



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

ÍNDICE

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	3
CAPITULO PRIMERO. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.....	3
CAPITULO SEGUNDO. OBJETIVOS	4
CAPITULO TERCERO. GLOSARIO	6
TITULO II. AUTORIDADES Y ATRIBUCIONES.....	20
CAPITULO PRIMERO. DE LAS ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES.....	20
CAPITULO SEGUNDO. DEL CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.....	21
CAPITULO TERCERO. DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL CIUDADANA.....	23
CAPÍTULO CUARTO. DE LA INFORMACIÓN GEOGRÁFICA.....	24
TÍTULO III. DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y FRACCIONAMIENTO	24
CAPITULO PRIMERO. DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.....	24
CAPÍTULO SEGUNDO. FRACCIONAMIENTOS.....	25
TITULO IV. FUNCIONES DE USO DE SUELO, ZONIFICACIÓN Y PROCEDIMIENTO	27
CAPITULO PRIMERO. GENERALIDADES SOBRE LOS USOS DE SUELO Y LA ZONIFICACIÓN.....	27
CAPITULO SEGUNDO. DE LOS USOS Y DESTINOS DE SUELO	28
CAPITULO TERCERO. DE LA ZONIFICACIÓN	29
CAPÍTULO CUARTO. USOS COMPLEMENTARIOS.....	33



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

CAPITULO QUINTO. ACTIVIDADES INDUSTRIALES.....	34
CAPÍTULO SEXTO. CORREDORES Y ZONAS INDUSTRIALES	36
CAPITULO SÉPTIMO. CORREDORES URBANOS	36
CAPITULO OCTAVO. POLÍGONOS DE ACTUACIÓN	38
CAPÍTULO NOVENO. DISTRITOS	39
CAPÍTULO DÉCIMO. POLÍTICAS DE ZONIFICACIÓN	40
CAPÍTULOS DÉCIMO PRIMERO. USOS DE SUELO	41
CAPITULO DÉCIMO SEGUNDO. DENSIDAD Y POTENCIALIDAD CONDICIONADA	42
CAPITULO DÉCIMO TERCERO. SUBDIVISIONES.....	45
CAPITULO DÉCIMO CUARTO. ESTACIONAMIENTOS	46
TÍTULO V. DE LAS VIALIDADES	52
CAPÍTULO ÚNICO. DE LOS DERECHOS DE VÍAS	52
TITULO VI. TRAMA URBANA, IMAGEN URBANA Y ESPACIO PÚBLICO	58
CAPITULO PRIMERO. IMAGEN URBANA.....	58
CAPITULO SEGUNDO. OBRAS DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS	59
CAPITULO TERCERO. DE LOS SITIOS PATRIMONIALES E HISTÓRICOS.....	60
CAPITULO CUARTO. BALDÍOS.....	61
CAPITULO QUINTO. DENSIDADES	62
CAPÍTULO SEXTO. URBANIZACIONES.....	62
CAPITULO SÉPTIMO. INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y AÉREAS EN LA VÍA PÚBLICA.....	65
CAPITULO OCTAVO. NOMENCLATURA Y NÚMERO OFICIAL	66
CAPITULO NOVENO. ALINEAMIENTO Y USO DE SUELO	67
CAPITULO DECIMO. DEL ESPACIO PÚBLICO.....	68



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO. CICLOVÍAS	73
CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO. INFRAESTRUCTURA Y MOBILIARIO URBANO	75
TITULO VII. CONTROL, VIGILANCIA, INFRACCIONES Y SANCIONES	82
CAPÍTULO ÚNICO. MEDIDAS.....	82
TITULO VIII. MEDIOS DE DEFENSA	82
CAPÍTULO ÚNICO. RECURSO DE INCONFORMIDAD.....	82
TRANSITORIOS	86

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO PRIMERO. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Artículo 1. El presente Reglamento es de orden público e interés social y será de observancia general en el territorio Municipal, incluyendo las Áreas Federales cedidas en Resguardo al Municipio de Guadalupe, Nuevo León; y sus disposiciones se fundamentan en lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Nuevo León, la Ley General de los Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, su Reglamento en Materia de Áreas Naturales Protegidas, su Reglamento en Materia Ordenamiento Ecológico, Norma SEMARNAT-059, Ley de Aguas Nacionales, Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, su Reglamento, Ley Federal de Procedimiento Administrativo, Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, su Reglamento, Plan Nacional de Desarrollo, la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección Ambiental del



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Estado de Nuevo León, el Código Fiscal de la Federación, el Código Fiscal del Estado, la Ley de Personas con Discapacidad del Estado de Nuevo León, los planes o programas vigentes de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey y de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, Nuevo León; la normatividad establecida por las Normas Oficiales Mexicanas, para lo no previsto en este Reglamento, se aplicarán supletoriamente la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio del Estado, el Código Civil del Estado, el Código de Procedimientos Civiles del Estado, la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nuevo León, el Reglamento de Construcción, Reglamento Orgánico de la Administración Pública, el Reglamento de Nomenclatura, el Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Guadalupe, el Decreto del Monumento Natural Cerro de la Silla, el Programa de Manejo del Monumento Natural Cerro de la Silla, del Plan Metropolitano 2000 – 2021 de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey, la normatividad y condiciones establecidas para los fraccionamientos aprobados y demás disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, las disposiciones del presente reglamento son aplicables a la totalidad de los predios ubicados dentro de los límites jurídicos-administrativos del Municipio de Guadalupe; a los particulares que tengan algún interés jurídico y/o urbanístico respecto a dichos predios; y a las autoridades encargadas de aplicar, controlar y vigilar el cumplimiento de este Reglamento.

CAPITULO SEGUNDO. OBJETIVOS

Artículo 2. Los objetivos principales del presente Reglamento son:

- I. Trabajar conjuntamente con los Municipios colindantes los límites Municipales 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,



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

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 la 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 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 predios incluidos dentro de los límites del Municipio de Guadalupe, N. L.
- 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



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

las personas con discapacidad se desplacen libremente.

- XI. Supervisar y aplicar criterios ambientales de conservación de áreas naturales.

Artículo 3. 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 4. Son nulos y no producirán efecto jurídico alguno, los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios, que contravengan las disposiciones del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guadalupe, Nuevo León, Visión 2017-2037 y/o del presente Reglamento.

Artículo 5. Cuando alguna disposición establecida en el presente Reglamento coincida con cualquier otra disposición de otros reglamentos, que contengan disposiciones sobre la misma materia, se aplicará la reglamentación más restrictiva o la que señale más altas normas de control.

CAPITULO TERCERO. GLOSARIO

Artículo 6. Definiciones básicas:

- **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.
- **Acción urbana:** el proceso de aprovechamiento y acondicionamiento del territorio para el asentamiento humano, mediante la introducción o mejoramiento de infraestructura, equipamiento o servicios, así como por la



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

fusión, subdivisión, relotificación, parcelación, conjuntos urbanos y fraccionamientos de terrenos, la edificación o la construcción u otros tendientes a la transformación, uso o aprovechamiento del suelo. Las acciones urbanas pueden ser de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento;

- 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;
- Área Condicionada: aquella en la que por su naturaleza, se requiere un permiso por parte de las Autoridades correspondientes, debiendo cumplir con los lineamientos previamente establecidos.
- 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;
- 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 al menos dos de los siguientes servicios públicos: agua potable, drenaje sanitario, manejo integral de aguas pluviales, alumbrado público, energía eléctrica, transporte urbano, tránsito, seguridad pública y recolección de basura;
- Área urbanizable o de reserva para la expansión urbana: superficie de suelo en estado natural sujeto a actividades productivas agropecuarias o



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

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;

- Área vendible: es el área que podrá ser enajenada a terceros una vez que se haya cumplido con los requisitos de Ley;
- Asentamiento humano: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;
- Asentamiento humano irregular: el establecimiento de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran el cual fue ocupado por invasión o mediante operaciones traslativas de dominio, sin autorización de la autoridad competente;
- Atlas de Riesgo, Instrumento de carácter estatal o municipal donde se señalan la prevención de riesgos derivados de causas hidrometeorológicas, geológicas y antropogénicas.
- Ayuntamiento: El Republicano Ayuntamiento del Municipio de Guadalupe, Nuevo León.
- Centro de equipamiento: es el conjunto de inmuebles, instalaciones y construcciones utilizado para prestar a la población los servicios urbanos, a fin de que pueda desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas propias de la vida urbana;
- Centro de población: las zonas constituidas por las áreas urbanas o urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación natural y ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;

