

EL C. HÉCTOR RAUL GONZALEZ GARZA, PRESIDENTE MUNICIPAL DE LOS HERRERAS, NUEVO LEÓN, EN EL EJERCICIO DE MIS FACULTADES FRENTE A LA ADMINISTRACIÓN DEL MUNICIPIO DE LOS HERRERAS, HAGO SABER A TODOS NUESTROS HABITANTES, QUE EL R. AYUNTAMIENTO DE LOS HERRERAS, N. L., EN SESIÓN ORDINARIA NO. 26 CELEBRADA EL 06 DE OCTUBRE DE 2025, APROBÓ LOS SIGUIENTES ACUERDOS:

ACUERDO

PRIMERO: Con fundamento en los Artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 36 Fracción VII de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, se aprueba y se expide el:

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO DEL MUNICIPIO DE LOS HERRERAS, NUEVO LEÓN

**Publicado en Periódico Oficial Número 134,
de fecha 10 de octubre de 2025**

CAPITULO PRIMERO. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

ARTICULO 1. El presente Reglamento es de orden público e interés social y serán de observancia general en el territorio Municipal, incluyendo las Áreas Federales cedidas en Resguardo al Municipio de Los Herreras, Nuevo León ; y sus disposiciones se fundamentan en lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Nuevo León, la Ley General de los Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, su Reglamento en Materia de Áreas Naturales Protegidas, su Reglamento en Materia Ordenamiento Ecológico, Norma SEMARNAT-059, Ley de Aguas Nacionales, Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, su Reglamento, Ley Federal de Procedimiento Administrativo, Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, su Reglamento, Plan Nacional de Desarrollo, la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, El Código Fiscal de la Federación, El Código Fiscal del Estado, la Ley de Personas con Discapacidad del Estado de Nuevo León; la normatividad establecida por las Normas Oficiales Mexicanas, para lo no previsto en este Reglamento, se aplicarán supletoriamente la Ley del

Régimen de Propiedad en Condominio del Estado, el Código Civil del Estado, el Código de Procedimientos Civiles del Estado, la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nuevo León, el Reglamento de Construcción, Reglamento Orgánico de la Administración Pública, el Reglamento de Nomenclatura, el Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Los Herreras, la normatividad y condiciones establecidas para los fraccionamientos aprobados y demás disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, las disposiciones del presente reglamento son aplicables a la totalidad de los predios ubicados dentro de los límites jurídicos-administrativos del Municipio de Los Herreras N.L.; a los particulares que tengan algún interés jurídico y/o urbanístico respecto a dichos predios; y a las autoridades encargadas de aplicar, controlar y vigilar el cumplimiento de este Reglamento.

CAPITULO SEGUNDO. OBJETIVOS

ARTICULO 2. Los objetivos principales del presente Reglamento son:

1. Trabajar conjuntamente con los Municipios colindantes los límites Municipales de Los Herreras, Nuevo León.
2. Establecer lineamientos tendientes a mejorar la calidad de la urbanización propiciando la formación de una cultura urbana dentro del Municipio, fomentando un crecimiento ordenado del territorio mediante un seguimiento administrativo y técnico.
3. Determinar las bases para la concurrencia y coordinación entre el Estado y el Municipio en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, estableciendo las bases y normas para la consulta a la sociedad mediante la participación en el proceso de la planeación y las acciones a emprender.
4. Definir los fundamentos y crear las condiciones para la implementación de la Política de Gestión en competencias del Municipio en materia de Desarrollo Urbano.
5. Aplicar, controlar y vigilar las atribuciones y responsabilidades de las Autoridades Municipales encargadas del Desarrollo Urbano.
6. Establecer los procedimientos de los particulares con un interés jurídico en materia de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial sobre los predios y/o edificaciones existentes dentro de los límites jurídico-administrativos del Municipio de Los Herreras, Nuevo León; y de cualquier trámite urbanístico previsto en la legislación en materia de desarrollo urbano del Estado de Nuevo León, en el Reglamento de Permisos de Construcción, en el Reglamento de Protección Ambiental, en el Reglamento de Anuncios y este Reglamento y demás políticas aplicables fomentando el desarrollo y bienestar de la población.
7. Determinar la forma de aplicación para la Planeación Urbana, el Ordenamiento Territorial y el Desarrollo de los Asentamientos Humanos.

8. Determinar los procesos jurídico-administrativos para los trámites urbanísticos; en los predios incluidos dentro de los límites del Municipio de Los Herreras, N. L.
9. Establecer la normatividad para vigilar, controlar y aplicar el cumplimiento del presente Reglamento así como las infracciones, medidas de seguridad y sanciones aplicables y/o clausuras.
10. Aplicar y vigilar la normatividad que corresponda para las especificaciones y acondicionamientos arquitectónicos que se requieran, con el objetivo de que las personas con discapacidad se desplacen libremente.
11. Supervisar y aplicar criterios ambientales de conservación de áreas naturales.

ARTICULO 3. Este Reglamento deberá ser revisado para modificarlo, o reformarlo cada vez que se efectúe algún cambio en las leyes del marco jurídico del Desarrollo Urbano; atendiendo la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León en vigor.

ARTICULO 4. Son nulos y no producirán efecto jurídico alguno, los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios, que contravengan las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano de Los Herreras vigente, y/o del presente Reglamento.

