

LA CIUDADANA LIC. ALEJANDRA RAMÍREZ DIAZ, PRESIDENTA MUNICIPAL DE GALEANA, NUEVO LEÓN, A TODOS LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO, HACE SABER:

QUE EN SESIÓN ORDINARIA DEL H. CABILDO No. 22 CELEBRADA EN FECHA DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2019 A LAS 10:00 AM. SE APROBÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LOS EDILES PRESENTES Y CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 115 FRACCIÓN V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, Y DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, TRANSITORIO NÚMERO CUATRO, SE EXPIDE EL PRESENTE.

REGLAMENTO PARA LA ZONIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y ESTACIONAMIENTOS DEL MUNICIPIO DE GALEANA, NUEVO LEÓN.

Publicado en Periódico Oficial num. 117-III,
de fecha 23 de septiembre de 2019

DISPOSICIONES GENERALES DEL PRESENTE REGLAMENTO

Artículo 1.- Este Reglamento es de orden público e interés de la ciudadanía, obligatorio en el municipio de Galeana, Nuevo León y tiene por objetivo determinar las reglas para:

- I. Garantizar que las construcciones cumplan con sus objetivos en beneficio de los propietarios y de los usuarios, mediante las disposiciones para la construcción, modificación, ampliación, conservación, reparación, y demolición de edificaciones públicas o privadas;
- II. La utilización de la vía pública para trabajos de construcción;
- III. Utilización de la vía pública en el ejercicio de la actividad comercial
- IV. La prevención de incendios y la seguridad en las edificaciones;
- V. La obra pública y privada ya sea que se ejecute en predios privados o en la vía pública dentro de la circunscripción territorial del municipio de Galeana, Nuevo León;
- VI. Clasificar las edificaciones en géneros y rangos de magnitud, por su tiempo y por su uso;
- VII. Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, crecimiento, conservación y mejoramiento de los centros de población;
- VIII. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos, destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población;
- IX. Determinar las normas y procedimientos básicos a que se sujetaran las autoridades y particulares en materia de desarrollo urbano en los términos de este reglamento, los planes y programas de desarrollo urbano y sus disposiciones reglamentarias;
- X. Establecer las bases que regirán la participación en el municipio de las áreas urbanas y en el área rural en la planeación de las zonas conurbanas, así como las bases de coordinación para la ejecución de las acciones, inversiones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en dichas zonas;
- XI. Establecer los instrumentos de gestión y fomento para la introducción, concertación y coordinación de los distintos agentes públicos, sociales y privados que intervienen en el desarrollo urbano en el municipio;

- XII. Determinar las bases generales conforme a las cuales el municipio formulará, aprobará, administrará y aplicará los reglamentos, programas, proyectos y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial y demás conducentes en el ámbito de su competencia; Determinar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población para mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural mediante:
- a) La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población;
 - b) La promoción del desarrollo socioeconómico sustentable del municipio armonizando la interrelación del área urbana y el campo y distribuyendo entre ellos equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización;
 - c) La distribución equilibrada y sustentable de los centros de población del área urbana y las actividades económicas;
 - d) La adecuada interrelación socioeconómica del centro de población urbano y rural.
 - e) El desarrollo sustentable de las diferentes zonas del municipio de Galeana, Nuevo León;
 - f) El fomento de centros de población de dimensiones medidas en el municipio de Galeana, Nuevo León, mediante la promoción de obras, equipamiento e infraestructura que realice el municipio de manera conjunta y coordinada;
 - g) La protección del patrón en el área rural y urbana;
 - h) La eficiente interacción entre los sistemas de convivencia y de servicios en los centros de población urbano y rural;
 - i) La creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas de trabajo vivienda y recreación;
 - j) La reestructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de infraestructura equipamiento y servicios urbanos;
 - k) La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;
 - l) La conservación y mejoramientos del ambiente en los asentamientos humanos;
 - m) La preservación del patrimonio cultural de los centros de población urbano y rural;
 - n) El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria de los centros de población urbana y rural;
 - o) La regulación del mercado de los terrenos y de la vivienda de interés social y popular;
 - p) La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo rural y urbano;

- q) La participación social en la solución de los problemas que generan la convivencia en los asentamientos humanos y el desarrollo y adecuación en los centros de población de la infraestructura y el equipamiento y los servicios urbanos que garanticen la seguridad, libre tránsito y accesibilidad que requiere las personas con discapacidad;

XIII. Se declara como utilidad pública:

- a) Las acciones de fundación, crecimiento, conservación y mejoramiento de los centros de población;
- b) La ejecución de los planes y programas, reglamentos y demás disposiciones de carácter general de desarrollo urbano;
- c) La ejecución de las obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos necesarios para el cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano;
- d) Las acciones y medidas necesarias para el establecimiento y adecuado funcionamiento de los destinos del suelo;
- e) La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y el equipamiento de salud y educativo;
- f) Las obras o actos que de acuerdo a este reglamento tengan como fin el hacer posible la edificación o mejoramiento de la vivienda de interés social y la tenencia legal de la tierra;
- g) La reubicación de la población asentada en zonas de alto riesgo, derechos de vía y zonas de restricción hacia áreas o predios aptos para el desarrollo urbano;
- h) Las acciones y obras necesarias para la protección, conservación o reestructuración del patrimonio artístico, cultural o histórico, así como de la imagen urbana de los centros de población del área urbana y rural;
- i) La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente de los centros de la población del área urbana y rural;
- j) El estacionamiento de vehículos;
- k) La elaboración de atlas de riesgo.
- l) La regeneración urbana de las zonas deterioradas e históricas de los centros; de población.
- m) El aprovechamiento en beneficio social de los elementos naturales susceptibles de apropiación, procurando el desarrollo sustentable y la conservación del equilibrio ecológico, estableciendo zonas de veda, parques naturales, jardines, tomando las medidas necesarias para evitar y controlar la erosión a efecto de heredar a las generaciones futuras las mismas o mejores condiciones ambientales para su desarrollo y el estudio, investigación y aplicación de conocimientos y tecnologías tendientes a contribuir al desarrollo urbano sustentable;

- n) La formulación, aprobación y administración de la zonificación del territorio municipal.

DEFINICIONES

Artículo 2.- Para los efectos del presente reglamento, se entenderá por:

- I. **AYUNTAMIENTO.** - Al Republicano Ayuntamiento del Municipio de Galeana, Nuevo León, Cuerpo colegiado, deliberante integrado por: Presidente Municipal, Regidores y Síndicos;
- II. **LEY ORGÁNICA.** - a la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León;
- III. **LEY.** - A la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León;
- IV. **LOTE.** - Al terreno producto de una división o fraccionamiento sin construcción;
- V. **EDIFICACIÓN.** - A las construcciones sobre un periodo sin dividir o fraccionar o sobre un lote producto de una división o fraccionamiento;
- VI. **INMUEBLE.** - Al terreno y construcciones que en él se encuentre;
- VII. **REGLAMENTO.** - Al Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Galeana, Nuevo León;
- VIII. **AUTORIDAD MUNICIPAL.** - Al Presidente Municipal, al Director General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, al Tesorero Municipal, al Inspector de Obras y/o a la persona que el municipio designe para hacer valer el presente reglamento;
- IX. **NORMAS TÉCNICAS.** - Son todas las normas relativas a la construcción, publicadas por Organismos Técnicos, aplicables a las construcciones, tales como: Norma Oficial Mexicana, ASTM, IMYC, FOVI, NEUFERT, PLAZOLA, entre otras;
- X. **PROPIETARIO.** - El titular o titulares de derechos de propiedad que se tengan sobre un determinado inmueble;
- XI. **PERITO RESPONSABLE.** - Es la persona física que se hace responsable de la ejecución de las obras para las que otorgue su responsiva técnica, avalada por cedula profesional propia de Arquitectura, Ing. Civil o similar.
- XII. **ASESOR.** - Es la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria, en lo relativo a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico e instalaciones, según sea el caso y deberá cumplir con los requisitos establecidos en este reglamento;
- XIII. **VERIFICADOR O INSPECTOR.** - Es la persona a quien el Municipio designa para llevar a cabo la labor de inspección y vigilancia para constatar el cabal cumplimiento de este reglamento en las construcciones, demoliciones y demás labores que regula este dispositivo;

- XIV. PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.** - Es el título que el Municipio otorga al cumplir con los requisitos que menciona el presente reglamento;
- XV. USO PÚBLICO.** - Es la característica por la cual se define el uso intensivo o masivo de cualquier instalación, por la cual deben de cumplir previsiones especiales en función de la seguridad de los usuarios;
- XVI. FALLA.** - Agotamiento de capacidad de carga de una estructura;
- XVII. CONSTRUCCIÓN.** - Instalación, edificación o cualquier tipo de datos;
- XVIII. DIRECCIÓN.** - Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del municipio de Galeana, Nuevo León;
- XIX. MUNICIPIO.** - A la administración municipal de Galeana, Nuevo León, encabezada por el Presidente Municipal;
- XX. PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL.** - Documento rector que norma el crecimiento ordenado del municipio;
- XXI. ZONA DE RESGUARDO PATRIMONIAL.** - Área física reconocida como Centro Histórico, que comprende los espacios definidos en su propio reglamento;
- XXII. 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 para la fusión, subdivisión, relotificación, parcelación, conjuntos urbanos y fraccionamientos de terrenos, la edificación o la construcción u otros tendientes a la transformación, uso u aprovechamiento del suelo. Las acciones urbanas pueden ser de, conservación, mejoramiento y crecimiento;
- XXIII. ÁREA DE PRESERVACIÓN NATURAL.** - Superficie de territorio que, por sus características de valor científico, ambiental, o paisajístico, deban mantenerse en su estado natural, conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la Ley Ambiental del Estado y su Reglamento;
- XXIV. ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.** - Las zonas del territorio estatal, en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieran ser preservadas y restauradas y están sujetas al régimen previsto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en la Ley Ambiental del Estado.
- XXV. ÁREA URBANIZABLE O RESERVA PARA LA EXPANSIÓN URBANA.** - Superficie de suelo en estado natural sujeto a actividades productivas agropecuarias o extractivas, que, por reunir las condiciones necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal a través de los planes y programas de desarrollo urbano correspondientes, la determina como reserva para el futuro crecimiento del centro de población;

- XXVI. 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 de más bienes de patrimonio histórico, artístico y cultural, los terrenos inundables, y las que tengan alto riesgo, que no sean mitigables, y se encuentren 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;
- XXVII. ÁREA RURAL.** - Superficie de suelo en estado natural con usos agropecuarios o extractivos que pueden o no ser colindante con el área urbana o urbanizada y que no está conectada a la red de infraestructura y servicios públicos;
- XXVIII. ÁREA URBANA O URBANIZADA.-** Superficie de suelo ubicada dentro de los centros de población que desempeñe una función de habitación, producción, comercio o algún otro tipo de servicio comunitario, y que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyéndose los cascos antiguos y las superficies que aún no están modificadas 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;
- XXIX. ÁREA VENDIBLE.** - Es el área que podrá ser enajenada a terceros una vez que se haya cumplido con los requisitos de este reglamento;
- XXX. 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;
- XXXI. 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;
- XXXII. ATLAS DE RIESGO.** - Documento donde se establece y se clasifican las zonas de riesgo;
- XXXIII. 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;
- XXXIV. CENTRO DE POBLACIÓN.** - Las zonas constituidas por las áreas urbanas o urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación natural y ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de

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

- XXXV. 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;
- XXXVI. CONSERVACIÓN.** - La acción de mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura y equipamiento, vivienda y servicios urbanos del centro de población incluyendo sus valores históricos y culturales;
- XXXVII. 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;
- XXXVIII. CONURBACIÓN.** - La continuidad física o demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centro de población localizados en dos o más municipios;
- XXXIX. CORREDOR URBANO.** - Zona limitada por los predios o lotes que dan frente a la vía pública en los que los programas de desarrollo urbano del centro de población, establecen usos y destinos del suelo y edificaciones comerciales, de servicios, habitacionales de alta densidad y equipamiento urbano;
- XL. CRECIMIENTO.** - La acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;
- XLI. DEPENDENCIA ESTATAL.** - es la dependencia competente en materia de desarrollo urbano en el Gobierno del Estado en los términos de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado y la Legislación aplicable;
- XLII. DEPENDENCIA MUNICIPAL.** - Dependencia Municipal: es la dependencia competente en materia de desarrollo urbano en el Gobierno Municipal en los términos de la reglamentación municipal respectiva;
- XLIII. DESARROLLO REGIONAL.** - el proceso de crecimiento económico en un territorio determinado, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;
- XLIV. DESARROLLO SUSTENTABLE.** - el proceso evaluable mediante criterios e indicadores del carácter ambiental, económico y social que tiende a mejorar la calidad de vida y la productividad de las personas, que se funda en medidas apropiadas de preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos naturales, de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras;

- XLV. DESARROLLO URBANO.** - el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XLVI. DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE.** - el proceso de planeación y regulación, para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el que se considere la ordenación, regulación y adecuación de sus elementos físicos, económicos y sociales y su relación con el medio ambiente natural;
- XLVII. DESTINOS.** - los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;
- XLVIII. DICTAMEN DE CONGRUENCIA.** - El documento mediante el cual la Dependencia Estatal evalúa y sanciona el contenido de un plan respecto de las disposiciones de la presente Ley y las políticas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano;
- XLIX. DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA.** - Son los profesionales facultados por la Ley, con la capacidad para asumir la responsabilidad técnica para elaborar o revisar los proyectos, promover su autorización, construir y supervisar las obras de edificación y urbanización, avalando que estas cumplan con lo establecido por esta Ley, los planes y programas de desarrollo urbano y reglamentos de la materia;
- L. EQUIPAMIENTO URBANO.** - Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;
- LI. EQUIPO DE IMPACTO VIAL.** - Estudio que se desarrolla para determinar los viajes que generará una nueva acción urbana y determina las mejoras que deban hacerse a la red vial aledaña o adyacente para mantener un nivel de servicio satisfactorio, y define los requerimientos de estacionamiento;
- LII. 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;
- LIII. FRACCIONAMIENTO.** - Toda división de predios en lotes o fracciones, para la transmisión de la propiedad o posesión de los mismos, o que tienda a ese objeto, además, los que impliquen la apertura de una o más vías públicas con servicios de agua potable, drenaje sanitario, electrificación y pavimento de manera inmediata o progresiva;
- LIV. FUNDACIÓN.** - La acción de establecer un asentamiento humano;
- LV. IMAGEN URBANA.** - Impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socio-económicas de una localidad;
- LVI. IMPACTO AMBIENTAL.** - Es la modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza;

- LVII. IMPACTO URBANO REGIONAL.** - Es la influencia o alteración causada por alguna obra o proyecto público o privado que, por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud modifique o altere negativamente el funcionamiento integral y eficaz de la vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos de suelo y el equipamiento urbano en dos o más municipios o en un centro de población en relación con su entorno regional;
- LVIII. IMPACTO VIAL.** - Efecto producido por la modificación de los movimientos o flujos vehiculares en la vialidad de una determinada zona causado por una construcción o puesta en operación de una nueva edificación o del desarrollo de un nuevo fraccionamiento o desarrollo inmobiliario;
- LIX. INCORPORACIÓN.** - Es el proceso mediante el cual un predio o área urbanizable se convierte en urbanizada mediante su habilitación con servicios e infraestructura y las cesiones que para fines públicos se establecen en esta Ley, a través de alguna de las acciones urbanas que la misma contempla;
- LX. INFRAESTRUCTURA PARA LA MOVILIDAD.** - Las vías públicas, sistemas de transporte e instalaciones que sirven para que se hagan posible los desplazamientos de bienes y personas, necesarios para el desarrollo de las actividades en un centro de población.
- LXI. INFRAESTRUCTURA URBANA.** - Las redes y sistemas de tuberías, ductos, canales, cables y obras complementarias necesarias para la distribución y suministro de agua potable y sus tomas domiciliarias, energía eléctrica, alumbrado público, el desalojo del drenaje sanitario de las edificaciones y el desalojo del drenaje pluvial de un centro de población o parte de él;
- LXII. INTEGRACIÓN ARQUITECTA.** - A la acción de colocar un elemento arquitectónico atendiendo a las relaciones armónicas de forma, materiales, color, textura o estilo con los elementos que lo circundan;
- LXIII. 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;
- LXIV. MANIFESTACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL.** - Ambiental: el documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el grado de alteración o modificación del ambiente natural, que

generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo;

- LXV. MANIFESTACIÓN DE IMPACTO URBANO REGIONAL.** - Regional: es el estudio elaborado por profesionista autorizado, en el que se analizan las externalidades e impactos que genera una obra o proyecto que por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, rebase la capacidad de la infraestructura, los servicios públicos o los equipamientos urbanos en una región conformada por dos o más municipios o en un centro de población, en relación con su entorno regional y en el que se proponen las medidas de mitigación o compensación necesarias a efecto de eliminar o disminuir al máximo posible dichos impactos o externalidades;
- LXVI. MEJORAMIENTO URBANO.** - La acción tendiente a reordenar, renovar o proteger las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo y deterioradas física o funcionalmente;
- LXVII. MULTIFAMILIAR HORIZONTAL.** - Será aquel que tenga más de una vivienda en un solo lote en forma horizontal;
- LXVIII. MULTIFAMILIAR VERTICAL.** - Será aquel que contenga unidades de vivienda una sobre otra;
- LXIX. MULTIFAMILIAR MIXTO.** - Será aquel que contenga vivienda multifamiliar horizontal y vertical;
- LXX. MUNICIPALIZACIÓN.** - Acto mediante el cual el municipio asume las obligaciones de prestar servicios públicos al fraccionamiento;
- LXXI. 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;
- LXXII. POLÍGONO DE ACTUACIÓN.** - Área que el programa de desarrollo urbano del centro de población considera sujeta a acciones de mejoramiento urbano de renovación y regeneración. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares y puede plantearse, si es promovido por el sector privado o social a través de un plan maestro y de un plan parcial de desarrollo urbano cuando sea promovido por la autoridad municipal o estatal;
- LXXIII. PROGRAMA O PLAN MAESTRO.** - Son los instrumentos de planeación para el diseño, programación y ejecución de proyectos urbanos específicos, siempre sujeto a lo establecido en el plan de desarrollo urbano del cual derive;
- LXXIV. PROVISIONES.** - Son las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- LXXV. 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;

LXXVI. 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;

LXXVII. REAGRUPAMIENTO PARCELARIO.- Es el proceso físico y jurídico de fusión de predios comprendidos en un área determinada y su posterior subdivisión o fraccionamiento y adjudicación con el propósito de ejecutar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; el reagrupamiento supone una asociación voluntaria o forzosa de propietarios de predios necesarios para la ejecución de un proyecto de interés social, mediante la distribución de las cargas y beneficios de sus participantes;

LXXVIII. RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE 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;

LXXIX. REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA. - Es el proceso de legalización de la posesión del suelo a las personas asentadas en él irregularmente;

LXXX.TERRENO FORESTAL. - El que está cubierto por vegetación forestal;

LXXXI. 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.

LXXXII. 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;

LXXXIII. 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;

- LXXXIV. 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;
- LXXXV. ZONA DE CRECIMIENTO CONTROLADO.** - Son zonas en donde aplica primordialmente el uso habitacional, las densidades se calculan en función de las pendientes del predio en cuestión;
- LXXXVI. ZONAS DE RIESGO.** - Son las superficies de suelo de un centro de población o de un municipio, identificadas como tales por los atlas de riesgos, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar perjuicios a las personas o a sus bienes;
- LXXXVII. ZONAS 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 y siempre sujeto a un plan parcial o a un polígono de actuación;
- LXXXVIII. 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;
- LXXXIX. ZONA METROPOLITANA.** - El espacio territorial de influencia dominante de un centro de población; y
- XC 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.

Artículo 3.- Las construcciones para los efectos del siguiente reglamento tendrán las siguientes:

CLASIFICACIONES

1.- SEGÚN SU MAGNITUD:

TIPO 1 LIGERA: Construcción que, en caso de falla, es improbable que cause daños de construcción.

EJEMPLO: Bardas no mayores de 2.00m. de altura, banquetas, cordones, pavimentos, obras de drenaje, reparaciones.

TIPO 2 MEDIANA: Construcciones que en caso de falla podrían causar daños graves, pero que la cantidad de personas perjudicadas es baja.

EJEMPLO: Casas habitación de una o dos plantas y otras construcciones de una planta. **ÁREA:** Hasta 1,500 M2., de construcción techada.

CAPACIDAD PLANEADA: Hasta 100 personas.

TIPO 3 GRANDE: Construcción que en caso de falla perjudica a más de cincuenta personas, o que por sus características requiere un alto grado de conocimientos técnicos especializados por su diseño y construcción.

EJEMPLO: De 2 a 4 plantas excepto casas habitación. ÁREA:

Hasta 600 M2., de construcción por planta.

CAPACIDAD PLANEADA: Hasta 1,000 por persona en total, o 250 por planta.

TIPO 4 COMPLEJA: Construcción que en caso de que fallara ocasionaría una catástrofe. EJEMPLO: De 5 plantas en adelante, con elevador cada 725 personas y uno cada 5 pisos.

ÁREA: Hasta 1,000 M2., de construcción por planta.

CAPACIDAD PLANEADA: Hasta 1,250 personas en total cada 5 pisos o 250 por piso.

TIPO 5 ESPECIALES: Construcción con alto grado de complejidad y en caso de falla ocasionaría una catástrofe.

EJEMPLO: Edificaciones o estructuras con materiales no tradicionales, centros de reunión masiva (cines, teatros, estadios, salones de baile, plazas de toros, lienzos charros, palenques, ferias con aparatos mecánicos y similares) edificios de refugio en casos de desastre y otros que por su grado de dificultad ameritan atención profesional especial, tales como presas, tanques para agua, puentes, plantas de energía y almacenes de productos peligrosos.

DE LAS CONSTRUCCIONES

ARTICULO 4.- Las construcciones o edificaciones comprenden:

- I. Toda obra que transforme el espacio de un lote, predio o espacio público, con objeto de servir a las actividades humanas de acuerdo con los usos o destinos del suelo determinados en los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;
- II. Las obras relativas a la ampliación, reestructuración o mejoramiento de los edificios o espacios existentes;
- III. Las obras que se realicen para la preservación, restauración y conservación de los edificios o espacios existentes, en especial, los relativos al patrimonio cultural del Estado; y
- IV. Las obras que se refieren al acotamiento, aseguramiento, demolición, acciones de emergencia, saneamiento y mantenimiento de predios, lotes y edificaciones, con el objeto de la seguridad y salud pública, así como su integración al contexto urbano.

ARTÍCULO 5.- Por su alcance, las construcciones o edificaciones se clasifican en

- I. Obras nuevas;
- II. Obras para la remodelación o ampliación de construcciones o edificaciones;

- III. Obras para la conservación de construcciones o edificaciones; y
- IV. Obras para la seguridad y sanidad de predios, lotes y construcciones o edificaciones.

Todas las obras de construcción o de edificación señaladas en los artículos anteriores requerirán de autorización. Las licencias o permisos de construcción o edificación se otorgarán por la autoridad municipal, de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento Municipal de Construcción.

ARTÍCULO 6.- Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o edificación, se sujetarán a este Reglamento municipal, así como a las siguientes disposiciones:

- I. Sujetarse a los planes y programas de desarrollo urbano y la zonificación establecida en los mismos;
- II. Respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su anchura correspondiente o prevista, quedando prohibida la obstrucción de esas vías, así como la de cauces pluviales y cañadas;
- III. Sujetarse a la densidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo tal y como aparezcan en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;
- IV. En la autorización de nuevas construcciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado o regularizado, se cederán las superficies de terreno a favor del municipio en los términos del artículo 203 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;
- V. Se pagarán los derechos o cuotas de incorporación a los servicios públicos que corresponda. Ambos requisitos se tendrán por satisfechos, si el terreno estuviera incluido en fraccionamiento u otras formas a través de las cuales se hubieren cumplido tales obligaciones;
- VI. Las áreas libres de las edificaciones deberán ser arborizadas y ajardinadas en la proporción adecuada al tipo de edificación, magnitud y uso;
- VII. Contar con los accesos adecuados y los espacios para estacionamiento en las cantidades requeridas por la dimensión y utilización de la edificación y tipo de zona. En los predios fuera de fraccionamiento autorizado se realizarán las adecuaciones viales y señalamientos que se determinen en el estudio de impacto vial emitido conforme lo dispuesto por el artículo 187 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León;
- VIII. Contar con iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran;

- IX. Realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación;
- X. Cumplir las especificaciones necesarias para la estabilidad estructural y servicio o función de sus diversos elementos e instalaciones según las normas técnicas y previsiones de seguridad, salubridad, comodidad y estética, acordes con su magnitud, uso, destino y ubicación signadas por perito responsable, en términos del reglamento de construcción del municipio correspondiente. Las dedicadas a fines públicos o de servicio al público deberán contar con rampas o soluciones para facilitar el acceso, circulación o uso, según el caso, a personas con discapacidad, sistemas de seguridad contra incendios incluidas escaleras y puertas de emergencia;
- XI. Realizarse bajo criterios de sustentabilidad, de tal forma que permitan un máximo confort para sus usuarios con el mínimo uso de los recursos naturales; en uso de energía, agua e iluminación;
- XII. Las instalaciones deberán incluir aparatos sanitarios de consumo bajo de agua, accesorios, materiales y especificaciones para el aprovechamiento racional del agua y que eviten dispendios y fugas, todo bajo el nuevo enfoque de desarrollo sustentable;
- XIII. Realizarse y utilizarse bajo especificaciones que permitan prevenir y controlar los riesgos de contaminación, sujetándose a los límites tolerables en la materia respectiva, debiendo cumplir con lo establecido en las disposiciones correspondientes de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, así como en los dictámenes respectivos emitidos por la autoridad federal, estatal o municipal, según corresponda; y
- XIV. En los casos de instalación y construcción de anuncios panorámicos por seguridad y protección deben contar con una memoria de cálculo estructural firmada por un profesionista responsable que garantice una resistencia mínima de los componentes físicos de soporte de los anuncios de 120 Km/hr contra el viento.

ARTÍCULO 7.- Las zonas deterioradas física o funcionalmente en forma total o parcial podrán ser declaradas por el Ayuntamiento espacios dedicados al mejoramiento con el fin de reordenarlos, renovarlos, rehabilitarlos y/o protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al desarrollo urbano, en beneficio de los habitantes de dichas zonas.

ARTÍCULO 8.- Para la realización de acciones de mejoramiento el municipio deberá atender los ordenamientos y regulaciones que sobre el particular establece la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y las demás regulaciones emitidas al respecto, y cumplir con lo siguiente:

- I. Identificar y señalar en los planes o programas de desarrollo urbano correspondiente, las áreas, zonas sujetas a mejoramiento;
- II. Identificar y señalar en los planes o programas Parciales de desarrollo urbano, las áreas que, quedan sujetas a mejoramiento y a estudios especializados ya sea de medio ambiente o de infraestructura y servicios;
- III. Para los casos de indefinición de las áreas o zonas de mejoramiento, el Ayuntamiento deberá emitir los acuerdos en los cuales se especifiquen las áreas, zonas o edificaciones que serán objeto de las acciones de conservación o mejoramiento, fundamentando las razones para ello y ordenar la realización del plan o programa parcial correspondiente;
- IV. Publicar en el Periódico Oficial del Estado y en un diario de circulación en la localidad correspondiente, los acuerdos que establezcan áreas, zonas sujetas a mejoramiento, indicando la programación de las acciones respectivas; y elaborar los proyectos de mejoramiento correspondientes y darles difusión pública.