- Coeficiente de absorción (CAS): determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable que la cubra, y la cual se expresará convertida en un porcentaje del total de la superficie del predio;
- Coeficiente de ocupación del suelo (COS): determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio.
- Coeficiente de uso de suelo (CUS): determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio.
- Condominio: Grupo de inmuebles que pertenecen a distintos propietarios los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su Unidad de Propiedad Privativa y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes de un inmueble que comparten, necesarios para un adecuado uso y disfrute
- Conjunto urbano: modalidad de acción urbanística en un polígono dado en donde se autorizan simultáneamente diversos aprovechamientos y en el cual se constituye un régimen de propiedad en condominio o de gestión común;
- Conservación: la acción de mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;
- Construcción: toda obra o instalación que transforme el estado actual o natural de un lote o predio con objeto de servir a las actividades humanas, tales como la fabricación de elementos físicos, la reconstrucción, modificación, remodelación, conservación, mantenimiento, restauración o demolición de bienes inmuebles, así como las excavaciones, movimientos de tierra, cortes, rellenos y similares;



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- 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 65 decibelios (db-A).
- Conurbación: la continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población localizados en dos o más municipios;
- 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 comerciales, de servicios, habitacionales de alta densidad y equipamiento urbano; de calles semipeatonales, urbano de barrio, urbano moderado, zonas escénicas, calles completas, corredores principales y de transporte.
- Crecimiento: la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;
- Densidad habitacional neta: es el lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas por unidad de superficie, y que establece la superficie mínima de terreno o suelo por lote o la superficie mínima de metros cuadrados de terreno o suelo por unidad de vivienda en las zonas distintas al habitacional unifamiliar. Esta densidad es la que establece preferentemente para las áreas urbanas o urbanizadas en el Programa Municipal de Desarrollo de la Ciudad de Guadalupe, Nuevo León, Visión 2017-2037.
- Derecho de vía: es el 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;
- Desarrollo urbano: es el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;
- 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.
- Dirección: Se entenderá como la Dirección de Control y Sustentabilidad Urbana adscrita a la Secretaría de Control y Sustentabilidad Urbana del Municipio de Guadalupe, Nuevo León.
- Edificación: es aquella obra en proceso de construcción o ya terminada que se encuentre dentro de un lote o predio; la edificación puede ser habitacional, comercial, de servicios, industrial, de infraestructura o equipamiento urbano;
- Equipamiento urbano: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;
- Espacio Público o Vía Pública: los espacios abiertos urbanos que se encuentran ubicados entre los alineamientos o linderos de los predios que por disposición legal de autoridad competente o por razón de servicio, se destinen al libre tránsito. Pueden ser plazas o espacios de encuentro, parques y jardines, andadores, carreteras, calles o vialidades, incluyendo sus banquetas, guarniciones y camellones.
- Estudio de movilidad: es el estudio que analiza las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad;



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- Imagen urbana: impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socio-económicas de una localidad;
- Infraestructura: los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los Centros de Población, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión;
- 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 escurrentías;
- Ley: Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Lote, predio o terreno: es la superficie de tierra o suelo que tiene en propiedad o posesión una o más personas física(s) o moral(es), ya sea que se derive o no de una subdivisión, fraccionamiento, relotificación, parcelación o cualquier desarrollo; cuyas colindancias y superficies generalmente están descritas en el documento o título jurídico mediante el cual se acredita la propiedad o posesión, y que puede acceder a él a través de una vialidad acreditada por las autoridades competentes;
- 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;



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- **Manifestación de Impacto Ambiental:** el 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.
- **Manifestación de Impacto Urbano:** es el estudio regional 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;
- **Matriz de Compatibilidad:** es el 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;
- **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;
- **Movilidad urbana:** capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad;
- **Municipalización:** acto mediante el cual el Municipio de Guadalupe, Nuevo León asume las obligaciones de prestar servicios públicos al fraccionamiento.
- **Municipio:** el Municipio de Guadalupe, Nuevo León.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- Nomenclatura Oficial: relación de las nominaciones de vías públicas, desarrollos urbanos y plazas.
- 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 en el desarrollo de actividades, uso y destino de bienes que causen o puedan causar daño al ambiente,
- Normas Técnicas: la 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.
- Número Oficial: es la asignación de un número, par o impar, a un predio en sentido progresivo, referido al sistema de ejes rectores, para facilitar su localización e identificación.
- Obras de urbanización: la construcción e introducción de infraestructura urbana, vialidad, guarniciones y banquetas, nomenclatura, habilitación y señalamiento vial, equipamiento y arbolado de las áreas municipales, plazas, parques, jardines y camellones;
- Permiso: acto administrativo mediante el cual la Dirección, otorga autorización para la ejecución de una acción urbana, incluyendo lo referente para retirar, desmantelar y en su caso demoler estructuras que soportan anuncios.
- Plan o Programa Parcial de Desarrollo Urbano: el proyecto autorizado que en mayor profundidad y detalle cubre un área delimitada del territorio del centro de población y es la base para tramitación de acciones urbanas.
- Polígono de Actuación: el área que el Plan Director de Desarrollo Urbano se considera sujeta a acciones de mejoramiento urbano de renovación y regeneración. Su implementación requiere de la coordinación y concertación



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

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

- Programa: Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guadalupe, Nuevo León, Visión 2017-2037;
- Proyecto urbanístico: el plano o conjunto de planos de un fraccionamiento mediante los cuales se da solución al trazo y anchura de las vías públicas requeridas para la integración del fraccionamiento con las áreas urbanas o urbanizadas adyacentes; el trazo y ubicación de los lotes, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de las áreas necesarias para la infraestructura urbana; ubicación de las áreas de cesión al Municipio en forma de plazas, parques o jardines, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de los lotes con usos del suelo complementarios al predominante;
- Proyecto ejecutivo: el proyecto urbanístico autorizado, los planos, documentos, presupuestos y demás lineamientos que determinan las especificaciones de construcción o instalación formulados por las dependencias u organismos prestadores de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, así como el diseño de pavimentos y obras complementarias;
- Régimen de propiedad en condominio: aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal o vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya pertenezcan a uno o varios propietarios y que tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública;
- 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



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

construcción respectiva, así como las normas generales y especiales del Condominio;

- Reglamento: el presente Reglamento;
- Relotificación: modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento;
- Resiliencia: es la 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;
- Secretaría: la Secretaria de Control y Sustentabilidad Urbana del Municipio de Guadalupe, Nuevo León.
- 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;
- Subdivisión: es la partición de un lote o predio, ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población, en dos o más fracciones y que no requiere la apertura de una o más vías públicas;
- Titular: la persona física o moral debidamente acreditada y a cuyo nombre se expide la Licencia o Permiso.
- Urbanización: es el proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, los servicios públicos y la vialidad en un centro de población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades;
- Uso de suelo: los fines particulares a que podrá dedicarse determinada área o predio a partir de un Plan o Programa de desarrollo urbano.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- **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 derivación 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;
- **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.
- **Uso Prohibido:** el uso o los usos a los que no podrán destinarse los predios según la zonificación establecida en los planes, Programa, Ley y declaratorias de desarrollo urbano. Son los que asimismo por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial del Municipio de Guadalupe, que contravengan lo dispuesto en este Reglamento y/o Programa y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.
- **Vecino:** el residente del área que resulte afectado por una acción urbana o un acto derivado de esta Ley, quien tendrá interés jurídico para exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes o bien para intentar los medios de defensa que contemplan los ordenamientos jurídicos aplicables;
- **Vía pública:** es todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la Ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho está ya afecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes;



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- Zonas o distritos: son las superficies de suelo en que se divide un centro de población o de un Municipio en las que está previsto un uso de suelo predominante de la superficie total de cada zona siendo que pueden existir usos del suelo complementario y compatible con ese uso de suelo predominante;
- Zona conurbada: es el 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;
- Zona de Conservación: las 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;
- 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;
- 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



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;

- Zona de crecimiento controlado: son zonas en donde aplica primordialmente el uso habitacional donde las densidades se calculan en función de las pendientes del predio en cuestión;
- Zona de suelo estratégico: son aquellas áreas o predios que los programas de desarrollo urbano definan como esenciales o fundamentales para el crecimiento, ordenación o estructuración urbana de un Centro de Población según los periodos de apertura contemplados;
- 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;
- 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;
- 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;
- Zonas de riesgo: son las superficies de suelo de un Centro de Población o de un Municipio, identificadas como tales por los atlas de riesgos, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar daños o perjuicios a las personas o a sus bienes;



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.
- 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
- Zonificación Secundaria: la determinación de los Usos de suelo en un Espacio Edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.