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

CAPITULO TERCERO: DEFINICIÓN DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS

ARTICULO 6. Definiciones básicas

1. Accesibilidad universal: La tendencia a la eliminación total de las barreras de cualquier índole para la participación en los distintos entornos con productos y servicios comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas con capacidades diferentes en condiciones de igualdad y equidad.
2. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) o Coeficiente de área verde (CAV): Lineamiento urbanístico que determina una porción de la superficie total de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano, o de cualquier material impermeable que la cubra, y la cual se expresará convertida en un porcentaje del total de la superficie del predio;

$$\text{CAS ó} = \frac{\text{Superficie libre}}{\text{-----}} = \% \text{ área libre}$$

CAV Superficie total

3. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el factor, expresado en porcentaje, que multiplicado por la superficie total de un lote o predio, determina la máxima superficie construible de desplante en o sobre la superficie del predio.

$$\text{COS} = \frac{\text{Área total de ocupación del predio en metros cuadrados}}{\text{Área total del predio en metros cuadrados}} = \% \text{ área construible de desplante.}$$

4. Coeficiente de Uso de Suelo (CUS): Es el factor que multiplicado por la superficie total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado. Se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta.

$$\text{CUS} = \frac{\text{Área total de construcción en metros cuadrados}}{\text{Área total del predio en metros cuadrados}}$$

5. Densidad Habitacional: Es la cantidad de viviendas por hectárea en una zona determinada.
6. Densidad cúbica: Es aquella que involucra el tamaño del lote, el número de pisos, el coeficiente de Uso de Suelo y el coeficiente de utilización de suelo; con la intención de incentivar la verticalización como se expresa en los cuadros de densificación del Plan y del presente Reglamento.
7. Desarrollo urbano: Es el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
8. Fusión: Acto jurídico mediante el cual dos o más predios se convierten en uno.
9. Ley: Se entenderá como la legislación vigente en materia de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
10. Lote, predio o terreno: Es la superficie de tierra o suelo que tiene en propiedad o posesión una o más personas física(s) o moral(es), ya sea que se derive o no de una subdivisión, fraccionamiento, relotificación, parcelación o cualquier desarrollo; cuyas colindancias y superficies generalmente están descritas en el documento o título jurídico mediante el cual se acredita la propiedad o posesión, y que puede acceder a él a través de una vialidad acreditada por las autoridades competentes,

11. Matriz de Uso de Suelo: Es el documento en el cual se especifican, en relación a la zonificación, los usos de suelo permitidos, condicionados o prohibidos según su utilización así como la descripción de las condicionantes aplicables a cada caso y otros datos normativos,
12. Normas oficiales mexicanas: Conjunto de reglas científico-técnicas emitidas por el Gobierno Federal, Estatal o Municipal; que establecen los principios, criterios, políticas, estrategias, requerimientos, especificaciones, condicionantes, procedimientos y límites permisibles que deberán observarse en el desarrollo de actividades, uso y destino de bienes que causen o puedan causar daño al ambiente,
13. Normatividad Estratégica: Es aquella que determina los instrumentos y condicionantes urbanísticos-jurídicos de carácter general para el buen funcionamiento de los usos de suelo, cambios de uso de suelo, de edificación y permisos de construcción,
14. Parcelación Urbana: Es la partición de un predio dentro del área urbanizable susceptible de incorporarse,
15. Parque Urbano: Son áreas de extensiones territoriales arborizadas y con vegetación natural o inducida, de uso público para obtener y preservar el equilibrio del ecosistema urbano donde incluyen mobiliario urbano e instalaciones deportivas en algunos casos. Con la función de dar esparcimiento a la población en un ambiente sano y saludable,
16. Pendiente natural de terreno: Es la que presenta la topografía original y sin alteraciones de un predio, lote o terreno, que se expresa en porcentajes.
17. Plan: Se entenderá por plan el Plan vigente de Desarrollo Urbano de Los Herreras N. L.
18. Zonas de Preservación Ecológica (PE), zonas donde existen ecosistemas en equilibrio ecológico que deben ser conservadas.
19. Rasantes: Es la línea que define el desmonte o terraplén de una obra, designa el nivel del suelo que rodea una construcción u obra y se obtiene de proyectar sobre un plano vertical el desarrollo del eje de la corona de dicha obra o camino. En la sección transversal estará representada por un punto,
20. Relotificación: Acto mediante el cual dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada, que estén dentro de una misma manzana o perímetro delimitado por vías públicas, calles o caminos y que son propiedad de una misma persona, se modifican en sus dimensiones sin requerir apertura de vía pública o privada,
21. Centro: Se entenderá como la Dirección de Obras Públicas del Municipio de Los Herreras, Nuevo León.
22. Subdivisión: La división o partición de un predio del área urbana o urbanizada de los centros de población y que no requiere del trazo de una o más vías públicas o privadas.
23. Municipalización: Acto mediante el cual el Municipio de Los Herreras, Nuevo León asume las obligaciones de prestar servicios públicos al fraccionamiento.

TITULO II. AUTORIDADES Y ATRIBUCIONES

CAPITULO PRIMERO. DE LAS ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES

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

- a) Al R. Ayuntamiento
- b) Al C. Presidente (a) Municipal
- c) Al C. Director de Obras Públicas
- d) Al C. Tesorero Municipal

ARTICULO 8. Corresponden al R. Ayuntamiento, y al C. Presidente(a) Municipal de Los Herreras Nuevo León. Las atribuciones que le confieren la Legislación en materia de Desarrollo Urbano vigente del Estado de Nuevo León, La Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, las Normas Oficiales Mexicanas, la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio; las cuales podrán ser ejercidas por los órganos de la administración pública Municipal.

ARTICULO 9. EL C. Director de Obras Públicas podrá ejercer las atribuciones que designen el Presidente(a) Municipal y el Cabildo para cumplir con este reglamento.

ARTICULO 10. El C. Director de Obras Públicas podrá delegar, en forma escrita, cualquiera de sus atribuciones al personal que considere necesario para los efectos de mayor eficiencia de los procedimientos administrativos.

CAPITULO SEGUNDO. DEL CONSEJO CONSULTIVO DE LA DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS

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

ARTICULO 12. La integración del Consejo Consultivo de la Dirección de Obras Públicas estará formado por un representante de las siguientes instituciones y organismos:

1. Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda Delegación Nuevo León, (CANADEVI)
2. Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León

3. Cámara de la Industria de Transformación de Nuevo León
4. Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León
5. Universidad de Monterrey, programa Académico de Arquitectura.
6. Facultad de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Nuevo León
7. Colegio y Sociedad de Arquitectos de Nuevo León
8. Colegio de Ingenieros Civiles de Nuevo León
9. Centro de Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León.
10. Instituto de Protección Ambiental de CAINTRA
11. Instituto de Ingeniería Ambiental de la U.A.N.L.
12. Colegio de Notarios de Nuevo León
13. Los integrantes del Consejo de Desarrollo Municipal, representantes de los comités comunitarios de las localidades, barrios y colonias del municipio
14. La Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento

ARTICULO 13. El Consejo Consultivo tendrá las siguientes funciones:

1. Emitir opiniones sobre iniciativas y proyectos urbanísticos que la Dirección de Obras Públicas estime necesaria para su consulta,
2. Participar en la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, siendo uno de los instrumentos mediante el cual el público en general colabore en el desarrollo urbano Municipal,
3. Conocer de aquellos asuntos en los que la Dirección de Obras Públicas estime necesario recabar su opinión,
4. Incrementar el número de miembros del consejo,
5. Coadyuvar con el Municipio en la difusión de la cultura del desarrollo sustentable y sostenido evitando se den fenómenos que impacten negativamente en el medio ambiente, la estructura urbana o el tejido social del Municipio,
6. Desarrollar mecanismos de consulta que garanticen la más amplia participación ciudadana en los procesos de planeación del desarrollo.