ARTÍCULO 9.- Se consideran zonas sujetas a mejoramiento los sitios y edificaciones que representen para la comunidad un significado histórico, artístico, arquitectónico y/o cultural. Las zonas e inmuebles con valor cultural estarán constituidos por:

- I. Inmuebles vinculados a la historia local o Nacional;
- II. Inmuebles que tengan un valor arquitectónico representativo para la ciudad;
- III. Plazas, parques y calles que por su carácter y contenido o histórico o tradicional representan un valor cultural para la ciudad; y
- IV. Zonas arqueológicas y poblados típicos.

ARTÍCULO 10.- En las áreas, zonas o edificaciones declaradas como de mejoramiento, se podrán desarrollar las acciones y los alcances siguientes:

- I. **Habilitación:** mediante la introducción de nuevas redes de infraestructura, vialidad o pavimentación, construcción de equipamiento urbano, servicio de transporte urbano;
- II. **Rehabilitación:** mediante cambios de usos del suelo o de las edificaciones, cambio en las densidades de población o en la intensidad de usos del suelo, cambio o ampliación de las redes de infraestructura, ampliación de equipamiento urbano, reconstrucción total o parcial;
- III. **Renovación:** mediante demoliciones y construcción de nuevas edificaciones o espacios abiertos incluyendo infraestructura, vialidad y servicios públicos, y demás que se requieran para la recuperación y mayor funcionamiento de las zonas y áreas identificadas en los planes y programas de desarrollo urbano correspondientes; y

- IV. Restauración: mediante acciones tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que hacen posible la evolución y continuidad de los procesos naturales.

ARTÍCULO 11.- La renovación, regeneración, restauración, protección, densificación y reordenamiento de las áreas urbanas deterioradas, física o funcionalmente, total o parcial, se hará conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Las áreas urbanas deterioradas, sujetas a mejoramiento, deberán estar identificadas en los planes o programas de Centros de población.
- II. En las zonas sujetas a mejoramiento urbano se deberá desarrollar el programa parcial que corresponda de acuerdo con lo señalado en el plan o programa de desarrollo urbano de centro de población.
- III. En el programa parcial correspondiente se deberán indicar los compromisos y responsabilidades de las autoridades municipales y de los particulares en la ejecución del mismo.

ARTÍCULO 12.- Las acciones de conservación tienen por objeto mantener en buen estado de preservación y funcionamiento los edificios, vialidad pública, infraestructura, equipamiento y servicios que conforman las zonas urbanizadas de los centros de población, sus espacios libres e instalaciones; los elementos de diverso orden que integran o presentan vestigios arqueológicos y los bienes inmuebles del patrimonio histórico y cultural del Estado y nación. Las acciones de conservación deberán ser identificadas en los planes o programas de desarrollo urbano y en los acuerdos o decretos correspondientes, especificándose en ellos los lineamientos que permitan mantenerlos en buen estado, en condiciones de seguridad con los usos originales de los espacios y edificaciones sujetas a conservación.

ARTÍCULO 13.- Las zonas destinadas a la conservación serán:

- I. Las que requieran por su ubicación, extensión, calidad e influencia en el ambiente la ordenación del territorio y del desarrollo urbano;
- II. Las áreas que contengan bosques, praderas, mantos acuíferos y otros elementos esenciales para el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable del centro de población;
- III. Las dedicadas a actividades productivas de orden agropecuario forestal o mineras;
- IV. Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos naturales para la preservación ecológica de los centros de población;
- V. Las áreas cuyo uso pueda afectar el paisaje, la imagen urbana y los símbolos urbanos; y

- VI. Aquellos cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género que representen riesgos urbano permanentes o eventuales para los asentamientos humanos.

La urbanización de las áreas de conservación se hará en forma restringida, atendiendo lo previsto en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, solo se autorizarán las construcciones y obras que aseguren los servicios de carácter colectivo y de uso común.

ARTÍCULO 14.- Para la ejecución de cualquier acción de conservación o mejoramiento en inmuebles o zonas urbanas con valores históricos o culturales que están protegidos se deberá contar con el visto bueno de la autoridad competente de acuerdo con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas arqueológicas, Artísticas e Históricas, la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León y, demás disposiciones que resulten aplicables.

ARTÍCULO 15.- Los propietarios de los inmuebles sujetos a acciones de conservación tendrán la obligación de realizar las acciones y lineamientos derivados de los planes, programas de desarrollo urbano o decretos correspondientes, evitando su utilización en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico. La autoridad estatal o municipal competente podrá establecer convenios con los propietarios para la conservación de los mismos.

Para tal efecto, la autoridad estatal o municipal gestionara los mecanismos presupuestales y financieros y las facilidades administrativas y fiscales que apoyen a sus propietarios para su conservación y restauración.

ARTÍCULO 16.- El Estado y el municipio en coordinación con la autoridad federal competente en la materia, determinarán las características y especificaciones de construcción y uso que deberán observar los inmuebles y las zonas declaradas, como sitios de valor histórico, artístico, arquitectónico y cultural y firmarán los convenios de protección que correspondan.

ARTÍCULO 17.- Para la ejecución de cualquier acción de conservación o mejoramiento en inmuebles o zonas urbanas con valores históricos o culturales que están protegidos se deberá contar con el visto bueno de la autoridad competente de acuerdo con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas arqueológicas, Artísticas e Históricas, la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León y, demás disposiciones que resulten aplicables.

ARTÍCULO 18.- Los propietarios de los inmuebles sujetos a acciones de conservación tendrán la obligación de realizar las acciones y lineamientos derivados de los planes, programas de desarrollo urbano o decretos correspondientes, evitando su utilización en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico. La autoridad estatal o municipal

competente podrá establecer convenios con los propietarios para la conservación de los mismos.

Para tal efecto, la autoridad estatal o municipal promoverá los mecanismos presupuestales y financieros y las facilidades administrativas y fiscales que apoyen a sus propietarios para su conservación y restauración.

ARTÍCULO 19.- El Estado y el municipio en coordinación con la autoridad federal competente en la materia, determinarán las características y especificaciones de construcción y uso que deberán observar los inmuebles y las zonas declaradas, como sitios de valor histórico, artístico, arquitectónico y cultural y firmarán los convenios de protección que correspondan.

ARTÍCULO 20.- Para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

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

ARTÍCULO 21.- Las Dependencias Estatal y Municipal promoverán la imagen urbana de los centros de población en el Municipio de Galeana, Nuevo León, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:

- I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;
- II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;

- III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;
- IV. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros; y
- V. La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.

I. ATRIBUCIONES DEL AYUNTAMIENTO.

Artículo 22.- En la ejecución y cumplimiento del presente Reglamento de Construcción, corresponderá al ayuntamiento las siguientes atribuciones:

- I. Elaborar, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, los reglamentos y disposiciones de carácter general en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación, construcción, estacionamientos, así como vigilar su cumplimiento;
- II. Formular, aprobar y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
- III. Participar con el Estado, en la planeación y delimitación, de las zonas conurbadas y zonas rurales de los cuales forme parte;
- IV. Aprobar, en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Ley los programas de ordenamiento de las zonas conurbadas, urbanas y rurales, de los cuales forme parte;
- V. Promover los programas y realizar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el municipio de Galeana, Nuevo León;
- VI. Participar en la formulación y aprobación de los Atlas de Riesgo en los términos de lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León;
- VII. Convenir con el Estado la coordinación de acciones en materia de desarrollo urbano y en su caso que la Dependencia Estatal competente, por un período que no excederá al período constitucional del Ayuntamiento, desempeñe de manera total o parcial las funciones técnicas o administrativas que le corresponden al municipio en cumplimiento de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León;
- VIII. Proponer al H. Congreso del Estado, la fundación de centros de población en su circunscripción territorial;

- IX. Ejercer el derecho de preferencia de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León;
- X. Coordinarse el municipio de Galeana, Nuevo León con el Estado en el proyecto y ejecución de acciones, inversiones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano;
- XI. Intervenir en el cumplimiento, ejecución y financiamiento de los destinos del suelo establecidos en los planes o programas de desarrollo urbano, particularmente de aquellos relativos a la infraestructura hidrosanitaria, vial y de equipamiento que orienten el crecimiento urbano, conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León;
- XII. Intervenir en la elaboración y ejecución de programas para la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- XIII. Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano, las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y demás que resulten aplicables. Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo, el Ayuntamiento podrá solicitar opinión de la Dependencia Estatal competente;
- XIV. Dictaminar y resolver las solicitudes de constitución de polígonos de actuación de su competencia;
- XV. Evaluar, autorizar o negar las solicitudes de reagrupamiento parcelario que les sean presentadas, de conformidad con las disposiciones jurídicas vigentes;
- XVI. Constituir, administrar reservas territoriales y adquirir los inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de planes, programas y acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de sus centros de población;
- XVII. Participar en la ejecución de acciones que promuevan la disposición, habilitación y financiamiento de suelo apto y oportuno para los distintos usos, destinos y necesidades urbanas;
- XVIII. Participar en la integración y operación del Centro de Colaboración Geoespacial y en los sistemas de información que al efecto se diseñen y operen;
- XIX. Aplicar criterios ambientales de conservación de áreas naturales y de prevención y control de la contaminación ambiental en los permisos, licencias o autorizaciones de las distintas acciones urbanas;
- XX. Promover la participación ciudadana y recibir las opiniones que manifieste la comunidad para la formulación, evaluación y revisión de los planes y programas municipales;
- XXI. Ordenar, imponer y ejecutar las medidas de seguridad y sanciones, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos

- en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el ámbito de su competencia;
- XXII. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, en derechos de vía y en zonas de salvaguarda y de desarrollo controlado contiguas a industrias que realicen actividades altamente riesgosas;
 - XXIII. Revocar los acuerdos de licencias, permisos y autorizaciones que se expidan en contravención a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y demás disposiciones civiles y administrativas de observancia general;
 - XXIV. Expedir las licencias para instalación de anuncios, sujetándose a la normatividad establecida; y
 - XXV. Las demás que le atribuya la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y otros ordenamientos legales.

El Municipio deberá sujetarse a lo que dispone la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado y la Ley Ambiental del Estado, así como a los diversos planes y programas aplicables en la materia.

Las atribuciones a que se refiere este artículo serán ejercidas directamente por el Ayuntamiento y en su caso por las autoridades administrativas a quien él se las delegue a través del presente reglamento de construcción del Municipio de Galeana, Nuevo León correspondiente, pero con el control y evaluación de estos.

En ningún caso podrá el Ayuntamiento delegar sus atribuciones a ningún funcionario en lo que concierne a licencias o autorizaciones en zonas de riesgo o de montaña.

- XVI. El Presidente Municipal por sí o a través de los titulares de las áreas de desarrollo urbano, ejecutará directamente o a través del personal habilitado en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, del Reglamento de Construcción Municipal y demás disposiciones legales aplicables, las atribuciones que le sean conferidas en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial.
- XXVII. En relación a las subdivisiones se autorizaran aquellas que cuenten con un alineamiento vial, así como también aquellas que contengan un derecho de paso siempre y cuando sean de hecho y se presenten los antecedentes correspondientes donde lo certifiquen, tales como delimitaciones por cercas o bardas, recibos de luz, agua y drenaje, fotografías, según sea el caso y se verán sujetos a cumplir con los requisitos y disposiciones establecidas por este Reglamento de Construcción del Municipio de Galeana, Nuevo León.

- XXVIII. En relación al lote promedio, para las subdivisiones, se tomará en cuenta como superficie mínima 90 m², siempre y cuando el entorno de la zona lo permita y estará a consideración de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas determinar si aplica o no el concepto de lote promedio que será establecido por la superficie de metros cuadrados de los lotes que comprenden el resto de la manzana; por lo que en aquellos casos donde la superficie de lote sea menor a los 90 m² se solicitará la anuencia de 8-ocho vecinos colindantes o más próximos, junto con sus firmas y copias de sus identificaciones oficiales, además de cumplir con los requisitos establecidos en este Reglamento de Construcción del Municipio de Galeana, Nuevo León;
- XXIX. En relación a los fraccionamientos Campestres en predios con pendientes de 0%- cero hasta 30% treinta se permitirán superficies de 1,500.00 metros cuadrados por lote y quedara a consideración de la Dirección de General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, autorizar como mínimo hasta 1,200.00 metros cuadrados, dependiendo del tamaño del Fraccionamiento, su topografía y aspectos generales.

ATRIBUCIONES GENERALES

Artículo 23.- La dirección de desarrollo urbano y la persona que se designe, tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Otorgará permisos para la construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación, demolición de edificaciones públicas o privadas y ruptura de pavimento a particulares, dependencias estatales y federales.
- II. Realizar visitas de inspección a las obras en proceso para verificar si cumple con los dispositivos de este reglamento.
- III. Cumplir en su caso las resoluciones jurídicas que emanen de autoridad competente, para la suspensión temporal o definitiva, o demolición parcial o total de las edificaciones, en los casos que se hagan valor en esa autoridad competente.
- IV. En las construcciones tipo 5 (uso público) de utilización pública masiva, dar fe de la prueba física de carga y autorizar o negar el uso de la edificación en función del resultado de la misma.
- V. Imponer las sanciones correspondientes a los que se hagan acreedor el propietario o por las infracciones al presente reglamento o la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- VI. Estudiar de nueva cuenta las resoluciones que fuera impugnada por el solicitante y resolver en consecuencia.
- VII. Realizar inspecciones a las obras terminadas que se hayan ejecutado sin permiso y en las de uso público para el análisis respectivo.
- VIII. Acordar las medidas conducentes en construcciones riesgosas.

- IX. Fijar las normas administrativas a que deberán sujetarse las construcciones e Instalaciones en predios particulares y en vías públicas.

DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO CON RELACIÓN AL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 24.- De conformidad con lo establecido en el plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Galeana se podrá otorgar licencia para construcción por medio de la dirección general de Desarrollo Urbano en los casos en que el uso de suelo es compatible para edificar la obra solicitada y basándose en las normas actuales de LAHOTYDU.

Artículo 25.- En modificaciones parciales de acuerdo con lo establecido en este reglamento solo la Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio de Galeana, Nuevo León podrá hacer el cambio de uso de suelo, de algún predio previa solicitud de la parte interesada y con el respaldo de los siguientes documentos:

- a) Firmas de los vecinos cercanos inmediatos conforme lo señalado por este Reglamento de Construcción del Municipio de Galeana, Nuevo León, con sus respectivas copias de identificaciones.
- b) El visto bueno del departamento de Tránsito Municipal en cuanto al impacto vial de la zona.
- c) El visto bueno del departamento de Protección Civil Municipal y de ser necesario de Protección Civil de Nuevo León.
- d) En caso de áreas arborizadas, contar con anuencia del departamento de Ecología Municipal.
- e) Los demás que señalen este Reglamento de Construcción del Municipio de Galeana, Nuevo León.

DE LA OCUPACIÓN DE VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 26.- VÍA PÚBLICA. - Vía pública es todo espacio de utilización común que por disposición de la autoridad de la autoridad administrativa se encuentra destinada al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia. Es característica propia de la vía pública el servir para la aeración, iluminación y asoleamiento de los predios y edificios que la limiten, o para dar acceso a esos predios colindantes, para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público.

Este espacio está limitado por las dos superficies formadas por las verticales que siguen el alineamiento oficial, o el lindero de dicha vía pública. Todas las vías

públicas, se formarán con un área para vehículos de motor y otra para tránsito peatonal, las cuales varían con respecto a los lineamientos de autorización de los reglamentos de desarrollo urbano, pudiendo ser total mente peatonales, pero nunca totalmente vehiculares.

Deberán cumplir los requisitos mínimos siguientes: Para eliminar las barreras arquitectónicas para las personas con problemas especiales o discapacitados.

- I. Los tensores que en vía pública se instalan para sostén de los postes de los diversos servicios, deben contar con un protector metálico de color vivo, que permita al transeúnte normal y a los débiles visuales identificarlos con facilidad, evitando el tropiezo. En la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos.
- II. Los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo, y cualquier otro elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o instalaciones de calles, deberán pintarse de colores contrastantes con el medio de facilitar la circulación de débiles visuales.
- III. Las banquetas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, y facilitar a las personas en sillas de ruedas, poder en forma independiente y con seguridad, descender o ascender. Los pavimentos deben de ser resistentes y antiderrapantes cuando se encuentren mojados. Las juntas deben encontrarse bien selladas y libres de arena y piedras sueltas. Las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponda a doce unidades de longitud.
- IV. En las intersecciones o calles que se encuentran construidas a distinto nivel, la superficie de ambos debe igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad y hacer factible el tránsito a personas en silla de ruedas, con aparatos ortopédicos o con alguna otra limitación física.
- V. En las banquetas o intersecciones en que se construyen rampas para sillas de ruedas, los pavimentos, además de antiderrapantes, deben ser rugosos, de tal manera que sirven de señalamiento para la circulación de invidentes o débiles visuales.
- VI. En las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre banquetas, cruceros, esquinas u otros espacios de circulación peatonal. En aquellas áreas ya urbanizadas donde se encuentren dichas coladeras, deben emplearse mallas metálicas de trama cerrada para aislarlas y /o señalamientos para que personas con sillas de ruedas, muletas, bastones, invidentes, o débiles visuales eviten tropiezo alguno.

OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA

Artículo 27.- PRESUNCIÓN DE VÍA PÚBLICA. Todo inmueble consignado como vía pública en algún plano o registro oficial existente en cualquier de las Dependencias del Municipio, o en otro archivo, museo, biblioteca, o dependencia

oficial o que se esté usando de hecho, se presumirá salvo prueba o contrato, que es vía pública y pertenece al propio Municipio.

Artículo 28.- VÍAS PÚBLICAS PROCEDENTES DE FRACCIONAMIENTOS. Los inmuebles que en el plano oficial de un fraccionamiento aprobado por la autoridad competente aparezcan destinadas a vías públicas, al uso común o algún servicio público, se considerarán por ese solo hecho, como bienes del dominio público del propio Municipio a reserva de su formalidad y registro.

Artículo 29.- RÉGIMEN DE LAS VÍAS PÚBLICAS. Las vías públicas y los demás bienes de uso común o destinados a un servicio público municipal, son bienes del dominio público del Municipio, regidos por las disposiciones legales relativas, inalienables, intransmisibles, inembargables, e imprescriptibles. Sólo podrá cambiarse su destino con las formalidades que exija la ley.

Artículo 30.- IMPROCEDENCIA DE LA EXPEDICIÓN DE DOCUMENTOS EN VÍAS PÚBLICAS DE HECHO. El Municipio no estará obligado a expedir alineamiento y autorización del uso del suelo, número oficial, permiso de construcción, ni orden a autorización para instalación de servicios públicos para predios con frente a vías públicas de hecho o a aquellas con las que se presumen como tales, si estas no se ajustan a la planificación oficial y cumplen con lo que se establece este reglamento.

Artículo 31.- AUTORIZACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE LA VÍA PÚBLICA. Se requiere autorización expresa de la Dirección para realizar en la vía pública ocupando parcial o totalmente su superficie, subsuelo o espacio aéreo, obras excavaciones, construcciones, instalaciones, modificaciones o reparaciones públicas o privadas, así como para depositar o colocar en ella, materiales u objeto. La Secretaria de Obras Públicas, al otorgar autorización para las obras mencionadas, señala en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda y de modo que al ejecutarse los trabajos sólo se interrumpa el funcionamiento de la vía pública en el espacio y por el tiempo mínimos que sean necesarios. Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original, o al pago de su importe cuando la dirección las realice.

Artículo 32.- PROHIBICIÓN DEL USO DE LA VÍA PÚBLICA. No se autorizará a los particulares el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción.
- II. Para instalaciones de cualquier tipo que no sea parte de un servicio público.
- III. Para conducir líquidos por su superficie.
- IV. Para depósito de basura y otros desechos.
- V. Para escalones o rampas para el acceso a predios particulares.
- VI. Estructuras o soportes, o parte de anuncios que no cumplan con las disposiciones del reglamento correspondiente.

Artículo 33.- PERMISOS O CONCESIONES PARA LA OCUPACIÓN, USO O APROVECHAMIENTO DE LA VÍA PÚBLICA. Los permisos o concesiones que el Municipio otorgue para la ocupación, uso o aprovechamiento de las vías públicas o cualquiera de otros bienes de uso común o destinado a un servicio al público, no crea ningún derecho real o posesorio.

Tales permisos o concesiones, serán siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, del acceso de los predios colindantes, de los servicios públicos instalados, o en general, de cualesquiera de los fines a que estén destinadas a las vías públicas y lo bienes mencionados.

Artículo 34.- OBRAS O INSTALACIONES EN LA VÍA PÚBLICA. Toda persona que ocupe con obras o instalaciones la vía pública, estará obligado a cambiarlas de lugar por su propia cuenta, cuando la autoridad municipal correspondiente lo requiera, así como a mantener las señales necesarias y evitar cualquier clase de accidente.

En los permisos que en la propia Dirección expida para la ocupación o uso de la vía pública, se indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o instalaciones a que se ha hecho referencia, así como el área autorizada a ocupar. Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía pública, se entenderá condicionado a la observancia del presente capítulo, aunque no se exprese.

Artículo 35.- OBRAS DE EMERGENCIA EN LA VÍA PÚBLICA. En casos de fuerza mayor, las empresas de servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligados a dar aviso y solicitar la autorización correspondiente en un plazo de tres días, a partir de aquel en que se inicien dichas obras. Cuando la autoridad municipal correspondiente tenga necesidad de remover o de retirar dichas obras, no estará obligada a pagar cantidad alguna y el costo del retiro será a cargo de la empresa correspondiente.

Artículo 36.- RETIROS DE OBSTÁCULOS DE LA VÍA PÚBLICA. La autoridad municipal correspondiente dictará las medidas administrativas necesarias para mantener, obtener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinado a un servicio público, así como para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con la Ley y este Reglamento. Las determinaciones que dicte la propia autoridad municipal correspondiente en uso de las facultades que lo confiere este artículo, podrán ser reclamadas mediante los dispositivos marcados en la LAHOTYDU.

Artículo 37.- OBRAS O INSTALACIONES EJECUTADAS EN LA VÍA PÚBLICA SIN AUTORIZACIÓN. El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones e instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará sujeto a retirarlas o a demolerlas y se hace acreedor a la sanción correspondiente.

INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y ÁREAS EN LA VÍA PÚBLICA

Artículo 38.- INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualesquiera otras, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones.

Artículo 39.- Cuando se localizan las aceras deberán distar por lo menos cincuenta centímetros del alineamiento oficial. La autoridad municipal correspondiente podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras lo requiera. La autoridad municipal correspondiente fijará en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización.

Artículo 40.- INSTALACIONES AÉREAS. Las instalaciones aéreas en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto. Dichos postes se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de veinte centímetros entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste. En las vías públicas en que no existen aceras o banquetas, los interesados solicitarán a la autoridad Municipal correspondiente el trazo de la guarnición.

Artículo 41.- ALTURA DE RETENIDAS E IMPLEMENTOS. Los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usan para el ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse a no más de dos metros cincuenta centímetros de altura sobre el nivel de la acera. Las retenidas que ya existen y no pueden sustituir por otro dispositivo, deberán contar con un producto metálico de color vivo que permita identificarlo.

Artículo 42.- CONSERVACIÓN DE POSTES E INSTALACIONES EN LA VÍA PÚBLICA.

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 43.- RETIRO O CAMBIO DE UBICACIÓN DE POSTES O INSTALACIONES. El municipio podrá ordenar el retiro o cambio de un lugar de postes o instalaciones por cuenta de las compañías propietarias por razón de seguridad o por que se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra de la vía pública que lo requiera. Si no lo hicieron dentro del plazo porque se les haya fijado, el Municipio lo ejecutará a costa de dicho propietario. No se permitirá colocar postes o instalaciones en aceras, cuando con ellos se impida la entrada a un predio, debiendo ser colocados en el eje que marque la línea divisoria de la lotificación, por lo tanto, deberán ser cambiados por su cuenta cuando no se cumpla con esta disposición. Si la lotificación es cambiada o subdividida posteriormente colocados el poste o la instalación, deberán ser

cambiados de lugar por las compañías prestadoras del servicio por los mismos, pero los gastos serán por cuenta del propietario.

ZONAS DE PROTECCIÓN

Artículo 44.- La dirección determinará las zonas de protección a lo largo de los servicios subterráneos tales como viaductos, pasos a desnivel inferior e instalaciones similares, dentro de los límites solamente podrán realizarse excavaciones, cimentaciones, demoliciones y otras obras previa autorización especial de la dirección, el que señalará las obras de protección que sean necesarias realizar o ejecutar para salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionados.

La reparación de los daños que se consideren en esas zonas, correrá a cargo de la persona física o moral, pública a quien se otorgue la autorización.

NOMENCLATURA

Artículo 45.- NOMENCLATURA OFICIAL. La autoridad municipal decidirá y autorizará la nomenclatura oficial de las vías públicas, parques, jardines y plazas, así como la numeración de los predios, según lo acuerde el R. Ayuntamiento por medio de la Comisión de Nomenclatura.

La nomenclatura de la zona del patrimonio histórico o Centro Histórico, deberá observar el Reglamento de dicha área.

Artículo 46.- NÚMERO OFICIAL. La autoridad respectiva, señalará para cada lote que tenga frente a la vía pública un solo número oficial ya sea a solicitud del Fraccionador o por asignación. Sólo en los casos de autorización de uso de suelo múltiple se podrá otorgar más de un número oficial por lote.

Artículo 47.- COLOCACIÓN DE NÚMERO OFICIAL. El número oficial deberá colocarse en, parte visible de la entrada de cada predio.

Artículo 48.- CAMBIO DE NÚMERO OFICIAL. El municipio podrá ordenar el cambio del número oficial para la cual notificará al propietario quedando este obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior noventa días más. Dicho cambio deberá ser notificado a la Dirección de Catastro de la Tesorería del Estado a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en el registro correspondiente. Los contribuyentes podrán solicitar cambio de número oficial cuando exista justificación.

ACOTAMIENTOS

Artículo 49.- Las banquetas y calles se sujetarán a las dimensiones establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Artículo 50.- Por ningún motivo un particular podrá hacer uso de la vía pública con fines de extender su patrimonio territorial.

ALINEAMIENTOS

Artículo 51.- ALINEAMIENTOS. El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública con el uso o con la futura vía pública determinada con los planos y proyectos legalmente aprobados.