TITULO II. AUTORIDADES Y ATRIBUCIONES

CAPITULO PRIMERO. DE LAS ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES

Artículo 7. La aplicación de este reglamento corresponderá a las siguientes autoridades:

- a) Al Republicano Ayuntamiento,
- b) Al Presidente Municipal,
- c) Al Secretario de Control y Sustentabilidad Urbana,
- d) Al personal que habilite o designe la autoridad Municipal para integrar una Comisión.

Artículo 8. Corresponden al R. Ayuntamiento, y al C. Presidente(a) Municipal de Guadalupe Nuevo León. Las atribuciones que le confieren la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, la Legislación en materia de Desarrollo Urbano vigente del Estado de Nuevo León, La Ley General del Equilibrio



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Ecológico y Protección al Ambiente, las Normas Oficiales Mexicanas, la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio; las cuales podrán ser ejercidas por los órganos de la administración pública Municipal.

Artículo 9. La Secretaría podrá ejercer las atribuciones que designen el Presidente(a) Municipal y el Cabildo para cumplir con este Reglamento.

Artículo 10. La Secretaría podrá delegar las atribuciones que designen el Presidente(a) Municipal y el Cabildo para cumplir con este Reglamento.

**CAPITULO SEGUNDO. DEL CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**

Artículo 11. El Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano será un organismo institucional de consulta, asesoría, opinión y participación ciudadana; que tendrá el carácter de permanente y permitirá a la autoridad tener acceso a la opinión de la comunidad sobre la problemática urbanística.

Artículo 12. La integración del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano estará formado por un representante de las siguientes instituciones y organismos:

1. Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda Delegación Nuevo León, (CANADEVI),
2. Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León,
3. Cámara de la Industria de Transformación de Nuevo León,
4. Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL),
5. Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey Carrera de



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Arquitectura,

6. Universidad de Monterrey, programa Académico de Arquitectura,
7. Facultad de Ingeniería Civil de la UANL,
8. Sociedad de Urbanismo Región Monterrey, A.C. (SURMAC),
9. Colegio y Sociedad de Arquitectos de Nuevo León,
10. Colegio de Ingenieros Civiles de Nuevo León,
11. Centro de Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León,
12. Instituto de Protección Ambiental de CAINTRA,
13. Instituto de Ingeniería Ambiental de la UANL,
14. Colegio de Notarios de Nuevo León,
15. Los integrantes del Consejo de Desarrollo Municipal, representantes de los comités comunitarios de las localidades, barrios y colonias del municipio,
16. La Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento.

Artículo 13. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano tendrá las siguientes funciones:

1. Emitir opiniones sobre iniciativas y proyectos urbanísticos que el Centro de Desarrollo Urbano y Ecología estime necesaria para su consulta,
2. Participar en la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, siendo uno de los instrumentos mediante el cual el público en general colabore en el desarrollo urbano Municipal,
3. Conocer de aquellos asuntos en los que la Secretaría de Control y Sustentabilidad Urbana estime necesario recabar su opinión y el,
4. Incrementar el número de miembros del consejo,
5. 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,
6. Desarrollar mecanismos de consulta que garanticen la más amplia participación ciudadana en los procesos de planeación del desarrollo.



CAPITULO TERCERO. DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL CIUDADANA

Artículo 14. 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 Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León.

Las formas en que la población participará son:

- I. La formulación, aclaración, evaluación y vigilancia del cumplimiento del Programa, así como los planes parciales, programas y proyectos derivados de éste;
- 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. La ejecución de 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.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Artículo 15. El Municipio promoverá la formación de grupos sociales en la participación del Desarrollo Urbano y el Ordenamiento Territorial.

Artículo 16. 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.

CAPÍTULO CUARTO. DE LA INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

Artículo 17. 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.

Artículo 18. Los fraccionadores y las personas que construyan edificaciones en lotes mayores a 1,000-mil metros cuadrados deberán entregar los planos de los nuevos desarrollos autorizados a la Dirección de Planeación Urbana Municipal, en formato digital georeferenciados.

**TÍTULO III. DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y
FRACCIONAMIENTO**

CAPITULO PRIMERO. DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 19. De acuerdo a la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

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

1. Vertical: Es aquel inmueble construido en varios niveles, en donde el uso de suelo de desplante es un elemento de uso común a los condóminos; y a la vez coexiste con unidades de propiedad exclusiva,
2. Horizontal: Es aquel inmueble destinado a construirse o desarrollarse en forma horizontal, donde partes del suelo y otros bienes son susceptibles de apropiación exclusiva coexistiendo un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes,
3. Mixto: Se origina cuando en un mismo terreno o edificación se presentan ambas condiciones requeridas para los condominios verticales y horizontales,
4. En Terreno Urbano.

Artículo 20. 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 en estas 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.

CAPÍTULO SEGUNDO. FRACCIONAMIENTOS.

Artículo 21. 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.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Artículo 22. 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 23. 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,
- V. Funerarios o cementerios.

Artículo 24. 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 25. En vialidades colindantes a predios a urbanizar, se respetará el ancho mínimo de 12-doce metros, a excepción que el Programa indique una sección mayor en su plano de estructura vial.



**TITULO IV. FUNCIONES DE USO DE SUELO, ZONIFICACIÓN Y
PROCEDIMIENTO**

**CAPITULO PRIMERO. GENERALIDADES SOBRE LOS USOS DE SUELO Y LA
ZONIFICACIÓN**

Artículo 26. Los Usos de Suelo y la Zonificación establecen lo siguiente:

1. La clasificación general de las áreas y predios.
2. La clasificación de los usos de suelo.
3. La definición de la zonificación primaria y la zonificación secundaria en función de los usos y destinos del suelo.
4. La clasificación de los usos y destinos del suelo.
5. La normatividad y la compatibilidad de los usos y destinos del suelo,
6. 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,
7. La normatividad para contingencias,
8. Las zonas de valor patrimonial (histórico o cultural),
9. La normatividad para la obtención de los diferentes tipos de licencias y permisos.

Artículo 27. El Programa establece dos Distritos Urbanos sujetos a un Programa Parcial de desarrollo urbano por Distrito, sujetos a normas de uso de suelo y zonificación particulares: el “Distrito 1 Centro-Lindavista” y el “Distrito 2 Norte-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 Programa.

Artículo 28. Se establecerá en todo el municipio, una Zonificación Primaria



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

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 Programa. Las zonas de mejoramiento dirigidas a los corredores principales y a los corredores de transporte público. 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.

CAPITULO SEGUNDO. DE LOS USOS Y DESTINOS DE SUELO

Artículo 29. Los Usos de Suelo, se refieren a los fines particulares a los que podrán dedicarse los predios dentro de los límites jurídicos-administrativos del municipio de Guadalupe, mismos que se establecen en la Matriz de Densidad y Potencialidad Urbanística y se clasifican como permitidos, condicionados, complementario o compatibles y prohibidos de acuerdo con la Ley.

Artículo 30. 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



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Ley.

Artículo 31. 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 32. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje. Por cada uso de suelo predominante se establecerán las funciones, giros o aprovechamientos que pueden determinarse como permitidos, lo que se expresará en una matriz de compatibilidad o documento semejante, que será parte del programa de desarrollo urbano del Centro de Población.

Artículo 33. Si existiera, en la Matriz de Densidad y Potencialidad Urbanística 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 Control y Sustentabilidad Urbana del Municipio a través de una solicitud acompañada de documentos y fundamentos de juicio que justifiquen la petición. La Secretaría revisará el caso y de considerarse pertinente modificará la resolución dictada o la normatividad aplicada. Deberá seguirse este procedimiento para recusar cualquier inconformidad con los acuerdos emitidos por la Secretaría de Control y Sustentabilidad Urbana.