CAPITULO TERCERO. DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL CIUDADANA.

ARTICULO 14. La participación social y ciudadana se llevará a cabo según lo establecido en la legislación en materia de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León.

Las formas en que la población participará son:

- I. La formulación, aclaración, evaluación y vigilancia del cumplimiento del Plan vigente de Desarrollo Urbano de Los Herreras N. L., así como los planes parciales, programas y proyectos derivados de éste;

- II. La determinación y control de la Zonificación, Usos y Destinos del Suelo de los centros de población, delegaciones, distritos y zonas;
- III. Programas, proyectos y acciones en materia de vivienda de interés social y popular;
- IV. El financiamiento, construcción y operación de proyectos y obras de infraestructura, equipamiento, conjuntos habitacionales, industriales, de servicios, comerciales, recreativos y servicios turísticos, así como la prestación de servicios públicos Municipales;
- V. La ejecución de acciones y obras para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de los Asentamientos Humanos;
- VI. La protección del patrimonio cultural, histórico y arquitectónico de los centros de población y asentamientos humanos en general;
- VII. La preservación del ambiente en el territorio Municipal; y,
- VIII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

ARTICULO 15. El Municipio promoverá la formación de grupos sociales en la participación del Desarrollo Urbano u Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 16. Estos grupos y/o sectores sociales tendrán la obligación de recibir, organizar y presentar ante las autoridades las manifestaciones, comentarios, observaciones, requerimientos y demandas que la sociedad le exponga.

CAPÍTULO CUARTO. DE LA INFORMACIÓN GEOGRÁFICA PARA LA PLANEACIÓN URBANA MUNICIPAL.

ARTICULO 17. Se establece el Sistema de Información Geográfica de Desarrollo Urbano Municipal que se encargará de identificar, registrar, procesar, difundir y mantener actualizada la información en materia de Desarrollo Urbano del Municipio.

ARTICULO 18. El Sistema de Información Geográfica se integrará con la participación conjunta de las Autoridades Estatales y Municipales, así como entre las diversas dependencias gubernamentales involucradas en la gestión, autorización y tramitaciones urbanísticas del Estado y Municipios a fin de mantener su actualización.

ARTICULO 19. De igual manera y para los mismos propósitos de actualización, los fraccionadores y las personas que construyan edificaciones en lotes mayores a 1000 m² deberán entregar los planos de los nuevos desarrollos autorizados a la Dirección de Planeación Urbana Municipal, en formato digital georeferenciados.

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

**CAPITULO PRIMERO.
DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

ARTICULO 20. De acuerdo a la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León, el régimen de propiedad en condominio podrá ser:

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

ARTICULO 21. Al autorizar usos de suelo bajo el régimen de propiedad en condominio, el propietario o poseedor deberá dejar garantías para la habilitación de las áreas Municipales, y elaborar el Reglamento interior de funcionamiento y mantenimiento.

**CAPÍTULO SEGUNDO.
FRACCIONAMIENTOS.**

ARTICULO 22. Los Fraccionamientos y la Urbanización del Suelo deben cumplir con lo dispuesto en la Legislación vigente en materia de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

ARTICULO 23. Se debe cumplir con lo dispuesto en el Plan vigente de Desarrollo Urbano de Los Herreras, Nuevo León.

ARTICULO 24. Para contribuir a la calidad de vida de los Herrerenses se establece el lote mínimo de 98 metros cuadrados en las áreas urbanas y urbanizables con un frente de 7mts.

De igual manera, los condominios y/o fraccionamientos estarán obligados a sujetarse a lo establecido en el capítulo IV de la Ley vigente aplicable a personas con capacidades diferentes, a fin de permitir su accesibilidad universal.

ARTICULO 25. Tipos de fraccionamiento que pueden realizarse en el municipio son:

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

ARTÍCULO 25 Bis. 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.

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

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

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

1. La clasificación general de las áreas y predios.
2. La clasificación de los uso (s) de suelo.
3. La definición de las zonas primarias y las zonas secundarias en función de los usos y destinos del suelo.
4. La clasificación de los uso (s) y destinos del suelo.
5. La normatividad y la compatibilidad de los usos y destinos del suelo,
6. La normatividad estratégica; superficie mínima, únicamente para las áreas previamente incorporadas a las áreas urbanas o urbanizadas; densidad; coeficientes; alturas; estacionamientos y demás condicionantes específicas,
7. La normatividad para contingencias,
8. Las zonas de valor patrimonial (Histórico o cultural),
9. La normatividad para la obtención de los diferentes tipos de licencias y permisos.

CAPITULO SEGUNDO. DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ARTICULO 27. Los Usos de Suelo, se refieren a los fines particulares a los que podrán dedicarse los predios dentro de los límites jurídicos - administrativos del municipio de Los Herreras N.L., mismos que se establecen en la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan y se clasifican como permitidos, condicionados, compatibles y prohibidos de acuerdo a la legislación vigente en materia de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Quedan prohibidos dentro de los límites jurídicos - administrativos del municipio de Los Herreras los usos del suelo y uso de edificación para, centro de apuestas, salas de sorteos, casa de juego, casinos y similares.