La autoridad municipal expedirá un documento que consigne al alineamiento oficial al que se refiere el párrafo anterior, en los casos de su competencia. En caso de que el alineamiento sea modificado en el término de los días que pasen entre la solicitud y su aprobación, se requerirá que el propietario ajuste su proyecto al nuevo alineamiento. Si este fuera modificado después de la autorización otorgada, se elaborará convenio con el propietario para que en base al nuevo alineamiento modifique la construcción. Si no hubiera acuerdo, ambas partes se tomarán en los tribunales correspondientes.

RESTRICCIONES A LA EDIFICACIÓN

Artículo 52.- Las siguientes construcciones e instalaciones deben de respetar distancias mínimas al límite de propiedad, las que se establecen a continuación:

- I. Cloacas: 0.40 metros de separación.
- II. Acueductos: 0.30 metros, de separación, debiendo ser impermeables.
- III. Homos, fraguas o chimeneas: a 3.00 metros cuidando que la pared del colindante quede aislada contra el paso de la temperatura.
- IV. Para instalaciones peligrosas, o manejo y depósito de materiales peligrosos, será la Secretaría de Salud conjuntamente con la de Ecología, las que dictarán las medidas necesarias para el caso contrario, en base a las legislaciones vigentes sobre esas materias.

Artículo 53.- Las ventanas localizadas en pared contigua a finca ajena, sólo podrá ser para iluminación y deberá ser fija, no abrir, y no podrá estar a menos de 3.00 metros de altura del nivel del suelo de la vivienda, bajo propio riesgo del dueño de la finca que las instale y aun así, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieran la o las ventanas, podrá construir pared de colindancia aunque cubra los huecos de las ventanas existentes en el muro de la construcciones vecinas, lo cual no podrá ser evitado por motivo alguno y se permitirá la instalación de ventanas siempre y cuando tenga una distancia mínima de 60 centímetros de retirado del límite de propiedad.

Artículo 54.- Está prohibido construir voladizos o balcones más allá del límite de los predios, sólo se permitirán sobre la vía pública con las condiciones siguientes:

- I. Que esté por encima de 2.50 metros de alto sobre la banqueta.

- II. Que su ancho sobre la banqueta, no exceda a las 2/3 partes de ella.
- III. Que sea prolongación del edificio de donde pende, razón por la cual su seguridad y mantenimiento correrán por cuenta del propietario relevando al municipio de toda responsabilidad al respecto en caso de accidente.
- IV. Deberán sujetarse a las restricciones que emanen a los dispositivos de líneas de transmisión de electricidad.

ANUNCIOS

Artículo 55.- Son considerados anuncios todos aquellos objetos visibles o audibles desde la vía pública y los colocados o instalados en lugares en los que tenga acceso el público.

Artículo 56.- El diseño, colocación o instalación de estructuras destinadas a anuncios que se fijen o apoyen algún inmueble o suelo, así como la construcción, mantenimiento y retiro de los anuncios, deberán realizarse bajo la dirección e intervención de un Director Responsable de la Obra, registrado ante la autoridad Municipal.

Artículo 57.- Para la colocación, instalación, mantenimiento o modificación de los anuncios se deberán contar con la aprobación de Obras públicas Municipales, Transito Municipal y Protección Civil, además de en caso de nuevos anuncios la aprobación del R. Ayuntamiento, previa anuencia de vecinos inmediatos del área.

Artículo 58.- Los demás que señale el Reglamento Municipal de Anuncios, en su caso.

Artículo 59.- En relación a la instalación de anuncios dentro de las delimitaciones enmarcadas por el Reglamento para la Conservación y Reglamentación del Patrimonio Histórico, construido dentro de la delimitación de zona y denominado como Centro Histórico, se autorizarán anuncios siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Que sean diseñados de acuerdo a la arquitectura del entorno.
- b) Se prohibirán anuncios de un estilo modernista o que proyecten Luz Neón, u cualquier otro tipo de iluminación, que contraríe la arquitectura del entorno.
- c) Los tipos de diseño serán exclusivamente con estilo colonial o antiguo, tomando en cuenta no obstruir la visibilidad, ni ocasionando contaminación visual, ni invadir vías públicas, ni propiedades contiguas, y demás que marque el Reglamento de la materia.
- d) Los materiales para construir los anuncios serán los siguientes: Perfiles de acero, madera y lámina.

e) Se permitirá la construcción e instalación de anuncios corresponden al tipo A:

- I. Los impresos tales como volantes y folletos publicitarios.
- II. Los anuncios colocados en vitrinas o escaparates que tengan vista a la vía pública que se encuentren dentro de los establecimientos comerciales;
- III. Los sonoros ya sean a través de magnavoz o equipos de sonido ya sea móviles o fijos;

Son requisitos de los anuncios tipo A los siguientes:

1. La propaganda o publicidad distribuida a base de volantes o folletos solo se permitirá cuando sea repartida en los domicilios particulares o en el interior de los establecimientos que tengan libre acceso al público quedando prohibido distribuirlo en la vía pública sin la licencia correspondiente;
2. Los anuncios realizados con magnavoz o a través de aparatos de sonido fijo, solo se permitirá en el interior de los establecimientos a los cuales tengan libre acceso al público y que no sobrepasen los 80-ochenta decibeles. Cuando se trate de magna voces o aparatos de sonido móviles solo tendrán carácter temporal y se sujetaran a un permiso especial otorgado por la Autoridad Municipal.

Se permitirá la construcción e instalación de anuncios corresponden al tipo B:

- I. Los fijados o colocados sobre tableros y bastidores, empotrados en los muros.

Son requisitos de anuncio tipo B los siguientes:

1. Las dimensiones, dibujos o colocación deberán de guardar un equilibrio y armonía con los elementos arquitectónico de las fachadas de los edificios en los que estén colocados, así como los colindantes. Las dimensiones del anuncio tipo B no deberán exceder el 20% de la fachada.
2. Los anuncios en marquesinas deberán ser colocados en el borde exterior o en el espesor de la loza de la misma, así como en el muro del establecimiento debiendo tener como mínimo una altura de 2.50 m (dos metros cincuenta centímetros) del nivel de la banqueta a la parte inferior del anuncio y treinta centímetros antes del cordón de la banqueta.
3. Los anuncios relativos a las actividades turísticas, culturales, deportivas, eventos especiales o de interés general se permitirán por excepción en la vía pública siempre que se coloquen en tableros, bastidores o carteleras de fácil manejo, por un tiempo máximo de 30-

treinta días antes del evento y 15-quince días después del mismo para que sean retirados, de acuerdo a los días solicitados y especificados en la licencia, la cual será otorgada por la dirección general de desarrollo urbano del municipio de Galeana, Nuevo León; estableciéndose en la misma su localización y dimensiones.

DE LOS PERITOS RESPONSABLES REGISTRO Y REQUISITOS

Artículo 60.- La calidad del Perito responsable se adquiere al ser contactado para el ejercicio de la profesión en el ámbito de este reglamento, siendo obligatoria su contratación solamente en construcciones mayores a 70 m2.

Artículo 61.- Para obtener el registro como Perito responsable, se deberán satisfacer los siguientes requisitos de manera estricta:

- I. Demostrar ser profesional en la materia mediante una cédula profesional propia, correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil o Ingeniero Militar.
- II. Aceptar que cumplirá con lo establecido en el presente reglamento.

Artículo 62.- Para los efectos de este reglamento, se entiende que un Perito responsable, otorga su responsiva técnica cuando, con este carácter haya sido contratado para tal objeto.

CLASIFICACIÓN DE LOS PERITOS EN DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

Artículo 63.- Se entiende por perito responsable de diseño a aquella persona que siendo profesional en la materia diseña armónicamente con la naturaleza sin dañar el entorno y lo plasma en un croquis o plano(s) para su ejecución.

Artículo 64.- Se entiende por perito responsable de la construcción a aquella persona que siendo profesional en la materia edifica correctamente y garantiza la sustentabilidad de la obra en cuestión.

Artículo 65.- Cualquier profesional que demuestre, por medio de cedula profesional, ser Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil o Ingeniero Militar podrá ejercer como perito en diseño y perito en construcción simultáneamente.

Artículo 66.- Tanto el Perito en Diseño como el Perito en construcción podrán auxiliarse de asesores y extra asesores en alguna rama tal como lo indica el presente reglamento.

VIGENCIA DEL REGISTRO

Artículo 67.- El Registro tendrá una vigencia de un año con opción a tener prórroga por otro año y así sucesivamente.

Artículo 68.- Solo se otorgará registro a quien cumpla estrictamente con los requisitos para obtenerlo, quien otorgue datos falsos para obtenerla recibirá una suspensión que va desde 6 meses hasta 3 años y será analizado por la Comisión de Obras Públicas el Ayuntamiento y será decretado el castigo por el H. Cabildo.

Artículo 69.- Podrán otorgarse permisos temporales para ejecutar alguna obra en especial con previo estudio de calendarización de Obras y solo podrán tener derecho a una sola prórroga que no excederá de 3 meses.

25

RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES DE LOS PERITOS

Artículo 70.- Son obligaciones del Perito responsable:

- I. Dirigir y vigilar la obra asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones a que se refiere este reglamento.
- II. El Perito responsable deberá contar con los asesores que se requieran y deberá que cada uno de los asesores cuente con cada uno de los requisitos que se requieren para ejercer la profesión en su especialidad.
- III. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la Obra, sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución.
- IV. Llevar en la obra un libro de bitácora previamente foliado y encuadernado en el cual se registrarán como mínimo los siguientes datos:
 - a) Nombre, atribuciones y firmas del Perito responsable y los asesores, si los hubiera.
 - b) Fecha de las visitas del Perito responsable y de los asesores.
 - c) Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad.
 - d) Procedimientos generales de construcción y control de calidad.
 - e) Disposición de los detalles definidos durante la ejecución de la Obra.
 - f) Nombre o razón social de la persona física o moral que ejecute la obra.
 - g) Fecha de instalación de cada etapa de la obra.
 - h) Incidentes y accidentes.
 - i) Observaciones e instalaciones especiales del Perito responsable y de los asesores.
- V. Entregar al propietario, una vez concluida la obra, los planos registrados actualizados del proyecto completo en original, el libro de bitácora,

memorias de cálculo y conservar un juego de copias de estos documentos.

- VI. Elaborar y entregar al propietario de la obra al término de esta, los manuales de operación y mantenimiento para los casos que lo ameriten.

TERMINACIÓN DE FUNCIONES DE PERITOS Y ASESORES

Artículo 71.- Las funciones del Perito responsable y de los asesores, por cuanto, a su terminación, se sujetarán a las siguientes:

- I. Las funciones del Perito responsable y asesor, aquellas obras para las que hayan dado su responsiva, terminará:
 - a) Al suscribir la fe de la obra terminada o antes.
 - b) Si ocurre cambio, suspensión, abandono o retiro del Perito Responsable En este caso se deberá avisar a la autoridad municipal correspondiente, que el Perito responsable suspende o retira su responsiva, así como el avance de la obra hasta este momento.

La autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra, cuando el Perito responsable no sea sustituido en la forma inmediata y no permitirá la reanudación, hasta en tanto no se designe nuevo Perito responsable.

- II. El término de las funciones del Perito responsable y asesores, no los exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual haya otorgado su responsiva.
- III. Para los efectos del presente reglamento, la responsabilidad de carácter administrativo de los Perito responsable y de los asesores, terminará un año después de que se reciba por la autoridad municipal correspondiente al aviso de terminación de obra firmado por el propietario y por el Perito responsable.

Artículo 72.- El Municipio para determinar la suspensión de los efectos de su registro a un Perito responsable o Asesor en cualquiera de los siguientes casos:

- I. Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos o cuando dolorosamente presente documentos falsificados o información equivocada.
- II. Cuando no hubiera cumplido sus obligaciones en los casos en que haya dado su responsiva.
- III. Cuando proceda por efectos legales dictados por autoridad competente.

DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS

OBRAS EJECUTADAS PARA SU USO

ARTÍCULO 73.- La regularización de la tenencia de la tierra en el territorio del Municipio de Galeana, Nuevo León se sujetará a las siguientes normas:

- I. Se ajustará a lo que establezcan los planes de desarrollo urbano aplicables;
- II. Estar ubicados en áreas factibles de urbanizar y en ningún caso podrá regularizarse la tenencia de la tierra ubicada en áreas o zonas de riesgo o de preservación ecológica, de conformidad con lo que señalen los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes;
- III. La regularización será promovida por el Municipio de Galeana, Nuevo León o a través de sus organismos o áreas competentes, quienes darán cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento de Contracción del Municipio de Galeana y lo que no tenga previsto se regirá por lo establecido la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León;
- IV. Que se trate de asentamientos humanos que tengan un mínimo de diez años de haberse formado, lo cual deberá acreditarse fehacientemente ante la autoridad municipal con las documentales públicas y privadas correspondientes;
- V. Solo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el territorio estatal, teniendo preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión;
- VI. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por los planes o programas de desarrollo urbano aplicables;
- VII. Los precios de venta para los lotes tipo se fijarán atendiendo a sus costos reales, a la oferta de desarrollos legítimos, a la capacidad económica de los adquirentes, y para el caso de lotes mayores o dedicados a otros usos, atendiendo a su valor comercial;
- VIII. El ancho mínimo de las vías locales se analizará en cada caso a fin de ajustarlo en lo posible a la norma correspondiente, que no deberá ser menor a 8-ocho metros salvo en aquellos casos que no permita su ampliación;
- IX. Para su autorización los lotes tendrán una superficie en congruencia con las densidades previstas en los planes o programas de desarrollo urbano o en su defecto de los lotes promedio de las áreas colindantes, o menores, siempre y cuando en ellos habite una familia;
- X. La ejecución de las obras de urbanización que se requieran, se hará de manera progresiva con cargo a los propios adquirentes de los lotes, a través del organismo promotor del desarrollo, quien se constituye en

responsable solidario del buen resultado del proyecto, quien promoverá y apoyará los programas de autoconstrucción técnicamente dirigidos, dichas obras serán entregadas a los municipios correspondientes para su administración; y

- XI. Las obras de infraestructura y urbanización necesarias deberán ser realizadas en su totalidad en un término que no deberá exceder de diez años.

Artículo 74.- Una vez aprobada la regularización, se pondrán a celebrar en su caso, los contratos traslativos de dominio entre el propietario del predio y los ocupantes de los lotes, además, el organismo promotor deberá de continuar la regularización ante la Dirección de Catastro del Estado y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio según corresponda.

Artículo 75.- En ningún caso serán susceptibles del procedimiento de regularización los asentamientos humanos que:

- I. Se ubiquen en áreas o zonas de riesgo previamente dictaminadas por la autoridad competente;
- II. Se encuentren en controversia o disputa judicial;
- III. No sea factible, técnica y financieramente, la introducción de los servicios básicos;
- IV. Se ubiquen en zona no urbanizable; y
- V. No cuenten con un mínimo del 70-setenta por ciento de ocupación.

DE LA ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DEL SUELO Y ESTRUCTURACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

ARTÍCULO 76.- Al municipio corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano de centros de población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria se clasifican como sigue:

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

ARTÍCULO 77.- El suelo y las edificaciones que se construyen sobre las zonas primarias mencionadas en el artículo 121 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se clasifican a su vez en zonas secundarias, las cuales se constituirán por los usos y destinos del suelo o aprovechamiento predominantes que determinen los programas de desarrollo urbano de los centros de población y los que se deriven de este, estos aprovechamientos se clasifican como sigue:

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

- II. Según los destinos del suelo:
 - a) Espacios abiertos y áreas verdes;
 - b) Infraestructura y obras complementarias;
 - c) Equipamiento urbano;
 - d) Vialidad y obras complementarias; y
 - e) Mixto.

DE LOS USOS DE SUELO Y DE EDIFICACIÓN, Y DE LOS DESTINOS DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA

DE LOS USOS DE SUELO Y DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 78.- Los usos habitacionales del suelo se clasifican en:

- I. Vivienda aislada o individual en predios agropecuarios forestales o similares;
- II. Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos o urbanizables;
- III. Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote:
 - a) Multifamiliar horizontal;
 - b) Multifamiliar vertical; y
 - c) Multifamiliar mixto, que contenga horizontal y vertical.

- IV. Otras que mezclen las anteriores.

ARTÍCULO 79.- En las zonas de reserva para las expansiones urbanas o urbanizables, las zonas secundarias donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, tendrán los siguientes tipos de densidades brutas:

- I. Densidad Tipo A: hasta 1 una vivienda por hectárea;
- II. Densidad Tipo B: hasta 5 cinco viviendas por hectárea;
- 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 hectáreas; en vivienda unifamiliar y desarrollos multifamiliares mixtos;
- VI. Densidad Tipo F: hasta 60 sesenta viviendas por hectárea;
- VII. Densidad Tipo G: hasta 90 noventa viviendas por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar y mixto;
- VIII. Densidad Tipo H: hasta 120 ciento veinte viviendas por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar; y
- IX. Densidad Tipo I: hasta 150 ciento cincuenta viviendas por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar.

ARTÍCULO 80.- Los usos comerciales del suelo y edificaciones, según su función, se clasifican:

- I. Comercial al por mayor:
 - a) Compra-venta de alimentos y bebidas;
 - b) Compra-venta de productos no alimenticios;
 - c) Compra-venta de combustibles y lubricantes;
 - d) Compra venta de materiales de construcción; y
 - e) Los demás que determine el Municipio en su reglamento y programas de desarrollo urbano de centros de población;
- II. Comercial al por menor:
 - a) Venta de alimentos sin preparar;
 - b) Venta de productos alimenticios y bebidas en envase cerrado;
 - c) Venta de bebidas en envase cerrado;
 - d) Venta de alimentos preparados y bebidas;
 - e) Venta de prendas de vestir, calzado y accesorios;
 - f) Venta de mobiliario y equipo para casa y oficina;
 - g) Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios;
 - h) Venta de productos farmacéuticos y similares;
 - i) Venta de artículos de escritorio;
 - j) Ventas de libros, revistas y similares;
 - k) Venta de música grabada, videos, instrumentos musicales y similares; y
 - l) Venta de artículos varios; y

- m) Los demás que determine el Municipio en su reglamento y programas de desarrollo urbano de centros de población.

ARTÍCULO 81.- Los usos de servicios del suelo y edificaciones, según la función, se clasifican en:

- I. De alimentos y bebidas: restaurantes, cafeterías, taquerías, otros;
- II. Cabaret y centros nocturnos;
- III. Casas de juego, centros de apuestas, casinos y similares;
- IV. De alojamiento: hoteles, moteles, posadas, casas de huéspedes, otros;
- V. Servicios bancarios y financieros: casas de cambio, aseguradoras, arrendadoras, otros;
- VI. Prestación de servicios a empresas y particulares: oficinas, despachos de profesionistas, control de plagas, alquiler de automóviles, limpieza y mantenimiento de edificios, otros;
- VII. Servicios educativos: escuelas privadas de; educación preescolar, primaria, secundaria, preparatorias, universidades, educación especial, danza, arte, otros;
- VIII. Servicios de salud: consultorios médicos, dentales, hospitales, laboratorios, unidades de emergencia, otros;
- IX. Servicios de asistencia social: guarderías infantiles, orfanatorios, asilos, otros;
- X. Asociaciones civiles y similares: colegios de profesionistas, sindicatos, gremios, clubes deportivos, otros;
- XI. Servicios religiosos: templos, conventos, seminarios, otros;
- XII. Servicios mortuorios: funeraria, cementerio, incinerador, columbario, mixto, otros;
- XIII. Servicios de recreación pasiva: cines, radiodifusoras, teatros, autódromos, palenques, velódromos, estadios, otros;
- XIV. Servicios de recreación activa: canchas deportivas, campos de golf, vida pistas, patinaderos, boliches, centros para eventos sociales, juegos electrónicos, otros;
- XV. Servicios culturales: bibliotecas, museos, galerías de arte, zoológicos, otros;
- XVI. Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos: talleres mecánicos, eléctricos, vulcanizadoras, otros;
- XVII. Servicios de reparación de otros artículos: cerrajerías, de calzado, entre otros.
- XVIII. Servicios de limpieza: lavanderías públicas, tintorerías, de muebles, otros;
- XIX. Servicios personales: salones de belleza, salas de masajes, peluquerías, fotografías, agencias de viajes, otros;
- XX. Servicios públicos: depósitos de desechos sólidos domésticos, reformatorios, rellenos sanitarios, oficinas de tránsito, centrales de policía, otros;

- XXI. Servicios de comunicaciones y transportes: ciber-cafés, correos, telégrafos, aeropuertos, helipuertos, estacionamiento de taxis, estaciones de radio y televisión; y
- XXII. Los demás que determine el municipio en su reglamento y programas de centros de población.

ARTÍCULO 82.- Los usos industriales del suelo y edificaciones, según la función, se clasifican en:

- I. Industria ligera: aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 10 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 83.- Los usos agropecuarios, según la función, se clasifican en:

- I. Agrícola: de temporal, de riego, huertos frutícolas, otros;
- II. Pecuario: cría de ganado, granjas, caballerizas, otros; y
- III. Agropecuario: cultivo y cría de ganado de diversas especies;

ARTÍCULO 84.- Los usos forestales según su función se clasifican en:

- I. Viveros;
- II. Invernaderos;
- III. Aserraderos;
- IV. Extracción de productos forestales; y
- V. Ranchos cinegéticos.

ARTÍCULO 85.- El municipio podrá dictaminar la homologación de cualquier uso o destino del suelo no especificado en los artículos 124 a 130 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, a los usos y destinos señalados por estos mismos artículos, sujetándose al procedimiento siguiente:

- I. El interesado presentará la solicitud del uso a homologar ante el municipio, acompañada de la constancia de uso del suelo del predio de que se trate, así como de la documentación que acredite su personalidad y el correspondiente pago de derechos, la cual deberá ser avalado por un director responsable de obra;

- II. El municipio formulará un dictamen fundado y motivado, en el que identifique las características, especificaciones e impactos previsibles del uso o destino solicitado y realice un análisis comparativo con aquél uso o destino con el que resulte equiparable; y
- III. En el dictamen a que se refiere la fracción anterior el municipio resolverá afirmativa o negativamente la solicitud que le haya sido presentada en el término de veinte días hábiles a partir de que se presente la solicitud.

DE LOS DESTINOS DEL SUELO

ARTÍCULO 86.- Los destinos de equipamiento urbano, se clasifican en espacios abiertos y/o áreas verdes, equipamiento e infraestructura.

Los espacios abiertos y/o áreas verdes se clasifican a su vez en:

- I. Explanadas y plazas;
- II. Jardines y parques públicos, áreas preservación ecológica;
- III. Presas, estanques, lagos y lagunas; y
- IV. Ríos, arroyos, escurrimientos.

ARTÍCULO 87.- Los destinos de equipamiento se clasifican en:

- I. Escuelas públicas;
- II. Universidades públicas;
- III. Bibliotecas y espacios o edificaciones culturales públicas;
- IV. Hospitales y clínicas públicas;
- V. Edificaciones e instalaciones públicas municipales, estatales, federales, descentralizadas;
- VI. Edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios;
- VII. Edificaciones e instalaciones públicas para las comunicaciones: correos, telégrafos, televisión, radiocomunicación, otros;
- VIII. Edificaciones e instalaciones para el poder judicial: tribunales, penales, reformatorios y similares;
- IX. Edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, estaciones de transferencia de desechos sólidos y similares;
- X. Edificaciones e instalaciones para el transporte público: urbano, metro, foráneo de pasajeros y carga, aeropuertos, helipuertos, ferrocarriles; y
- XI. Demás edificaciones que cubran una función pública.

ARTÍCULO 88.- El equipamiento urbano deberá distribuirse como sigue:

- I. Equipamiento de barrio: plazas públicas, campo deportivo, jardín de niños, escuela primaria, escuela secundaria, guardería infantil, centro polivalente, caseta de vigilancia;
- II. Equipamiento de grupos de barrios: parque urbano mediano, escuelas preparatorias y técnicas públicas, conjunto deportivo públicos, gimnasios y albercas públicas, clínicas públicas, mercado popular, edificios para servicios públicos, edificios y espacios culturales públicos, edificaciones para servicios de seguridad, tránsito y protección civil; y
- III. Equipamiento de gran sector urbano: grandes parques urbanos y suburbanos, universidades públicas, hospitales públicos, oficinas públicas, municipales, estatales o federales, hospitales públicos, edificaciones e instalaciones para el poder judicial, tribunales, penales, reformatorios y similares; edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, plantas de tratamiento de aguas usadas o potabilizadoras, plantas generadoras de energía eléctrica, edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios.

ARTÍCULO 89.- Los destinos de infraestructura se clasifican según la función en:

- I. Infraestructura hidráulica: fuentes de abasto, acueductos, redes de distribución, plantas potabilizadoras, plantas de bombeo y demás que correspondan;
- II. Infraestructura sanitaria: emisores, colectores, canales de desagüe, plantas de tratamiento de aguas negras, residuos o similares, pozos de absorción y demás.
- III. Infraestructura pluvial: emisores, colectores, canales de desagüe, cárcamos de bombeo, obras para el manejo de aguas pluviales, otras;
- IV. Infraestructura eléctrica: plantas de generación de energía eléctrica, estaciones, subestaciones, líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, líneas de distribución de energía eléctrica, demás que correspondan;
- V. Infraestructura energética: ductos y redes de hidrocarburos, plantas de almacenamiento y distribución de hidrocarburos, estaciones de compresión de hidrocarburos, otras que correspondan; y
- VI. Vialidad y obras complementarias: las carreteras, autopistas y libramientos: las vías primarias de acceso controlado o sin control de acceso; las vías arteriales y colectoras; puentes vehiculares, pasos a desnivel o complejos viales, túneles vehiculares y peatonales, puentes peatonales y demás que correspondan.

ARTÍCULO 90.- La determinación de destinos del suelo en los planes o programas de desarrollo urbano se sujetará a las siguientes reglas:

- I. Será de interés público y deberá fundamentarse exclusivamente en consideraciones técnicas y sociales que los justifiquen;
- II. Se precisará las zonas o predios afectadas por destinos del suelo, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse;
- III. Se considerará como notificación de la afectación por un destino, incluyendo los derechos de vías correspondientes, para todos los efectos legales a que haya lugar, la fecha en que el programa de desarrollo urbano que lo contemple se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- IV. Los propietarios o poseedores de inmuebles públicos o privados, que queden afectados por destinos, solo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto, por lo que no podrán cambiar el uso de suelo, ni aumentar el volumen de las construcciones existentes;
- V. Las autoridades estatales o municipales, gestionarán la disposición de los derechos de vía correspondientes a la infraestructura vial e hidráulica contempladas en el plan o programa de desarrollo urbano respectivo, debiendo los propietarios o poseedores de los predios afectados respetar y participar en la constitución de estos derechos;
- VI. Tratándose de destinos relativos a la infraestructura vial e hidráulica, los propietarios o poseedores de inmuebles, deberán además respetar los derechos de vía correspondientes; y tendrán la obligación de participar en los polígonos de actuación que al efecto se establezcan, para asegurar las zonas o áreas requeridas para su servicio, así como en su caso, para la ejecución de las obras necesarias para su funcionamiento;
- VII. Las cargas y beneficios para los propietarios o poseedores de inmuebles afectados con la realización de las obras a que se refiere la fracción anterior, se determinarán conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y en los convenios que al efecto se celebren; y
- VIII. Las demás disposiciones que resulten aplicables en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ARTÍCULO 91.- La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetará a las siguientes categorías:

- I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de

suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

- II. **Condicionados:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.
- III. **Complementarios o compatibles:** son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona.
- IV. **Prohibidos:** los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

ARTÍCULO 92.- Los usos del suelo o edificaciones para almacenamiento, tratamiento, comercio de vehículos chocados, desechados o partes de ellos, de chatarra o materiales reciclables, se autorizarán solamente como usos condicionados temporales cuya licencia correspondiente no deberá exceder de cinco años.