CAPITULO TERCERO. DE LA ZONIFICACIÓN

Artículo 34. 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



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de la misma.

Artículo 35. Al Centro Urbano o al Casco Urbano de Guadalupe se le considera a la zona ampliada como un continuo del centro histórico y administrativo del Municipio. Se permiten usos, destinos y edificaciones de tipo comercial y de servicios especializados con carácter público y privado. Su equipamiento urbano es de cobertura total del centro de población.

Artículo 36. La zonificación primaria 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; y

d) Por pendientes mayores al 45%.

Artículo 37. El suelo y las edificaciones que se construyen sobre las zonas primarias mencionadas en el artículo anterior, se clasifican a su vez en Zonas Secundarias, las cuales se constituirán por los usos y destinos del suelo o aprovechamiento predominantes que determina el Programa y los que se deriven de éste. Estos aprovechamientos se clasifican como sigue:

1. Usos de Suelo:

a) Habitacional: Vivienda unifamiliar o multifamiliar.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- b) Comercial: Productos básicos, tienda de especialidades, tiendas y almacenes, materiales y vehículos.
- c) Servicios: Personales, talleres, reparación y mantenimiento, servicios automotrices, bodegas, alimentos y bebidas, entretenimiento, deportes, social, alojamiento, administración pública y privada, seguridad, religiosos, funerarios, comunicaciones, salud, asistencia social, salud animal, educación y cultura.
- d) Industrial: Artesanal y manufacturera.
- e) Mixto: en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales y/o de servicios.

Las zonas mixtas son áreas de vivienda mezcladas con habitacionales, comercios y/o servicios con normas de control estrictas. Se establece que un uso complementario es cuando no supera el 25% total del área construida destinada al uso principal.

2. Destinos del Suelo:

- a) Espacios abiertos y áreas verdes
- b) Infraestructura y obras complementarias.
- c) Equipamiento Urbano
- d) Vialidad y obras complementarias
- e) Otras que mezclen las autoridades

Artículo 38. Las zonas secundarias urbanizables donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, se podrán tener, conforme lo prevean los planes o programas de desarrollo urbano, los siguientes tipos de densidades brutas máximas permitidas:

- I. Densidad Tipo A: hasta 1-una vivienda por hectárea;
- II. Densidad Tipo B: hasta 5-cinco viviendas por hectárea;



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- III. Densidad Tipo C: hasta 15-quince viviendas por hectárea;
- IV. Densidad Tipo D: hasta 30-treinta viviendas por hectárea;
- V. Densidad Tipo E: hasta 45-cuarenta y cinco viviendas por hectárea;
- VI. Densidad Tipo F: hasta 60-sesenta viviendas por hectárea;
- VII. Densidad Tipo G: hasta 75-setenta y cinco viviendas por hectárea;
- VIII. Densidad Tipo H: hasta 90-noventa viviendas por hectárea;
- IX. Densidad Tipo I: hasta 120- ciento veinte viviendas por hectárea;
- X. Densidad Tipo J: hasta 150-ciento cincuenta viviendas por hectárea;
- XI. Densidad Tipo K: hasta 200-doscientas viviendas por hectárea; y
- XII. Densidad Tipo L: hasta 250-doscientas cincuenta viviendas por hectárea.

Artículo 39. En el Programa, tanto en las áreas urbanizables como en las áreas urbanizadas, la densidad expresada será Densidad Bruta de Viviendas por Hectárea. En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbanizable, se autorizará la densidad bruta prevista en los planes. En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75-punto setenta y cinco.

Artículo 40. 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. El desarrollo podrá autorizarse bajo cualquiera de los usos habitacionales del suelo previstos en el artículo anterior, siempre y cuando no se exceda la densidad prevista en las fracciones anteriores. Las densidades serán transferibles entre predios de un mismo Proyecto Urbanístico y/o Proyecto Arquitectónico. 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.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Artículo 41. En las zonas habitacionales denominadas H4 y H5 podrá asignarse una sola actividad complementaria a la vivienda por predio, siempre y cuando estén integradas a la vivienda y no modifiquen su aspecto.

Artículo 42. La estrategia de densificación de zonas habitacionales deberá cumplir con las disposiciones señaladas en el Programa; y con los requisitos de carácter particular que le especifique la autoridad competente.

Artículo 43. 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.

CAPÍTULO CUARTO. USOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 44. Para llevar a cabo las actividades complementarias a la vivienda el particular deberá presentar ante la Secretaría de Control y Sustentabilidad Urbana del Municipio un aviso; además de que la actividad deberá ser ejecutada solamente por los miembros de la familia.

Artículo 45. En todos los casos la superficie máxima destinada para el uso complementario deberá ser de un 25-veinticinco por ciento del total de construcción del área de vivienda, sin rebasar los 40-cuarenta metros cuadrados; exceptuándose volados y cocheras.

Artículo 46. En el caso de usos complementarios a la vivienda destinados a la



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

venta de alimentos, no podrán acompañarse con bebidas alcohólicas.

Artículo 47. No se permite la emisión de polvo o humos a la atmósfera en los usos complementarios.

Artículo 48. En cuanto a la disposición final de los desechos por la actividad complementaria a la vivienda, ésta, deberá ser acordada previo convenio con la Autoridad Municipal.

Artículo 49. No podrán fabricarse sustancias o productos peligrosos, así como su conservación o comercialización.

Artículo 50. 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, 65-sesenta y cinco decibeles señalados por la Norma Oficial Mexicana.

CAPITULO QUINTO. ACTIVIDADES INDUSTRIALES

Artículo 51. 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 52. 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



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

necesidad de equipos especiales, no consume más de 750 Kvas. de energía eléctrica no requiere transporte ferroviario dentro del predio; y

II. Industria pesada: aquella que no cumple una o más de las características mencionadas para la industria ligera.

Artículo 53. Las Actividades Industriales, a su vez, se clasifican en las siguientes categorías:

a) Inofensivas.- Son los usos industriales que no perturban o afectan las actividades normales de la comunidad, ni el ecosistema.

b) 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.

c) Dañina.- 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.

d) 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 54. Los usos de suelo de industria pesada son incompatibles con los usos residenciales conforme lo señala el Programa en el plano de usos de suelo de baja densidad.



CAPÍTULO SEXTO. CORREDORES Y ZONAS INDUSTRIALES

Artículo 55. En el Municipio se permite el desarrollo de la actividad industrial a lo largo de los corredores principales y los corredores de transporte, así como en las zonas o fraccionamientos industriales.

Artículo 56. Para los corredores en los cuales se encuentre condicionado su autorización, deberá cumplirse con cada una de las condicionantes.

Artículo 57. En los corredores principales y de transporte 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 Control y Sustentabilidad Urbana 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.

CAPITULO SÉPTIMO. CORREDORES URBANOS

Artículo 58. Zona Comercial es aquella en la cual predominan los usos del suelo y edificaciones comerciales y en la cual son compatibles los usos del suelo habitacional y condicionados o prohibidos en usos de servicio e industria según su política de zonificación, ya sea conservación, consolidación, mejoramiento o crecimiento conforme a las disposiciones del artículo siguiente.