ARTICULO 28. Los Usos se definen:

1. Uso de Suelo o Destino permitido: Son aquellos que en la zona o área determinada están previstos que sean predominantes debido a que en el contexto urbano-ambiental sus condiciones o requisitos facilitan su desarrollo. Contiguo a ellos se podrán aprobar otros usos o destinos de forma complementaria y/o compatible en función de la calidad de vida de los habitantes.
2. Uso o Destino Condicionado: Son 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 puede evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente, y que por el mismo 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 utilidad pública.
3. Uso o Destino Prohibido: Son aquellos que contravengan lo dispuesto en la legislación vigente en materia de Desarrollo Urbano, planes, programas y demás disposiciones reglamentarias en materia de ordenación y regulación del Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos u Ordenamiento Territorial y otros Ordenamientos Jurídicos, y que por ello no se permiten en las zonas correspondientes.
4. Uso o Destino Compatible: Son aquellos que apoyan y complementan el predominante en la zona para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, sin obstaculizar ni perjudicar el uso y destino predominante de la zona.
5. Uso o Destino Complementario: Son aquellos que se localizan en un mismo predio con varias funciones particulares necesarias para su funcionamiento.

ARTICULO 29. Si existiera, en la Matriz de Compatibilidad, algún uso o destino de suelo como permitido que le sea imposible cumplir con la normatividad señalada, se pondrá a consideración de la Dirección de Obras Públicas del Municipio a través una solicitud acompañada de documentos y fundamentos de juicio que justifiquen la petición. El Centro revisará el caso y de considerarse pertinente modificará la resolución dictada o la normatividad aplicada. Deberá

seguirse este procedimiento para recusar cualquier inconformidad con los acuerdos emitidos por la Dirección de Obras Públicas.

CAPITULO TERCERO. DE LA ZONIFICACIÓN

ARTICULO 30. El propósito de la zonificación es la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos; así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

ARTICULO 31. Al Centro Urbano o al Casco Urbano de Los Herreras se le considera a la zona ampliada como un continuo del centro histórico y administrativo del Municipio. Se permiten usos, destinos y edificaciones de tipo comercial y de servicios especializados con carácter público y privado. Su equipamiento urbano es de cobertura total del centro de población.

ARTÍCULO 32. Los Subcentros o Centros de Equipamiento son zonas de las áreas urbanas y urbanizables cuya función es proporcionar diversos servicios a la población. Constituidos por los usos y destinos de las funciones generales y particulares de áreas verdes, jardines, guarderías, jardín de niños templos, bibliotecas, dispensarios, primarias y demás que permitan la consolidación como centro.

ARTICULO 33. Se establece la zonificación primaria integrada por el área urbana o urbanizada, el área de reserva para el crecimiento urbano o urbanizable y el área de preservación ecológica y en las zonas habitacionales según sus características homogéneas; quedando de la siguiente manera:

1. El área urbana o urbanizada.
2. El área de reserva para el crecimiento urbano o urbanizable.
3. El área de preservación. (PE) Son las zonas donde existen uno o más ecosistemas en buen estado de conservación y que se destinan para preservar los elementos nativos naturales indispensables para el equilibrio ecológico, como son los cauces de los ríos y arroyos que atraviesan el Municipio.

ARTÍCULO 34. De igual forma se clasifican la Zonificación Secundaria en:

1.- Usos de Suelo:

- a) Vivienda. Unifamiliar, duplex o multifamiliar.
- b) Comercial. Productos básicos, tienda de especialidades, tiendas y almacenes, materiales y vehículos.
- c) Servicios. Personales, talleres, reparación y mantenimiento, servicios automotrices, bodegas, alimentos y bebidas, entretenimiento, deportes, social, alojamiento, administración pública y privada, seguridad,

religiosos, funerarios, comunicaciones, salud, asistencia social, salud animal, educación y cultura.

- d) Industrial. Artesanal y manufacturera.
- e) Los que fusionen los anteriores serán mixtos.

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

2.- Destinos del Suelo:

- a) Espacios abiertos y áreas verdes
- b) Infraestructura y obras complementarias. Plantas y estaciones, depósitos y desechos.
- c) Equipamiento Urbano
- d) Vialidad y obras complementarias
- e) Drenaje Pluvial
- f) Otras que mezclen las autoridades

ARTICULO 35. Las zonas habitacionales se clasifican, según la dimensión de los predios y los usos de suelo, en las siguientes categorías:

- a) H1-Residencial 1.- En esta zona se permitirá el uso habitacional unifamiliar de carácter residencial, con muy escasos usos complementarios.
- b) H2- Residencial 2.- Esta categoría aceptará usos complementarios al habitacional, no molestos y de bajo impacto urbano.
- c) H3-Popular: Aquí se permitirán los usos de suelo departamentales y algunos usos comerciales y de servicios complementarios a la vivienda; en estas zonas existen programas de interés social.
- d) H4-Progresivo.- Son las zonas habitacionales donde predomina la autoconstrucción.

ARTICULO 36. El área de reserva para el crecimiento urbano o urbanizable la densidad habitacional se clasifica en:

UNIFAMILIAR DUPLEX O Y DEPARTAMENTAL	Densidad Tipo A:	Hasta una vivienda por hectárea
	Densidad Tipo B:	Hasta cinco viviendas por hectárea
	Densidad Tipo C:	Hasta quince viviendas por hectárea
	Densidad Tipo D:	Hasta treinta viviendas por hectárea
	Densidad Tipo E:	Hasta cuarenta y cinco viviendas por hectárea
	Densidad Tipo F:	Hasta sesenta viviendas por hectárea

DUPLEX Y DEPARTAMEN TAL	Densidad Tipo G:	Hasta 90 viviendas por hectárea
DEPARTA- MENTAL	Densidad Tipo H:	Hasta 120 viviendas por hectárea
	Densidad Tipo I:	De más de 120 viviendas por hectárea

ARTICULO 37. En las zonas habitacionales denominadas H2, H3 y H4 podrá asignarse una sola actividad complementaria a la vivienda por predio, siempre y cuando estén integradas a la vivienda y no modifiquen su aspecto.

ARTICULO 38. La estrategia de densificación de zonas habitacionales deberá cumplir con las disposiciones señaladas en el Plan; y con los requisitos de carácter particular que le especifique la autoridad competente,

ARTICULO 39. Para llevar a cabo las actividades complementarias a la vivienda el particular deberá presentar ante la Dirección de Obras Públicas Municipal un aviso; además de que la actividad deberá ser ejecutada solamente por los miembros de la familia,

ARTICULO 40. En todos los casos la superficie máxima destinada para el uso complementario deberá ser de un 25% del total de construcción del área de vivienda, sin rebasar los 40.00 metros cuadrados; exceptuándose volados y cocheras.