ARTICULO 93.- En el caso de modificaciones parciales se entenderá como una zona parcial que están delimitadas por sus cuatro calles denominadas como manzanas y para la modificación en su cambio de uso de suelo de cualquier polígono conformado dentro de esta zona se sujetara a los requisitos establecidos en este reglamento de construcción del Municipio de Galeana, Nuevo León y deberá solicitar la anuencia de 12-doce vecinos conformados de la siguiente manera: 3-tres hacia los lados, 5-cinco al frente y 1-uno atrás; siempre y cuando sea área habitacional; y en los predios o polígonos que se encuentren sin delimitaciones por las cuatro calles y que tengan un alineamiento vial, se sujetaran para los cambios de uso de suelo a los mismos requisitos establecidos en este Reglamento de Construcción del Municipio de Galeana, Nuevo León.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROVISIONALES

Artículo 94.- Las obras provisionales, como tribunas para eventos especiales, pasos de carácter temporal para peatones o vehículos durante obras viales o de otro tipo. Tapiales, obras falsas y cimbras, deberán proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad de este Reglamento.

Las obras provisionales que puedan ser ocupadas por más de cien personas deberán ser sometidas, antes de su uso, a una prueba de carga.

Artículo 95.- La Dirección General de Desarrollo Urbano otorgara permisos de construcción solo en predios, lotes o fracciones que hayan efectuado la incorporación con autorización de la autoridad competente, así como en los lotes con las dimensiones mínimas que marca la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así mismo podrá revocar cualquier permiso otorgado, cuando haya sido obtenido con base a documentación falsa o inexacta. El permiso otorgado no significa aprobación técnica del método de construcción ni de los materiales a emplear, esto será responsabilidad del propietario y su relación contractual con el Director Técnico de Obra.

DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 96.- El permiso para construcción que este en un predio que resulte afectado o haya sido susceptible de ocupación por extraños, no legitima la tendencia o propiedad de la tierra.

REQUISITOS

Artículo 97.- Las obras que requieren permiso municipal:

- *Construcciones nuevas.
- *Ampliaciones.
- *Modificaciones.
- *Demoliciones.
- *Excavaciones aisladas.
- *Bardas.
- *Uso de Vía Pública.

Artículo 98.- Requisitos para otorgar el permiso de construcción, instalación, modificación, ampliación, demolición y uso de edificaciones, serán las siguientes:

- I. Comprobar la tenencia legal de la tierra mediante la presentación de:
Avalúo catastral.
Estructuras o constancia ante Notario Público. Tierra Propia o CORETT, con los puntos de ubicación y expediente catastral que identifique plenamente el lote en cuestión. En los casos del Contrario

- de Promesas de Compra-Venta, a plazos, de arrendamiento, de donación, de mutuo, de comodato, de cesión de derechos o cualquier otro de naturaleza civil, deberá acompañar copia del contrato, autorización expresa para construir otorgada ante el Notario Público, por la persona que tiene la propiedad o el poder para contratar.
- II. Autorización de uso de suelo en su caso, otorgada por la autoridad correspondiente.
 - III. Comprobar pago a la fecha del impuesto predial.
 - IV. Comprobar pago de impuesto sobre Adquisición de Inmueble, en su caso.
 - V. Presentar proyecto de la obra en planos de formato oficial, llenando la carátula correspondiente que será la solicitud del permiso ya su vez la aprobación del mismo al ser sellado y afirmado, amparando solo lo escrito en el mencionado plano el cual deberá contener la firma del perito en diseño arquitectónico, con número de cedula profesional y estar dentro de los tramites señalados en el presente reglamento. Lo anterior será de obligatoriedad solamente para construcciones mayores a 70 m2.
 - VI. Pagar los derechos municipales y las multas si las hubiera. Con forme la Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Nuevo León.
 - VII. Para condominios deberá presentar la escritura que deberá traer incorporado el régimen de condominio para su desglose catastral.
 - VIII. Para ampliaciones en régimen de condominio, el solicitante deberá anexar a la documentación requerida copia notariada de acta de asamblea de condominios en donde dicha asamblea lo autoriza a solicitar el permiso correspondiente para la eventual modificación de las áreas privativas y comunes.

REQUISITOS EN LO PARTICULAR

I. REQUISITOS PARA TRÁMITES DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MENORES DE 70 M2

- a) Formato oficial (para dibujar croquis).
- b) 7 copias del formato oficial (traer el formato a revisión antes de sacar las copias).
- c) 1 copia de la escritura.
- d) 2 copias del pago del impuesto predial actualizado.
- e) En el formato oficial para el dibujo de croquis deberá de incluir lo siguiente:
 - Planta de distribución marcando las instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, gas, escala 1:100 o 2:50 según lo permita el proyecto.
 - Corte estructural con dimensiones y especificaciones, escala 1:50;

- Ubicación, indicando cotas generales del terreno y distancia más próxima a esquina escala 1:500;
- Planta para catastro.

II. REQUISITOS PARA TRÁMITES DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MAYORES DE 70 M2.

- A. Plano oficial (con los requisitos marcados).
- B. 7 copias del plano oficial (traer plano a revisión antes de sacar las copias).
- C. 1 copia de escritura.
- D. 2 copias del pago del impuesto predial actualizado.
- E. En caso de construcción de uso industrial deberá de proporcionar memoria de cálculo.

EL PLANO DEBERÁ CONTENER LOS SIGUIENTES REQUISITOS

1. Planta (S) de distribución escala 1:100 o 1:50 (indicando instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas y de gas).
2. Planta de cimentación escala 1:100 o 1:50 (indicando dimensiones de miembros estructurales, el tipo, colocación, calidad de los materiales empleados, marcar un detalle de distribución y armado de losa).
3. Corte estructural con dimensiones y especificaciones escala 1:20
4. Corte sanitario indicando tubería escala 1:20.
5. Ubicación del terreno indicando citas generales del terreno y distancias más próximas a esquina escala 1:500.
6. Elevación fachada principal escala 1:100 o 1:50.
7. Simbología.
8. Detalle de corte de losa.
9. Realizar una planta de conjunto y/ o detalle para catastro.
10. Firma y Número de Cedula Profesional del Perito En Diseño Arquitectónico y en su caso del perito en Diseño Estructural.

SUBDIVISIÓN, PARCELACIÓN, RELOTIFICACIÓN Y/ O FUSIÓN ÍNDICE DE DOCUMENTOS A PRESENTAR

DOCUMENTOS LEGALES

1. Solicitud y reporte de datos generales. (deberá llenarse obligatoriamente, firmada por el propietario y/o apoderado).
2. Comprobante del pago por inicio del trámite.
3. Comprobante del domicilio a notificar. (credencial del elector).
4. Carta poder ratificada ante notario público. (en su caso, que el solicitante sea un apoderado deberá estar facultado con poder

especial vigente para actos de dominio en lo relativo a la cesión de las áreas municipales y las vías públicas).

5. Copia del pago actualizado del impuesto.
6. Escritura certificada o documento que acredite legalmente la propiedad, inscritos en el registro público de la propiedad y del comercio.
 - A. Título de propiedad
 - B. Escritura constitutiva de la sociedad (en su caso)
 - C. Acta de rectificación de medidas
 - D. Otros
7. Certificado de libertad de gravámenes. (3 meses de vigencia)
8. Hoja de teleproceso "catastro"
9. Copia del antecedente de subdivisión (en su caso)

DOCUMENTOS TÉCNICOS

1. Plano a escala del proyecto; deberá ser revisado antes de sacar las copias (siete copias mínimo) y presentar su alineamiento vial salvo en aquellos casos que se presenten subdivisiones o relotificaciones, parcelaciones con derecho de paso que estén constituidas como de hecho en el cual presentaran sus antecedentes que las describa de modo indubitable, como recibos de tomas de agua, recibos de electricidad, fotografías donde marquen las delimitaciones;
2. Ocho fotografías (como mínimo) de la situación actual del predio identificando el punto de donde fueron tomadas las fotos del terreno marcando su orientación;
3. Presentar siete copias del plano a escala del proyecto de parcelación, subdivisión, fusión o relotificación; en este último caso, se agregará plano de la lotificación antecedente que deberá ser firmados por el propietario;

DATOS QUE DEBERÁ DE CONTENER EL PROYECTO

1. Distancia del lote a la esquina más próxima;
2. Orientación;
3. Croquis de ubicación o localización sin escala;
4. Datos del predio;
5. Datos del propietario;
6. Datos del apoderado;
7. Datos del polígono;
8. Cuadro de áreas (número de lotes y superficie);
9. Escala del proyecto;
10. Acotamientos del polígono o los polígonos;

11. En el caso de fusión marcarlo punteado;
12. Marcar los colindantes.

REQUISITOS PARA TRÁMITES DE DEMOLICION

Dibujar croquis en formato oficial (se proporcionará en ventanilla);

1. Traer el formato anterior a revisión;
2. Siete copias del croquis;
3. Una copia de la escritura;
4. Dos copias del pago actualizado del impuesto predial
5. Carta responsiva.
6. Plan de trabajo.

DATOS QUE DEBERÁ CONTENER EL FORMATO OFICIAL PARA DIBUJO DEL CROQUIS PARA DEMOLICIÓN

7. PLANTA DE DISTRIBUCIÓN ESCALA 1:100 o 1:50;
8. Corte estructural con dimensiones y especificaciones escala 1:50.
9. Ubicación indicando cotas generales del terreno y distancias más próximas a esquina escala 1:500.
10. Planta para catastro.

REGIMEN EN CONDOMINIOS

DOCUMENTOS LEGALES

1. Solicitud para regimen en condominio (deberá de llenarse obligatoriamente);
2. Comprobante de domicilio a notificar;
3. Pago de derechos de trámite;
4. Carta poder ratificada ante notario público (en su caso);
5. Título de propiedad;
6. Tarjeton de impuesto predial;
7. Certificado de libertad de gravamen;
8. Antecedentes, plano y acuerdo de autorización.

DOCUMENTOS TÉCNICOS

1. Plano de condominio (12 copias);

a) En departamento

- Anexar antecedente de aprobación en donde se aprobó por alta densidad (plano y acuerdo) además de anexar la aprobación de la construcción de la edificación solicitada (plano y acuerdo)

b) En locales y oficinas

- Anexar la aprobación del plano y acuerdo de la construcción, otorgada por la dirección general de desarrollo urbano del municipio de Galeana, Nuevo León y desarrollo urbano y obras públicas del estado de Nuevo León (ambas deberán ser en sus áreas, dimensiones y superficies exactamente iguales al régimen solicitado, de no ser así, deberá tramitarse primeramente la modificación en la construcción)

c) Cuadro de áreas desglosado

- Cuadro de áreas para régimen de condominio
- Área individual por departamento
- Área individual por unidad.

CAMBIO DE USO DE SUELO

DOCUMENTOS LEGALES

- Solicitud de reporte de datos generales (deberá ser llenada obligatoriamente);
- Comprobante de domicilio a notificar (INE);
- Carta poder ratificada ante notario público (en su caso);
- Copia del pago actualizado del impuesto predial;
- Copia de la escritura;
- Comprobante del pago del trámite.

DOCUMENTOS TÉCNICOS

- Plano a escala del polígono;
- Siete copias del plano indicando el uso de suelo que se pretende;
- Factibilidad de ecología;
- Factibilidad de Vialidad y Tránsito;
- Estudio de impacto ambiental y vial, es su caso, de acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;
- Firma de 12-doce vecinos con la copia de la credencial de elector de estos, en el caso de no ser factible;
- Ocho fotografías del predio;
- Estudio Geofísico, Hidrológico, Geológico realizado por peritos registrados oficialmente, únicamente para las zonas consideradas de alto riesgo y muy alto riesgo según el atlas de riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación;

LICENCIA DE USO DE SUELO

DOCUMENTOS LEGALES

- Solicitud y reporte de datos generales (deberá ser llenado obligatoriamente), y deberá ser firmado por el propietario y /o apoderado.
- Comprobante de domicilio a notificar (credencial de elector);
- Carta poder ratificado ante notario público (en su caso);
- Copia de pago actualizado del impuesto predial;
- Escritura certificada o documento que acredite legalmente la propiedad;
- Certificado de libertad de gravamen (60 días de vigencia);
- Hoja de teleproceso (catastro);
- Comprobante de pago por inicio de trámite.

DOCUMENTOS TÉCNICOS

- Plano a escala del proyecto (Deberá ser revisado antes de sacar las copias correspondientes);
- Siete copias, indicar el uso de suelo que se pretende;
- Factibilidad de ecología;
- Factibilidad de Vialidad y tránsito;
- Factibilidad de Protección civil;
- Plano sellado por la CONAGUA (Comisión Nacional del Agua); solo en casos de colindancia con ríos, arroyos, etc.
- Firma de doce vecinos con copia de credencial de elector en su caso, de no ser compatible;
- Ocho fotografías del predio y/o local;
- Copia del acta de rectificación de medidas (en caso que se requiera) registradas den el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- Estudio de impacto ambiental y vial, en su caso si se requiere de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y Reglamento de Construcción del Municipio del Galeana, Nuevo León;
- Papelería por duplicado.

LICENCIAS DE USO DE SUELO DE CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTOS LEGALES

- Solicitud y reporte de datos generales (deberá ser llenado obligatoriamente), y deberá ser firmado por el propietario y /o apoderado.
- Comprobante de domicilio a notificar (credencial de elector);
- Carta poder ratificado ante notario público (en su caso);
- Copia de pago actualizado del impuesto predial;
- Escritura certificada o documento que acredite legalmente la propiedad;
- Certificado de libertad de gravamen (60 días de vigencia);
- Hoja de teleproceso (catastro);
- Comprobante de pago por inicio de trámite.

DOCUMENTOS TÉCNICOS

- Siete copias del plano de los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes, con la responsiva otorgada por peritos o peritos que con el carácter de los directos responsables de la obra o corresponsales, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad de que el proyecto, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan con las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto a este reglamento, el cual deberán presentar plantas arquitectónicas, ubicación (señalando el norte), planta de conjunto, elevaciones, cuadro del registro firmada por el arietario y/o apoderado y perito responsable (cada uno con firma original)
- Factibilidad de ecología;
- Factibilidad de Vialidad y tránsito;
- Factibilidad de Protección civil;
- Plano sellado por la CONAGUA (COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA); solo en casos de colindancia con ríos, arroyos, etc.
- Firma de doce vecinos con copia de credencial de elector en su caso, de no ser compatible;
- Ocho fotografías del predio y/o local;
- Copia del acta de rectificación de medidas (en caso que se requiera) registradas den el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- Estudio de impacto ambiental y vial, en su caso si se requiere de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y Reglamento de Construcción del Municipio del Galeana, Nuevo León;
- Acompañar la licencia de uso de suelo para construcciones con giro diferente a la habitacional, unifamiliar en fraccionamientos;
- Plano aprobado por PEMEX en caso de ser gasolinera;
- Papelería por duplicado.

LICENCIAS DE USO DE SUELO DE EDIFICACIÓN

DOCUMENTOS LEGALES

- Solicitud y reporte de datos generales (deberá ser llenado obligatoriamente), y deberá ser firmado por el propietario y /o apoderado.
- Comprobante de domicilio a notificar (credencial de elector);
- Carta poder ratificado ante notario público (en su caso);
- Copia de pago actualizado del impuesto predial;
- Escritura certificada o documento que acredite legalmente la propiedad;
- Certificado de libertad de gravamen (60 días de vigencia);
- Hoja de teleproceso (catastro);
- Comprobante de pago por inicio de trámite.

DOCUMENTOS TÉCNICOS

- Siete copias del plano de construcción autorizada y de planos de localización del predio, el cual deberá de presentar: Plantas arquitectónicas, ubicación (señalando el norte, planta de conjunto, elevaciones, cuadro de registro, firmadas por el propietario y/o apoderado y perito responsable (cada una con firma original);
- Factibilidad de ecología;
- Factibilidad de Vialidad y tránsito;
- Factibilidad de Protección civil;
- Plano sellado por la CONAGUA (COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA); solo en casos de colindancia con ríos, arroyos, etc.
- Firma de doce vecinos con copia de credencial de elector en su caso, de no ser compatible;
- Ocho fotografías del predio y/o local;
- Copia del acta de rectificación de medidas (en caso que se requiera) registradas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- Estudio de impacto ambiental y vial, en su caso si se requiere de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y Reglamento de Construcción del Municipio del Galeana, Nuevo León;
- Acompañar la licencia de uso de suelo para construcciones con giro diferente a la habitacional, unifamiliar en fraccionamientos;
- Plano aprobado por PEMEX en caso de ser gasolinera;
- Papelería por duplicado;
- Indicar uso de suelo con el que cuenta el predio y el uso de edificación que se pretende.
- Para cualquier permiso, trámite o licencia la dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Galeana Nuevo León realizará el cobro mediante lo requerido en la Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Nuevo León.

PROCEDIMIENTOS PARA EXPEDIR LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 99.- Para el trámite y aprobación de las de las solicitudes se atenderá lo siguiente:

- I. En todos los casos la oficina receptora, dará un contrarrecibo de la documentación recibida, haciendo una relación de ella, dicho contrarrecibo estará foliado, fechado y firmado por la persona que recibió, y el cargo de la dependencia.
- II. El municipio estará obligado a recibir cualquier solicitud siempre que cumpla con todos los requisitos.
- III. En caso de que la solicitud vaya a ser negada, se le dará vista antes al interesado para que haga valer sus derechos en tiempo. Las resoluciones que se nieguen serán siempre razonadas.
- IV. Para los efectos legales correspondientes, el Municipio deberá responder a las solicitudes en un término no mayor de 30 días naturales, contados a partir del día siguiente al que se recibió la solicitud, de no hacerlo en este tiempo se considerará afirmativa ficta.
- V. La afirmativa ficta, deberá hacerse valer por resolución judicial en la vía contencioso-administrativa.
- VI. En el caso de que no surta efectos la afirmativa ficta y se haya iniciado la obra, el propietario deberá intentar de nuevo el trámite en un periodo de 15 días hábiles contados a partir de la resolución del juez invocado si lo intentó ahí y le fue negada.
- VII. Para ampliaciones o modificaciones, se anexarán los antecedentes que se tengan, si no hay, se hará revisión ocular por parte del municipio, que, junto con el avalúo catastral, formarán los antecedentes mencionados en estos casos. Se incluirá croquis de la obra a hacer si no tienen claros mayores de 4.00 ML y es en planta baja; si se tienen claros mayores de 4.00 ML o más en un piso se considerará obra nueva, haciendo mención de la ampliación y de la obra hecha, para efectos del pago de derechos. Los croquis se harán de Dirección de Inspección y permisos, por personal de la misma dependencia, mediante el pago de los derechos correspondientes. Los planos del proyecto arquitectónico para permisos de obra nuevas se recibirán ya hechos.
- VIII. PARA OBRA NUEVA, se anexará a la documentación general según el caso a saber.
 - A. Para caso uní-familiar aislado o dúplex hasta dos niveles y con claros menores de 4.00 M plano oficial (de medidas y formato autorizado) con el proyecto de la casa, dibujado en planta, elevación principal, corte (si hay desnivel mayor de .50 mts.) conjunto y ubicación, en cinco copias firmadas por el propietario quien se obliga a ejecutar la información apegado a lo autorizado, (llevará leyenda alusiva el formato), y bajo la supervisión de un profesionista.

- IX. Para cualquier otro tipo de obra nueva o ampliación que no sea casa unifamiliar aislada o dúplex deberá de tramitar primero la autorización de usos del suelo ante la secretaría de desarrollo.
- X. Para construcciones nuevas del tipo "USO PÚBLICO", TIPOS 3, 4 Y 5, se dibujará en el formato del plano oficial, un corte constructivo, la planta de cimentación, y la planta de armado de la losa tipo. El resto de los estudios y planos que se marcan en la tabla en la tabla del Artículo 6, se deberán de hacer, pero se le entregará al propietario y deberán coincidir con la información básica entregada al Municipio en el formato oficial debiendo en estos casos, llevar firma previa de Director Técnico de Obra, y asesores en su caso.
- XI. CONSTRUCCIONES: En zonas de monumentos o patrimonio histórico. En los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticas e Históricas, o en aquellas que hayan sido determinadas de preservación del patrimonio cultural por el Plan Director, no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza sin recabar, en su caso, previa a la autorización Municipal, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o autoridad competente.

MODALIDADES, CONDICIONES Y TÉRMINO DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 100.- Para efectos expedición de construcción que hayan cumplido los requisitos y en realización con la responsiva profesional, se clasifican en:

- A. PERMISO SIMPLE. No requerirá de responsiva de Director Técnico de Obra ni responsable de diseño y se otorgará cuando se trate de los siguientes casos:
 - 1. Material en vía pública, en área delimitada y por tiempo definido.
 - 2. Reparación, o cambios de techos de azoteas o entrepisos, cuando en la reparación se empleen el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de cuatro metros ni se afecten miembros estructurales importantes.
 - 3. Construcción de bardas interiores o exteriores con altura máxima de dos metros.
 - 4. Instalación de fosas sépticas o albañales en casas habitación.
 - 5. Edificación en un predio valido de una vivienda unifamiliar o dúplex, la cual deberá contar con los servicios sanitarios indispensables, estar constituida por dos niveles con máximo, y claros no mayores de cuatro metros, así como ampliaciones que formen parte integral del cuerpo original de la casa.
- B. PERMISO NORMAL: Requerirá de responsiva previa del Director Técnico de Obra y asesores en su caso y de firma de los diseñadores y

demás requisitos que se encuentren en la tabla correspondiente del artículo 6 Fracción II se otorgará a todas aquellas obras que no ampare el inciso anterior (A) de este mismo artículo.

C. PERMISO ESPECIAL: Son aquellas obras o instalaciones que por su naturaleza y riesgo necesitan de trato aparte y se otorgarán para las que a continuación se indican:

1. Las excavaciones o cortes de cualquier índole cuya profundidad sea de mayor de sesenta centímetros. En este caso, la licencia tendrá una vigencia máxima de cuarenta y cinco días, este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada.
2. Las obras de reparación, aseguramiento o demolición de edificaciones. A la solicitud relativa se acompañará una memoria en que se especifique el procedimiento que se vaya a eliminar. Para inmuebles clasificados y catalogados como parte del Patrimonio Cultural, se requerirá autorización previa de la autoridad competente.
3. Los tapiales que invadan la acera en una anchura superior a cincuenta centímetros. La ocupación con tapiales en una anchura menor quedará autorizada por la licencia de la obra.
4. Las ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables u otros similares. Cuando se trae de aparatos mecánicos, la solicitud deberá contener la responsiva profesional de un Ingeniero Civil o mecánico registrado como asesor responsable de obra de la instalación.
5. La instalación, modificación reparación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico. Quedan excluidas de este requisito las reparaciones que no alteran las especificaciones de instalación, manejo, sistemas eléctricos o de seguridad. Con la solicitud de permiso se acompañarán la responsiva.
6. Las modificaciones al proyecto original de cualquier obra, implicará una nueva solicitud de permiso cuadruplicado y se deberá acompañar del proyecto original respectivo. No se concederá permiso cuando el inmueble no reúna las condiciones de estabilidad y servicios.

Artículo 101.- La ejecución de todas las obras, salvo las que no necesitan permiso de ninguna clase, amparadas por el artículo--requerirán de supervisión técnica profesional, de la cual se dará fe en la manifestación de obra terminada, para lo cual el propietario deberá contratar asistencia técnica profesional en sus calidades del Director Técnico de Obra, y asesores.

Artículo 102.- Todos los predios baldíos, deberán mantenerse libres de basura. En razón de que esto no lo pueda vigilar el propietario, de vecinos cuando los haya y la autoridad cuando no los haya, detectarán a las personas que tiren

desperdicios en ellos, o los usen de otra manera para que la autoridad les aplique la sanción correspondiente.

Artículo 103.- Se permitirá bardear los terrenos baldíos hasta los 2.00 metros de altura, medida la altura de la barda por el lado de afuera del predio en cuestión y se deberá solicitar el permiso correspondiente.

- I. PARA BARDAS MAS DE 2.00 METROS DE ALTO REQUERIRÁ:
 - A. Carta compromiso del propietario de donde diga que no se usara la barda como parte de una construcción completa sin recabar el permiso de la construcción.
 - B. Oficio de obra terminada con firmas del propietario y del director.
- II. El permiso para la ejecución de una barda no se considera permiso de construcción ni autorización de uso de sueldo, ni legitima posesión de ningún predio.
- III. Las bardas se podrán hacer sin permiso expreso, cuando formen parte de una construcción completa. El permiso de la construcción amparará su ejecución.
- IV. Las bardas solo se deberán construir dentro de los límites del predio.

DEMOLICIONES

Artículo 104.-Toda demolición total o parcial de una obra, deberá contar con el permiso correspondiente expedido por el titular de la Dirección General de Obras Públicas, para lo cual, el propietario, seguirá los mismos trámites para solicitar una obra nueva, salvo que, en la documentación requerida, no se le pedirá la autorización del uso del sueldo, ni los planos correspondientes.

Por lo tanto, deberá justificar la técnica legal de la tierra, llenar la solicitud correspondiente y hacer el pago de derechos. Si no cumple con estos dispositivos, aparte de que se hace acreedor a una sanción, no se descarga del avalúo catastral los M2. De construcción demolidos y se sumarian a los nuevos, quedando una desventaja absoluta para tramitar una construcción.

Artículo 105.- Toda demolición, deberá de hacerse en fincas deshabitadas con la precaución debida, para evitar daños a las personas, por lo tanto, no se podrán ejecutar aún con permiso, si la finca se encuentra habitada, dejando a salvo los derechos de terceros y a las propiedades ajenas. Todos los daños que ocasionarse el trabajo mencionado, serán cubiertos por el propietario de la finca en demolición, sin perjuicio de que se le aplique la sanción correspondiente, y la pena que le resulte.

- I. Con la solicitud de permiso se deberá presentar un programa de demolición, en que se indicara el orden aproximado en que se demolerán los elementos de la construcción.
- II. Las demoliciones de locales construidas o edificaciones con un área mayor de 60 M2, o de tres o más niveles de altura, deberán contar con la responsiva de un Director Técnico de Obra, según lo dispuesto de este reglamento.
- III. Cualquier demolición en zonas de patrimonio Histórico, Artístico, y Arqueológico de la Federación o del Municipio de Galeana, requerirá previamente la autorización correspondiente por parte de las autoridades Federales o Estatales que correspondan o requerirá, en todos los casos, de la responsiva de un Director Técnico de la Obra.
- IV. Previo al inicio de la demolición y durante su ejecución, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios o que determine en cada caso la autoridad correspondiente.