Artículo 59. Los corredores urbanos comprenden las zonas a lo largo de las vialidades que permiten el establecimiento de usos comerciales, de servicios o mixtos. Los predios en donde aplicará la normatividad para cada tipo de corredor, estarán definidos en el Programa. Los corredores urbanos se subclasifican dependiendo de las actividades que se realizan en cada uno de ellos.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- a) Corredor Urbano Semipeatonal (CU-1): es la modalidad de Corredor Urbano que contempla las calles de uso semipeatonal;
- b) Corredores Urbano de Barrio (CU-2): el tipo de Corredor Urbano de Barrio (CU-2) es aquel que mezcla la vivienda con algunos usos compatibles y complementarios a la función habitacional, estos satisfacen las necesidades primarias del barrio o zona inmediata;
- c) Corredor Urbano Moderado (CU-3): contempla una amplia variedad de usos habitacionales, comerciales y de servicios; que sean predominantes, complementarios y compatibles;
- d) Corredor Zonas Escénicas (CU-4): contempla el Corredor Urbano para zonas escénicas del Municipio;
- e) Corredor Urbano de Calles Completas (CU-5): es la modalidad de Corredor Urbano que contempla las calles completas para tránsito vehicular;
- f) Corredor Urbano Principal (CU-6): En las avenidas que se señalen en el Plano de Vialidades se permitirá la densidad de 150-ciento cincuenta viviendas por hectárea, CUS de 3.5-tres metros y medio y altura de edificios de hasta 10-diez pisos, condicionados a lineamientos y aportaciones, tanto de suelo como económicas que aparecen en el presente Reglamento. En el caso de predios de gran tamaño podrán establecerse conjuntos urbano de uso mixto, con transferencia de potencialidad al interior de los predios que forme el conjunto;
- g) Corredor Urbano de Transporte (CU-7): en las avenidas que se señalen en el Plano de Vialidades se permitirá la densidad máxima que marca la Ley, un CUS de 4.5-cuatro metros y medio y una altura de edificios de hasta 15-quince pisos, condicionados a lineamientos que aparecen en el presente Reglamento. En el caso de predios de gran tamaño podrán establecerse conjuntos urbano de uso mixto, con transferencia de potencialidad al interior de los predios que forme el conjunto.
- h) Corredor Urbano de Uso Mixto Consolidado (H6): es aquel Corredor Urbano que contempla los usos de suelo mixtos consolidados.

Artículo 60. Cuando por el crecimiento de la ciudad se genere un nuevo corredor,



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

o cuando un corredor cambie de categoría, será necesario un estudio de la Secretaría de Control y Sustentabilidad Urbana, así como su aprobación por Cabildo para su integración en el plano de zonificación del Programa.

Artículo 61. En materia de afectaciones viales, se respetará lo indicado en el Plano de Estructura Vial Metropolitana de Monterrey y el Programa, además de acatar lo dispuesto por la Ley.

Artículo 62. En las autorizaciones para cualquier trámite efectuado ante esta autoridad; o cuando estén fuera de un fraccionamiento aprobado o donde se prevean cambios en la sección vial, deberá establecerse la alineación oficial correspondiente.

Artículo 63. Los titulares de los 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 Programa.

CAPITULO OCTAVO. POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

Artículo 64. El Programa o en su caso los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de los Distritos podrán definir polígonos de actuación donde se establezcan derechos y obligaciones para los propietarios de terrenos, con base en la Ley y en este Reglamento.

Artículo 65. Una vez aprobado un polígono de actuación dentro del Programa o en su caso del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de un Distrito, la autoridad municipal realizará los proyectos de vialidad maestra, equipamiento o manejo de



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

aguas pluviales requeridos para el funcionamiento adecuado de la infraestructura, tanto al interior del polígono de actuación como en su relación con su entorno urbano y natural, conforme al Programa.

Artículo 66. Una vez elaborados, aprobados y evaluados los proyectos requeridos, la autoridad municipal estimará su costo y distribuirá dicho costo entre las superficies urbanizables, aún no urbanizada dentro del polígono de actuación. La autoridad municipal podrá considerar un porcentaje de deducciones por pago anticipado, así como los costos financieros de su ejecución, mismos que estarán incluidos en la distribución de los costos entre los beneficiarios.

CAPÍTULO NOVENO. DISTRITOS

Artículo 67. A fin de dar mejor resolución a las problemáticas urbanísticas y de asentamientos humanos del Municipio, este Reglamento y el Programa cuenta con 2-districtos que a continuación se describen:

a) Distrito 1, Centro – Linda Vista: La zona más antigua del municipio, comprende el Centro Histórico y las zonas industriales y de vivienda Media Residencial y Residencial al norte del mismo, que empezaron a desarrollarse desde los años 1950. Actualmente tiene algunas reservas urbanizables cercanas a la Avenida Miguel Alemán.

b) Distrito 2, Norte Oriente: Esta zona es donde se localizan las últimas reservas de suelo urbanizable importantes en el municipio de Guadalupe. Tradicionalmente ha tenido una vocación de uso de suelo Industrial y de vivienda de Interés Social, pero dados los cambios recientes en la estructura urbana del Área Metropolitana de Monterrey, su vocación está ampliándose a otros usos de suelo de mayor valor agregado.



CAPÍTULO DÉCIMO. POLÍTICAS DE ZONIFICACIÓN

Artículo 68. En la zonificación se establecen políticas de Ordenamiento, las cuales podrán ser de Conservación, 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.

Artículo 69. Las zonas de Conservación; son aquellas en donde se proponen políticas públicas y acciones urbanas tendientes a preservar las zonas con valores históricos, culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales.

Artículo 70. 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 71. Congruentes con la Ley General de Asentamientos Humanos, en las zonas donde se establezca una política de Conservación, se establece una Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo en el Programa, donde se prohíben los usos no compatibles con las zonas habitacionales o en las establecidas con una Política de Conservación.

Artículo 72. Las zonas de Consolidación, son aquellas en donde se proponen políticas públicas y acciones urbanas dirigidas a fomentar la densificación y la mezcla de los usos y destinos del suelo. El propósito es el de reducir la tendencia de expansión horizontal en el municipio, mediante el máximo aprovechamiento de su capacidad de densificación en sus zonas estratégicas, a fin de propiciar que el



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

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

Artículo 73. 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 74. Las zonas de Crecimiento, son aquellas en donde se proponen políticas públicas y acciones urbanas de ordenación territorial sea enfocada en ordenar y regular las zonas para la expansión física del Centro de Población;

Artículo 75. Congruentes con la Ley General de Asentamientos Humanos, 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 76. 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.

CAPÍTULOS DÉCIMO PRIMERO. PLANOS DE USOS DE SUELO

Artículo 77. Para efectos del presente Programa, se consideran dos planos de



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

usos de suelo, uno de “baja densidad” y otro con “densidad condicionada”. Ambos planos establecen usos y destinos del suelo congruentes con las políticas del desarrollo urbano, así como las tendencias del mercado inmobiliario dentro del municipio. Sin embargo, el “plano de densidad Condicionada” propone aumento de los lineamientos urbanísticos en contraprestación del mejoramiento del espacio público y/o el mejoramiento de la infraestructura de movilidad. Esto es con el fin de que los particulares que deseen aumentar el potencial urbanístico de un predio o lote, lo podrán hacer siempre y cuando realicen las acciones correspondientes.

Artículo 78. En caso que el interesado no esté interesado en dicho incremento del potencial urbanístico, podrá utilizar el “Plano General de Uso Propuesto”, en donde el predio o lote cuenta con su uso de suelo correspondiente.

Artículo 79. Para poder administrar dichas obras de mejora para la infraestructura de la movilidad o del espacio público, será la Secretaria de Control y Sustentabilidad Urbana del Municipio, en conjunto con la Secretaria de Obras Públicas, así como el Instituto Municipal de Planeación Integral, quienes definirán las obras requeridas para poder ser acreedor al aumento de la densidad condicionada.

Artículo 80. Los usos y destinos del suelo en las zonas secundarias que se indican en este Reglamento, se determinan mediante el instrumento normativo denominado Matriz de Compatibilidad Usos y Destinos del Suelo del Programa, que regula la permisibilidad de los diferentes usos y destinos del suelo por cada zona secundaria que conforman al área de estudio.

**CAPITULO DÉCIMO SEGUNDO. DENSIDAD Y POTENCIALIDAD
CONDICIONADA**



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Artículo 81. Con el fin de lograr una ciudad más compacta, que favorezca los desplazamientos cortos y peatonalizados, y la calidad de vida de la población, este reglamento fomenta la construcción de predios baldíos, y la densificación de zonas estratégicas, señaladas por el Programa.

Artículo 82. Para los predios ya urbanizados, en zonas estratégicas consolidadas urbanísticamente, se podrá incrementar la densidad y potencialidad edificatoria, condicionada a mejoras en el espacio público. Esto implica, actualización de la infraestructura y ampliación de las banquetas.