ARTICULO 41. En el caso de usos complementarios a la vivienda destinados a la venta de alimentos, no podrán acompañarse con bebidas alcohólicas.

ARTÍCULO 42. No se permite la emisión de polvo o humos a la atmósfera en los usos complementarios.

ARTÍCULO 43. En cuanto a la disposición final de los desechos por la actividad complementaria a la vivienda, ésta, deberá ser acordada previo convenio con la Autoridad Municipal.

ARTÍCULO 44. No podrán fabricarse sustancias o productos peligrosos, así como su conservación o comercialización.

ARTÍCULO 45. No deberán producir ruidos superiores a los 68 decibeles permitidos al exterior de las 6:00 a las 22:00 horas y de las 22:01 a las 5:59 65 decibeles señalados por la Norma Oficial Mexicana.

CAPITULO CUARTO. ACTIVIDADES INDUSTRIALES

ARTICULO 46. Industria es la actividad de extracción, producción, explotación, elaboración, transformación y obtención de materias primas para un bien o servicio final con la consiguiente aportación de trabajo e incremento de valor que de ello se deriva.

ARTICULO 47. Las Actividades Industriales se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Inofensivas.- Son los usos industriales que no perturban o afectan las actividades normales de la comunidad, ni el ecosistema.
- b) Molesta.- Son aquellas en cuyos procesos, productos, emisiones, emanaciones, desechos, desperdicios y/o empaquetadura alteren cualquiera de los sentidos humanos y afecte el medio ambiente.
- c) Dañina.- Esta industria es la que sus procesos, productos, emisiones, emanaciones, desechos, desperdicios y/o empaquetadura causen o puedan causar daños temporales o permanentes a la salud del ser humano.
- d) Peligrosa.- Son aquellas cuyos procesos, productos, emisiones, emanaciones, desechos, desperdicios y/o empaquetadura causen daños irreparables al ecosistema y los seres humanos. Esta industria queda prohibida en todo territorio del Municipio de Los Herreras Nuevo León, Nuevo León.

CAPÍTULO QUINTO. CORREDORES Y ZONAS INDUSTRIALES.

ARTÍCULO 48. En el Municipio se permite el desarrollo de la actividad industrial a lo largo de las avenidas industriales o zonas industriales principalmente. Consultar la tabla del artículo 59 de este Reglamento.

ARTÍCULO 49. Corredor Urbano Industrial (CI): Se permiten usos y destinos donde la función predominante sea la industria y las funciones complementarias, compatibles y condicionadas sean el comercio y los servicios.

- a) Zona Industrial: El uso predominante es el industrial sin causar molestias, daños o peligros a la salud de la comunidad. Se encuentra bajo la normatividad ambiental vigente del ámbito Federal, Estatal y Municipal.

ARTICULO 50 Para los corredores industriales se considera parte de los mismos sólo los primeros 100 metros de fondo.

De igual manera, en los corredores industriales donde se desee incorporar lotes colindantes al mismo convirtiéndose por el crecimiento de la ciudad en zonas industriales, será necesaria la autorización expedida por La Dirección de Obras Públicas.

CAPITULO SEXTO. CORREDORES O ZONAS URBANAS.

ARTICULO 51. Zona Comercial es aquella en la cual predominan los usos del suelo y edificaciones comerciales y en la cual son compatibles los usos del suelo habitacional, de servicios y de industria ligera conforme a las disposiciones del artículo siguiente.

ARTICULO 52. Los corredores urbanos comprenden las zonas a lo largo de las vialidades que permiten el establecimiento de usos comerciales, de servicios o mixtos, y se subclasifican dependiendo de las actividades que se realizan en cada uno de ellos.

- a) Corredores Urbano de Barrio (CUB): El tipo de Corredor Urbano de Barrio (CUB) es aquel que mezcla la vivienda con algunos usos compatibles y complementarios a la función habitacional, estos satisfacen las necesidades primarias del barrio o zona inmediata.
- b) Corredor Urbano Residencial (CUR): se permiten los usos comerciales y de servicios, que no provocan un intenso tráfico vehicular concentrado en un solo punto.
- c) Corredor Urbano Moderado (CUM): contempla una amplia variedad de usos habitacionales, comerciales y de servicios; que sean predominantes, complementarios y compatibles.
- d) Corredores Urbanos Intensos (CUI): se desarrollan los usos habitacionales, comerciales, de servicios que sean predominantes, complementarios y condicionados.

ARTÍCULO 53. Se considerarán como corredor urbano CUB, CUR, CUM y CUI sólo aquellos lotes que dan al frente del corredor. Si aquellos lotes cuentan con más de 50 metros de fondo, entonces sólo esa superficie se considera como segmento del corredor correspondiente.

ARTICULO 54. Para todos los corredores urbanos que deseen incorporar mayor superficie de 50 mts lineales será necesaria la autorización expedida por el Republicano Ayuntamiento.

Los lotes que estén pegados a los corredores urbanos y se deseen incorporarse al mismo convirtiéndose por el crecimiento de la ciudad en zonas según corresponda, será necesaria la autorización expedida por la Dirección de Obras Públicas.

ARTICULO 55. Cuando por el crecimiento de la ciudad se genere un nuevo corredor, o cuando un corredor cambie de categoría, será necesario un estudio de la Dirección de Obras Públicas, así como su aprobación por Cabildo para su integración en el plano de zonificación del Plan.

CAPITULO SÉPTIMO. OCUPACIÓN DEL SUELO

ARTICULO 56. Con el fin de incentivar la intensificación constructiva se proponen fórmulas específicas para los corredores urbanos, zonas comerciales e industriales; en las zonas donde el Plan no indique los coeficientes y en donde no se quiera intensificar o densificar la construcción, el CUS será de 2.0 máximo, el COS máximo es de 0.80, y el CAS o CAV será de 0.125 como mínimo, este último se ajardinará y arborizará. No se contabilizan para el CAS o CAV las áreas libres que no estén forestadas, los sótanos se contabilizarán sólo cuando en su parte superior se ajardine y arborice. Se aceptara para el CAS o CAV las áreas libres con adoquín ecológico.

