforada, concreto, piedra, películas de carbonato, madera plástica o polímeros, deberán estar tratados con materiales que los protejan contra la corrosión, el fuego, los efectos de las condiciones atmosféricas y los rayos UV;
- IV. Los elementos fabricados con madera deberán estar tratados con retardadores que la protejan



contra la putrefacción, el deterioro, el ataque de las termitas, los efectos de las condiciones atmosféricas y el fuego;

- V. No se podrán emplear los colores descritos en la normatividad en materia de señalamientos viales; y
- VI. Que el diseño y fabricación del mobiliario urbano favorezca la implementación de los criterios con perspectiva de género, protección a grupos vulnerables, inclusión de las personas con discapacidad y prevención de violencia y delincuencia

Artículo 245. Los proveedores del mobiliario urbano tendrán como obligaciones:

- I. Garantizar una vida útil del mobiliario de por lo menos 10-diez años;
- II. Proporcionar el mantenimiento durante el período de vigencia del contrato cuando se trate de concesiones
- III. Garantizar la resistencia al uso frecuente y permitir su fácil mantenimiento y reposición; y
- IV. En el caso de mobiliario urbano temporal, proporcionar el mantenimiento durante el periodo de vigencia del permiso o contrato.

Dichas obligaciones deberán señalarse en los contratos que celebren las autoridades, relacionados con la adquisición inmediata o diferida de mobiliario urbano.

Artículo 246. En el proceso de mantenimiento, la autoridad competente no podrá pintar o modificar los elementos del mobiliario urbano que por sus especificaciones técnicas no lo requieran, solamente aquellos que por su uso, naturaleza o desgaste, lo requieran. Todos los elementos del mobiliario urbano deberán ser conservados en los colores y especificaciones originales.

Artículo 247. Los elementos del mobiliario urbano deberán cumplir con las siguientes normas generales de ubicación, distribución y emplazamiento:

- I. Garantizar la seguridad de los ciudadanos y la accesibilidad total para personas con discapacidad, evitando cualquier tipo de barrera que pueda interponerse al tráfico vehicular y peatonal;
- II. No impedir la visibilidad del conductor y del peatón, ni obstaculizar u ocultar algún dispositivo horizontal o vertical para el control del tránsito;
- III. No ubicarse en lugares donde obstruyan el acceso a inmuebles y/o estacionamientos existentes, cruces peatonales y/o rampas. Al inicio y al término de una rampa se deberá respetar un área libre de aproximación sin obstáculos con una longitud mínima de 90-noventa centímetros por el ancho de la rampa;
- IV. No invadir el arroyo de la calle;
- V. Permitir el adecuado uso y funcionamiento de otros elementos del mobiliario urbano legalmente



- VI. No ubicarse de forma alguna que oculten o impidan la visibilidad de obras de arte, fuentes o esculturas ubicadas en espacios públicos, así como de fachadas de inmuebles con valor histórico o artístico declarados por las autoridades federales, estatales o municipales;
- VII. Respetar un área libre de paso continuo de 2-dos metros de ancho por 2.50- dos metros y medio de altura libre como mínimo, en los andadores y sendas peatonales en parques urbanos, plazas y áreas deportivas; y
- VIII. Tratándose de mobiliario urbano permitido y condicionado, que se pretenda ubicar en banquetas, debe respetar los espacios de la franja para su ubicación y de la franja libre de paso continuo.

Artículo 248. Todas las placas base en donde se fijen los elementos del mobiliario urbano deberán estar ahogadas en concreto y al nivel de piso terminado del lugar de ubicación.

Artículo 249. Queda prohibido adosar o instalar estructuras adicionales al mobiliario urbano, con el fin de colocar publicidad o propaganda en ellas. Quedan exceptuados de esta disposición, los parabuses, en los cuales la publicidad deberá ubicarse en los respaldos de las bancas, con una dimensión máxima del respaldo del parabús y sin que sobresalga del mueble, así como atender las demás normas específicas que se señalen por la Secretaría.