Artículo 83. Para los predios no urbanizados, con dimensiones superiores a 2 hectáreas, y localizados en zonas estratégicas de densificación, conforme al Programa que aplique, se deberá determinar el incremento en el parque vehicular que acompañe el desarrollo de vivienda, comercio, servicios o industria. Con base en dicho incremento se medirá el impacto sobre la infraestructura de movilidad metropolitana. El particular deberá aportar al fideicomiso de movilidad metropolitana la parte proporcional que corresponda a dicho impacto, para utilizarse exclusivamente en obras de movilidad metropolitanas.

Artículo 84. Dichos predios podrán a su vez obtener un incremento en la densidad, conforme se establezca en los Programa Parciales de Desarrollo Urbano de los Distritos, toda vez que realicen las aportaciones mencionadas en el capítulo anterior. El Programa o en su caso los programas Parciales de Desarrollo Urbano de los Distritos Urbanos, indicarán las condiciones específicas que deberán cumplir los proyectos de construcción o de fraccionamiento, a fin de obtener el beneficios de los aumentos en densidad o de potencialidad de uso del suelo.

Artículo 85. La densidad y la potencialidad condicionada está definida en la Matriz de Densidad y Potencialidad Urbanística del Programa o en su caso de los Programas Parciales de los Distritos.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Artículo 86. Para tener derecho a la densidad o potencialidad señalada en dicha matriz, el propietario o constructor deberá aportar a título gratuito las áreas de cesión y los recursos económicos indicados en este reglamento, además de cumplir con los lineamientos de diseño urbano que se señala en el mismo. En caso contrario, solo podrá construir hasta el límite de densidad y potencialidad de vivienda unifamiliar, que señala la matriz.

Artículo 87. Si un predio se encuentra fuera de esta área o de esta vialidad, no podrá tener acceso a los incentivos de densidad o potencialidad urbanística.

Artículo 88. Los predios adyacentes hacia atrás de las propiedades con frente a las vialidades con derecho a aumento de densidad o potencialidad, podrán gozar de los mismos derechos condicionados, siempre que se encuentra en alguno de los dos supuestos siguientes:

I. Que se encuentren directamente marcados como predios sujetos a incremento de potencialidad en el Programa y que acepten fusionarse con el predio que dé frente a la vialidad señalada, para construir un inmueble integral.

II. Que se encuentren directamente marcados como predios sujetos a incremento de potencialidad en el Programa y que tengan frente a una vialidad que conduzca directamente a la vialidad señalada para aumento de densidad y potencialidad.

Artículo 89. Los tipos de corredores o de zonas sujetas a potencialidades condicionadas son las siguientes:

- Zonas de vivienda de Densidad Alta, con una densidad de vivienda de hasta 60-sesenta viviendas por hectárea.
- Zonas de Uso Mixto Consolidadas,



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- Calles Semi-peatonales,
- Zonas Escénicas,
- Corredores Urbanos de Barrio,
- Corredores Urbanos Moderados,
- Calles Completas,
- Corredores Principales,
- Corredores de Transporte Público,
- Polígonos de Actuación.

El Programa y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de los Distritos, establecerán los incrementos permitidos en densidad y en CUS, y las condiciones requeridas según el tipo de área o corredor.

CAPITULO DÉCIMO TERCERO. SUBDIVISIONES

Artículo 90. 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 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 predios sujetos a parcelación ubicados fuera de fraccionamientos autorizados, deberán ceder al Municipio el área municipal correspondiente



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

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;
- 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 DÉCIMO CUARTO. ESTACIONAMIENTOS

Artículo 91. Se deberá respetar la normatividad para estacionamientos establecida en los instrumentos jurídicos vigentes aplicables en la Ley y seguir los lineamientos y condicionantes establecidas en la Matriz de Compatibilidad y la Matriz de Densidades y Potencialidades del Programa.

Artículo 91 Bis: Podrá prescindir de cajones de estacionamiento aquellos giros que se ubiquen en la cabecera municipal en la sección que abarca (al norte independencia, al sur José Mariano Jiménez, al oriente 5 de Mayo y al poniente Arteaga, excepto los giros de Hotel, clínicas y hospitales, locales de más de 4 locales y escuelas.

Artículo 92. En el caso de los comercios, almacenes, talleres, lavado de autos y usos similares, el espacio para carga y descarga o de espera, se realizará dentro del lote sin obstruir el estacionamiento y las vías públicas, viales o peatonales.

Artículo 93. En establecimientos con giros de renta de autos, mensajerías, paqueterías, envíos de comida, vehículos con entrega a domicilio, central de taxis, terminal de vehículos de carga o pasajeros, será obligatorio contar con espacios exclusivos para sus vehículos de servicio.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Artículo 94. Para las gasolineras, unidades de carburación, bancos y comercios con servicio al carro, deberán respetar la Matriz de Compatibilidad y la Matriz de Densidades y Potencialidades.

Artículo 95. En los corredores urbanos los predios deben resolver los estacionamientos dentro de la misma propiedad. No se permiten estacionamientos en batería que salgan directamente a la avenida, que obstruyan la banqueta (parcial o completamente). y quedan excluidos los cajones de servicio y las áreas de circulación.

Artículo 96. Se autorizarán áreas de estacionamiento exterior cuando exista por lo menos un árbol por cada dos cajones.

Artículo 97. En las escuelas, clínicas y usos similares, es necesario prever, además de los estacionamientos requeridos, áreas adicionales para subir y bajar pasaje, así como espacios destinados a unidades de transporte.

Artículo 98. En el caso de las instituciones educativas, la zona de ascenso y descenso deberá ubicarse en una vialidad interior al predio, que evite el uso de la vía pública como área de espera para los vehículos privados que trasladen a los educandos. En todos los casos deberá darse prioridad a los vehículos de transporte colectivo.

Artículo 99. 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 100. En comercios, almacenes, talleres, lavado de autos y usos



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

similares, las maniobras de carga y descarga y de espera deben realizarse dentro de la propiedad y no obstruir las vías públicas, sean éstas viales o peatonales. Tampoco deben obstruir el área determinada para el estacionamiento.

Artículo 101. La renta de autos, mensajerías, paqueterías, envíos de comida, vehículos con entrega a domicilio, central de taxis, terminal de vehículos con carga o pasajeros deberán tener espacios exclusivos adicionales para sus vehículos de servicio.

Artículo 102. Los estacionamientos de categoría “exclusivo” sobre vía pública podrán permitirse únicamente en las calles locales secundarias dentro de las zonas habitacionales, y podrán contabilizarse en la solución de estacionamientos de los negocios siempre que cuenten con el permiso correspondiente.

Artículo 103. 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,
- II. Que tengan uso de suelo para estacionamiento,
- III. Que se cuente con un contrato de venta o arrendamiento de los espacios de estacionamiento, de un edificio o un lote habilitado para estacionamiento pueden prescindir de cajones de estacionamiento en su predio. En el caso de la cancelación del contrato de renta quedará sin efecto el permiso otorgado.

Artículo 104. Quedan exentos de estacionamiento los giros comerciales y/o servicios personales de hasta 100 metros cuadrados de uso, cuando los predios se ubican a una distancia máxima de 200 metros lineales o menos de una estación de Metro, Transmetro o BRT, excepto plazas comerciales y/o locales comerciales con



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

cuatro o más locales.

Artículo 105. Cuando 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 106. En usos mixtos, la demanda total de estacionamientos debe representar la suma de demandas señaladas para cada uno de ellos. Si la demanda no se presenta de manera simultánea, se podrá reducir hasta en un 30 por ciento la demanda total estimada, sin disminuir la demanda del uso principal. Si el cálculo presenta un número fraccionado se redondeará al número entero próximo menor.

Artículo 107. Quedan exentos de estacionamientos los usos complementarios al uso principal, en los siguientes casos:

- I. Hospitales. Usos de suelo principales: Consultorios, hospitalización y aulas escolares. Usos complementarios: Laboratorios, quirófanos, imagenología, servicios, bodegas, administración, cafetería, tiendas de artículos médicos, tiendas de regalos, medicina nuclear y servicios oncológicos.
- II. Centros educativos. Usos de suelo principales: aulas escolares, oficinas y centros de investigación. Usos complementarios: cafeterías, bibliotecas, salas para conferencias, centros culturales, instalaciones deportivas, estadios, bodegas y dormitorios para estudiantes y maestros.
- III. Edificios multifamiliares. Uso principal, vivienda y oficinas para profesionistas. Usos complementarios, amenidades de uso exclusivos de los residentes y usuarios internos.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Artículo 108. Todo estacionamiento público, deberá contar con un sistema de manejo del agua pluvial, para detener temporalmente el equivalente a una precipitación de 60-sesenta milímetros en 24-veinticuatro horas sobre su superficie. Asimismo, deberá estar bardeado en sus colindancias con los predios vecinos.