Los estacionamientos techados no se contabilizan para el CUS.
Los estacionamientos subterráneos no se contabilizan para el COS.

Matriz de Densificación Departamental en Zonas H2, H3 y H4						
Zona H2						
Tipo de Densidad	Superficie mínima de lote	Unidades de Vivienda	Numero de pisos	Coeficientes		
				COS	CUS	CAS/CAV
H		1	de 1 y 2	0.8	1.5	0.1
H	200 M2	2	de 2 a 3	0.8	1.5	0.1
H	300 M2	3	de 3 a 4	0.7	1.7	0.15
H	400 M2	4	hasta 4	0.6	1.7	0.2
Zona H3 y H4						
I	150 M2	4	de 1 a 3	0.75	2	0.125
I	300 M2	9	4	0.6	2.4	0.25

I	400 M2	14	5	0.55	2.75	0.3
I	500 M2	20	6	0.5	3	0,35
I	750 M2	32	7	0.45	3.15	0.4
I	1,000 M2	53	8 y más	0.4	4	0.45
I	5,000 M2	200	8 y más	0.3	3	0.4

Matriz de Densificación Departamental en Corredores Urbanos						
Corredor Urbano Residencial						
Tipo de Densidad	Superficie mínima de lote	Unidades de Vivienda	Numero de pisos	Coeficientes		
				COS	CUS	CAS/CAV
G	400 M2	7	de 1 a 2	0.75	1.5	0.125
G	500 M2	11	3	0.06	1.8	0.2
G	600 M2	15	4	0.5	2	0.25
Corredor Urbano Moderado						
I	150 M2	5	de 1 a 3	0.75	2	0.125
I	300 M2	12	4	0.6	2.4	0.25
I	400 M2	18	5	0.55	2.75	0.3
I	500 M2	25	6	0.5	3	0.35
I	750 M2	39	7	0.45	3.15	0.4
I	1,000 M2	53	8 a más	0.4	3.2	0.45
Corredor Urbano Intenso e Industrial						
I	500 M2	30	6 a más	0.6	3.6	0.12
I	1,000 M2	66	6 a más	0.6	4	0.12

Matriz de intensificación constructiva en comercios y negocios			
Tabla de coeficientes en zonas CUM, CUI, CE, ZC, M, E, CU, CA2			
Superficie del predio	COS	CUS	CAS/CAV
Hasta 299 M2	0.8	2	0.1
De 300 a 399 M2	0.75	2.5	0.125
De 400 a 499 M2	0.75	3	0.125
De 500 a 749 M2	0.7	3.5	0.15
De 750 a 999 M2	0.7	4	0.15
De 1,000 a 1,499 M2	0.65	4.5	0.175
De 1,500 a más M2	0.5	5	0.2

Matriz de intensificación constructiva en corredores y negocios			
Zonas IND, CI, CA1			

Superficie del predio	COEFICIENTES		
	COS	CUS	CAS/CAV
Hasta 299 M2	0.8	2	0.1
De 300 a 399 M2	0.8	2.5	0.1
De 400 a 499 M2	0.75	3	0.125
De 500 a 749 M2	0.75	3.5	0.125
De 750 a 999 M2	0.7	4	0.15
De 1,000 a 1,499 M2	0.7	4.5	0.15
De 1,500 a 4,999 M2	0.65	5	0.2
De 5,000 a más M2	0.6	6	0.3

CAPITULO OCTAVO. SUBDIVISIONES

ARTICULO 57. La normatividad que deberán seguir las subdivisiones será:

- a) Tener la factibilidad de la dotación de servicios y acceso a la vía pública.
- b) El tamaño del lote resultante deberá ser igual o mayor al 80% del promedio de los predios de la zona. Como zona se entiende al círculo imaginario cuyo radio es de 50.00 metros, se eliminará a los lotes más grande y más pequeño.
- c) Tener un frente igual o mayor al 80% del promedio de la zona; sin quedar menor a 7.00 metros lineales,
- d) Existirán algunas excepciones a la regla bajo la comprobación de antigüedad por 5 o más años, así como su ocupación continua.
- e) En situaciones de hecho comprobables mediante documentos oficiales que tengan más de cinco años de antigüedad y de ocupación continua se exceptuará la normatividad.
- f) De igual forma, se puede exceptuar la norma en caso de que exista una dispersión significativa de los lotes, en este caso, se considerará el 60 por ciento de los lotes de menor tamaño para calcular el lote promedio.

CAPITULO NOVENO. ESTACIONAMIENTOS

ARTICULO 58. Se deberá respetar la normatividad de los estacionamientos establecida en el Reglamento de Permisos de Construcción Municipal vigente y en la Matriz de compatibilidad de usos de suelo del Plan.

TÍTULO V. DE LAS VIALIDADES

CAPÍTULO ÚNICO. DE LOS DERECHOS DE VÍAS

ARTÍCULO 59. El Centro, no está obligado a expedir constancia de alineamiento y uso del suelo, número oficial, licencia de construcción, orden o autorización para la instalación de servicios públicos respecto de predios con frentes a vías públicas de hecho, o de aquellas que se presuman como tales, si no se ajustan a la planificación oficial.

ARTICULO 60. A fin de garantizar la continuidad vial en calles y avenidas debe verificarse que en los permisos otorgados se respeten las secciones viales que se indican en el Plano de Estructura Vial aprobado y la Legislación vigente en esta materia, de acuerdo a los planos de diseño vial de avenidas y cruces elaborados por la Dirección de Obras Públicas.

TITULO VI. IMAGEN URBANA

CAPITULO PRIMERO. IMAGEN URBANA

ARTICULO 61. Para contribuir a tener un mejor entorno urbano no se deberá afectar la imagen de la ciudad con graffiti. La sanción será determinada por la autoridad competente en la materia.

CAPITULO SEGUNDO. OBRAS DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

ARTICULO 62. Los propietarios o poseedores a título de dueño de cualquier clase de construcciones están obligados a conservar todas sus partes en perfecto estado de solidez a fin de que no pongan en peligro la seguridad pública.