Artículo 250. La iluminación en andadores peatonales, parques urbanos, plazas y todo espacio público abierto, deberá diferenciarse de la ubicada en las banquetas, camellones centrales y laterales, mediante lámparas de mayor intensidad en el primer caso.

Artículo 251. Las bancas, carteleras de información, módulos de información, columnas de información, unidades de soporte múltiple, casetas de vigilancia, servicios sanitarios, bebederos y soportes para bicicletas, se podrán ubicar en los espacios públicos abiertos, tales como plazas, parques urbanos, áreas deportivas y andadores peatonales, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto por la Secretaría.

Artículo 252. Las vallas y bolardos se ubicarán por criterios de seguridad en las banquetas y en los perímetros de los edificios públicos y de equipamiento, así como en las vialidades que se haya determinado cerrar total o parcialmente para el tráfico vehicular, para protección del peatón, lo anterior sin afectar el libre tránsito para personas con discapacidad.

Artículo 253. Los módulos telefónicos se instalarán en las banquetas cuando la autoridad competente lo considere necesario, debiendo cumplir con las siguientes normas generales:

- I. Ubicarlos en espacios bien iluminados y separados mínimo 30 mts. de la esquina, para evitar filas sobre los arroyos de las calles u obstrucción de las banquetas;
- II. Ser identificables y fácilmente accesibles;
- III. Utilizar preferentemente unidades dobles o múltiples en zonas de alta concentración de personas; y

IV. Buscar su integración con los parabuses.

Artículo 254. En las obras de mantenimiento de plazas y jardines se deberá conservar el color y acabado original de las bases de las fuentes, monumentos y esculturas.

TITULO OCTAVO
CONTROL, VIGILANCIA, INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO ÚNICO
MEDIDAS

Artículo 255. En lo que respecta a este Reglamento al control, vigilancia, infracciones, sanciones, denuncias y recursos se remitirá a lo dispuesto en la Ley y al Reglamento de Construcción.

TITULO NOVENO
MEDIOS DE DEFENSA

CAPÍTULO ÚNICO
RECURSO DE INCONFORMIDAD

Artículo 256. Los actos o resoluciones de la autoridad municipal dictados en contravención a la Ley, al presente Reglamento y/o al Plan podrán ser impugnados por los interesados afectados mediante el recurso de inconformidad.

Artículo 257. El plazo para interponer el recurso de inconformidad será de 15- quince días hábiles, contados partir del día siguiente de aquel en que el interesado fue notificado o tuvo conocimiento del acto u omisión que motivó la inconformidad, lo que resulte primero.

Artículo 258. El recurso se interpondrá ante la Secretaría y la sustanciación y resolución del mismo será competencia de su titular. Cuando el acto sea emitido por el Ayuntamiento debe ser interpuesto ante éste, en cuyo caso la sustanciación del recurso estará a cargo de la Comisión y quien dictaminará el proyecto de resolución para consideración y resolución del Ayuntamiento. La Comisión podrá solicitar el apoyo de la Secretaría para el desahogo del recurso y demás actos que estime convenientes.

Artículo 259. El recurso debe presentarse por escrito en el cual se señale lo siguiente:

- I. La autoridad administrativa a quien se dirige;
- II. La fecha del escrito, nombre del recurrente, así como el domicilio para oír y recibir notificaciones el cual debe estar ubicado dentro del área metropolitana de Monterrey y el nombre de las personas autorizadas para oír y recibir notificaciones;
- III. Tratándose de apoderados legales, de personas analfabetas, personas con alguna discapacidad, personas morales o cualquiera que sea la situación, deben presentar los documentos que justifiquen la personalidad que le otorga el recurrente; el apoderado debe presentar copia de una identificación



- IV. El acto que recurre y la autoridad que lo expidió, así como la fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento;
- V. Señalar el incumplimiento a la Ley, el Reglamento, el Plan, o demás disposiciones o detallar lo que considere se está dejando de aplicar o se aplicó inexactamente, expresando los agravios que le cause el acto recurrido;
- VI. Cuando existan terceros perjudicados se debe señalar su nombre y domicilio para emplazarlos, así como presentar una copia del escrito del recurso por cada uno de ellos. Se entiende por tercero perjudicado aquella persona que pudiera ser afectada de manera directa la esfera jurídica de sus derechos por la resolución de la autoridad municipal al tener un derecho incompatible con las pretensiones deducidas por el recurrente; y
- VII. Las pruebas documentales que se ofrecen y que tengan relación inmediata y directa con el acto impugnado, con copia para los terceros perjudicados si los hubiere y firma autógrafa del recurrente.

Cuando no se acompañen los documentos que acrediten la personalidad del recurrente, las pruebas documentales ofrecidas o las copias ofrecidas para los terceros perjudicados, se le apercibirá para que en un plazo de 3-tres días hábiles, presente los documentos, y de no presentarlos, se le tendrá por no interpuesto el recurso.

Artículo 260. Una vez admitido el recurso, recibida la última contestación de los terceros perjudicados o expirado su plazo de contestación, lo que resulte último, la autoridad municipal citará en un plazo no mayor a 10-diez días hábiles siguientes al recurrente y terceros perjudicados, mediante notificación personal, a una audiencia que será de admisión y desahogo de pruebas y presentación de alegatos, a la cual se debe comparecer por escrito. Las partes podrán ofrecer pruebas adicionales hasta 5-cinco días hábiles antes de la fecha de celebración de dicha audiencia.

Artículo 261. El recurso se desechará de plano cuando se presente fuera del término de 15-quince días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del acto o resolución a impugnar, o por falta de firma autógrafa del o los promovente(s).

Artículo 262. El recurso es improcedente:

- I. Contra actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y contra el mismo acto impugnado o que ya se hubiese resuelto;
- II. Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del promovente;
- III. Contra actos consumados de un modo irreparable;
- IV. Contra actos consentidos expresa o tácitamente;
- V. Contra actos que sean impugnados ante los tribunales que puedan tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto impugnado;
- VI. Contra actos de la Persona Titular de la Presidencia, del Ayuntamiento o de otra autoridad municipal



cuya naturaleza no sea en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;

- VII. Contra actos que resuelvan el recurso;
- VIII. Cuando no exista el acto impugnado;
- IX. Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado o éste no pueda surtir efecto legal y material alguno;
- X. Contra actos o resoluciones expedidos en cumplimiento de sentencias del Poder Judicial de la Federación o del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado.

Se entiende que el acto es consentido tácitamente cuando no se presente el recurso dentro del término que establece este Reglamento.

Artículo 263. Se sobresee el recurso:

- I. Cuando el promovente se desista expresamente del recurso si es representante común, se entenderá que se desisten también sus representados;
- II. Si el agraviado fallece durante el procedimiento, siempre y cuando el acto recurrido sólo afecte a su persona; y
- III. Cuando durante la sustanciación del recurso aparezca o sobrevenga alguna de las causas de improcedencia previstas en el artículo inmediato anterior.

Artículo 264. Una vez admitido a trámite el recurso, y se hubieren designado terceros perjudicados por el recurrente, o la autoridad municipal ante quien se tramite el recurso advierta la probable existencia de terceros perjudicados, se notificará el recurso y copia de sus anexos a dichos terceros, quienes tendrán un plazo de 15- quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación para exponer lo que a su derecho convenga y ofrecer las pruebas de su intención.

Artículo 265. La autoridad que conozca del recurso debe resolver en un plazo no mayor a 15 días hábiles posteriores a la fecha de celebración de la audiencia de pruebas y alegatos respectiva. Dicha resolución tendrá por efecto:

- I. Confirmar el acto impugnado;
- II. Modificar el acto o resolución impugnada; o
- III. Revocarlo total o parcialmente.

Artículo 266. En la resolución del recurso se deben examinar todos y cada uno de los agravios y alegatos hechos valer por el recurrente y los argumentos, pruebas y alegatos ofrecidos por los terceros perjudicados, si hubieren comparecido, teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios. Cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con examinar ese agravio.

Artículo 267. Es optativo para el particular promover el recurso o acudir directamente ante el Tribunal de Justicia Administrativa o Poder Judicial de la Federación a promover el juicio

TÍTULO DÉCIMO

POLÍTICA PÚBLICA DE DESARROLLO ESTRATÉGICA

CAPÍTULO I

POLÍTICA PÚBLICA DE DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE (DOT)

Artículo 268. Se define como Zona DOT a la Zona de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500- quinientos metros, en ambos lados al eje de la vía donde se ofrece algún servicio de sistema de transporte estructurado como Metro, Transmetro y Ecovía; o a un radio de 800- ochocientos metros contado desde el límite de alguna estación del Metro.

Artículo 269. Quienes pretendan obtener los beneficios de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:

- I. Ubicarse dentro de la zona DOT conforme a la delimitación establecida en el PMDU. En el caso de que se incorporen nuevas líneas, extensiones o estaciones de los sistemas de transporte señalados en el artículo anterior, la Dirección de Ingeniería Vial previa solicitud del interesado, podrá convalidar mediante documento expedido por dicha Dirección, que los predios o lotes se ubiquen dentro de la franja o radios señalados en el artículo 268;
- II. Superficie de terreno igual o mayor a 1000- mil metros cuadrados;
- III. Asegurar la infraestructura y el equipamiento necesario de la zona;
- IV. Que el proyecto no amenace la seguridad, no afecte la salud y la integridad de las personas, que no rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad y que no afecten la Movilidad de la zona en donde se ubica el predio;
- V. Obtener la factibilidad de agua potable y drenaje sanitario, expedida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D;
- VI. Obtener la factibilidad de prestación del servicio de energía eléctrica, expedida por la Comisión Federal de Electricidad;
- VII. Promover y participar de los procesos de regeneración urbana del entorno inmediato al proyecto, a través de las aportaciones a que refiere el artículo 278;
- VIII. En las nuevas construcciones y conforme a la morfología del predio se deberá ubicar preferentemente cuando menos el 40%- cuarenta por ciento de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) al frente del predio; y
- IX. Cuando una porción del predio igual o menor al 49%-cuarenta y nueve por ciento de la superficie total del mismo, quede fuera de la franja de los 500- quinientos u 800- ochocientos metros según sea caso, esta adquirirá los beneficios de la zona DOT, siempre y cuando corresponda al polígono primigenio, previa fusión de los predios o lotes con el predio o lote primigenio.

Los predios que cuenten una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y



lineamientos urbanísticos que se establecen en el Programa, según la zona que se trate.

Artículo 270. En los predios que cumplan con lo estipulado en el artículo 258, se obtendrán los siguientes beneficios:

- I. Densidad bruta libre;
- II. Altura en edificaciones libre;
- III. Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) libre;
- IV. Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) libre;
- V. Coeficiente de Absorción y Área Verde condicionado al 10%-diez por ciento de la superficie del predio;
- VI. Disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%- cincuenta por ciento de lo señalado en el presente reglamento; y
- VII. El requerimiento de cajones de estacionamiento podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 141 de este Reglamento.

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

En las zonas determinadas como de Conservación en el Programa Vigente, en el correspondiente plano de zonificación secundaria 08-A, 08-B, 08-C y 08-D de políticas de ordenamiento del territorio del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, no se podrán obtener los beneficios otorgados por la zona DOT.

La densidad libre que se establece en este artículo no otorga al propietario o poseedor el derecho a construir o desarrollar un número ilimitado de viviendas, siempre y cuando no contravenga el máximo permitido de 250 doscientas cincuenta viviendas por hectárea, toda vez que el número de viviendas que en su caso se autorice deberá ser acorde con las limitaciones y/o condiciones que se establezcan tanto en la factibilidad de agua potable y drenaje sanitario, expedida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., como en la factibilidad de prestación del servicio de energía eléctrica, expedida por la Comisión Federal de Electricidad.

CAPÍTULO II

POLÍTICA PÚBLICA DE DESARROLLO ORIENTADO A LA MOVILIDAD (DOM)

Artículo 271. Se define como zona DOM a la zona de Desarrollo Orientado a la Movilidad, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 100- cien metros, en ambos lados medidos desde el eje de vía en las siguientes vialidades.

- I. Av. Chapultepec / Av. Eloy Cavazos, desde el límite municipal oeste hasta la Av. Coahuila;



- II. Av. Benito Juárez desde General Lázaro Cárdenas hasta Av. Coahuila;
- III. Av. Maestro Israel Cavazos Garza desde Paseo Amberes hasta Av. Eloy Cavazos;
- IV. Av. General Plutarco Elías Calles desde Calle Totonaca hasta Av. Maestro Israel Cavazos Garza;
- V. Av. Lic. Adolfo López Mateos desde Calle Del Gavillero hasta Av. Las Torres;
- VI. Av. Pablo Livas desde Av. Maestro Israel Cavazos Garza hasta Av. Coahuila;
- VII. Av. Acapulco desde Melchor Ocampo hasta Calle Mixcoac;
- VIII. Av. General Lázaro Cárdenas desde Av. San Rafael hasta Av. Eloy Cavazos;
- IX. Av. Las Américas Nte. / Av. Azteca / Las Torres / Puestas del sol / Valparaíso desde el límite municipal norte hasta Av. Eloy Cavazos;
- X. Av. Miguel Alemán desde Av. Constituyentes de Nuevo León hasta Calle Trabajadores Cetemistas;
- XI. Av. Día del Empresario desde Calle Los Álamos hasta Av. Benito Juárez;
- XII. Av. Guadalajara desde Calle C. Hermosillo hasta Av. Adolfo Ruiz Cortines; y
- XIII. Av. San Sebastián desde Av. Lic. Adolfo López Mateos hasta Av. Eloy Cavazos

Para el corredor XI. Av. Día del Empresario se considera como zona DOM solo la vialidad existente, y de manera progresiva se podrá considerar el trazo de la vialidad propuesta conforme se construya la sección vial completa. Para la Zona DOM se prevén políticas de densificación estratégica.

Artículo 272. Quienes pretendan obtener los beneficios de la zona DOM, quedan sujetos a lo siguiente:

- I. Ubicarse dentro de la zona DOM;
- II. Superficie de terreno igual o mayor a 1000- mil metros cuadrados;
- III. Asegurar la infraestructura y el equipamiento necesario de la zona;
- IV. Que el proyecto no amenace la seguridad, no afecte la salud y la integridad de las personas, que no rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad y que no afecten la Movilidad de la zona en donde se ubica el predio;
- V. Obtener la factibilidad de agua potable y drenaje sanitario, expedida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D;
- VI. Obtener la factibilidad de prestación del servicio de energía eléctrica, expedida por la Comisión Federal de Electricidad;
- VII. Promover y participar de los procesos de regeneración urbana del entorno inmediato al proyecto, a través de las aportaciones a que refiere el artículo 278;
- VIII. En las nuevas construcciones, de las superficies que correspondan a áreas de cesión municipal o a aquellas previstas para cumplimiento del Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), deberá



disponerse que preferentemente y de acuerdo a la morfología del predio el 40%-cuarenta por ciento de dicha superficie tenga frente directo a una vía pública de uso público en el predio, entendiendo como "frente" aquella cara del predio que colinde con la calle, boulevard o vialidad local de acceso. El porcentaje restante podrá destinarse a otros espacios abiertos internos dentro del predio, siempre que éstos mantengan acceso directo o visual hacia las vías públicas, cumpla con las condiciones de diseño, equipamiento y vegetación que la normatividad señale, y queden debidamente registrados en el proyecto ejecutivo y en la licencia de construcción. La autoridad municipal podrá autorizar una ubicación alternativa del frente cuando, por razones justificadas de morfología y/o topografía del predio o requisitos del uso de suelo, se demuestre que una distribución distinta resulta urbana y funcionalmente equivalente, siempre que ello quede plasmado en el dictamen técnico correspondiente; y

- IX. Cuando una porción del predio quede fuera de la franja de los 100- cien metros, está adquirirá los beneficios de la zona DOM, siempre y cuando corresponda al polígono primigenio y no sea el resultado de una fusión, lotificación y/o relotificación efectuada posteriormente.

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

Artículo 273. En los predios que cumplan con lo estipulado en el artículo 272, obtendrán los siguientes beneficios:

- I. Densidad bruta Tipo L: 250-doscientas cincuenta viviendas por hectárea;
- II. Altura en edificaciones: 15-quince niveles de construcción;
- III. Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) libre;
- IV. Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) libre:
- V. Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) condicionado al 10%-diez por ciento de la superficie del predio;
- VI. El requerimiento de cajones de estacionamiento será acorde a lo señalado en el presente reglamento El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 142 de este Reglamento.

Los inmuebles declarados o registrados como Monumentos de Conservación Histórica no podrán obtener los beneficios otorgados por el DOM.

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

CAPÍTULO III

POLÍTICA PÚBLICA DE DESARROLLO ORIENTADO AL ESPACIO PÚBLICO (DOE)

Artículo 274. Se define como zona DOE a las zonas de Desarrollo Orientado al Espacio Público, y queda conformada por los predios que se ubiquen en un radio de 100 metros - cien metros, desde el límite de un parque municipal, apto para el desarrollo de actividades recreativas cotidianas, excluyendo los que se ubiquen en andadores, camellones, carreteras, jardines remanentes o



Para obtener los beneficios de la zona DOE se requerirá del visto bueno de por lo menos 12-doce vecinos colindantes al inmueble materia del proyecto.

Artículo 275. Quienes pretendan obtener los beneficios de la zona DOE, quedan sujetos a lo siguiente;

- I. Ubicarse dentro de la zona DOE;
- II. Superficie de terreno igual o mayor a 1000- mil metros cuadrados;
- III. Asegurar la infraestructura y el equipamiento necesario de la zona;
- IV. Que el proyecto no amenace la seguridad, no afecte la salud y la integridad de las personas, que no rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad y que no afecten la Movilidad de la zona en donde se ubica el predio, terreno o lote;
- V. Promover y participar de los procesos de regeneración urbana del entorno inmediato al proyecto, a través de las aportaciones a que refiere el artículo 278;
- VI. En las nuevas construcciones, de las superficies que correspondan a áreas de cesión municipal o a aquellas previstas para cumplimiento del Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), deberá disponerse que preferentemente y de acuerdo a la morfología del predio el 40 %-cuarenta por ciento de dicha superficie tenga frente directo a una vía pública de uso público en el predio, entendiendo como "frente" aquella cara del predio que colinde con la calle, boulevard o vialidad local de acceso. El porcentaje restante podrá destinarse a otros espacios abiertos internos dentro del predio, siempre que éstos mantengan acceso directo o visual hacia las vías públicas, cumpla con las condiciones de diseño, equipamiento y vegetación que la normatividad señale, y queden debidamente registrados en el proyecto ejecutivo y en la licencia de construcción. La autoridad municipal podrá autorizar una ubicación alternativa del frente cuando, por razones justificadas de morfología y/o topografía del predio o requisitos del uso de suelo, se demuestre que una distribución distinta resulta urbana y funcionalmente equivalente, siempre que ello quede plasmado en el dictamen técnico correspondiente;
- VII. Cuando una porción del predio, terreno o lote quede fuera del radio de los 100- cien metros, está adquirirá los beneficios de la zona DOE, siempre y cuando corresponda al polígono primigenio y no sea el resultado de una fusión, lotificación y/o relotificación efectuada posteriormente;
- VIII. Es indispensable que el predio, terreno o lote y el parque municipal se encuentren en áreas de libre acceso;
- IX. Es indispensable que el predio o lote y el parque municipal no sean cruzados por vialidades que no sean locales, esto con el fin de que el parque sea provechoso y de fácil acceso para el predio o lote, de lo contrario el predio o lote no obtendrá los beneficios de la zona DOE;
- X. Se excluyen del beneficio de la Zona DOE los predio, terreno o lote colindantes a parques de las siguientes zonas: Sectores de Contry La Silla, Contry Sol, Contry Las Águilas, Contry La Escondida, Bosques del Contry y Bosques de la Pastora;
- XI. Se excluyen del beneficio de la Zona DOE los predio, terreno o lote colindantes y adyacentes a las Áreas Naturales Protegidas, incluyen: Monumento Natural Cerro de La Silla, y Área Natural Protegida Río La Silla; y



XII. Se excluyen de los beneficios de la Zona DOE los predios, terrenos o lote identificados dentro de la Zonificación Primaria como Zona de Conservación, y predios o terrenos no urbanizado.

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

Artículo 276. Para los predios, terrenos o lotes que cumplan con lo estipulado en el artículo 275, obtendrán los siguientes beneficios:

- I. Densidad bruta Tipo J: 150-ciento cincuenta viviendas por hectárea;
- II. Altura en edificaciones: 10-diez niveles de construcción;
- III. Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) libre;
- IV. Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) libre;
- V. Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) mínimo del 10%-diez por ciento de la superficie del predio, terreno o lote;
- VI. El requerimiento de cajones de estacionamiento será acorde a lo señalado en el presente reglamento;
- VII. El requerimiento de cajones de estacionamiento podrá ser resuelto en predio, terreno o lote colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 141 de este Reglamento;

Los inmuebles declarados o registrados como Monumentos de Conservación Histórica no podrán obtener los beneficios otorgados por el DOE.

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

CAPÍTULO IV

REQUERIMIENTOS DE DISEÑO URBANO EN LOS CORREDORES PARA LA OBTENCIÓN DE LOS BENEFICIOS DOT, DOM y DOE

Artículo 277. En este apartado se enlistan los requerimientos y/o características que se deberán implementar, regular y mejorar para promover y garantizar que el corredor donde se ubique el predio sea factible de obtener los beneficios DOT, DOM y DOE:

- I. Se deberán implementar, según las necesidades de la zona;
 - I.I. Cruces seguros;
- a) Estos deberán asegurar el libre tránsito peatonal seguro y accesible;
- b) Se implementarán en las esquinas de calles o avenidas, si se requiere se instalarán a mediación de calle;
- c) Deberán contar con todos los elementos geométricos necesarios para su función, tales como: área



de aproximación, elementos de protección, franjas de advertencia táctil, rampas peatonales, cebras peatonales;

- d) Se generarán rampas peatonales con porcentaje de 4%-cuatro por ciento ideal y 6%-seis por ciento como máximo;
- e) Los radios de giro en esquinas serán de 6 m con la finalidad de reducir los anchos de giro de los vehículos y por tanto sus velocidades, mientras que las esquinas inhabilitadas al giro por el sentido de la calle podrán realizarse con radios de 3 m; y
- f) Se implementarán orejas en las esquinas con el objetivo de reducir la distancia del cruce peatonal en la superficie de rodamiento vial.

I.II. Ampliación de aceras;

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

I.III. Accesibilidad.

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

I.IV. Mobiliario Urbano.

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

h) Deberán instalarse botones de alerta o pánico en puntos estratégicos del espacio público, preferentemente en intersecciones, paradas de transporte y zonas de alta afluencia peatonal, los cuales deberán estar conectados al sistema de videovigilancia o al centro de monitoreo municipal, conforme a los lineamientos de seguridad urbana que determine la autoridad competente.

I.V. Espacios de espera o pabellones en parabús.

- a) Que garanticen el adecuado y seguro ascenso y descenso del transporte público; y
- b) Que incluyan dentro de su diseño bahías para el resguardo temporal de los vehículos de transporte público y la correcta señalización del uso exclusivo para tal fin.

I.VI. Arborización.

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

I.VII. Ciclovías.

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

II. Se deberán regular:

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

III. Se deberá mejorar:

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

Además se implementará un programa con el fin de cumplir con los requerimientos aplicables antes mencionados en un parque público con cercanía al predio beneficiado, dicha designación quedará sujeto a consideración de la Secretaría.

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

CAPÍTULO V

INSTRUMENTOS Y MECANISMOS FINANCIEROS

Artículo 278. Será atribución de la Secretaría, el diseño, la implementación y la operación de lo siguiente:

- I. La administración de los recursos que resulten de los proyectos vinculados a las figuras DOT, DOM, y DOE;
- II. La designación de la autoridad competente y designada para la gestión y programación de las obras y proyectos;
- III. El seguimiento de las obras y proyectos; sobre su análisis, diseño, programación, administración, ejecución y seguimiento; y
- IV. Del listado de los proyectos estratégicos, los cuales se enlistan de manera enunciativa más no limitativa:
 - a) Regeneración del Centro Urbano en el polígono limitado al norte por Av. Benito Juárez, al sur por C. Mariano Matamoros, al oriente por C. 5 de mayo y al poniente por Av. Cuauhtémoc;
 - b) Regeneración del Centro Urbano sobre Av. Benito Juárez entre Av. Ignacio Morones Prieto y Av. Azteca;
 - c) Rescate y mejoramiento del Río la Silla;
 - d) Rescate y mejoramiento de los accesos a los parques: La Pastora, Pipo, Tolteca, Parque Ecológico Río La Silla, entre otros; y
 - e) Regeneración urbana de los accesos y cruces seguros a las estaciones de Ecovía y Transmetro.

Artículo 279. Para dar cumplimiento y garantizar la presencia y suficiencia de las obras de mejoramiento con relación al otorgamiento de beneficios en los lineamientos de las zonas DOT, DOM y DOE, la Secretaría dispondrá de los mecanismos que permitan administrar y ordenar los recursos producto de las aportaciones de los promoventes; debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

- I. Proponer, gestionar y administrar, en conjunto con la Tesorería Municipal la apertura, manejo y destino de las cuentas, subcuentas, fideicomisos y/o demás instrumentos jurídicos y financieros que, en su caso, autorice el H. Ayuntamiento, a fin de garantizar la transparencia y correcta aplicación de los recursos destinados a las acciones de mejoramiento;
- II. Todas las acciones de mejoramiento, obras y/o intervenciones deberán estar contenidas en lo indicado en el artículo 278 fracción IV del presente reglamento;
- III. Los recursos serán destinados de manera única y exclusiva para las acciones de mejoramiento, obras y/o intervenciones, asociadas al mejoramiento urbano; cualquier otro uso o destino de los recursos no está permitido; y
- IV. Los recursos podrán ser aportados de diferentes formas, ya sea de forma directa o por medio de la ejecución de las obras, garantizando en todo momento que los montos, cantidades y alcances especificados sean iguales o superiores, nunca inferiores.

En los citados instrumentos, se establecerán las reglas para dictaminar los montos, tabuladores,



formulas y/o porcentajes apropiados para el cumplimiento y ejecución de las acciones de mejoramiento, obras y/o intervenciones, asociadas a la regeneración urbana del entorno inmediato a los proyectos constructivos que sean desarrollados por los interesados.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Artículo Primero.- Se abroga el Reglamento de **ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, de fecha 08 de noviembre del 2019, en conjunto con todas sus reformas, disposiciones reglamentarias, y circulares; así mismo y en consecuencia se emite el nuevo **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, NUEVO LEÓN**, que entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

Artículo Segundo.- Se abrogan todas aquellas disposiciones, acuerdos y normas que se opongan o contravengan al presente ordenamiento.

Artículo Tercero.- Las factibilidades y licencias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Reglamento, continuarán el proceso de autorización de las etapas subsecuentes hasta los actos definitivos, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en el Reglamento vigente al inicio del trámite

Artículo Cuarto- Para efectos de la implementación de lo dispuesto en los artículos 59 y 61, se establece un plazo máximo de **seis meses**, contados a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento, para que la **Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal** realice las gestiones que sean necesarias para la creación del Fondo de Aportaciones por Aprovechamientos Optativos.

Los ingresos que se obtengan y registren por aprovechamientos optativos sólo podrán ejercerse para los fines establecidos en el Reglamento, así como en los Programas y Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

Artículo Quinto- La modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares de conformidad con los planes o programas antes de su modificación o confirmación.