Artículo 109. Los estacionamientos públicos, tendrán carriles separados, debidamente señalados, para la entrada y la salida de los vehículos, con una anchura mínima del arroyo de dos metros cincuenta centímetros cada uno.

Artículo 110. Los estacionamientos públicos, tendrán una caseta de control anexa al área de espera para el público, situada a una distancia no menor de 4.5-cuatro metros y medio del alineamiento y con una superficie mínima de un metro cuadrado.

Artículo 111. 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 112. Para autorización en áreas de estacionamiento exterior hay que considerar cuando menos un árbol por cada dos cajones.

Artículo 113. En los estacionamientos se deberá de contar con arborización nativa de la región (palo blanco, encino, ébano, nogal, anacua o anacahuíta) de al menos 5-cinco centímetros de grosor medidos a 1-un metro de altura, los cuales se colocarán 1-un árbol por cada dos cajones de estacionamiento en hilera sencilla ó 1-un árbol por cada 4-cuatro cajones de estacionamiento en hilera doble. De no ser posible plantar árboles en el estacionamiento, por razones técnicas y naturales justificables, deberá de cederlos al área responsable de Ecología dependiente de la Secretaría de Control y Sustentabilidad Urbana, para los programas de reforestación.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Artículo 114. Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos, que de acuerdo a su tipología y a su ubicación, se establecen en la Matriz de Estacionamientos.

Artículo 115. Las cantidades de cajones para estacionamiento de vehículos, quedan establecidas en el reglamento de construcción en el artículo 102.

Artículo 116. Cualquier otra edificación no comprendida en el reglamento, se sujetarán al estudio y resolución de la autoridad municipal.

Artículo 117. Para efecto del cumplimiento de la norma de estacionamiento, no se contabilizarán como superficies construidas las áreas de estacionamiento techado (sótanos), vestíbulo, áreas destinadas a pasillos, volados y áreas de servicio.

Artículo 118. 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



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

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 sancionara de acuerdo a lo establecido en el Reglamento.

Artículo 119. Los estacionamientos resultantes de la aprobación, no podrán ser objeto de cobro por parte de plazas comerciales.

TÍTULO V. DE LAS VIALIDADES

CAPÍTULO ÚNICO. DE LOS DERECHOS DE VÍAS

Artículo 120. 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 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 121. 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 Metropolitana aprobado, el Programa y la Legislación vigente en esta materia, de acuerdo con los planos de diseño vial de avenidas y cruces elaborados por la Secretaría de Control y Sustentabilidad Urbana.

Artículo 122. 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,



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

empresas telefónicas, CFE, Líneas de Gas Natural, Vías Férreas y otras existentes.

Artículo 123. 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 124. 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. Una Calle Completa considera: aceras anchas de por lo menos 3.5-tres metros y medio, carriles para bicicletas de 2.5-dos metros y medio, cruceros fáciles para peatones, carriles para transporte público, parabuses cómodos y accesibles, camellones de salvaguarda, carriles más estrechos para vehículos. Se preverá desde el diseño de las mismas para que cuenta 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 125. 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 cuenta 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.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Artículo 126. 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:

- I. 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. Avenida Paralela a la vía del ferrocarril a Tampico (Corredor de Transporte), con un derecho de paso de 40-cuarenta metros en el recorrido del Anillo Metropolitano al poniente hasta el límite municipal del oriente.
- III. 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 oriente (Av. Coahuila) y su derecho de vía será de 41-cuarenta y un metros.
- IV. Conexión entre las avenidas México con Valle de Guadalupe, actualmente avenida Israel Cavazos, en su trayecto desde la avenida Eloy Cavazos hasta llegar al límite Municipal del norte, cuyo derecho de vía será de 60-sesenta metros.
- V. 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.
- VI. 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.
- VII. 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.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- VIII. En el tramo de avenida Eloy Cavazos hasta avenida Benito Juárez, sobre la calle Francisco M. Zertucho el derecho de vía será de 37 metros.
- IX. 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.
- X. 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 127. Se modificará la alternativa de dirección en las calles José María Arteaga y Cuauhtémoc, con derecho de vía de 18 metros en cada una, esto será en los tramos de la avenida Morones Prieto hasta la calle Ubaldo Treviño. Su continuación hasta unir las avenidas Paseo del Valle, José López Portillo y prolongación Paseo Las Américas contará con un derecho de paso de 50-cincuenta metros.

Artículo 128. La autopista al Aeropuerto contará con un derecho de vía de 70-setenta metros, permitiendo una calle de servicio en cada extremo.

Artículo 129. 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 130. Prolongación a Ruiz Cortines al oriente contará con un derecho de vía de 40-cuarenta metros sin laterales.

Artículo 131. Carretera Miguel Alemán contará con un derecho de vía de 64-



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

sesenta y cuatro metros y un par de laterales de 12-doce metros, a partir de la Calle Bonifacio Salinas hasta el puente del arroyo la Talaverna (límite Municipal con San Nicolás de los Garza).

Artículo 132. 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 133. En la Vía a Tampico el derecho de vía será de 40-cuarenta metros, dando un espacio para la circulación del metrobús en la parte central de 25-veinticinco metros.

Artículo 134. En la calle Arroyo Talaverna el derecho de vía será de 54-cincuenta y cuatro metros permitiendo un vado central para el afluente de 21-veintiún metros.

Artículo 135. 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 136. 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.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Artículo 137. 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 138. Sobre Paseo Las Américas y Día del Empresario el derecho de vía será de 40-cuarenta metros con cuatro carriles para cada sentido.

Artículo 139. El derecho de vía para las avenidas López Mateos (de Ave. 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 140. 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 141. 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 142. 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 143. Sobre San Sebastián no se ubica camellón, su derecho de vía tendrá 28 metros y tres carriles de circulación en ambos sentidos.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Artículo 144. 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.

TITULO VI. TRAMA URBANA, IMAGEN URBANA Y ESPACIO PÚBLICO

CAPITULO PRIMERO. IMAGEN URBANA

Artículo 145. Para contribuir a tener un mejor entorno urbano no se deberá afectar la imagen de la ciudad con grafiti. La sanción será determinada por la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio.

Artículo 146. 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 depreciaar la imagen de la zona.

Artículo 147. En las fachadas de los inmuebles se prohíbe la colocación de elementos que sobresalgan del límite de propiedad hacia la vía pública o hacia 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 148. Para la colocación de las bajantes de drenaje pluvial en cualquier edificación, se deberán cumplir con los siguientes criterios de diseño y ubicación:



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- 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;
- II. Las aguas pluviales deberán canalizarse por medio de tubería o materiales idóneos, para bajarlos a la banquetta dentro del paramento de la construcción, y pasarlos por el espesor de la banquetta, para desembocar al nivel del arroyo de la calle.

Artículo 149. 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, deberá colocarse a no menos de 2.50-dos metros y medio de altura sobre el nivel de la banquetta. 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.

CAPITULO SEGUNDO. OBRAS DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

Artículo 150. 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 151. 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 152. 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



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

mal estado de sus elementos. Si existiera peligro de daño por mal estado de las construcciones e instalaciones públicas o privadas, la Secretaría puede dictar que se lleven a cabo las medidas de seguridad establecidas por Protección Civil Municipal. Si el propietario no ejecuta dicha orden en el plazo que se le señale, la Secretaría procederá a la ejecución subsidiaria, por cuenta y riesgo de éste.

CAPITULO TERCERO. DE LOS SITIOS PATRIMONIALES E HISTÓRICOS

Artículo 153. Para realizar acciones de mejoramiento o conservación en las edificaciones que de acuerdo al Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) tengan algún valor histórico y/o artístico deberán salvaguardar y proteger su aspecto arquitectónico característico y cumplir con lo dispuesto en la Ley.

Artículo 154. Las edificaciones de valor histórico o artístico que, de acuerdo con el INAH, 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.
- IV. En el caso de nuevas construcciones o remodelaciones de las Edificaciones



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

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 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 155. Las autoridades competentes deberán ejercer sus atribuciones para establecer normatividades donde se protegerán, conservarán, restaurarán y/o recuperarán los edificios con valor 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 156. 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 157. El Municipio revisará junto con el INAH, las solicitudes de permisos para las áreas de Casco Histórico, Los Lermas y San Rafael, a fin de conservar las construcciones de valor histórico y/o patrimonial ahí localizadas.

CAPITULO CUARTO. BALDÍOS

Artículo 158. Los terrenos baldíos se deberán mantener limpios, es decir libres de escombros 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 inflamables



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

y contaminantes.

Artículo 159. En las edificaciones construidas en los 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.

CAPITULO QUINTO. DENSIDADES

Artículo 160. Toda edificación ubicada dentro de los límites de Ciudad Guadalupe, deberá sujetarse en cuanto a su COS, CUS, CAS, altura, lote mínimo y remetimientos, a lo dispuesto por las densidades de este Reglamento y el Programa.

Artículo 161. 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 SEXTO. URBANIZACIONES

Artículo 162. 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 163. Tratándose de obras de urbanización la responsabilidad de la



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

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 164. 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 165. 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 si con las mismas no se afecta 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 o realizar las aportaciones necesarias para tal fin, determinadas por la Secretaría de Control y Sustentabilidad Urbana.

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

Artículo 166. 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 Secretaría, para lo cual el interesado deberá presentar los documentos solicitados y el pago de derechos correspondientes.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Artículo 167. 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 depositará 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 restaurarían 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 168. 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.



CAPITULO SÉPTIMO. INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y AÉREAS EN LA VÍA PÚBLICA

Artículo 169. 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 170. 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 171. 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 172. 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 173. En las vías públicas en que no existan aceras o banquetas, los interesados solicitarán a la autoridad el trazo de la guarnición.

Artículo 174. Para el tendido de líneas se necesitará la autorización y permiso de la Secretaría de Control y Sustentabilidad Urbana del Municipio que fijará los lineamientos necesarios en cada caso y tendrán que ser subterráneos.

Artículo 175. Los cables de retenidas, ménsulas, alcayatas, así como



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

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

Artículo 177. 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 178. 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 hicieren 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 realizara la recepción de las obras de urbanización por parte del Municipio.

CAPITULO OCTAVO. NOMENCLATURA Y NÚMERO OFICIAL

Artículo 179. El Municipio establecerá la nomenclatura oficial para la



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

denominación de las vías públicas, parques, plazas y predios dentro de su área jurisdiccional.

Artículo 180. El Municipio previa solicitud señalará para cada predio, que tenga frente a la vía pública, un solo número oficial que corresponderá a la entrada del mismo.

Artículo 181. 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 182. El Municipio podrá ordenar el cambio del número oficial, lo cual notificará al propietario, quedando éste 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 Registro Público de la Propiedad, a fin de que se hagan las modificaciones correspondientes.

CAPITULO NOVENO. ALINEAMIENTO Y USO DE SUELO

Artículo 183. 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 184. El informativo de uso del suelo 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.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Artículo 185. El Municipio 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 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 DECIMO. DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 186. 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 su caso, 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, cuando éste no los realice en el plazo fijado.

Artículo 187. 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 obras, modificaciones o reparaciones en la vía y en los espacios públicos.
 - b. Ocupar la vía o los espacios públicos con instalaciones de servicio público o construcciones provisionales.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- c. Romper el pavimento, o hacer cortes en las aceras y guarniciones de las vías o espacios públicos, para la ejecución de obras públicas o privadas.
- d. Instalar o construir subterráneas o aéreas.
- e. Efectuar labores de mantenimiento en las instalaciones aéreas o subterráneas.
- f. 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.

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 en conjunto con la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, las que se encargarán 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:



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- 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.

Artículo 188. 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 189. 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



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

para este propósito, a menos que se haya justificado y obtenido la autorización correspondiente de la Secretaría.

Artículo 190. La mezcla o manejo de mortero, concreto u otros materiales, se autorizará si se hace de manera 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 191. 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 192. Si existen hidrantes en la zona a usarse, deberán protegerse y mantenerse accesibles al personal de Bomberos.

Artículo 193. 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 194. 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 195. 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,



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles, durante la noche.

Artículo 196. 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 197. La Secretaría de Control y Sustentabilidad Urbana 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 198. 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. En el caso de predios que no cuenten con banqueta, el propietario será el responsable de la construcción de la misma.

Artículo 199. 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 200. 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.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Artículo 201. 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 202. Los propietarios de mobiliario o infraestructura que no se utilice para el servicio que fueron colocadas, deberán retirarlas a su costa.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO. CICLOVÍAS

Artículo 203. 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 204. 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;



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- V. Tener un ancho de al menos 2-dos metros, medidos desde el interior de sus límites laterales, cuando se trate de ciclovía 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 ciclovía 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 ciclovía 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 ciclovía 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 ciclovía 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; y



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- 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.
- 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 DÉCIMO SEGUNDO. INFRAESTRUCTURA Y MOBILIARIO URBANO

Artículo 205. 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 206. 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;



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- IV. Integrar las instalaciones de telecomunicaciones con la infraestructura existente;
- V. Diseñar las torres, estructuras, antenas y demás instalaciones, como trabajo de arte urbano; y
- 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.

Artículo 207. 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;
- IV. En el parapeto o pretil de terrazas o remate de fachadas, cuando se trate de las torres tipo arriostrada, autosoportada y monopolo.

Artículo 208. 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.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Artículo 209. 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, la Dirección General de Aeronáutica Civil, y las autoridades estatales y municipales en materia protección civil.

Artículo 210. 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 211. Toda nueva propuesta de mobiliario urbano, como requisito obligatorio, deberá contar con los estudios y análisis que al respecto emita el IMPLANI, para poder ser sujeto a aprobación. Además, deberá considerar las características que satisfagan las necesidades de las personas con discapacidad.

Artículo 212. 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 213. 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



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

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 repuesto por el mismo tipo de material.

Artículo 214. 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; y
- V. No se podrán emplear los colores descritos en la normatividad en materia de señalamientos viales.

Artículo 215. Los proveedores del mobiliario urbano tendrán como obligaciones:

- I. Garantizar una vida útil del mobiliario de por lo menos 10-diez años;



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- 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 216. 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 217. 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;



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- V. Permitir el adecuado uso y funcionamiento de otros elementos del mobiliario urbano legalmente instalados con anterioridad;
- 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 218. 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 219. 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 220. 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.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Artículo 221. 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 222. 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 223. 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 mt. 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.



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

Artículo 224. 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 VII. CONTROL, VIGILANCIA, INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO ÚNICO. MEDIDAS

Artículo 225. 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 VIII. MEDIOS DE DEFENSA

CAPÍTULO ÚNICO. RECURSO DE INCONFORMIDAD

Artículo 226. 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 227. 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 228. El recurso se interpondrá ante la Secretaría y la sustanciación y resolución del mismo será competencia de su titular. Cuando el acto sea emitido



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

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 229. 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 oficial con foto;
- 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



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- 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 230. 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 231. El recurso se desechara 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 232. 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;



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

- 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 del presidente municipal, 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; y
- 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 233. 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 234. 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



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

notificará el recurso y copia de sus anexos a dichos terceros, quienes tendrán un plazo de 15-quinze 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 235. 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 236. 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 237. 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 correspondiente.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Las disposiciones contenidas en este Reglamento no serán aplicables



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA
EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L.**

a los asuntos que antes de la fecha de vigencia de este Reglamento ya se encontrasen oficialmente en trámite ante la Autoridad Municipal correspondiente.

TERCERO. Remítase al C. Presidente(a) Municipal, a fin de que instruya al C. Secretario del R. Ayuntamiento, para que mande publicar el presente Reglamento en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, así como en la Gaceta Municipal.

CUARTO.- Se abrogan todas las disposiciones, reglamentarias, circulares, acuerdos y normas que contravengan el contenido de las presentes Adiciones.

DOCUMENTO EN REVISIÓN