ARTICULO 63. Los propietarios o poseedores a título de dueño están obligados a realizar las obras indispensables de conservación y reparación a que se refiere el artículo anterior, siempre que lo disponga la autoridad competente.

ARTICULO 64. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades Municipales los edificios que presenten falta de seguridad, que amenacen o aquellos que pudieran ocasionar algún daño como consecuencia de mal estado de sus elementos.

Si existiera peligro de daño por mal estado de las construcciones e instalaciones públicas o privadas; el Ayuntamiento puede dictar que se lleven a cabo las medidas de seguridad establecidas por la Dirección de Protección Civil Municipal.

Si el propietario no ejecuta dicha orden en el plazo que se le señale, el R. Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, por cuenta y riesgo de este.

CAPITULO TERCERO. DE LOS SITIOS PATRIMONIALES E HISTÓRICOS

ARTICULO 65. Para realizar acciones de conservación o mejoramiento se deberá cumplir con lo establecido en la legislación vigente en materia de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

ARTICULO 66. Las edificaciones que de acuerdo al Instituto Nacional de Antropología e Historia tengan algún valor histórico y/o artístico deberán salvaguardar y proteger su aspecto arquitectónico característico.

ARTICULO 67. Las edificaciones de valor histórico o artístico que de acuerdo con el Instituto Nacional de Antropología e Historia, se encuentren clasificados se sujetarán a lo siguiente:

- I. Deberán ser objeto de estudio y/o proyectos particulares cuyo objetivo sea, asegurar la conservación de la arquitectura de los edificios que se encuentran en buen estado, restaurar los inmuebles con deterioro y habilitar o adecuar los espacios públicos exteriores, así como las fachadas no integradas al estilo arquitectónico histórico;
- II. Para todas las ampliaciones, remodelaciones, adecuaciones y mejoramiento de dichas edificaciones se deberá armonizar con el estilo arquitectónico histórico; según dictamen que extienda el Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- III. El Uso del Suelo de las citadas edificaciones se sujetará a lo establecido en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo establecida en el Plan; y/o a los programas derivados del Casco Histórico.
- IV. En el caso de nuevas construcciones o remodelaciones de las Edificaciones colindantes a las que se refiere el primer párrafo de este artículo, éstas deberán armonizar con el estilo arquitectónico histórico según dictamen que extienda el Instituto Nacional de Antropología e Historia con el conjunto existente, logrando su integración al contexto del Centro Histórico mediante su composición arquitectónica, volumetría, escala, proporción materiales de acabados y colores.

ARTICULO 68. Las autoridades competentes deberán ejercer sus atribuciones para establecer normatividades donde se protegerán, conservarán, restaurarán y/o recuperarán los edificios con valor y/o artístico (considerados patrimonio del Municipio); así como adecuar a la imagen urbana los edificios contemporáneos que integren la zona patrimonial del Municipio.

ARTICULO 69. Los propietarios de los inmuebles con acciones de conservación o mejoramiento, deberán realizar las obras correspondientes a los planes o decretos, a excepción de que existan convenios entre sector público, privado y social donde se especifiquen otras alternativas.

ARTICULO 70. El Municipio revisará junto con el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), las solicitudes de permisos para las áreas de Casco Histórico, a fin de conservar las construcciones de valor histórico o patrimonial ahí localizadas.

CAPITULO CUARTO. BALDÍOS

ARTICULO 71. Los terrenos baldíos se deberán mantener limpios, es decir libres de escombro y basura, respetando la cubierta vegetal de tallo leñoso de estrato medio y bajo, así mismo, se respetarán los árboles a partir de 5 cinco centímetros de diámetro, quedando prohibido dejar el suelo desnudo; prohibiéndose además el almacenamiento de cualquier material que sea peligroso para la seguridad de los vecinos y del medio ambiente, como materiales flamables y contaminantes.

ARTICULO 72. En las edificaciones construidas en los predios ubicados dentro de los Límites del Municipio de Los Herreras incluso al habilitar las áreas ajardinadas; los particulares estarán obligados a reponer o compensar las especies nativas de la región de conformidad en el Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Los Herreras Nuevo León.

CAPITULO QUINTO. DENSIDADES

ARTICULO 73. Toda edificación ubicada dentro de los límites del municipio de Los Herreras, deberá sujetarse en cuanto a su altura, a lo dispuesto en los cuadros “Estrategia de densificación habitacional por zonas” y “Densidad departamental por corredores y zonas” del Plan y en el capítulo de la zonificación de este Reglamento.

ARTÍCULO 74. Los casos no previstos por este Reglamento, por sus normas técnicas complementarias o por las normas derivadas del Plan serán resueltos por el Municipio con disposiciones de aplicación general.

CAPÍTULO SEXTO. URBANIZACIONES

ARTÍCULO 75. Las obras de urbanización son aquellas redes de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, guarniciones, banquetas, vías públicas, áreas verdes, recreativas y camellones, así como todas aquellas necesarias para la buena operación de una zona urbana.

ARTÍCULO 76. Tratándose de obras de urbanización la responsabilidad de la operación y mantenimiento de las mismas, relativo a la seguridad y salubridad,

será de las personas o dependencias responsables de la prestación del servicio público, cuando éstas se les haya aprobado la entrega ó municipalización del fraccionamiento, de lo contrario esa responsabilidad continuará siendo de la persona a quien se les hubiera autorizado a realizarla.

ARTÍCULO 77. El solicitante de la terminación de obra o municipalización del fraccionamiento deberá cumplir con la presentación de los documentos y/o información que la Autoridad Municipal determine para dichos trámites.

ARTÍCULO 78. En obras de urbanización, se permitirá hacer las modificaciones que estén autorizadas por las dependencias encargadas de la prestación del servicio público que corresponda según la obra; solo se permitirán modificaciones si con las mismas no se afecta la seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio, higiene y funcionalidad de las referidas obras y técnicamente estén justificadas.

En las obras de urbanización se deberá dejar resuelta la demanda pluvial o realizar las aportaciones necesarias para tal fin, determinadas por la Dirección de Obras Públicas.