Artículo 106.- Si la demolición, se va a ejecutar con explosivos, ya sea tradicionales o plásticos de control, en una sola vez, al solicitar el permiso, se pondrá fecha para tal acontecimiento, cuando menos 30 días después de solicitarlo el permiso, para que se tenga tiempo de evacuar el área necesaria para evitar accidentes.

Artículo 107.- Después de terminada la demolición el propietario se compromete a limpiar el terreno de escombros o desperdicios en un término no mayor de 15 días.

OBRA TERMINADA

Artículo 108.- En todos los casos, el propietario o el Director Técnico de Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría, y cumplimiento con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. Cuando lo soliciten juntos, el propietario y el profesionista, se aceptarán y se resolverá de inmediato en virtud en que se interpreta la conformidad de las partes. Cuando la solicitud la tramite sólo una de las partes, será necesario hacer inspección oculta al inmueble para constatar el dicho, resolviéndose en consecuencia.

Artículo 109.- El oficio de obra terminada servirá para:

- I. Iniciar el cómputo de tiempo de un año para que cese la responsabilidad del profesionista, o antes si el propietario hiciera cambios, reformas, agregados, cambie el uso del suelo, o someta la

estructura a cargas distintas a las de diseño, sin consentimiento del profesionalista.

II. Para autorizar el uso u ocupación de la obra. En los casos de construcciones TIPO 3, 4 y 5 se exigirán el visto bueno de Departamento Técnico de los bomberos. En caso "USO PÚBLICO" habrá que someter el edificio o la obra a la prueba de carga física, de la que dará fe el Municipio y, en consecuencia, autorizará o negará el uso y ocupación del inmueble. Para llevar a cabo esta prueba, se regirá por los siguientes parámetros.

A. Cuando la obra tenga varias secciones iguales o parecidas, se podrá llevar a cabo la prueba en algunas de ellas, que sea representativa del restó. Mínimo tres secciones.

B. La carga a la estructura deberá sobrepasar con un 25% la carga posible que soportará en condición de operación.

C. La carga se dejará 24 horas por lo menos, y se revisará la estructura.

D. Las fallas que pudieran aparecer. Se evaluarán, de manera que se resuelva por los peritos, si solo se trata de fallas locales, susceptibles de refuerzo y arreglo o si se considera de fondo y no pueden arreglarse sino solo volviendo hacer la estructura (flechas, grietas, etc.).

E. Se considera que la estructura ha fallado si ocurre colapso, una falla local o incremento local brusco de desplazamiento o de la curvatura de una sección. Además, si veinticuatro horas después de quitar la carga, la estructura no muestra una recuperación mínima de setenta y cinco por ciento de sus deflexiones, se repite la prueba.

F. La segunda prueba de carga no debe iniciarse antes de setenta y dos horas de haberse terminado la primera.

G. se considera que la estructura ha fallado si después de la segunda prueba de recuperación no alcanzada, en 24 horas, el 75% de las deflexiones debidas a dicha segunda prueba; podrá considerarse que los elementos horizontales han pasado la prueba de carga, aún si la recuperación de las flechas no alcanzadas, 75% siempre y cuando la flecha máxima no exceda de dos milímetros $+L(2)/20,000h$, y donde L, es el claro libre del miembro que se ensaye y h su peralte total en las mismas unidades que L; en voladizos se tomara L como el doble del claro libre.

H. En caso de que la prueba no sea satisfactoria, deberá presentarse al Municipio un estudio proponiendo las modificaciones pertinentes y una vez realizadas éstas, se llevará a cabo una nueva prueba de carga.

I. Durante la ejecución de la prueba de carga, deberán tomarse las precauciones necesarias para protegerla seguridad de las personas y del resto de la estructura, en caso de falla de la zona ensayada; el procedimiento para realizar pruebas de carga de pilotes será el incluido en las normas técnicas relativas a cimentaciones.

- J. Cuando se requiera evaluar pruebas de carga para la seguridad de una edificación ante efectos sísmicos, en aquellas obras que puedan ser susceptibles de recibir dichos efectos por encontrarse en zonas cercanas a yacimientos pétreos y otros, deberán diseñarse procedimientos de ensaye y criterios de evaluación que tomen en cuenta las características peculiares de la acción sísmica, como la imposición de efectos dinámico y de repeticiones de carga alternadas. Estos procedimientos y criterios deberán ser aprobados por la autoridad municipal correspondiente.

OBRAS Y DEMOLICIONES SIN PERMISO

Artículo 110.- Obras ejecutadas sin permiso

La autoridad municipal estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, por haberse ejecutado en contravención a este reglamento independientemente de las sanciones que procedan, cuando haga valer esta disposición ante autoridad judicial competente. Cuando se demuestre que la obra cumple con este reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante el siguiente procedimiento:

- A. Para las obras que hubieran requerido permiso simple:
- Regularización directa mediante pago de los derechos en la Tesorería Municipal.
- B. Para los demás, regularización vías planos, mediante la presentación de la misma documentación requerida para permiso de construcción aclarando que se trata de una regularización, se requerirá en este caso firma de Director Técnico de Obra para obra terminada y autorización de uso del suelo en su caso.

OBRAS QUE NO REQUIEREN PERMISO

Artículo 111.- Obras que no requieren permiso.

1. Reposición y reparación de piso.
2. Pintura y revestimientos interiores o exteriores.
3. Reparación dentro del predio de tuberías, equipo, instalaciones eléctricas, etc.
4. Divisiones interiores.
5. Impermeabilización y reparación de azoteas.
6. Obras urgentes para prever accidentes. Avisar dentro de las 72 horas siguientes al municipio.

7. Cambio y colocación de puertas, ventanas o vidrios.
8. Demoliciones parciales (no más del 20% de la construcción existente, siempre que no afecte o provoque inestabilidad en el resto de esta, y que no sea patrimonio histórico).
9. Construcciones provisionales para uso de oficinas de ventana, bodega, caseta de construcción y lo servicios sanitarios portátiles.
10. Remodelación de fachadas menores de 6.00 metros de altura, con rendimiento, en todos los casos se exigirá la protección necesaria para las personas, ya sean trabajadoras o transeúntes.

VIGENCIA-PRORROGA-TERMINO DE LICENCIA

Artículo 112.- La vigencia de los permisos dependerá de los M2., de construcción conforme la siguiente clasificación:

- I. Hasta 250.00M2., de construcción - 1 año.
- II. De 251.00M2., hasta 1,000.00M2., de construcción - 2 años.
- III. De más de 1,000.00M2., de construcción - 3 años.
- IV. Si la vigencia expiro, el solicitante deberá pagar los derechos municipales completos para la renovación del permiso, quedando al anterior como antecedente, por ser un derecho adquirido.

Artículo 113.- La prórroga se tramitará ante la autoridad municipal correspondiente, con base en la documentación aprobada vigente. La mencionada autoridad otorgará dicha prórroga mediante el pago parcial de los derechos, con base en el porcentaje que necesita de tiempo extra con respecto al permiso original.

EJEMPLO: Si se le otorgo 1 año de vigencia originalmente y el cobro fue "X", si pide prórroga por 2 meses, el cobro será X/12X2.

Artículo 114.- La caducidad de los expedientes en trámite no concluidos operará a los 90 días de iniciados.

INSPECCIÓN Y CONTROL DE OBRAS: URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 115. El interesado en fraccionar y urbanizar el suelo deberá:

- I. Verificar que los usos de suelo solicitados para el predio sean compatibles con lo que establezca el Plan de Desarrollo Urbano aplicable;
- II. Solicitar el acuerdo de factibilidad de incorporación a los servicios de agua y de drenaje;

- III. Solicitar la factibilidad de urbanización y los lineamientos generales de diseño urbano a que deberá someterse el diseño del mismo;
- IV. Solicitar la aprobación del proyecto urbanístico que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales de diseño urbano indicados por la autoridad;
- V. Solicitar la aprobación del plano de rasantes;
- VI. Solicitar la aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento, acreditando los proyectos de servicios públicos con el visto bueno de las dependencias del ramo: agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y cordones, drenaje pluvial, nomenclatura, señalamiento vial y los demás que se consideren necesarios conforme al tipo específico y las características del fraccionamiento a desarrollar;
- VII. Solicitar la autorización para realizar operaciones de ventas;
- VIII. Solicitar prorrogas para la terminación de las obras de
- IX. Urbanización y reducción de las garantías cuando existan causas justificadas a juicio de la autoridad;
- X. Solicitar la constancia de terminación de obras y la liberación de las garantías otorgadas; y
- XI. Solicitar la municipalización del fraccionamiento.

ARTÍCULO 116. El fraccionamiento y la urbanización del suelo se sujetarán a las siguientes etapas:

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

ARTÍCULO 117. El fraccionamiento y la urbanización del suelo deberán cumplir con lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial aplicable, además de lo que determinen las disposiciones de carácter general que expida la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal. Para los efectos de este Reglamento y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León los fraccionamientos se clasifican en:

- I. Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata;
- II. Fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva;
- III. Fraccionamientos comerciales y de servicios;
- IV. Fraccionamientos o parques Industriales;

- V. Fraccionamientos funerarios o cementerios;
- VI. Fraccionamientos campestres;
- VII. Fraccionamientos recreativos;
- VIII. Fraccionamientos turísticos; y
- IX. Fraccionamientos agropecuarios.

ARTÍCULO 118. 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 en el caso de ser habitacional deberán contar con barda perimetral y control de accesos.

ARTICULO 119. Quienes lleven a cabo uno de los fraccionamientos señalados en las fracciones del I al IX se sujetarán a las disposiciones marcadas en la Ley de desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y de este Reglamento de Construcción del Municipio de Galeana, Nuevo León.

REQUISITOS EN GENERAL PARA TRAMITAR LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS.

I. - DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA REALIZAR EL TRÁMITE DE FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO.

1. Solicitud de trámite de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo firmado por el Propietario y/o Apoderado.
2. Título de propiedad certificado ante notario público
3. Acreditar la personalidad jurídica
4. Pago del Impuesto Predial Actualizado.
5. Comprobante de domicilio (Credencial de Elector)
6. 6 copias del plano Topográficos a Escala
7. Acuerdo de Factibilidad del Servicio de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial Otorgada o por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. (Original)
8. 8 fotografías del predio que muestren la situación Actual del predio, Identificando donde fueron tomadas en croquis.
9. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio.
10. Carta compromiso para Ecología.
11. Certificado de Libertad de Gravamen.
12. Copia de Rectificación de Medidas (en caso de que se requiera) Registrada en el R. P. de la P. del C.
13. Hoja de teleproceso (Constancia de Información del expediente Catastral.)
14. Pago correspondiente por el trámite el cual se realiza en el municipio.

15. Presentar oficio de la C. N. A. (en caso de Ser Negativa la Factibilidad de A y D.)

NOTA: La documentación se presenta en original y copia.

□ □ CUADRO DE ÁREAS

AREA TOTAL DEL TERRENO:	M2
AREA A FRACCIONAR:	M2
AREA DE AFECTACION:	M2

II. - DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA REALIZAR EL TRÁMITE DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO.

1. Solicitud de trámite de Lineamientos Generales de Diseño Urbano firmado por el Propietario y/o Apoderado.
2. Acreditar la personalidad del predio con copia simple del Título de la Propiedad inscrito en el R. P. de la P. y del C.
3. Pago del Impuesto Predial Actualizado.
4. Copias de identificación Oficial del Propietario y del Apoderado.
5. Documento que acredite la personalidad Jurídica. En su caso, acreditar el interés que le asiste con copia del poder para actos de dominio. Notariado.
6. Acuerdo de Factibilidad del Servicio de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial Otorgada o por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I. P. D. (Original).
7. 8 fotografías del predio que muestren la situación Actual del predio, Identificando el punto de donde fueron tomadas en croquis.
8. 6 (Seis) copias del Plano Topográfico.
9. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio.
10. Certificado de Libertad de Gravamen, Expedido con no más de 90 días de anterioridad, en caso de estar gravado deberá de presentar consentimiento del Acreedor.
11. Copia de Rectificación de Medidas (en caso de que se requiera) Registrada en el R. P. de la P. del C.
12. Hoja de teleproceso (Constancia de Información del expediente Catastral.)
13. Pago correspondiente por el trámite el cual se realiza en el municipio;
14. Presentar oficio de la C. N. A. (en caso de Ser Negativa la Factibilidad de A y D.)
15. Papelería de Duplicado.

III. - DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA REALIZAR EL TRÁMITE DE PROYECTO URBANÍSTICO.

1. Solicitud de Autorización del Proyecto Urbanístico.
2. Copia de los Acuerdos de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano.
3. Plano (8 Copias: cada uno con firmas Original del Propietario) con el Diseño Urbano del predio con curvas de Nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, parques, la zonificación propuestas, el cuadro de distribución de áreas.
4. Estudio del Impacto Ambiental del proyecto indicando medidas de mitigación.
5. Estudio del Impacto Vial del Proyecto.
6. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio.
7. Documentos que acredite la personalidad jurídica.
8. Acreditar el interés que le asiste con copia del poder para actos de Dominio. Notariado.
9. Comprobante del impuesto predial Actualizado.
10. Copia de identificación oficial con fotografía del propietario y del apoderado.
11. Pago correspondiente por trámite el cual se realiza en el municipio.

□ □ CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	M2
AREA SIN URBANIZAR:	M2
ÁREA DE AFECTACIÓN:	M2
ÁREA NETA:	M2
ÁREA VIAL:	M2
ÁREA URBANIZABLE:	M2
ÁREA MUNICIPAL:	M2
ÁREA VENDIBLE:	M2
ÁREA COMERCIAL:	M2
ÁREA INDUSTRIAL:	M2
ÁREA HABITACIONAL:	M2
ÁREA DEPARTAMENTAL:	M2
ÁREA DE SERVICIOS	M2
LOTES HABITACIONALES UNIFAMILIARES:	LOTES
LOTES HABITACIONALES MULTIFAMILIARES:	LOTES
LOTES COMERCIALES:	LOTES
LOTES DE EQUIPAMIENTO:	LOTES

LOTES INDUSTRIALES:	LOTES
TOTAL DE LOTES	M2

IV. - DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA REALIZAR EL TRÁMITE DE AUTORIZACIÓN DEL PLANO DE RASANTES.

1. Solicitud de trámite de Autorización del plano de Rasantes Firmado por el propietario y/o Apoderado.
2. Acreditar el interés que le asisten con copia del poder para actos de Dominio. Notariado.
3. Copia de identificación oficial con Fotografía del Propietario y del Apoderado.
4. 6 (Seis) Copias del plano de Rasantes, el cual deberá contener Niveles de las Calles, Pendientes, Alturas, Escurrimientos y demás características que permitan la integración del Fraccionamiento con las calles existentes en la zona, con los datos del propietario y del polígono, debidamente firmando (cada copia con firma Original) por el propietario y/o apoderado legal, así como por el perito que diseño las Rasantes.
5. Papelería por Duplicado.
6. Pago correspondiente por trámite el cual se realizará en el Municipio.

V. - DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA REALIZAR EL TRÁMITE DE PROYECTO EJECUTIVO.

1. Solicitud de Autorización del Proyecto Ejecutivo (deberá llenarse obligatoriamente).
2. Certificado de Libertad de Gravamen, expedido con más de 90 días de antigüedad, en caso de estar gravado deberá de presentar Autorización del Acreedor o de Libertad de Gravamen.
3. Acreditar la personalidad jurídica, debiendo además firmar los planos y presupuestos el propietario o apoderado legal, así como los peritos responsables.
4. Comprobante del impuesto predial actualizado para acreditar que está al corriente en el pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente.
5. Copia de identificación oficial con fotografía del propietario y del apoderado.
6. 7 fotografías de la situación actual del predio, identificado el punto de donde fueron tomadas.
7. Avalúo catastral (Hoja de teleproceso).
8. Seis copias del plano a Escala.
9. Copias simples del acuerdo y del plano de Autorización de proyecto Urbanístico (antecedente).
10. Copia del acuerdo de autorización del plano de Rasantes.

11. Copia Heliográfica de los proyectos de ingeniería urbana de Agua Potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, Energía Eléctrica, Alumbrado Público Nomenclaturas y señalamientos Vial, (Red de Gas en su Caso) autorizados por las dependencias públicas correspondientes.
12. Copias simples de convenio de aportación con las dependencias que Administran los servicios públicos; Agua y Drenaje de Monterrey, Comisión Federal de Electricidad, Etc.
13. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos, elaborado por institución o laboratorio reconocido.
14. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que se esté sujeto del predio.
15. Programa y presupuestos de obra.
16. Los planos y presupuesto deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra.
17. Pago correspondiente por el trámite el cual se realiza en el municipio (según área Vendible);
18. Papelería por duplicado

VI. - DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA REALIZAR EL TRÁMITE DE AUTORIZACIÓN DE VENTAS.

1. Solicitud de Autorización del Proyecto de Ventas (deberá llenarse obligatoriamente);
2. Copia del Acuerdo de Autorización del Proyecto Ejecutivo y los planos correspondientes debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
3. Título que acredite la propiedad del predio inscrito en el R. P de la P. y del C.;
4. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
5. Avalúo Catastral (Hoja de "Teleproceso Catastro");
6. Certificado de Libertad de Gravamen, expedido con no más de 90 días de antigüedad y en caso de estar gravado deberá de presentar autorización del acreedor o de Libertad de Gravamen;
7. Constancia del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad;
8. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de N. L.;
9. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes: comprobante del impuesto predial actualizado;
10. Copia de identificación oficial con fotografías del propietario y del apoderado;
11. Doce planos a escala del proyecto;
12. Copias simples del acuerdo y del plano de Autorización del proyecto Ejecutivo debidamente inscrito en el R. de la P. y del C. Proposición

de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras se le trazarán en el proyecto Ejecutivo;

13. Constancia del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de servicios públicos;
14. Constancia expedida por el estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones;
15. Pago correspondiente por el trámite el cual se realiza en el Municipio;
16. Papelería por Duplicado.

VII- DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA REALIZAR EL TRÁMITE DE PRÓRROGA Y/O REDUCCIÓN DE GARANTÍAS.

1. Solicitud en el que se explique los motivos de la prórroga de la Propiedad y/o reducción de Garantías Firmada por el Propietario y/o Apoderado.
2. Documento que acredite la personalidad de conformidad con esta ley y demás ordenamientos jurídicos.
3. Copia de identificación oficial con fotografía del propietario y del apoderado.
4. Copia simple del acuerdo y del plano del antecedente de aportación de Proyecto Ejecutivo.
5. Programa y Presupuesto de Obras.
6. Informe de avances de Obras.
7. Pago correspondiente por el trámite el cual se realiza en el Municipio.
8. Papelería por duplicado.

VIII. - DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA REALIZAR EL TRÁMITE DE TERMINACIÓN DE OBRAS Y LIBERACIÓN DE GARANTÍAS.

1. Solicitud de trámite de constancia de terminación de obras y liberación de garantías firmado por el propietario y/o apoderado.
2. Documento que acredite la personalidad Jurídica.
3. Comprobante del impuesto predial actualizado.
4. Copia de identificación oficial con fotografía del propietario y del apoderado.
5. Copia simple del acuerdo y del plano de Autorización de Ventas, debidamente inscrito en el R. P. y del C.
6. Fianza que garantice por tres años la calidad de pavimentación, cordones, banquetas y drenaje pluvial.
7. Pago correspondiente por el trámite el cual se realiza en el Municipio.
8. Papelería por duplicado.

IX. - DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA REALIZAR EL TRÁMITE DE MUNICIPALIZACIÓN.

1. Solicitud de Municipalización del Fraccionamiento Firmada por el Propietario y/o Apoderado.
2. Copia de la constancia de terminación de Obra y Liberación de Garantías.
3. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes.
4. Copia de identificación oficial con fotografía del propietario y del apoderado.
5. Copia simple del acuerdo y del plano del antecedente inmediato de aprobación.
6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado.
7. Pago correspondiente por el trámite el cual se realiza en el Municipio.
8. Papelería por duplicado.

X. - DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA REALIZAR EL TRÁMITE DE REGULARIZACIÓN.

1. Solicitud de Regularización firmada por el propietario y/o Apoderado.
2. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en le R. P. de la P y el C.
3. Certificado de Libertad de gravámenes del predio, o de gravámenes con la Autorización del acreedor.
4. Acreditar la personalidad jurídica de quién promueva la Regularización.
5. Planos de lotificación del Asentamiento Humano en los que se incluya: trazo de calles, la definición de las manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal y el cuadro de distribución de áreas.
6. Factibilidad emitida por autoridad u organismo competente, para la introducción de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica.
7. 8 fotografías que muestren la situación actual del predio.
8. Acreditar que el predio se encuentra al corriente del pago del impuesto predial con el recibo correspondiente.
9. Avalúo catastral.
10. Censo de ocupantes.
11. Convenio para la regularización de la tenencia de la tierra celebrado entre el organismo promotor y el propietario del predio.
12. Copia de identificación oficial con fotografías del predio y del apoderado.
13. 8 copias del plano con el diseño urbano del proyecto que deberán estar firmados por el propietario (cada uno con firma original).

14. Pago correspondiente por el trámite el cual se realiza en el Municipio.
15. Papelería Por duplicado.

EDIFICACIÓN

Artículo 120.- El Municipio del ámbito de su competencia llevará a cabo la inspección y vigilancia del cumplimiento de este Reglamento.

Artículo 121.- El Municipio ejercerá en los términos de su Ley Orgánica, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables la atribución de la vigilancia e inspección mediante la designación de la Dependencia Oficial encargada para estos efectos.

Artículo 122.- El personal designado para la inspección y vigilancia del cumplimiento de este Reglamento, deberá ser nombrado en forma expresa por la autoridad correspondiente, dotándolos de gafete o credencial que los acredite para ello.

Artículo 123.- Los inspectores designados que lleven a cabo la vigilancia levantarán un reporte de lo encontrado en las obras e instalaciones visitadas con el objeto de detectar el incumplimiento a este Reglamento para los efectos de multa o sanción.

Artículo 124.- Mediante el reporte levantado, para efecto de la multa se otorgará al propietario el plazo de cinco días hábiles para corregir la anomalía detectada y a hacer paga llana del importe de la misma. Si la anomalía no es corregida en ese plazo, se dictará mandamiento escrito para la realización de la inspección de la Ley y levantamiento de acta circunstanciada correspondiente.

Artículo 125.- La inspección deberá llevarse a cabo en presencia del propietario ocupante, o encargado de los trabajos, así como de los testigos designados por ellos o por el propietario inspector en caso de rebeldía de aquellos. Si se negaran a firmar el acta de inspección, se asentará en dicha acta tal negativa.

Artículo 126.- Para los efectos descritos en el Artículo anterior, el propietario, ocupante o encargado de la obra, tiene la obligación de permitir el acceso al predio de los inspectores, con el objeto de que pueda llevar a cabo su labor.

RECEPCIÓN DE OBRAS URBANIZACIÓN

Artículo 127.- Para la Recepción de una urbanización terminada, esta, deberá completar en su totalidad tanto en lo administrativo, como en lo físico, la cual será recibida a satisfacción del municipio por medio de la Dirección general de

Desarrollo Urbano y Obras Públicas con la respectiva garantía por parte del urbanizador de acuerdo a lo que determine la Ley.

EDIFICACIÓN

Artículo 128.- En caso de particulares deberán presentar por escrito el recibir a satisfacción solo en caso de construcción mayor de 3 pisos, dirigida al departamento de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales.

Artículo 129.- En caso de Obras Públicas deberá realizarse conforme a la Ley.

NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN GENERALIDADES

Artículo 130.- Un fraccionamiento debe estar conectado al resto de la ciudad por medio de una avenida amplia; dentro del fraccionamiento habrá calles simplemente de carriles, generalmente llamadas “locales”, a las cuales dan los lotes de las manzanas; y calles más amplias de cuatro carriles con camellón central, también por lo general llamadas “colectoras”, que recogen el tránsito de las calles locales. En fraccionamientos de tipo medio y popular, es recomendable que las calles locales tengan 7.20 (siete puntos veinte) metros de ancho y cada a la de la calle colectoras 9.00 (nueve puntos cero) metros de ancho. Estas dimensiones son del arroyo, no incluyen los anchos de banqueta y de camellón.

AGUA POTABLE

Artículo 131.- Debe dotar de agua potable a cada lote mediante una red de tubería con ramificaciones a cada lote. Que se llaman tomas de decisiones.

Un sistema de agua potable consiste básicamente de tres partes: La capacitación de agua, su conducción y su distribución.

Artículo 132.- Antes de producir la distribución del agua es preciso construir en la generalidad de los casos tanques de regularización o almacenamiento.

Estos tanques pueden ser superficiales o elevados. Los tanques superficiales son generalmente de mampostería o de concreto, se colocan en alguna elevación natural, que domine la población y de la cual puede bajar el agua por la gravedad. Los tanques elevados pueden ser de material (tabique y concreto) o metálicos; se construyen cuando la topografía no permite aprovechar una elevación natural y puede servir como almacenamiento.

Artículo 133.- El primer paso para calcular un sistema de agua potable es determinar la cantidad de agua que requerirá la población, con base en los censos y en la población estimada actual y siguiendo procedimientos de cálculo

ya establecidos, se fija la población, se escoge el consumo de agua por habitante. Este consumo varía con los países y para el nuestro pueden recomendarse los siguientes:

La red de distribución lleva el agua de los usuarios a presión de 1.0 a 4.5 Kg./cm² y debe ser durante las 24 horas del día.

Artículo 134.- Las zanjas tendrán un ancho que está en función del diámetro de la tubería, para facilitar la colocación, siempre que sea posible, las paredes de las zanjas serán verticales cuando menos la parte superior del tubo. La profundidad de colocación que norma la profundidad de la zanja, la fija el proyecto y depende en muchos casos de la topografía, es decir de la ondulación que presente el terreno. Para tuberías de diámetro menor de 5 cm. la profundidad mínima sería de 70 cm.

Artículo 135.- Se construyen pozos de visita a intervalos en tramos muy largos y demás en los siguientes casos: en los puntos en que cambie de diámetro la tubería; en los cambios de dirección de una tubería; en los cambios de pendiente; en la unión de dos o más líneas de tubos; en la unión de tuberías a diferente nivel; y en aquellos casos que se considere necesario hacer una revisión a la tubería para poder desazolvarla. Los pozos de visita son cilíndricos en la parte inferior y troncocónicos en la parte superior, suficientemente amplios para permitir la entrada de un hombre y que pueda maniobrar en el interior; en el piso, que es de concreto o de mampostería afinada con mortero de cemento, se construyen canales que permiten el paso de las aguas. La boca superior del pozo de visita está protegida con una tapa perforada, de fierro fundido o concreto, asentada en un brocal del mismo material.

En el fondo se excavará que si es terreno suave presente una superficie plana y horizontal. Si el terreno es duro o roca, se profundizará lo necesario para que se nivele con material fino hasta el nivel de proyecto, de manera que el tubo no vaya a quedar asentado de sobre un saliente sólido.

DRENAJE SANITARIO

Artículo 136.- Existen 3 clases de alcantarillado: Sanitario, Pluvial y Mixto.

Artículo 137.- El alcantarillado sanitario es el que se encarga de desalojar las aguas negras; el pluvial conduce las aguas de las lluvias; el mixto consiste en un sistema de desaloja las aguas negras y las aguas pluviales juntas, en una sola red de tuberías.

Lo ideal es contar con dos sistemas separados, uno para las aguas negras y otro para las pluviales.

Población de proyecto	CLIMA		
	Cálido	Templado	Frío

Cálido Templado Frío			
	Litros	Por Hab.	Por Día
De 2500 a 15000	150	125	100
De 15000 a 30000	200	150	125
De 30000 a 70000	250	200	175
De 70000 a 150000	300	250	200
Mas de 150000	350	300	250

Artículo 138.- La red de alcantarillado de un fraccionamiento, por lo general siempre se conecta al servicio de la ciudad, que es la responsable que es la de disponer de las aguas aportadas y de su tratamiento.

Por su costo y por las molestias que ocasiona la construcción, el alcantarillado debe colocarse desde un principio para la población y las necesidades que tendrá el fraccionamiento cuando esté totalmente desarrollado.

ANCHOS MÍNIMOS DE ZANJAS:

Se colocan los tubos de concreto simple, de los siguientes diámetros en centímetros: 15, 20, 25, 30, 38 y 45. Y de concreto reforzado de 45 a 244 y más.

DRENAJE PLUVIAL

Artículo 139.- De sistema de drenaje pluvial de los fraccionamientos en los que por su topografía lo necesite deberá presentarse mediante un proyecto aprobado por las autoridades competentes en la materia.

Artículo 140.- Queda prohibido unir o conectar el sistema de drenaje sanitario con el sistema de drenaje pluvial.

Artículo 141.- En caso de contar con red de drenaje pluvial deberá obligatoriamente concordar con el sistema Municipal, en su caso.

ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 142.- Como parte del mobiliario urbano se está obligado a todo fraccionador a dotar de alumbrado público a el área del fraccionamiento, dentro del marco de la ley.

Artículo 143.- Deberá contar con todas las especificaciones y requisitos que se establezcan en la Ley, que para tal efecto funcionen.

Diámetro interior del tubo (cm.)	Ancho de la zanja (cm.)
20	65
25	70
30	80

38	90
45	100
61	120
76	140
91	175
107	195
122	215
152	250
183	285
213	320
244	355

INST. DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 144 - Se requiere por obligación que las redes y/ o instalaciones eléctricas en su totalidad cumplan con lo que establecen las normas técnicas de la CFE. INST. TELEFÓNICA

Artículo 145.- Se requiere por obligación que las redes y/ o Instalaciones Telefónicas cumplan con lo que establecen las normas técnicas de instalaciones telefónicas de teléfonos de México.

INST. ESPECIALES

Artículo 146.- Se entiende por instalaciones especiales a todas aquellas instalaciones que complementen a los servicios básicos en un fraccionamiento.

Artículo 147.- Según el tipo de instalación Especial, esta deberá sujetarse a las normas técnicas y de seguridad que marque la institución respectiva en la rama o en su ausencia presentar un proyecto a satisfacción de la autoridad competente y/ o a su vez a la autoridad Municipal, avalado por el responsable.

PAVIMENTOS

Artículo 148.- La superficie de la sección de la calle no es horizontal, es curva del centro hacia los lados, para facilitar el escurrimiento del agua, que es recogido por las coladeras que se encuentran junto a las banquetas.

Artículo 149.- Las terraplenes: Son las partes de las calles, construidas arriba del terreno natural, empleando el material resultante de los cortes o de los préstamos. Para depositar el material de los cortes y dar forma a los terraplenes, deberá previamente haberse desmontado y despalmado la superficie en que descargarán.

Artículo 150.- El riego de un producto asfáltico sobre la superficie de la base, impregna a esta y es por lo que se llama riego de impregnación.

Tiene tres objetivos principales:

1. Estabilizar la superficie de la base.
2. Impermeabilizar la base y protegerla de un tránsito normal de vehículos ligados durante el proceso de construcción de la calle, es decir mientras se construye la carpeta.
3. Proporcionar, en el caso de que se construya carpeta asfáltica como superficie de rodamiento, afinidad con la carpeta, con buena adherencia, lo que no se tendrá si la carpeta se colocara directamente sobre la superficie de la base.

Artículo 151.- Para el riego de impregnación se utilizan petrolizadoras, empleando asfalto rebajando FM del más delgado que pueda conseguirse, es decir del número menor. Las temperaturas serán las siguientes:

PRODUCTO ASFALTICO	TEMPERATURA EN °C
FM-0	20 a 40
FM-1	30 a 60
FM-2	70 a 85

Por lo general se regará entre 1.5 y 2.0 lt (litro y medio a dos litros) por metro cuadrado, a la presión adecuada.

Artículo 152.- Además de todo lo anterior debe tomarse en cuenta que no se regará asfalto cuando ocurra lo siguiente:

Si hay fuerte viento y Si amenaza lluvia.

Para un buen resultado requiere 24 (veinticuatro) y hasta 36 (treinta y seis) horas en las cuales no deberá permitirse el tránsito en la calle impregnada.

Artículo 153.- Cuando se determina que las calles de una urbanización sean exclusivamente para peatones, es decir que no circulará vehículos por ella, se construye sobre entonces la base una capa que ofrezca una superficie propia para andar a pie, sin que tenga que cumplir con las características necesarias para recibir y transmitir cargas pesadas.

Artículo 154.- Puede darse el caso de que se decida reservar exclusivamente para peatones una antigua calle vehicular. Por razón de facilidad y economía es muy posible que se conserven las banquetas y el arroyo se convierta en peatonal mejorando su aspecto con adoquín o con adocreto y añadiendo arriates con jardinería.

Artículo 155.- En otras ocasiones puede acontecer que desde un principio se decida que la calle será peatonal; en este caso no llevará banquetas y el adoquín o el adocreto van a todo lo ancho de la calle, en la que se cambiara el bombeo pues si se hiciera en la forma acostumbrada, es decir convexo, el agua de lluvia iría a dar contra las fachadas de las casas o contra los límites de los predios. La curvatura de la calle es entonces ligeramente cóncava y el agua de lluvia se capta hacia el centro.

GUARNICIONES

Artículo 156.- En la actualidad las guarniciones se construyen solamente de concreto y únicamente como excepción se hacen de piedra.

Artículo 157.- Durante la construcción deben tomarse algunas precauciones con respecto a las guarniciones. Si se colocan antes de construir la base, deberá tenerse mucho cuidado en no maltratarlas, romperlas o voltearlas con las motoconformadoras y el equipo de compactación. Al momento de impregnar la base deberá evitarse que se manchen con el riego de asfalto, lo cual únicamente se puede lograr empapelándolas.

Artículo 158.- La guarnición debe de tener el alineamiento y nivel de las guarniciones en estado "perfecto" pues en caso contrario, aunque cumplan su función, presenta un aspecto desagradable y de trabajo descuidado. En una urbanización deben cuidarse mucho los aspectos estéticos.

BANQUETAS

Artículo 159.- La banqueta es una franja comprendida entre la guarnición que limita la superficie de rodamiento y el límite de los lotes.

Artículo 160.- Las banquetas deben tener una superficie apropiada para andar a pie, es decir suficientemente lisa.

El ancho debe ser tal que permita circular cómodamente; cuando transmitan juntos 2 o más personas se requiere de 1 metro de ancho para cada una, a fin de que se muevan con holgura y comodidad.

En la orilla de la banqueta se colocan los postes de la energía eléctrica, del alumbrado público y de los teléfonos. Cuando la red de energía eléctrica y la de teléfonos es subterránea, se colocan bajo la banqueta generalmente en ductos de concreto, sobre todo si van a quedar bajo el arriate. En estos casos de instalación subterránea solamente van a la orilla de la banqueta los postes del alumbrado público.

Artículo 161.- Las banquetas pueden ser de concreto, de adoquín y de adocreto. No se usa el empedrado por incomodó al caminar. Y no se recomienda el asfalto porque, aunque relativamente económico, se reblandece con el calor lo suficiente para que se marquen o hasta entierren los tacones altos de los zapatos de mujer, además de que estas banquetas son bastante antiestéticas.

Artículo 162.- Banquetas de concreto. - Se construyen con losas de concreto, de 8 (ocho) centímetros de espesor, de resistencia a la compresión igual o mayor a 150 Kg. /cm² El acabado superficial será obligatoriamente antiderrapante.

JARDINERÍA

Artículo 163.- La jardinería es uno de los elementos decorativos importantes de una urbanización, se entiende por jardinería en este caso, la siembra o plantación de césped o pasto, plantas de ornato, arbustos y árboles.

Artículo 164.- La jardinería es una urbanización y se ejecuta en las áreas de donación, en donde se construyen verdaderos jardines; en los camellones de las avenidas y en los arriates de las banquetas, entendiéndose por arriates las franjas comprendidas ente la guarnición y el andador de la banqueta, y entre el andador en la banqueta y los frentes de los lotes.

Todas las zonas ajardinadas ya sean camellones, arriates o jardines, deberán de disponer de llaves de manguera para el riego, para lo cual se precisará tener líneas de tuberías como ramales del sistema de agua potable. Dado que se usarán bieldos y otras herramientas para la atención de jardinería, la tubería debe ser de acero galvanizado para defender a la tubería de la corrosión y del ataque de la herramienta.

UTILIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS, LOTES Y PREDIOS. ACOTAMIENTOS

Artículo 165.- La Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas podrá expedir licencia o permiso de construcción para fracciones remanentes de predios afectados por Obras Públicas.

CONSTRUCCIONES PELIGROSAS

Artículo 166.- Las construcciones que, por su altura, grado de dificultad, ubicación y/ o tipo de suelo donde se edifica deberán ejecutarse bajo escrito apego a normas de seguridad y con suspensión constante por parte de la autoridad municipal y por el director técnico de la obra quien detallará por escrito los pormenores, a la autoridad municipal, en la cual garantiza y explica la metodología para poder realizar dicha construcción.

Artículo 167.- Deberá contar con la aprobación del departamento de Protección Civil Estatal, así como la anuencia del departamento de Protección Civil Municipal, para obtener el permiso de construcción.

USOS PELIGROSOS

Artículo 168.- Los usos del suelo considerados peligrosos para la integridad física de los ocupantes del predio y colindantes solo podrán obtener la licencia de

construcción cuando cuenten con la aprobación por escrito de las autoridades competentes a nivel Estatal y/ o Federal.

Artículo 169.- Los dictámenes de las construcciones de usos peligrosos deberán garantizar por escrito el buen estado de la construcción e instalaciones, de no encontrarse deberán de reparar el área dañada obligatoriamente, de no hacerlo en un plazo acordado con la autoridad Municipal, no mayor a cinco días naturales para tal efecto, la Autoridad deberá repararlo costeándolo el particular.

Artículo 170.- En caso de omisión reiterada a reparar dictámenes se suspenderá en forma definitiva la construcción, o su funcionamiento para reactivar su actividad deberá garantizar por escrito el apegarse al presente reglamento y pagar una multa de entre 20 y 100 salarios mínimos vigentes.

ACTIVIDADES CONTAMINANTES

Artículo 171.- Toda actividad contaminante en forma auditiva, visual y/ o de desechos de múltiples formas, deben contar obligatoriamente con la aprobación del departamento de Ecología Municipal.

Artículo 172.- Deberán de realizar revisiones periódicamente en un término no mayor de 12 meses a sus construcciones e instalaciones en forma obligatoria y extender constancia por escrito de estar en buen estado hacia la Autoridad Municipal.

Artículo 173.- En caso de desacatar lo establecido en los dos artículos anteriores serán acreedores a suspensión de actividades y una multa de entre 50 y 100 salarios mínimos vigentes.

MATERIALES Y DESECHOS PELIGROSOS

Artículo 174.- Al suscitarse un derrame de algún material y/ o desecho químico, el cual pueda causar daño, el propietario de la misma queda obligado a cubrir los gastos y demás erogaciones que generen a la autoridad, para reparar el daño.

Artículo 175.- Queda estrictamente prohibido derramar cualquier tipo de sustancia en el suelo, agua y medio ambiente en general, que pueda generar contaminación, riesgos, etc.

PREVISIONES CONTRA ACCIDENTES E INCENDIOS.

Artículo 176.- Toda construcción destinada para uso público deberá contar al menos una salida de emergencia, la cual conducirá a un área abierta de manera directa.

Artículo 177.- Las construcciones deberán tener obligatoriamente la cantidad de extinguidores que la Autoridad Municipal le indique, según el caso.

Artículo 178.- Las demás disposiciones que señale la ley correspondiente.

DISPOSICIONES DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN

Artículo 179.- Toda persona que se encuentre dentro de una construcción en proceso deberá contar obligatoriamente con casco protector el cual será otorgado por el propietario de dicha construcción o por el encargado de la obra siendo costeadado dicho casco por el propietario.

Artículo 180.- Toda construcción podrá ser revisada cuando a juicio de la Autoridad ponga en riesgo la integridad física y/ o patrimonio del propietario y/ o terceras personas.

Artículo 181.- En caso de un alto riesgo la autoridad podrá realizar las labores pertinentes sin riesgo de perjuicio de aplicación de sanciones que correspondan.

Artículo 182.- En caso de bajo riesgo se notificará al propietario por escrito y se revisará dicha construcción en máximo 72 horas después de entregar notificación, previamente recibido por el propietario.

Artículo 183.- EL propietario o que este designe está obligado a ofrecer las medidas de seguridad básica a los trabajadores como guantes, chaleco, casco, lentes, etc., según sea el caso.

Artículo 184.- Las demás disposiciones que la Autoridad Municipal señale.

MEDIDAS PREVENTIVAS DE DEMOLICIONES

Artículo 185.- Cualquier demolición en zonas del patrimonio histórico, artístico y arqueológico del Municipio de Galeana requerirá, previamente a la licencia de demolición, de la autorización correspondiente por parte de las autoridades que correspondan y requiera, en todos los casos, de la responsiva de un Director Responsable de Obra.

Artículo 186.- Los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición, deberán ser retirados en su totalidad en un plazo no mayor de 28 días hábiles contados a partir del término de la demolición y bajo las condiciones que establezcan las Autoridades correspondiente en materia de vialidad y transporte.

NORMAS BÁSICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN GENERALIDADES:

Artículo 187.- Una copia de los planos aprobados de edificación, deberá conservarse en la obra durante la ejecución de esta y estar a disposición de las autoridades. El proceso constructivo está orientado a lograr una construcción que cumpla con los fines para el cual fue diseñada. Deberán respetarse las especificaciones del diseño mediante una eficiente supervisión y durante su construcción tomar las medidas de seguridad necesarias para prever accidentes.

Artículo 188.- Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública. Deberán observarse, además, las disposiciones establecidas por los reglamentos para la protección del ambiente contra la contaminación originada por la emisión del ruido y para la prevención y control de la contaminación atmosférica originada por la emisión de huesos y polvos.

Artículo 189.- Los materiales de construcción y los escombros de las obras podrán colocarse momentáneamente en las banquetas de la vía pública, sin invadir la superficie de rodamiento, durante los horarios y bajo las condiciones que fije la autoridad municipal correspondiente para cada caso, para la cual se necesita el permiso correspondiente.

Artículo 190.- Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra podrán estacionarse en la vía pública durante los horarios que fije la autoridad municipal correspondiente y con apego a lo que disponga al efecto el Reglamento de Tránsito del Municipio de Galeana.

Artículo 191.- Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán protegidos con barreras, y señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche.

Artículo 192.- Los propietarios están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los propietarios.

Artículo 193.- Los equipos eléctricos en instalaciones provisionales, utilizados durante la obra, deberán cumplir con el reglamento y las normas técnicas para instalaciones eléctricas.

Artículo 194.- Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de sesenta días calendario, estarán obligados a clausurar los vanos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción.

Artículo 195.- Cuando se interrumpa una excavación, se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar las edificaciones y predios colindantes o las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas a las paredes o taludes de la excavación.

Artículo 196.- Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación mediante señalamiento adecuado y barreras o tapias.

Artículo 197.- Los tapias, de acuerdo con su tipo, deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- I. - DE BARRERA: Cuando se ejecuten obras de pinturas, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario. Estarán pintadas y tendrán leyendas de "PRECAUCIÓN". Construirán de manera que no obstruyan o impidan la visita de las señales de tránsito, de las placas de nomenclatura o de los aparatos y accesorios de los servicios públicos. En caso necesario, se solicitarán a la autoridad municipal correspondiente su traslado provisional a otro lugar.
- II. - DE MARQUESINA: Cuando los trabajos se ejecuten a más de cinco metros de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la banqueta como sobre los predios colindantes. Se colocarán de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de construcción de ellas, no exceda de cinco metros, repitiéndose en su caso cada 5.00 metros.
- III. - FIJOS: En las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de diez metros de la vía pública, se colocaran tapias fijos que cubran todo el frente de la misma. Serán de madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezcan las mismas garantías de seguridad. Tendrán una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros, deberán estar pintados y no tener más claros que los de las puertas, las cuales se mantendrán cerradas.

Quando la fachada quede al paño del alineamiento, el tapial podrá abarcar una franja anexa hasta de cincuenta centímetros sobre la banqueta. Previa solicitud, podrá la autoridad municipal correspondiente conceder mayor superficie de ocupación de banquetas.

- IV. - DE PASO CUBIERTO: En obra cuya altura sea mayor de cinco metros o aquellas en que la invasión de la banqueta lo amerite, de autoridad municipal correspondiente podrá exigir que se construya un paso cubierto, además del tapial. Tendrá, cuando menos, una altura de

dos metros cuarenta centímetros y una altura libre de un metro veinte centímetros.

- V. - En casos especiales, las autoridades podrán permitir o exigir, en su caso, otro tipo de tapiales diferentes a los especificados en este artículo.

Ningún elemento de los tapiales quedara a menos de cincuenta centímetros de la vertical sobre la guarnición de la banqueta.

EXCAVACIONES Y CIMENTACIONES:

Artículo 198.- En las edificaciones en que se requiera llevar registros de posibles movimientos verticales de acuerdo con este reglamento, así como en aquellas que el Director Técnico de Obra la considere necesario o el Municipio lo ordene, se instalarán referencias o bancos de nivel superficiales, suficientemente alejados de la cimentación o estructura de que se trate, para no ser afectados por los movimientos de las mismas de otras cargas cercanas y se refieran a estos las nivelaciones que se hagan.

Artículo 199.- En los planos de cimentación se deberán indicar si se requiere el registro de movimientos verticales, y las características y periodicidad de las nivelaciones correspondientes.

Artículo 200.- Para la ejecución de las excavaciones y la construcción de cimentaciones, se observarán las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 201.- En la ejecución de las excavaciones se considerará los estados límite de resistencia del suelo establecido en las normas técnicas.

Artículo 202.- Si el proceso de una excavación se encuentra restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender de inmediato la excavación en ese lugar y notificar el hallazgo al municipio.

Artículo 203.- El uso explosivo en excavaciones quedara condicionado a la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordene el municipio y dicha dependencia.

DE LOS RELLENOS Y TERRAPLENES

Artículo 204.- Todo relleno deberá realizarse de tal manera que se compacte en capas de 20 cm. como máximo humedecidas previamente.

Artículo 205.- Que estrictamente prohibido realizar con material orgánico (basura) ya que ponen en riesgo la edificación.

Artículo 206.- En los casos que el departamento de Obras Públicas lo considere importante se solicitará previo acuerdo del Ayuntamiento un estudio de laboratorio de suelo para determinar la seguridad de alguna obra de dominio público.

Artículo 207.- Los rellenos y/ o terraplenes en laderas o áreas de posibles deslaves deberá tener la responsiva de un Director Técnico de la Obra por escrito.

DEMOLICIONES MEDIDAS PREVENTIVAS EN DEMOLICIONES

Artículo 208.- Con la Solicitud de Licencia de Demolición, se deberá presentar un programa de demolición, en que se indicara el origen y flechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la construcción. En caso de prever el uso de explosivos, el programa de demolición señalará con toda precisión él o los días y la hora o las horas en que se realizarán las explosiones, que estarán sujetas en la aprobación del Departamento.

Artículo 209.- Las demoliciones de locales construidos o edificaciones con un área mayor de 60 M2, o de tres o más niveles de altura, deberán contar con la responsiva de un Director Responsable de Obra, según en lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 210.- En casos autorizados de demolición con explosivos, la autoridad competente del departamento deberá avisar a los vecinos colindantes la fecha y hora exacta de las explosiones, cuando menos con 24 horas de anticipación.

Artículo 211.- El uso de explosivos para demoliciones quedara condicionado a que las autoridades federales que correspondan otorguen el permiso para la adquisición y el uso de explosivos con el fin indicado.

AMPLIACIONES

Artículo 212.- Las obras de ampliación, cualquiera que sea su tipo, deberán cumplir con los requerimientos de habilidad, funcionamiento, seguridad, higiene, protección al ambiente, integración al contexto y mejoramiento de la imagen urbana, así como los requerimientos de seguridad estructural.

Artículo 213.- En las obras de ampliación no se podrán sobre pasar nunca los límites de resistencia estructural, las capacidades de servicio de las tomas, acometidas y descargas de las instalaciones hidráulicas, elásticas y sanitarias de las edificaciones en uso, excepto en los casos que existan la infraestructura necesaria para proporcionar el servicio, previa solicitud y aprobación de las autoridades correspondientes.

DE LAS REMODELACIONES

Artículo 214.- Se requiere de permiso por parte de la dirección general de desarrollo Urbano y Obras Públicas para colocar material, herramienta y/ o equipo, para remodelar cualquier fachada en el Municipio.

Artículo 215.- En las construcciones protegidas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, por su valor histórico se requiere permiso de esta dependencia para ejecutar cualquier modificación.

Artículo 216.- Se prohíbe dañar o molestar a los vecinos para realizar modificación a la construcción a menos de contar con el permiso por escrito del vecino en cuestión, de no hacerlo se hará acreedor a la suspensión de la obra y a una multa de 20 salarios mínimos.

Artículo 217.- Las Remodelaciones deberán realizarse con materiales que por su naturaleza no pongan en riesgo la integridad física de los ocupantes de la construcción, ni de terceras personas.

NORMAS DE CALIDAD DE LOS MATERIALES

Artículo 218.- Los materiales empleados en la construcción deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- I. La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción, serán las que señalen en las especificaciones de diseño y los planos constructivos registrados.
- II. Cuando se proyecte utilizar en una construcción algún material nuevo del cual no existan Normas Técnicas Complementarias o Normas de Calidad de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, el Director Responsable de Obra deberá solicitar la aprobación previa del Departamento para lo cual presentará los resultados de las pruebas de verificación de calidad de dicho material.

Artículo 219.- Los materiales de construcción deberán ser almacenados en las obras de tal manera que se evite su deterioro a la intrusión de materiales extraños.

Artículo 220.- El Director Responsable de Obra deberá vigilar que se cumpla con este Reglamento y con lo especificado en el proyecto, particularmente en lo que se refiere a los siguientes aspectos:

- I. Propiedades mecánicas de los materiales.
- II. Tolerancias en las dimensiones de los elementos estructurales, como medidas de claros, secciones de las piezas, áreas y distribución del acero y espesores de recubrimientos.
- III. Nivel y alineamiento de los elementos estructurales.

- IV. Cargas muertas y vivas en la estructura, incluyendo las que deben a la colocación de materiales durante la ejecución de la obra.

Artículo 221.- Podrán utilizarse los nuevos procedimientos de construcción que el desarrollo de la técnica introduzca, previa autorización del Departamento, para lo cual el Director Responsable de Obra presentará una justificación de idoneidad detallado el procedimiento propuesto y anexado, en su caso, los datos de los estudios y los resultados de las pruebas experimentales efectuadas.

Edificaciones y predios colindantes o las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas en las paredes o taludes de la excavación por permiso prolongado. Se tomarán las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación mediante adecuado y barreras para evitar accidentes.

SEGURIDAD E HIGIENE EN LAS OBRAS

Artículo 222.- Durante la ejecución de cualquier edificación, el Director Responsable de Obra o el propietario de la misma, si esta no requiere Director Responsable de Obra, tomara las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y realizaran los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y de terceros.

Artículo 223.- Durante las diferentes etapas de edificación de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada en sí, como las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas. El equipo de extinción de fuego deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y en las zonas donde se ejecuten soldaduras u otras operaciones que puedan originar incendios y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Los aparatos y equipos que se utilicen en la edificación, que produzcan humo o gas proveniente de la combustión, deberán ser colocados de manera que se evite el peligro de incendio o de intoxicación.

Artículo 224.- Deberán usarse redes de seguridad donde exista la posibilidad de caída de los trabajadores de las obras, cuando no puedan utilizarse cinturones de seguridad, líneas de amarre y andamios.

Artículo 225.- Cuando la dirección está enterada de que una edificación, estructura, instalación o yacimiento pétreo presente algún peligro para las personas o los bienes, previo dictamen técnico, requerirá a su propietario o poseedor con la urgencia que el caso amerite, para que realice las reparaciones, obras o demoliciones necesarias, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León;

Cuando la demolición tenga que hacerse en forma parcial, esta comprenderá también la parte que resulte afectada por la continuidad estructural.

Artículo 226.- En caso de desacuerdo de los ocupantes de una construcción o del titular de un yacimiento peligroso, en contra de la orden de desocupación podrá interponer recurso de inconformidad de acuerdo con lo previsto en este reglamento. Si se confirma la orden de desocupación y presente la renuncia a acatarla, el departamento podrá ser uso de la fuerza pública para hacer cumplir la orden.

El término para la interposición del recurso a que se refiere este precepto será de tres días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya notificado al interesado la orden de desocupación. La autoridad deberá resolver el recurso de un plazo de tres días, contando a partir de la fecha de interposición del mismo.

DISPOSICIONES PARA TRANSPORTE VERTICAL EN LAS OBRAS

Artículo 227.- Los dispositivos empleados para transporte vertical de personas o materiales durante la ejecución de las obras, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad.

Solo se permitirá transportar personas en las obras por medio de elevadores cuando estos hayan sido diseñados, construidos y montados con barandales, freno automático que evite la caída libre y guías en toda su altura que eviten el volteo, así como cuando cuenten con todas las medidas de seguridad adecuadas y aprobadas por el Director de Obra o Asesor correspondiente.

Artículo 228.- La máquina elevadora empleadas en la ejecución de las obras, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación, deberán:

- I. Ser de buena construcción mecánica, resistencia adecuada y estar exentas de defectos.
- II. Manifestarse en buen estado de conservación y de funcionamiento.
- III. Revisarse y examinarse periódicamente durante la operación en la obra y antes de ser utilizadas, particularmente en sus elementos mecánicos.
- IV. Estar provistas de los medios necesarios o dispositivos de seguridad para evitar o detener decesos accidentales.
- V. Indicar claramente la carga admisible para caso, si esta es variable, y los cables que se utilicen para izar, descender o como medio de suspensión, deberán ser de buena calidad, suficientemente resistentes y estar exentos de defectos manifiestos.

Artículo 229.- Antes de instalar grúas torre en una obra, se deberá despejar el sitio y restringir su acceso para permitir el libre movimiento de la carga y del brazo vigilar que dicho movimiento no dañe edificaciones vecinas, instalaciones o líneas eléctricas en vía pública. Se deberá hacer una prueba completa aprobada por el Director Técnico de la Obra de todas las funciones de las grúas-torre después de su instalación o extensión y antes de que entre en operación. Semanalmente deberá revisarse por el Director Técnico de Obra y corregirse, en su caso, cables

de alambre, contravéntelos, malacates, brazo giratorio, frenos de control de sobrecarga y todos los elementos de seguridad.

DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Artículo 230.- Una copia de los planos registrados y la licencia de la edificación, deberá conservarse en las obras durante la ejecución de estas y estar a disposición de las supervisiones del departamento de obras públicas.

Artículo 231.- Durante la ejecución de una obra deberá tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en vía pública.

DE LAS MEMORIAS DE CÁLCULO

Artículo 232.- Toda construcción que por su naturaleza sea mayor a 250 M2 o sea construida con estructura metálica mayor de 100 M2 deberá contar con su memoria de cálculo a disposición de la Autoridad Municipal en forma detallada.

Artículo 233.- La construcción que no tenga memoria de cálculo será suspendida en forma temporal hasta no ser presentada en forma detallada y cubra la seguridad de sus ocupantes y terceras personas.

Artículo 234.- En casas habitacionales no se requiere memoria de cálculo a menos de encontrarse en zona de laderas, deslaves o mayor a 250M2 de construcción.

INSTALACIONES PARA AGUA POTABLE Y DRENAJE

Artículo 235.- Las tuberías conexiones y válvulas para agua potable deberán ser de cobre rígido, cloruro de polivinilo, fierro galvanizado o de otros materiales que registren una presión de columna de agua igual o mayor de la presión que maneja la compañía que suministra el servicio en su propia red.

Artículo 236.- Antes de tapar o recubrir cualquier instalación hidráulica, deberá someterse a una prueba de hermeticidad dejando la tubería a presión y con control de manómetro mínimo 24 horas.

Artículo 237.- El tramo de tubería en que se instale el medidor, deberá formar parte de una “gaza” o una “U” para que en este tramo en “U” soporte el golpe de ariete.

Artículo 238.- Las tuberías antes descritas al inicio de las redes deberán contar con una válvula de compuerta antes del medidor y una válvula “check” después del medidor.

Artículo 239.- Las instalaciones hidráulicas de baños y sanitarios deberán tener llaves de cierre individual.

Artículo 240.- En las edificaciones que por sus características, uso y/o funciones la autoridad en base a este reglamento el Municipio exigirá la realización de estudios de factibilidad de tratamiento y rehusó de aguas residuales, sujetándose a lo dispuesto por la Ley General de Equilibrio y la Protección al Ambiente, para definir la obligatoriedad de tener separadas sus instalaciones en aguas pluviales, jabonosas y negras, de las cuales se canalizaran por sus respectivos albañales para su uso, aprovechamiento o desalojo; la descarga domiciliaria deberá contar siempre con una conexión sifón, asimismo todos los resumideros que se ubiquen dentro de algún espacio arquitectónico deberá contar con la conexión trampa para que se mantenga el cierre hidráulico y evitar tanto la penetración de olores como de algún gas peligroso hacia dichos espacios arquitectónicos.

Artículo 241.- Los albañales deberán tener registros controlados a distancia no mayores de diez metros entre cada uno y en cada cambio de dirección del albañal. Los registros deberán tener tapas con cierre hermético a prueba de roedores.

Artículo 242.- En las zonas donde no existe red de alcantarillado público, el Ayuntamiento autorizara el uso de fosas sépticas de procesos bioenzimaticos de transformación rápida, siempre y cuando se demuestre la absorción del terreno a las fosas sépticas descargaran únicamente las aguas negras que provengan de excusados y mingitorios.

Artículo 243.- Las tuberías de desagüe que se ubiquen dentro del área de construcción deberán ser de materiales que soporten los movimientos normales de las construcciones. “La descarga de agua de fregadores que conduzcan a pozos de absorción o terrenos de oxidación deberán contar con trampas de grasa registrables. Los talleres de reparación de vehículos y las gasolineras deberán contar en todos los casos con trampas de grasa en las tuberías de agua residual antes de conectarlas a conectores públicos.

Artículo 244.- Se deberán colocar desarenadores en el alcantarillado pluvial de establecimientos públicos descubiertos y circulaciones empedradas de vehículos.

Artículo 245.- En las construcciones en ejecución, cuando hay necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargara el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o a la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción al albañal autorizado que se conecta al drenaje.

Artículo 246.- En las edificaciones ubicadas en las calles con red de alcantarillado público, el propietario deberá solicitar a Servicios de Agua y Drenaje de Galeana la conexión del albañal con dicha red.

INSTALACIONES DE GAS

Artículo 247.- Todas las tuberías que conduzcan gas deberán ser selladas herméticamente y probadas a una presión dos veces superior y al de su trabajo normal. Deberá hacerse la prueba de hermeticidad antes de colocar el medidor y abrir su válvula de servicio. Deberá de cumplir con todas las normas y disposiciones que señalen los manuales, reglamentos y leyes correspondientes.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Artículo 248.- Los proyectos para edificaciones mayores a 300 m² deberán contener como mínimo, en su parte de instalaciones eléctricas lo siguiente:

- I. Diagrama unifilar.
- II. Cuadro de distribución de cargos por circuito.
- III. Planos de planta y elevación, en su caso.
- IV. Croquis de localización del predio en relación a las calles más cercanas.
- V. Lista de materiales y equipo por utilizar.
- VI. Memoria técnica descriptiva.

Artículo 249.- Las instalaciones eléctricas de las edificaciones deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en los códigos vigentes y las marcadas por las normas técnicas.

Artículo 250.- Las edificaciones de uso público deberán tener sistemas de iluminación de emergencia con encendido automático en áreas vitales o de salida y comunicación así como en letras indicadores de las salidas de emergencia.

INSTALACIONES ESPECIALES

Artículo 251.- Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustible, líquidos, aire acondicionado, telefónicas, de comunicación y todas aquellas que coloquen en las edificaciones, serán las que indiquen el proyecto y garantizar la eficiencia de las mismas, así como la seguridad de la edificación, trabajadores y usuarios, para lo cual deberán cumplir con lo señalado en este capítulo y las disposiciones legales aplicables a cada caso.

Artículo 252.- En las instalaciones se emplearán únicamente tuberías, válvulas, conexiones, materiales y productos que satisfagan las normas de calidad

establecidas por la Dirección General de Normas de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

Artículo 253.- Los procedimientos para la colección de instalaciones se sujetan a la siguientes Disposiciones:

- I. El director técnico de Obras programara la colocación de las tuberías de instalaciones en los ductos destinados a tal fin en el proyecto, los pasos complementarios y las preparaciones necesarias para no romper los pisos, muros, plafones y elementos estructurales.
- II. En los casos que requiera ranurar muros y elementos estructurales para la colocación de tuberías, se trazan previamente las trayectorias de dichas tuberías, y su ejecución será aprobada por el Director Técnico de la Obra y el asesor del caso. Las ranuras en elementos de concreto no deberán sustraer los recubrimientos mínimos del acero de esfuerzo para el diseño y construcción de estructura de concreto.
- III. Los tramos verticales de las tuberías de instalaciones se localizan a plomo empotrados en los muros. En elementos estructurales o sujetarán estos mediante abrazaderas.
- IV. Las tuberías de aguas residuales alojadas en terreno natural, se colocaran en zanjas cuyo fondo se preparara con una capa de material con tamaño máximo de 2.5 cm.

Artículo 254.- Los tramos de las tuberías e instalaciones hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustibles líquidos y de aire comprimido y oxígeno, deberá unirse y sellarse herméticamente, de manera que se impida la fuga del fluido que conduzca.

Artículo 255.- Las tuberías para las instalaciones a que se refiere el artículo anterior, se probaran antes de autorizarse la ocupación de la obra, mediante la aplicación de agua, aire o solventes diluidos, a la presión y por el tiempo adecuado, según el uso y tiempo de instalación.

Artículo 256.- Queda prohibido el uso de gárgolas o canales que descargue agua a chorro fuera de los límites propios de cada predio.

Artículo 257.- Esta disposición está exenta para los edificios catalogados históricos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

DE LOS DISPOSITIVOS PARA DISCAPACITADOS

Artículo 258.- Todas las construcciones de cualquier género que se destinen a “usos público” deberán cumplir el siguiente:

- I. Los que cuentan con escaleras en su acceso desde la calle, deberán de contar con una rampa para dar servicio a personas en sillas de ruedas, con muletas, con aparatos ortopédicos y/ o con padecimiento crónicos. Las superficies de las rampas deben ser antiderrapantes y en aquellos casos que estas cuenten con una longitud mayor de 10 metros deben ser provistas de una plataforma horizontal de descanso, de cuando menos 150 centímetros de longitud por cada 10 metros. Cuando la altura por salvar sobrepase 2 metros, deberá solucionarse el acceso a discapacitados por medios mecánicos o por medio de elevador especial.
Cuando una rampa tenga más de 2 metros de longitud, debe esta dotarse de unos pasamanos continuos de 80 centímetros de altura, para auxilio de personas con prótesis, muletas o cualquier padecimiento crónico.
- II. De ninguna manera pueden ser utilizados con el fin descrito en el punto anterior, las rampas de servicio o carga y descarga.
- III. Las escaleras exteriores de los edificios de uso público deben contar con una pendiente suave, así como un acabado antiderrapante y estar dotadas de pasamanos, para facilitar el acceso a personas invidentes o débiles visuales, con prótesis o padecimientos crónicos.
- IV. Las puertas de acceso a los edificios, para ser utilizados por inválidos en sillas de ruedas deben tener un claro totalmente libre mínimo de 90 centímetros.
- V. Cuando menos una de cada 5 teléfonos de servicio público que se instalen, deben contar con el disco y el auricular a no más de 120 centímetros de altura sobre el nivel del piso terminado para facilitar su uso, tanto a inválidos en sillas de ruedas, personas afectadas de enanismo, como a los niños. Así mismo la impresión de la numeración para marcar deberá ser en relieve a fin de facilitar su uso, a invidentes y débiles visuales.
- VI. Todos aquellos edificios ya existentes de uso público que cuenten con escaleras en su interior, al momento de solicitar algún permiso para ampliación o remodelación al momento de realizar la obra, deberán construir rampas para dar servicio a personas en sillas de ruedas o con prótesis.
- VII. Las superficies de rampas deben ser antiderrapantes y con una pendiente en la que cada unidad de altura corresponda a 12 unidades de longitud. Deben ser provistas de una plataforma horizontal de descanso, de cuando menos 150 centímetros de longitud por cada 10 metros. Los edificios nuevos de más de cuatro niveles, y que se destinen para uso comercial, industrial, administrativo o recreativo, ya sea el servicio de la administración pública o privada, deberá contar cuando menos con un elevador para uso de personas con algún grado de invalidez.
- VIII. Los elevadores en los edificios públicos deben tener como dimensiones mínimas: en las puertas un claro total libre, mínimo de 95 cm. y 213 cm., al interior, 155 cm. de profundidad por 170 centímetros de ancho,

con la finalidad de permitir que una silla de ruedas pueda girar con facilidad, así como poder introducir una camilla de emergencia. Deben contar con pasamanos, y las puertas deben estar provistas de cantos sensibles a obstáculos, así como celdas fotoeléctricas, con el fin de evitar accidentes a inválidos que circulan con lentitud y /o dificultad. Además los accesos al elevador todos los niveles deben de contar con una superficie plana de 150 X 150 centímetros.

- IX. Las escaleras interiores de los edificios de más de un nivel, deben estar bien intervalos adecuados que proporcionen a las personas con limitaciones físicas en un lugar seguro, en caso de mareo, falta de aire o agotamiento.
- X. Los descansos de las escaleras interiores deben marcarse con un color vivo que contraste con el resto de los escalones y /o construirse de una textura rugosa, en beneficio de los débiles visuales.
- XI. Las escaleras en todo caso deben contar con pasamanos en uno o en ambos lados, de no más de 2 pulgadas de diámetro de ancho y de forma continua, para, que las personas puedan sujetarse con seguridad.
- XII. Los pasamanos de las escaleras deben contar con una prolongación de 45 centímetros más allá del primero y último escalón para brindar al inválido una mayor seguridad.
- XIII. Los pasamanos deben contar con una protuberancia al final de la escalera para indicar a los invidentes y débiles visuales donde termina o inicia la misma.
- XIV. Las puertas interiores de acceso a los diferentes recintos de los edificios señalados en el punto 7° independientemente del número de niveles con que cuenten, deben tener cuando menos 90 centímetros de claro libre para facilitar el acceso a personas en sillas de ruedas o inválidos con muletas.
- XV. Las puertas corredizas, las de doble abatimiento principalmente de cristal con vista a ambos lados, se recomiendan fabricadas con vidrio a inastillable, plástico, acrílico o poli- carbonato.
- XVI. Los servicios sanitarios en los edificios con servicio al público, deben de contar al menos con 2 cubículos destinados a dar servicio a inválidos. Estarán ubicados preferentemente, lo más cerca posible al vestíbulo de entrada. En los edificios de más de cuatro niveles, estos cubículos deberán existir en cada piso.
- XVII. Las cabinas sanitarias para inválidos deben ser cuando menos de 90 c terminando y es de preferirse un mueble empotrado a la pared o de base remetida para facilitar el acercamiento de una silla de ruedas.
- XVIII. En beneficio de los inválidos con lesiones músculo-esqueléticas o de diámetro no mayor de media pulgada.
- XIX. Los lavamanos para inválidos en los sanitarios públicos, deben tener una altura máxima de 80 cm, para permitir el acceso fácil desde una silla de ruedas y tener aislados los tubos interiores de agua caliente con el fin de evitar quemaduras.

- XX. En la sala de conferencias, auditorios, teatros o cines que se encuentren equipados con mobiliario móvil, deben reservarse el espacio para sillas de ruedas en una zona periférica fuera del área de circulación. Asimismo, deberá tenerse acceso al estrado mediante rampas o ascensores especiales para minusválidos.
- XXI. Las bibliotecas de estantería abierta deben contar con una separación mínima de 120cm. entre los anaqueles para que facilite el uso a inválidos en sillas de ruedas o muletas.
- XXII. Las bibliotecas, según las posibilidades, deberán contar con los espacios escolares.
- XXIII. Los espacios escolares deben construirse libres de barreras en aulas y áreas administrativas, considerándose para alumnos en sillas de ruedas, dimensiones especiales para el acceso y uso de laboratorios, bibliotecas, etc.
- XXIV. Los servicios sanitarios en los edificios escolares deben acatar los espacios señalados.
- XXV. La señalización para la identificación de espacios, en edificios escolares u otra dependencia, debe hacerse mediante números, leyendas o símbolos realizados, con colores contrastantes, para facilitar la identificación a invidentes o débiles visuales.
- XXVI. Los diferentes tipos de señales indicados deben ser mayores de 180cm.
- XXVII. En supermercados y tiendas de autoservicio, se contará con un mínimo de 2 unidades móviles individuales, que permitan el libre desplazamiento de las personas con necesidades especiales dentro de estos establecimientos.

SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LA CONSTRUCCIÓN DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 259.- Este título contiene los requisitos que deben cumplirse en el proyecto, ejecución y mantenimiento de una edificación para lograr un nivel de seguridad adecuado contra fallas estructurales, así como un comportamiento estructural aceptable en condiciones normales de operación.

El libro de bitácora deberá anotarse, en lo relativo a los aspectos de seguridad estructural, la descripción de los procedimientos de edificación utilizados, las fechas de las distintas operaciones, la interpretación y la forma en que se ha resuelto detalles estructurales no completados en el proyecto estructural, así como cualquier modificación o adecuación que resulte necesaria al contenido de los mismos. Toda modificación, adición o interpretación de los planos estructurales deberá ser aprobada por el Director Técnico de Obra o por el Asesor en seguridad estructural, en su caso deberá elaborarse planos que incluyan las modificaciones significativas del proyecto estructural que se hayan aprobado y realizado. Las disposiciones de este título se aplican a las edificaciones nuevas, modificaciones, ampliaciones, obras de esfuerzo, reparaciones y demoliciones de las obras a que se refiere este reglamento.

Para puentes, túneles, torres, chimeneas y estructuras industriales no convencionales, pueden requerirse disposiciones específicas.

CARACTERISTICAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 260.- Los acabados y recubrimientos cuyo desprendimiento puede ocasionar daños a los ocupantes de la edificación o a los que transiten en su exterior, deberán fijarse mediante procedimientos aprobados por el Director Técnico de Obra y por el Asesor en seguridad Estructural en su caso. Particular atención deberá darse a los recubrimientos pétreos en fachadas y escaleras, a las fachadas prefabricadas de concreto, así como a los plafones de elementos prefabricados de yeso y otros materiales pesados.

Artículo 261.- Los elementos no estructurales que pueden restringir las deformaciones de la estructura, que tengan un peso considerable, muros divisorios, de colindancia y de fachada, pretilos y otros elementos regidos en fachadas, escaleras y equipos pesados, tanques, tinacos y casetas, deberán ser aprobarse con características y forma de fijación por el Director Técnico de Obra y por el Asesor de Seguridad Estructural en obras e

Artículo 262.- Los anuncios adosados, colgantes y de azotea, de gran peso y dimensiones deberán ser objeto de diseño estructural en los términos de este título, con particular atención a los efectos del viento. Deberán diseñarse sus apoyos y fijaciones a la estructura principal y deberá revisarse su efecto en la estabilidad de dicha estructura.

El Proyecto de estos anuncios deberá ser aprobado por el Director Técnico de Obra o por el Asesor en Seguridad Estructural.

Artículo 263.- Para realizar cualquier perforación o alteración en un elemento estructural para alojar ductos o instalaciones, esta deberá ser aprobada por el Director Técnico de Obra o por el Asesor en Seguridad Estructural en su caso, quien elabora planos de detalle quien indique las modificaciones y refuerzos locales necesarios.

No se permitirá que las instalaciones de gas, agua y drenaje crucen juntas constructivas de un edificio a menos que se provean de conexiones flexibles o de tramos flexibles.

CRITERIOS DE DISEÑO ESTRUCTURAL

Artículo 264.- Toda estructura y cada una de sus partes deberán diseñarse para cumplir con los requisitos básicos siguientes:

- I. Tener seguridad adecuada contará la aparición de todo estado límite de falla posible ante las combinaciones de acciones más desfavorables que puedan presentarse durante su vida esperada.
- II. No rebasar ningún estado límite de servicio ante combinaciones de acciones que corresponden a condiciones normales de operación. El

cumplimiento de estos requisitos se comprobara con los procedimientos establecidos en este capítulo.

Artículo 265.- Se considerara como estado límite de falla de cualquier situación que corresponda al agotamiento de la capacidad de carga de la estructura o de cualquiera de sus componentes, incluyendo la cimentación, o al hecho de que ocurren daños irreversibles que afecten significativamente la resistencia ante nuevas aplicaciones de carga. Las normas técnicas complementarias establecerán los estados de falla más importantes para cada material y tipos de estructura.

Artículo 266.- Se considerara como estado límite de servicio la ocurrencia de desplazamientos, agrietamientos, vibraciones o daños que afecten el correcto funcionamiento de la edificación, pero que no perjudiquen su capacidad para soportar cargas. En las edificaciones comunes, la revisión del estado límite de desplazamiento se cumplirá si se verifica que no exceden los valores indicados en las normas técnicas.

Artículo 267.- En el diseño de toda estructura deberá tomarse en cuenta los efectos de las cargas muertas, de las cargas vivas, de vibración y del viento. Cuando sean significativos, deberán ser tomados en cuenta los efectos producidos por otras acciones, como los empujes de tierras y líquidos, los cambios de temperatura, las contracciones de los materiales, los hundimientos de los apoyos y las sollicitaciones originadas por el funcionamiento de maquinaria y equipo. Las intensidades de estas acciones que deben considerarse para el diseño, la forma en que debe integrarse a las distintas combinaciones de acciones y a la manera de analizar sus efectos en las estructuras se apegaran a los criterios generales establecidos en este capítulo.

Artículo 268.- La seguridad de una estructura deberá verificarse para el efecto cambiando de todas las acciones que tengan una probabilidad no despreciable de ocurrir simultáneamente.

Artículo 269.- Se entenderá por resistencia la magnitud de una acción o de una combinación de acciones, que provocaría la aparición de un estado límite de falla de la estructura o cualquiera de sus componentes.

En general, la resistencia se expresa en términos de la fuerza interna, o combinación de las fuerzas internas, que corresponden a la capacidad máxima de las acciones críticas de la estructura. Se detendrá por fuerzas internas las fuerzas axiales y cortantes y los momentos de flexión y torsión que actúan en una sección de la estructura.

Artículo 270.- Los procedimientos para la determinación de la resistencia de diseño y de los factores de resistencia correspondientes a los materiales y sistemas constructivos más comunes ante estados límites de falla de

cimentaciones se emplearán procedimientos y factores de resistencia especificados en las formas técnicas.

Artículo 271.- La determinación de la resistencia podrá llevarse a cabo por medio de ensayos diseñados para simular, en modelos físicos de la estructura o de porciones de ella, el efecto de las combinaciones de acciones que deberán considerarse.

Cuando se trate de estructuras o elementos estructurales que se produzcan en forma industrializada, los ensayos se harán muestras de la producción o de prototipos.

CARGAS MUERTAS

Artículo 272.- Se considera como cargas muertas los pesos de todos los elementos constructivos, de los acabados y de todos los elementos que ocupan una posición permanente y tiene un peso que no cambia substancialmente con el tiempo.

Para la evaluación de las cargas muertas se emplearan las dimensiones especificadas de los elementos constructivos y los pesos unitarios de los materiales.

CARGAS VIVAS

Artículo 273.- Se consideraran cargas vivas las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las edificaciones y que no tienen carácter permanente. A menos que se justifiquen racionalmente otros valores, estas cargas se tomaran iguales a las especificadas en el artículo en el artículo 176 fracción V.

Las cargas especificadas no incluyen el peso de muros divisores de mampostería o de otros materiales, ni el de muebles, equipos u objetos de peso fuera de lo común, como cajas fuertes de gran tamaño, archivos importantes, libreros pesados o cortinajes en salas de espectáculos. Cuando se prevén tales cargas deberán cuantificarse y tomarse en cuenta en el diseño de forma independiente de la carga viva especificada. Los valores adaptados deberán justificarse en la memoria del cálculo e indicarse en los planos estructurales.

Artículo 274.- Para la aplicación de las cargas vivas unitarias se deberán tomar en consideración las siguientes disposiciones:

- I. La carga viva máxima w_m se deberá emplear para diseño estructural por fuerzas gravitacionales para calcular asentamiento inmediato en suelos, así como el diseño estructural de los cimientos ante cargas gravitacionales.
- II. La carga instantánea W_a se deberá usar para diseño por vibración y por viento cuando se revisen distribuciones de carga más desfavorables que la uniformemente repartida sobre toda el área.

- III. La carga medida W se deberá emplear en el cálculo de asentamientos diferidos y para el cálculo de flechas diferidas.
- IV. Cuando el efecto de la carga viva sea favorable para la estabilidad de la estructura, como el caso de problemas de flotación, volteo y de succión por viento, su intensidad se considerara nula sobre el área, a menos que pueda justificarse otro valor.
- V. Las cargas uniformes de la tabla siguiente se consideran distribuidas sobre el área tributaria de cada elemento.

REFERENCIA DE CARGAS VIVAS

DESTINO DE PISO O CUBIERTA W W_a W_m OBSERVACIONES

- A. Habitación (casas habitación, departamentos, viviendas, dormitorios, cuartos de hotel, internados de escuelas, cuarteles cárceles, correccionales, hospitales y similares) 70 90 170 (1).
- B. Oficinas, despachos y laboratorios. 100 180 250 (2).
- C. Comunicación para peatones (pasillos, escaleras, rampas, vestíbulos y pasajes de acceso libre al público) 40 150 350 (3) y (4).
- D. Estados y lugares de reunión sin asientos individuales. 40 350 450 (5).
- E. Otros lugares de reunión (templos, cines, teatros, gimnasios, salones de baile, restaurantes, aulas, salas de juego y similares) 40 250 350 (5).
- F. Comercios, fábricas y bodegas 0.8 W_m 0.9 W_m W_m (6).
- G. Cubiertas y azoteas con pendiente no mayor de 5% 15 70 100 (4) (7).
- H. Cubiertas y azoteas con pendientes mayor de 5% 5 20 40 (4) (7) (8).
- I. Volados en vía pública marquesinas, balcones y similares 15 70 300.
- J. Garajes y estacionamientos (para automóviles exclusivamente) 40 100 250 (9).
- K. Puentes peatonales SEGÚN ESPECIFICACIONES DE DISEÑO.
- L. Puentes vehiculares SEGÚN ESPECIFICACIONES DE DISEÑO

OBSERVACIONES A LA TABLA DE CARGAS VIVAS UNITARIA

1. Para elementos con área tributaria menor de 36 M²., W_m podrá reducirse, tomándola igual a... $100+420a$ (-1/2) (A es el área tributaria en M²) cuando sea más desfavorable se considerara en lugar de W_m , una carga de 500Kg aplicada sobre un área de 50X50 cm., en la posición más crítica. Para sistemas de piso ligeros con cubiertas rigidizante se considerara en lugar W_m cuando sea más desfavorable una carga considerada de 250Kg para el diseño de la cubierta, en ambos casos ubicadas en la posición más desfavorable. Se consideraran sistemas de pisos ligeros aquellos formados por tres o más miembros aproximadamente paralelos y separados ente si no más de 80 cm y unidos con una cubierta de madera contra chapada, de duelas de madera bien clavadas u otro material que proporcione una rigidez equivalente.

2. Para elementos con área tributaria mayor de 36M²., Wm podrá reducirse, tomándolo igual a $180+420a (1/2)$ (A es el área tributaria, en M²) cuando sea más desfavorable se considerara en lugar de Wm, una carga de 1,000Kg aplicada sobre una área de 50X50cm en la posición más crítica. Para sistemas de piso ligeros con cubierta rigidizante definidos como en la nota (1) se considerara en lugar de Wm cuando sea más desfavorable, una carga concentrada de 500Kg para el diseño de los elementos de soporte y de 150 Kg. para el diseño de cubierta, ubicadas en la posición más desfavorables.
3. En áreas de comunicación de casas habitación y edificios de departamentos se considerara la misma carga viva que en el caso A) de la tabla.
4. Para el diseño de los pretilos y barandales en escaleras, rampas, pasillos y balcones, se deberán fijar, una carga por metro lineal no menor de 100 Kg. /m¹ actuando al nivel de pasamanos y en la dirección más desfavorable.
5. En estos casos deberá presentarse particular atención a la revisión de los estados límite de servicio relativo a vibraciones.
6. Atendiendo al destino del piso, se determinara con los criterios del artículo 187, la carga unitaria, Wm que no será inferior a 350 Kg. /M² y deberá especificarse en los planos estructurales y en placas colocadas en lugares fácilmente visibles.
7. Las cargas vivas especificadas para cubiertas y azoteas no incluyen las cargas producidas por tinacos y anuncios ni las que se deben a equipos u objetos pesados que puedan apoyarse en o colgarse del techo. Estas cargas deben preverse por separado y especificarse en los planos estructurales. Adicionalmente los elementos de las cubiertas y azoteas deberán revisarse con una carga concentrada de 100 Kg. en la posición más crítica.
8. Además en el fondo de los valles de techos inclinados se considera un carga, debido al granizo de 30 Kg. por cada metro de proyección horizontal del techo que desagüe hacia el valle. Esta carga se considerara como una acción accidental para fines de revisión de la seguridad y se le aplicarán los factores de carga correspondientes.
9. Más una concentración de 1,500 Kg. en el lugar más desfavorable del miembro estructural de que se trate.
10. Puentes Peatonales. Las del caso.
11. Puentes Vehiculares. Las del caso.

Artículo 275.- Durante el proceso de edificación deberán considerarse las cargas vivas transitorias que pueden producirse; estas incluirán el peso de los materiales que se almacenen temporalmente, el de los vehículos y equipos, el de colocado de plantas superiores que se apoyen en la planta que se analiza y del personal necesario, no siendo este último peso menor de 150 Kg. /M². Se considerara además una concentración de 1,500 Kg. en el lugar más desfavorable.

Artículo 276.- El propietario será responsable de los perjuicios que ocasione el cambio de uso de una edificación, cuando produzca cargas muertas o vivas mayores o con una distribución más desfavorable que las del diseño aprobado.

DISEÑOS POR SISMO

Artículo 277.- En esta zona de, pocas posibilidades sísmicas o en áreas aledañas a los yacimientos pétreos, de ser necesario, se analizara el caso por medio del método simplificado según las normas técnicas.

DISEÑO POR VIENTO

Artículo 278.- En este capítulo se establecen las bases generales para la revisión de la seguridad y condiciones de servicio de las estructuras ante los efectos de viento.

Artículo 279.- Las estructuras se diseñaran para resistir los efectos del viento proveniente de cualquier dirección horizontal. Deberá revisarse el efecto del viento sobre la estructura en su conjunto y sobre sus componentes directamente expuestos a dicha acción.

Deberá verificarse la estabilidad general de las edificaciones ante volteo. Se considerara, asimismo, el efecto de las presiones interiores en edificaciones en que pueden haber aberturas significativas. Se revisara también la estabilidad de la cubierta y de sus anclajes.

Artículo 280.- En edificios en que la relación entre la altura y la dimensión mínima en planta es menor que cinco, y en los que tenga un periodo natural de vibración menor de 2 segundos y que cuenten con cubiertas y paredes rígidas ante cargas normales a su plano, el efecto del viento podrá tomarse en cuenta por medio de presiones estáticas equivalentes deducidas de la velocidad de diseño especificadas en el artículo siguiente.

Se requerirán procedimientos especiales de diseño que tomen en cuenta las características dinámicas de la acción del viento en edificación que no cumplan con los requisitos del párrafo anterior, y en particular cubiertas colgantes, en anuncios, chimeneas y torres, en edificios de forma irregular y en todos aquellos cuyas paredes y cubiertas exteriores tengan poca rigidez ante cargas normales a su plano cuya forma propicie la generación periódica de vórtices.

Artículo 281.- En las áreas urbanas del Municipio de Galeana se tomara como base una velocidad de viento de 100 Km/Hr. para el diseño de las edificaciones. Las presiones que se producen para esta velocidad se modificaran tomando en cuenta la importancia de la edificación, las características del flujo del viento en el sitio donde se ubica la estructura sobre el nivel del terreno a la que se encuentra ubicada el área expuesta al viento.

DISEÑO DE CIMENTACIONES

Artículo 282.- En este capítulo se disponen los requisitos mínimos para el diseño y edificación de cimentaciones, requisitos adicionales relativos a los métodos de diseño.

Artículo 283.- Toda edificación se soportará por medio de una cimentación apropiada. Las edificaciones no podrán en ningún caso desplantarse sobre tierra vegetal, suelos o rellenos sueltos o deshechos.

Solo será aceptable cimentar sobre terreno natural competente o rellenos artificiales que no incluyen materiales degradables y hayan sido adecuadamente compactados. El suelo de cimentación deberá protegerse contra deterioro por intemperies, arrastre por flujo de aguas superficiales o subterráneas y secando local por la operación de calderas o equipos similares.

Artículo 284.- Investigación del subsuelo del sitio mediante exploración de campo y pruebas de laboratorio deberá ser suficiente para definir de manera confiable los parámetros de diseño de la cimentación, la variación de los mismos en la planta del periodo y los procedimientos de edificación.

Artículo 285.- Deberán investigarse el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomes, y tomarse en cuenta en el diseño y edificación de la cimentación en proyecto. Asimismo se investigaran la localización y las características de las obras subterráneas cercanas, existentes o proyectadas, pertenecientes a la red de transporte colectivo, de drenaje y de otros servicios públicos, con objeto de verificar que la edificación no causa daños a tales instalaciones ni sea afectada por ella.

Artículo 286.- En el diseño de toda cimentación, se consideraran los siguientes estados límites además de los correspondientes a los miembros de la estructura.

I. DE FALLA.

A. Flotación.

B. Desplazamiento plástico local o en general del suelo bajo la cimentación.

C. Falla estructural de pilotes, pilas u otros elementos de la cimentación.

II. DE SERVICIO

A. Movimiento vertical medio, asentamiento o emersión con respecto al nivel del terreno circundante.

B. Inclinación de medidas.

C. Deformación diferencial. En cada uno de estos movimientos, se consideraran el componente inmediato bajo carga estática, el accidental, y el diferido, por consolidación, y la combinación de los tres. El valor esperado de cada uno de los tales movimientos deberá ajustarse, para no causar daños intolerables a la propia cimentación, a la súper estructura, y sus instalaciones, a los elementos no estructurales y acabados a las edificaciones vecinas ni a los servicios públicos.

Artículo 287.- En el diseño de las cimentaciones se consideran el peso propio de los elementos estructurales de la cimentación, las descargas por excavación, los efectos de hundimiento regional sobre la cimentación, incluyendo la fricción negativa, los pesos y empujes laterales de los rellenos y las lastres que graviten sobre los elementos de la subestructura y toda otra acción que se genere sobre la propia cimentación o en su vecindad.

En el análisis de los estados límite de falla o servicio, se tomara en cuenta la subpresión del agua, que debe cuantificarse conservadoramente atendiendo a la evolución de la misma durante la vida útil de la estructura. La acción de dicha subpresión se tomar con un factor de carga unitario.

Artículo 288.- La seguridad de los cimientos contra los estados límite de falla de evaluará en términos de la capacidad de carga neta, es decir, del máximo incremento de esfuerzo que pueda soportar el suelo al nivel de desplante.

La capacidad de carga de los suelos de cimentación se calculará por métodos analíticos o empíricos suficientemente apoyados en evidencias experimentales o se determinara con pruebas de cargo. La capacidad de carga de la base de cualquier cimentación se calculará a partir de las resistencias medidas de cada uno de los estratos afectados por el mecanismo de falla más crítico. En el cálculo se tomará en cuenta la interacción entre las diferentes partes de la cimentación y entre esta y las cimentaciones vecinas. Cuando el subsuelo del sitio o en su vecindad existan rellenos sueltos, galerías, grietas u otras oquedades, éstas deberán tratarse apropiadamente o bien considerarse en el análisis de estabilidad de la cimentación.

Artículo 289.- Los esfuerzos o deformaciones en las fronteras suelo-estructura necesario para el diseño estructural de la cimentación, incluyendo presiones de contacto y empuje laterales, deberán fijarse tomando en cuenta las propiedades de la estructura y las de los suelos de apoyo. Con base en simplificaciones e hipótesis conservadoras se determinaran la distribución de esfuerzos compatibles con la deformabilidad y resistencia del suelo y de la subestructura para las diferentes combinaciones de solicitaciones a corto y largo plazo o mediante un estudio explícito de interacción suelo-estructura.

Artículo 290.- En el diseño de las excavaciones se consideraran los siguientes estados límite.

- I. De falla: Colapso de los taludes o de las paredes de la excavación o del sistema de soporte de las mismas, fallas de los cimientos y de las edificaciones adyacentes y falla de fondo de la excavación por corte o por subpresión en estratos subyacentes.
- II. De servicio: Movimientos verticales y horizontales inmediatos y diferidos por descarga en el área de excavación y en los alrededores. Los valores esperados de tales movimientos deberán ser suficientemente reducidos para no causar daños a las edificaciones e instalaciones adyacentes ni a los servicios públicos. Además, la recuperación por recarga no deberán ocasionar movimientos totales o diferenciales intolerables para las estructuras que se desplanten en el sitio. Para realizar la excavación en donde haya nivel freático, se podrán usar pozos de bombeo con objeto de reducir las filtraciones y mejorar la estabilidad. Sin embargo, la duración del bombeo deberá ser tan corta como sea posible y se tomaran las precauciones necesarias para que sus efectos queden parcialmente circunscritos al área del trabajo. En este caso, para la evaluación de los estados límite de servicio a considerar en el diseño de la excavación, se tomaran en cuenta los movimientos del terreno debidos al bombeo.

Artículo 291.- Los muros de contención exteriores construidos para dar estabilidad a desniveles del terreno, deberán diseñarse de tal forma que no se rebasen los siguientes:

Estado límite de falla, volteo, desplazamiento del muro, falla de la cimentación del mismo o del talud que lo soporta, o bien rotura estructural. Además se revisaran los estados límites de servicio, como asentamiento, giro o deformación excesiva del muro. Los muros incluirán un sistema de drenaje que limite el desarrollo de empuje superiores a los de diseño por efecto de presión del agua.

Artículo 292.- Como parte del estudio de mecánica de suelos, se deberá fijar el procedimiento constructivo de las cimentaciones, excavaciones y muro de contención que asegure el cumplimiento de las hipótesis de diseño y garantice la seguridad durante y después de la edificación. Dicho procedimiento deberá ser tal que se eviten daños a la estructura e instalaciones vecinas por vibraciones o desplazamientos vertical y horizontal del suelo.

Cualquier cambio significativo que debe hacerse el procedimiento de edificación especificado en el estudio geotécnico se analizara con base a la información contenida en dicho estudio.

Artículo 293.- La memoria de diseño incluirá una justificación de tipo de cimentación proyectado y de los procedimientos de edificación especificados, así como descripción explícita de los métodos de análisis usados y del comportamiento previsto para cada uno de los estados límite indicados en este

Reglamento. se anexaran los resultados de las exploraciones, sondeos, pruebas de laboratorio y otras determinaciones y análisis, así como las magnitudes de las acciones consideradas en el diseño, la interacción considerara las cimentaciones de los inmuebles colindantes y la distancia, en su caso, que se deje entre estas cimentaciones y la que se proyecta.

En caso de edificios cimentados en terrenos con problemas especiales, y en particular los que localicen en terrenos agrietados, sobre taludes, o donde existen rellenos o antiguas minas subterráneas, se agregaran a la memoria una descripción de estas condiciones y como estas se tomaron en cuenta para diseñar la cimentación.

CONSTRUCCIONES DAÑADAS

Artículo 294.- Todo propietario o usuario de un inmueble tiene obligación de denunciar ante el Municipio los daños que tengan conocimiento que se presenta en el dicho inmueble, con los que puedan ser debidos a efectos del viento, explosión incendio, hundimiento, peso propio de la edificación y de las cargas adicionales que obran sobre ellas, o a deterioro de los materiales e instalaciones.

Artículo 295.- Propietarios o usuarios de edificaciones que presentan daños, recabaran un dictamen de estabilidad y seguridad por parte de un Asesor en Seguridad Estructural, y del buen estado de las instalaciones, por parte de los asesores respectivos. Si los dictámenes demuestran que no afecta la estabilidad y buen funcionamiento de las instalaciones de la edificación en su conjunto o de una parte significativa de la misma, puede dejarse en su situación actual, o bien solo repararse o reforzarse. De lo contrario, el propietario o usuario de la edificación estará obligado a llevar a cabo las obras de refuerzo y renovación de las instalaciones que se especifiquen en el proyecto respectivo.

Artículo 296.- Las demás que señale la Ley correspondiente.

Artículo 297.- El proyecto de esfuerzo estructural y las renovaciones de las instalaciones de una edificación, con base a los dictámenes a que se refiere el artículo anterior, deberán cumplir con lo siguiente:

- I. Deberá proyectarse para que la edificación alcance cuando menos los niveles de seguridad establecidos para las edificaciones nuevas en este Reglamento.
- II. Deberá basarse en una inspección detallada de los elementos estructurales y de las instalaciones, en el que se retiren los acabados y recubrimientos que pueden ocultar daños estructurales y de las instalaciones.
- III. Contendrá la consideración hecha sobre la participación de la estructura existente y de esfuerzos en la seguridad del conjunto, así como detalles de liga entre ambas, y las modificaciones de las instalaciones.

- IV. Se basara en el diagnóstico del estado de la estructura y en la eliminación de las causas de los daños que se hayan presentado.
- V. Deberá incluir una revisión detallada de la cimentación y de las instalaciones ante las condiciones que resulten de las modificaciones a la estructura.
- VI. Será sometido al proceso de revisión que establezca el municipio para la obtención del permiso respectivo.

OBRAS PROVISIONALES

Artículo 298.- Las obras provisionales, como tribunas para eventos especiales, pasos de carácter temporal para peatones o vehículos durante obras viales o de otro tipo, tapias, obras falsas y cimbras, deberán proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad de este Reglamento.

Las obras provisionales que puedan ser ocupadas por más de cien personas deberán ser sometidas, antes de su uso, a una prueba de carga en términos del capítulo correspondiente.

Artículo 299.- Las modificaciones de edificaciones existentes, que impliquen una alteración en su funcionamiento estructural, serán objeto de un proyecto estructural que garantice que tanto la zona modificada como la estructura en su conjunto y su cimentación cumplan con las normas de seguridad de este Reglamento. EL proyecto deberá incluir los apuntalamientos, rigidizaciones y demás precauciones que se necesiten durante la ejecución de las modificaciones.

PRUEBAS DE CARGA

Artículo 300.- Deberán realizarse por personal especializado y acreditado.

Artículo 301.- Ejecutarse en obras y/ o lugares que para garantizar la integridad física de los ciudadanos el Municipio lo determine por medio de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y Protección Civil Municipal en forma conjunta.

SISTEMAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN

A) INCENTIVO

Artículo 302.- La autoridad ofrecerá asistencia técnica en las construcciones que así lo requieran en materia relacionada con Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

B) REGIMEN FISCAL

Artículo 303.- El otorgado por la autoridad competente en la materia o la Secretaria de Hacienda y Crédito Público a través del SAT.

C) CASOS DE REGULACION FORZOSA

Artículo 304.- Las construcciones que por poner en riesgo la integridad física o patrimonio de las personas específicamente los asentamientos irregulares deberán aceptar las disposiciones de la autoridad en materia de desalojo del lugar, las cuales según sea el caso podrán ser reubicadas en un lugar seguro.

Artículo 305.- Las demás que señale la Ley correspondiente.

D) CONSTRUCCIONES EN ZONAS RURALES

Artículo 306.- En caso de autoconstrucción, siempre y cuando la misma no exceda los 20 m2 de construcción, el propietario deberá notificarlo por escrito para conocimiento de la autoridad municipal.

Artículo 307.- En caso de exceder los 20 m2 de construcción deberá cumplir con los requisitos, trámites y disposiciones mencionados en el presente Reglamento.

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y POPULAR

A).-INCENTIVO

Artículo 308.- Los incentivos en el caso de viviendas de interés social y popular se apegan de acuerdo a la Ley correspondiente y/ o a las normativas establecidas por las Leyes competentes en la materia.

B).-REDUCCIONES O EXENCIONES

Artículo 309.- En las reducciones o exenciones, el presente Reglamento se apega de acuerdo a la Ley correspondiente y/ o a las normativas establecidas por las Leyes competentes en la materia.

VIALIDAD Y ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO.

ARTÍCULO 310.- Toda edificación deberá contar con un área de estacionamiento fuera de la vía pública suficiente para satisfacer las necesidades generadas por el uso de la misma.

ARTÍCULO 311.- Los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos 5.00mts. por 2.70m. Los cajones para estacionamientos de automóviles en cordón, medirán cada uno cuando menos 6.00mts. por 2.80m.

ARTÍCULO 312.- Los cajones de estacionamiento mínimo requeridos se calculará y determinará de acuerdo las Normas de Dosificación de Estacionamiento. En dicho calculo no se considerará el área de la edificación destinada para el estacionamiento de vehículos.

ARTÍCULO 313.- Para determinar el número de cajones requeridos para cualquier predio o construcción que tenga Uso de Suelo y/o Edificación múltiples, se deberán sumar los cajones de estacionamiento para cada uno de sus Usos según se indique en las Normas de Dosificación de Estacionamiento.

ARTÍCULO 314.- En las microzonas colindantes a las habitacionales de alta densidad, los requerimientos de cajones señalados en la Matriz de Cajones de Estacionamiento se podrán reducir hasta en un máximo del 30%, siempre y cuando se presente un estudio que lo justifique.

ARTÍCULO 315.- Los predios cuyo Uso de edificación requieran de una flotilla de vehículos deberán contar con un cajón para cada vehículo que se encuentra habitualmente en operación, en adición a los que sean requeridos por este Reglamento por cualquier otro concepto.

ARTÍCULO 316.- Los estacionamientos de las edificaciones, deberá contar con espacio para maniobras y circulaciones, cuando menos, con un ancho total en el área del estacionamiento igual al que indica la siguiente tabla. Este ancho dependerá de la cantidad de hileras, sencillas o dobles, así como de los distintos ángulos de diseño respecto al eje longitudinal de las hileras.

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

ANCHOS TOTALES DE ESTACIONAMIENTO.

Cantidad de hileras (ancho de metros)		Ángulo de diseño
Sencilla	Doble	Grados
12	18	90
11	17	75
10	16	60
9	15	45
9	14	30

ARTÍCULO 317.- La pendiente máxima en rampas será del 15%, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6% en una distancia mínima de 3.60m.

ARTÍCULO 318.- Los cajones y su área libre para maniobras frente a los muelles de descarga de mercancías para camiones en centros comerciales, bodegas o similares, cuando el estacionamiento tenga un ángulo de 90° respecto al muelle, deberán tener un largo mínimo de 18.00m. y un ancho mínimo de 3.50m. Cuando se trate de ángulos distintos al de 90°, el largo será determinado por la Secretaría con apego a las normas de Ingeniería de Tránsito. El área para cargar y

descargar de mercancías y el espacio para maniobras deberán resolverse dentro del predio.

ARTÍCULO 319.- En las edificaciones de Uso No Habitacional se deberá designar cuando menos el 65% de total de los cajones de estacionamiento libres para uso general al público, hasta un 15% del total de los cajones de estacionamiento se podrá asignar de manera exclusiva; y hasta un 20% del total de los cajones de estacionamiento se podrá fijar para uso exclusivo de empleados, sin asignación individualizada. En todos los casos se deberán satisfacer las necesidades totales de estacionamiento generadas por los propios empleados.

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

ARTÍCULO 320.- Se deberán asignar cuando menos, a partir de un total de 10 cajones, un cajón por 3% del total de cajones de la edificación respectiva para uso exclusivo de personas discapacitadas. Las fracciones contarán como una unidad. Estos cajones deberán de estar claramente identificados y ubicados lo más próximo que sea posible a la entrada principal de la edificación, contando con rampas de acceso. Dichos cajones deberán tener un ancho mínimo de 3.50m.

Las áreas de estacionamiento exteriores para más de veinte vehículos deberán contar con un proyecto de arquitectura paisajística y señalización de acuerdo a las especificaciones que señale la Secretaría.

ARTÍCULO 321.- Las edificaciones construidas en predios que tengan uso autorizado comercial o de servicios y estén ubicados en esquina, deberán resolver sus accesos vehiculares preferentemente a través de la calle o avenida comercial.

ARTÍCULO 322.- El diseño de los estacionamientos de las edificaciones de Uso del Suelo no Habitacional Unifamiliares mayores de 600.00mts². de construcción deberá propiciar que los vehículos entren y salgan de frente.

ARTÍCULO 323.- En los estacionamientos de edificaciones con uso del Suelo No Habitacional mayores de 600.00mts². se prohíbe destinar para entradas y salidas de vehículos más de 6.60m.

ARTÍCULO 324.- Con el objeto de dar seguridad a los peatones, las rampas de acceso a estacionamientos o edificaciones con uso no habitacional, deberá tener una pendiente tal que no interfiera con la continuidad del nivel de la banqueta.

ARTÍCULO 325.- Las áreas de estacionamiento para Usos Comerciales y/o de servicios, deberán diseñarse de tal manera que se garantice la seguridad, privacidad, respeto y plena tranquilidad de los vecinos colindantes. El alumbrado

en las áreas de estacionamiento, no deberá afectar a las zonas habitacionales cercanas.

ARTÍCULO 326.- Los cajones que requiera cualquier edificación deberán ubicarse en el mismo predio en que ésta se encuentra construida, excepto cuando se trate de un caso señalado.

ARTÍCULO 327.- Cuando se solicite la autorización del Uso del Suelo de una edificación construida con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, y éste no posea el número de cajones de estacionamiento suficientes para satisfacer la demanda prevista, la Licencia se otorgará, siempre y cuando se resuelva el referido déficit, de acuerdo con las normas establecidas para solucionarlo.

ARTÍCULO 328.- Las Edificaciones con Usos de Edificaciones no habitacional, construidas con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, quedarán exentas de cumplir con las normas relativas a remetiemento, absorción, ocupación y utilización del suelo, cuando se modifiquen con el propósito de dar cumplimiento a las normas relativas a estacionamientos estipuladas en este Reglamento.

ARTÍCULO 329.- Queda prohibido construir vialidades con pendientes longitudinales mayores al 15%. En casos especiales, se podrá autorizar, tramos con pendientes mayores al 15%, y menores del 20% en los que se deberá:

- I. - Tener una superficie antiderrapante de acuerdo con especificaciones que establezca ésta Secretaría.
- II. - No ser mayores de 40.00mts. de largo.
- III. - Tener tramos intercalados entre los tramos con recubrimiento antiderrapante, con pendientes menores al 15% de cuando menos 60.00m de largo.

ARTÍCULO 330.- Las vialidades en nuevos desarrollos urbanos, deberán construirse con pavimento, concreto hidráulico o asfalto, con una textura antiderrapante en su superficie. La especificación del tipo de material a utilizar y sus espesores serán determinados en función del tráfico y carga vehicular, considerando los aforos actuales y su proyección para un período de al menos 20 años

PROHIBICIONES, SANCIONES Y MEDIOS PARA HACER CUMPLIR EL PRESENTE REGLAMENTO MUNICIPAL

Artículo 331.- Las Prohibiciones a servidores públicos, edificadores o constructoras y usuarios, serán aplicadas de acuerdo a lo determinado en la ley correspondiente al tema y serán respetadas de manera estricta.

Artículo 332.- El Apercebimiento será realizado conforme a lo establecido en la ley y en las demás que señalen las leyes competentes en la materia.

Artículo 333.- Las Multas generadas por la violación al presente reglamento serán aplicadas de acuerdo a lo que establece la ley y las demás relativas al tema.

Artículo 334.- La suspensión de la Obra o Construcción se realizará bajo las disposiciones establecidas en la ley y demás relativas en la materia.

Artículo 335.- La Clausura de una Obra o Construcción se realizará estrictamente apegados a los términos y procedimientos señalados en la ley.

Artículo 336.- La Demolición se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en la ley y en las disposiciones establecidas en el presente reglamento y en las demás que señale las leyes competentes en la materia.

Artículo 337.- El Arresto Administrativo será llevado a cabo apegado de manera estricta a lo establecido en la ley y en las demás leyes competentes en la materia, en los términos que señale la misma.

RECURSOS ADMINISTRATIVOS Y MEDIOS DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES

Artículo 338.- Los Recursos administrativos relacionados al presente Reglamento de Construcción del Municipio de Galeana, Nuevo León serán conforme a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y demás disposiciones legales competentes en la materia.

Artículo 339.- Los términos de interposición serán conforme a lo contemplado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y demás disposiciones legales competentes en la materia.

Artículo 340.- La Legitimación será conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en las demás disposiciones legales competentes en la materia.

Artículo 341.- La Suspensión del Acto Recurrido, se apegará a lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y demás disposiciones legales competentes en la materia.

Artículo 342.- Las Autoridades Competentes para resolver y el término para efecto son las señaladas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y demás disposiciones legales contempladas en la misma y en su caso en otras competentes en la materia.

TRANSITORIOS. –

UNO. - Este Reglamento para la Zonificación, Construcción y Estacionamientos del Municipio de Galeana, Nuevo León fue aprobado el día 17 del mes de septiembre del año 2019, en Sesión Ordinaria No.22 por el H. Ayuntamiento de Galeana, N.L.

DOS. - El presente Reglamento deroga al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Galeana, N.L. aprobado y publicado en el Periódico Oficial.

TRES. - El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial.

CUATRO. EL Presente reglamento se sujetará y aplicará los cambios de LAHOTYDU y Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Nuevo León

REGLAMENTO PARA LA ZONIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y ESTACIONAMIENTOS DEL MUNICIPIO DE GALEANA, NUEVO LEÓN.

**LIC. ALEJANDRA RAMIREZ DIAZ
PRESIDENTA MUNICIPAL**

**PROFR. RICARDO MOLINA PENA
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO**

**C. JUAN ÉNRIQUÉ GONZALEZ GARCIA PROFRÁ. LUCIA CECENAS RODRIGUEZ
PRIMER REGIDOR SEGUNDO REGIDOR**

**PROFR. ELIUD PEDROZA SANCHEZ C. MA. DEL SOCORRO MANZANARES SALAS
TERCER REGIDOR CUARTO REGIDOR**

**EDGAR GERARDO MENDOZA HUERTA LIC. SABINITA'VELAZQUEZ GAMEZ
QUINTO REGIDOR SEXTO REGIDOR**

**LIC. ASTRID YESENIA DEL PORTE SOLIS C. JUANA OFELIA GÓMEZ AVILES
SÉPTIMO REGIDOR OCTAVO REGIDOR**

**C. MARTIN BENITEZ MENDOZA
NOVENO REGIDOR**

**C. BLADIMIR DE HOYOS SÁNCHEZ PROFRA.MARIA DE LOURDES SÁNCHEZ ALEJANDRO
SÍNDICO PRIMERO SÍNDICO SEGUNDO**