Las obras de urbanización deberán ejecutarse conforme al Proyecto Ejecutivo y calendario de obra que se acuerda con la autoridad municipal y no podrá excederse de dos años a partir de la fecha de autorización, pudiendo solicitar una prórroga de hasta 2 años para su cumplimiento.

ARTÍCULO 79. Para la realización de obras de terracerías para caminos, calles, servidumbres de paso, áreas de circulación vehicular o vialidades, se deberá obtener autorización del Centro, para lo cual el interesado deberá presentar los documentos solicitados y el pago de derechos correspondientes.

ARTÍCULO 80. El interesado deberá presentar solicitud de autorización de obra al Centro, firmada, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones, indicando el volumen promedio de movimiento de tierra y el lugar donde se depositará la misma en forma temporal o definitiva, señalando un Director Responsable de Obra, con su respectivo domicilio y cédula profesional. Indicando también la maquinaria a utilizar, las medidas de precaución que van a tomarse para evitar deslaves, deslizamientos y arrastre de tierra, así como la forma en que se restaurarían las capas de suelo y sus coberturas vegetales y las obras mediante las cuales se dará estabilidad de los taludes, según sea el caso.

ARTÍCULO 81. El responsable de realizar las banquetas, deberá presentar aviso por escrito a el Centro para que ésta conozca de las obras, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones, indicando el frente del predio en el cual se pretende construir la banqueta, la ubicación de dicho predio, y presentando los documentos justificativos de su propiedad o posesión, así mismo manifestará el ancho actual de la banqueta, la cantidad de cajetes que pueden dejarse a lo largo de la misma, la ubicación de la infraestructura subterránea y el responsable de las obras quien también firmará la solicitud, en caso de que el solicitante se haga

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

CAPITULO SÉPTIMO. INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y AÉREAS EN LA VÍA PÚBLICA

ARTÍCULO 82. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualquier otra deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones. Cuando se localicen en las aceras, deberán distar por lo menos cincuenta centímetros del alineamiento oficial.

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

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

En los nuevos fraccionamientos que no cuente con factibilidad de gas, se deberá dejar ya instalada la red con el fin de evitar daños al pavimento.

ARTÍCULO 83. Las instalaciones aéreas en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para este efecto; que deberán estar ubicados en los límites de propiedad.

Los postes se colocarán dentro de la acera, a una distancia mínima de cuarenta centímetros, entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste.

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

Para el tendido de líneas se necesitará la autorización y permiso de la Dirección de Obras Públicas que fijara los lineamientos necesarios en cada caso.

ARTÍCULO 84. Los cables de retenidas, ménsulas, alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usan para el ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse a no menos de dos metros cincuenta centímetros de altura sobre el nivel de la acera.

ARTÍCULO 85. Los postes y las instalaciones deberán ser identificados por sus propietarios con una señal que apruebe la autoridad.

ARTÍCULO 86. 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 87. La autoridad podrá ordenar el retiro o el cambio de lugar de postes o instalaciones por cuenta de sus propietarios, por razones de seguridad, cuando se modifique la anchura de las aceras o cuando se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera. Si no lo hicieren dentro del plazo que se les haya fijado, la autoridad lo ejecutará a costa de dichos propietarios.

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

CAPITULO OCTAVO. NOMENCLATURA Y NÚMERO OFICIAL

ARTÍCULO 88. El Municipio establecerá la nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas, parques, jardines, plazas y predios dentro de su área jurisdiccional.

ARTÍCULO 89. El Municipio previa solicitud señalará para cada predio, que tenga frente a la vía pública, un solo número oficial que corresponderá a la entrada del mismo.

ARTÍCULO 90. El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada predio y deberá ser claramente legible a un mínimo de veinte metros de distancia.

ARTÍCULO 91. El Municipio podrá ordenar el cambio del número oficial, lo cual notificará al propietario, quedando éste obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior noventa días naturales más.

Este cambio deberá ser notificado por el Municipio al Servicio Postal Mexicano, a la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del estado, al Registro de Plan de

Desarrollo Urbano y al Registro Público de la Propiedad, a fin de que se hagan las modificaciones correspondientes.

CAPITULO NOVENO. ALINEAMIENTO Y USO DE SUELO

ARTÍCULO 92. El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, que determinan los Planes y proyectos debidamente aprobados.

ARTÍCULO 93. La constancia de uso del suelo es el documento donde se especifica la zona, densidad e intensidad de uso en razón a su ubicación y al Plan de Desarrollo Urbano de que se trate. En el expediente de cada predio se conservará copia de la constancia del alineamiento respectivo.

ARTÍCULO 94. El Municipio expedirá un documento que consigne a solicitud del propietario, inquilino o poseedor, constancias sobre alineamiento y/o número oficial. El documento del alineamiento tendrá una vigencia de ciento ochenta días naturales contados a partir del día siguiente de su expedición.

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

TITULO VII. CONTROL, VIGILANCIA, INFRACCIONES Y SANCIONES.

ARTÍCULO 95. En lo que respecta a este Reglamento al control, vigilancia, infracciones, sanciones, denuncias y recursos se remitirá a lo dispuesto en la Ley vigente en la materia y al Reglamento de Permisos de Construcción.

TITULO VIII. MEDIOS DE DEFENSA

ARTICULO 96. En materia de recursos y denuncia, se estará a lo dispuesto en la Ley vigente en la materia.

TITULO IX PROGRAMAS DE INCENTIVOS PARA EL USO DE MATERIALES ECOLÓGICOS EN LA EDIFICACIÓN

ARTICULO 97.- En lo correspondiente al Programa de Incentivos para el Uso de Materiales Ecológicos en la Edificación, se estará a lo dispuesto al

REGLAMENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE LOS HERRERAS, NUEVO LEÓN, en vigor.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Las disposiciones contenidas en este Reglamento no serán aplicables a los asuntos que antes de la fecha de vigencia de este Reglamento ya se encontrasen oficialmente en trámite ante la Autoridad Municipal correspondiente.

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

A T E N T A M E N T E
LOS HERERRAS, NUEVO LEON, A 06 DE OCTUBRE DE 2025.

C. HECTOR RAÚL GONZALEZ GARZA
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. ALEJANDRO MONTEMAYOR LARZON
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO