

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

CAPÍTULO III
DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 203.- Las sanciones que contempla el Art. 149 de la Ley, se observarán los siguientes criterios:

- I. Para revocar la clausura provisional o parcial: comprobar que se tomaron las medidas o acciones correspondientes mencionadas en la notificación o por oficio que hubiera suscrito la Secretaría y la Dirección;
- II. Para revocar la clausura definitiva o total; comprobar que se tomaron las medidas o acciones correspondientes mencionadas en la notificación o por oficio que hubiera suscrito la Secretaría y la Dirección y que se cubrió el costo de las infracciones cometidas; además de se compruebe que no existirán quejas de parte de los vecinos o de otras autoridades competentes;
- III. Para reanudar las acciones de urbanización: comprobar que se tomaron las medidas o acciones correspondientes solicitadas por la Secretaría y cubrir el costo de la infracción.

ARTÍCULO 204.- Para los notarios u otros fedatarios públicos, así como para los funcionarios públicos, se procederá de la siguiente forma:

- I. En el caso de los funcionarios públicos en ejercicio, el Ayuntamiento determinará la gravedad de la violación y si requiere ser removido del cargo que ostenta.
- II. En el caso de los notarios u otros fedatarios públicos, la Secretaría comunicará al Ayuntamiento la violación de las disposiciones legales y este determinará la gravedad de la violación, así como si requiere presentar queja ante la Dirección General de Profesiones del Estado y solicitar la intervención de esta, para que el notario o fedatario público sea removido del cargo que ostenta.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO
DE LA DEFENSA DE LOS PARTICULARESCAPÍTULO ÚNICO
DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

ARTÍCULO 205.- Los particulares afectados por los actos y resoluciones administrativas, se sujetarán a lo dispuesto en la Ley.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO 206.- Corresponderá a la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano, llevar a cabo las funciones establecidas para la Secretaría y la Dirección, en tanto no se reforme el Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora.

ARTÍCULO 207.- Corresponderá a la Dirección de Control Urbano y Ecología, llevar a cabo las funciones que el Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora le ha conferido, en tanto no se reforme el Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora.

ARTÍCULO 208.- Corresponderá a las Direcciones Infraestructura Urbana y Obras Públicas y Servicios Públicos Municipales, las funciones que le confieren este Reglamento y los demás aplicables.

ARTÍCULO 209.- El presente Reglamento entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora.

AL MARGEN CENTRAL DERECHO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL H. NOGALES, SONORA- DADO EN EL PALACIO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE NOGALES, SONORA, A LOS VEINTE DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE, PARA SU PROMULGACIÓN Y OBSERVANCIA EN LA JURISDICCIÓN DE ESTE MUNICIPIO, ATENTAMENTE SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN, EL PRESIDENTE MUNICIPAL, C. MARCO ANTONIO MARTÍNEZ DABDOUB, RUBRICA.- EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, C. ARQ. DAVID CUAUHEMOC GALINDO, RUBRICA.

BOLETÍN
OFICIAL

Órgano de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora
Secretaría de Gobierno
Dirección General del Boletín Oficial y Archivo del Estado

CONTENIDO
MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES
Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

TOMO CLXXX
HERMOSILLO, SONORA

NUMERO 32 SECC. I
JUEVES 18 DE OCTUBRE DEL AÑO 2007

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO
DE NOGALES, SONORATÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALESCAPÍTULO ÚNICO
DEL OBJETO Y FINALIDAD

ARTÍCULO 1.- El presente ordenamiento tiene por objeto, regular la planeación y programación en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en el Municipio de Nogales, Sonora mediante:

- I. La vinculación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano con el bienestar social de la población y su adecuada distribución en el territorio del Municipio;
- II. La previsión de inversiones públicas en los presupuestos de la administración municipal, así como en los convenios y acuerdos de coordinación con el Estado y la Federación;
- III. El impulso a un desarrollo urbano sustentable que armonice la relación entre las áreas urbanas y las rurales, distribuya equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización y proteja los recursos naturales y culturales;
- IV. La distribución equilibrada y el desarrollo sustentable de la Ciudad de Nogales y las actividades económicas en la entidad, en correspondencia con la habitabilidad y potencialidad del territorio;
- V. El ordenamiento de las zonas conurbadas y áreas urbanas consolidadas, así como de asentamientos rurales e indígenas, para propiciar una estructura Municipal equilibrada;
- VI. La orientación de los procesos de urbanización para generar una relación eficiente entre las zonas de producción y trabajo con las de vivienda y equipamiento;
- VII. La dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, garantizando la seguridad, el libre tránsito y accesibilidad de las personas con discapacidad;
- VIII. La prevención de los asentamientos humanos irregulares;
- IX. La regulación del suelo urbano propiciando un mercado competitivo;
- X. La coordinación de acciones del Estado con el Municipio en materia de planeación, administración y operación del desarrollo urbano y ordenamiento del territorio;
- XI. La participación ciudadana en la planeación territorial y urbana, en la vigilancia de su cumplimiento y en su evaluación;
- XII. La constitución de reservas territoriales que satisfagan las necesidades de vivienda y desarrollo urbano.

ARTÍCULO 2.- En ejercicio de sus atribuciones, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología determinará, formulará, coordinará y ejecutará las acciones necesarias en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Municipio de Nogales, Sonora.

ARTÍCULO 3.- Los aspectos técnicos a que se refiere el presente ordenamiento, determinarán los Procedimientos Administrativos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Nogales, el Manual de Organización, las Reglas de Operación y Lineamientos Técnicos que al efecto se emitan; el objeto de los mismos será precisar procedimientos, requisitos y términos, así como aquellas disposiciones de índole técnica que contribuyan a mejorar el desarrollo urbano.

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

ARTÍCULO 196.- El registro municipal para el ordenamiento territorial lo llevará a cargo la Secretaría a través de la Dirección.

ARTÍCULO 197.- La información que contenga este registro estará a disposición de quien lo solicite mediante los lineamientos que marca la Ley de Acceso a la Información Pública vigente en el Estado.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO
DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA, MEDIDAS
DE SEGURIDAD Y SANCIONESCAPÍTULO I
DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

ARTÍCULO 198.- La Secretaría a través de las Direcciones que la conforman o de la Dirección que la Administración Pública Municipal le hubiera conferido esta función en el Reglamento Interior del Ayuntamiento; llevará a cabo las visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley y el Reglamento, según lo establecido en el Art. 142 de la Ley.

ARTÍCULO 199.- El procedimiento de inspección y vigilancia será conforme a lo establecido en los artículos 143 y 144 de la Ley.

CAPÍTULO II
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 200.- Será la Secretaría la autoridad competente para establecer las medidas de seguridad relativas a las acciones contenidas en la ley y el Reglamento.

ARTÍCULO 201.- Para establecer las medidas de seguridad, la Secretaría lo hará de la siguiente forma:

- I. Suspensión temporal de las obras en proceso: queda establecido en la primera visita a través de una notificación;
- II. Suspensión parcial de las obras en proceso: cuando el infractor demuestre que ha cumplido con algunas disposiciones que le hubieran sido impuestas en la notificación;
- III. Suspensión total de las obras en proceso: si el infractor no ha atendido la notificación y ha acumulado tres infracciones;
- IV. Desocupación parcial o total de un inmueble: previa solicitud de la Unidad de Protección Civil Municipal;
- V. Prohibición de actos de utilización de inmuebles: después de acumular una notificación y tres infracciones, o bien, cuando no se cuente con el permiso de Uso y Ocupación requerido por el Reglamento de construcciones vigente o a solicitud de la Unidad de Protección Civil Municipal u otra autoridad competente en materia de protección Civil;
- VI. Demolición parcial o total de las obras: previo dictamen expedido por un profesional o por la autoridad competente.
- VII. Retiro de materiales e instalaciones: cuando se afecten los intereses de un particular o de la comunidad en general;

ARTÍCULO 202.- Todas las medidas de seguridad que se dictaminen deberá realizarlas el infractor, de no ser así, las medidas podrá ejercerlas la Secretaría a cuenta del propietario o infractor; en este caso, la Secretaría notificará a la Tesorería del caso que se trate para que se agregue el costo al pago predial del año siguiente y que se contemple en la Ley de Ingresos.

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

La Dirección podrá incorporar la constitución de polígonos de actuación en los Programas respectivos, previstos por la Ley.

ARTÍCULO 189.- El propietario o propietarios de un predio podrán solicitar al Ayuntamiento a través de la Secretaría, la constitución de un polígono de actuación, para lo cual, deberán acompañar el estudio respectivo suscrito por un Perito en Desarrollo Urbano, que contenga:

- I. Análisis de la normativa vigente que aplica en el predio o predios;
- II. Propuesta de relocalización de usos y destinos del suelo y el intercambio de potencialidades dentro del mismo y, en su caso, la aplicación de la relotificación;
- III. Los lineamientos básicos de los proyectos, obras y actividades a ejecutar en el polígono, y
- IV. El sistema de actuación aplicable.

ARTÍCULO 190.- La Dirección resolverá sobre la procedencia de la constitución del polígono de actuación. Cuando así lo requiera, solicitará las opiniones a las dependencias competentes sobre las condiciones y medidas de mitigación de posibles impactos en el área de influencia.

La Dirección, de aprobar la constitución del polígono, ordenará su inscripción en el Registro, previo pago de derechos a cargo del solicitante.

ARTÍCULO 191.- El acuerdo por el que se apruebe la constitución del polígono de actuación determinará:

- I. El sistema de actuación que deba llevarse a cabo dentro del polígono, y
- II. Los nuevos lineamientos en términos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano.

ARTÍCULO 192.- Cuando los Programas, tengan previstas acciones de mejoramiento y reordenación urbana a través de la constitución de polígonos de actuación, la Dirección autorizará los proyectos de diseño urbano que sean requeridos, que serán inscritos en el Registro. Estos proyectos deben incluir la zonificación y normas de ordenación aplicables.

ARTÍCULO 193.- La Dirección, en coordinación con los demás integrantes de la Secretaría, y en su caso, los particulares, debe impulsar la ejecución de los proyectos de diseño urbano previstos en los Programas, principalmente en zonas habitacionales con población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro físico y carencia de servicios urbanos, donde se requiera el impulso por parte del sector público para su integración adecuada a la estructura urbana.

ARTÍCULO 194.- Los estímulos a que se refiere la Ley, sólo se otorgarán para las actividades prioritarias que determinen los Programas para las áreas y polígonos de actuación, o en beneficio de las personas físicas que tengan ingresos menores a cinco veces el salario mínimo general vigente para la localidad del municipio de que se trate.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO
SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMACIÓN
PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIALCAPÍTULO ÚNICO
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 195.- Para cumplir con lo establecido en el Art. 141 de la Ley, el Ayuntamiento formará su propio registro municipal para el ordenamiento territorial, el cual se llevará a cabo bajo los mismos criterios del registro estatal señalado en los artículos 139 y 140 de la Ley.

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

ARTÍCULO 4.- Además de las definiciones establecidas en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, para los efectos del Reglamento se entiende por:

- I. **ÁREA DE OCUPACIÓN:** El área que resulta de restar a la superficie total de un predio el porcentaje de área libre establecido por los Programas, Reglamentos y demás aplicables;
- II. **AYUNTAMIENTO:** El Ayuntamiento del Municipio de Nogales, Sonora;
- III. **BALDÍO:** Terreno no construido dentro de la zona urbana;
- IV. **BOLETÍN:** Boletín Oficial del Estado de Sonora;
- V. **CFE:** Comisión Federal de Electricidad, que en los términos de la Ley es referido como organismo operador.
- VI. **CODIGO:** Código Civil del Estado de Sonora;
- VII. **COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):** Según normas de SEDESOL, el producto de dividir la superficie de contacto entre la superficie del terreno, o bien, se realiza una regla de tres asignando el 100% al terreno; el resultado que se expresa en términos absolutos y porcentuales, permite regular y/o reglamentar la ocupación horizontal (en planta) de los predios;
- VIII. **COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):** Según normas de SEDESOL, el producto de dividir la superficie construida cubierta total entre la superficie del terreno, o bien, se realiza una regla de tres asignando el 100% al terreno; el resultado que se expresa en términos absolutos y porcentuales, permite regular y/o reglamentar el aprovechamiento de los predios en cuanto a número de pisos y volumetría de las edificaciones;
- IX. **CONSEJO:** Consejo Consultivo de Planeación Urbana Municipal;
- X. **COSTO DE LA VIVIENDA:** El que le representa a quien construye una vivienda por construirse.
- XI. **DENSIDAD DE POBLACIÓN:** La cantidad de personas por vivienda por hectárea en una zona determinada;
- XII. **DERECHO DE VÍA:** Franja de terreno de anchura variable, cuyas dimensiones mínimas y máximas fijan las dependencias y entidades competentes de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal, que se requiere para la ampliación, conservación, construcción, protección y, en general, para el uso adecuado de las líneas de infraestructura, instalación especial o vialidad;
- XIII. **DIRECCIÓN:** Dirección de Administración del Ordenamiento Urbano y Ecológico o la que en su momento tenga la función de otorgar las licencias y/o permisos que hace referencia el Reglamento;
- XIV. **ESPACIO PÚBLICO:** Ámbito que permite la libre y adecuada circulación vehicular y/o peatonal, así como la recreación y reunión de los habitantes, delimitado por edificaciones o por elementos naturales;
- XV. **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:** Las características particulares que se requieren para las acciones de urbanización y que son derivadas de los lineamientos técnicos.
- XVI. **EXPLOTACIÓN DE BANCO DE MATERIALES:** Acto por el cual se remueve de su estado natural de reposo, cualquier materia constituyente de un banco de materiales, siempre y cuando el material sea retirado de los terrenos de la explotación, ya sea en breña, clasificado o transformado, así como el conjunto de actividades que se realicen con este propósito y la utilización del uso del suelo para el almacenamiento o transporte de los materiales del área de los terrenos involucrados;
- XVII. **ESTRUCTURA URBANA:** Conjunto de componentes, tales como el suelo, la vialidad, el transporte, la vivienda, el equipamiento urbano, la infraestructura, el mobiliario urbano, la imagen urbana, el medio ambiente, entre otros, que actúan interrelacionados y que constituyen la Ciudad

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

- XVIII. **IMAGEN URBANA:** Resultado del conjunto de percepciones producidas por las características específicas, arquitectónicas, urbanísticas y socioeconómicas de una localidad, más las originadas por los ocupantes de este ámbito físico-territorial, en el desarrollo de sus actividades habituales, en función de las pautas de conducta que los motiva. Tanto la forma y aspectos de la traza urbana, tipo de antigüedad de las construcciones así como las particularidades de barrios, calles, edificios o sectores y elementos históricos y artísticos de una localidad, son elementos entre otros, que dan una visión general o parcial de sus características;
- XIX. **IMIP:** Instituto Municipal de Investigación y Planeación;
- XX. **LEY:** Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora;
- XXI. **LEY 161:** Ley de Protección Civil del Estado de Sonora;
- XXII. **LEY 217:** Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Sonora;
- XXIII. **LEY 293:** Ley de Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Sonora;
- XXIV. **LINEAMIENTOS TÉCNICOS:** Conjunto de reglas de carácter obligatorio en las que se establecen los datos, requisitos y/o las instrucciones que deben observarse en los procedimientos establecidos en la Ley y el Reglamento, deben observarse para este fin las normas oficiales mexicanas y demás normas técnicas;
- XXV. **MUNICIPIO:** El municipio de Nogales, Sonora;
- XXVI. **OOMAPAS:** La entidad pública municipal, que en los términos de la Ley es referido como organismo operador, tiene la responsabilidad de administrar y prestar los servicios públicos de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales de origen municipal, dentro de los límites de su circunscripción territorial;
- XXVII. **POTENCIAL:** Derechos referidos a la intensidad de construcción o a valores ambientales de un predio;
- XXVIII. **PDU:** Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Nogales, Sonora;
- XXIX. **PMOT:** Programa de Ordenamiento Territorial del Municipio de Nogales, Sonora;
- XXX. **PROYECTO DE EXPLOTACIÓN DE BANCO DE MATERIALES:** Documento y anexos presentados ante la Secretaría, mediante los cuales los interesados en obtener una licencia de explotación de bancos de materiales para la construcción, precisan las etapas de trabajo que se pretenden ejecutar, señalando las áreas y volúmenes de explotación, con perfiles del terreno, tiempo de desarrollo de cada etapa, así como la reincorporación al entorno urbano de las áreas donde se concluye la explotación;
- XXXI. **PROYECTOS URBANOS:** Proyectos de desarrollo, reciclamiento o mejoramiento urbano para ejecutar mediante el establecimiento de sistemas de actuación y constitución de polígonos de actuación, empleando los instrumentos que consignan la Ley y el Reglamento;
- XXXII. **REGISTRO:** El Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano ante SIDUR;
- XXXIII. **REGLAMENTO:** El presente Reglamento a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, aplicable al Municipio de Nogales, Sonora;
- XXXIV. **SECRETARÍA:** Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Nogales, Sonora;
- XXXV. **SIDUR:** La señalada dentro de la Ley como la Secretaría. Esto es, la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano dependiente del Gobierno del Estado;
- XXXVI. **VALOR DE LA VIVIENDA:** El pactado como precio de venta al público que adquiere la vivienda;
- XXXVII. **VIVIENDA DE INTERES POPULAR:** La vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Municipio.

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

- III. Presentar constancia del Servicio Social Profesional;
- IV. 2 fotografías tamaño credencial a color en vestimenta formal;
- V. Original y copia del acta de nacimiento.

Este registro tendrá vigencia de tres años y se refrenda y resella anualmente.

ARTÍCULO 184.- Todo profesionista que preste sus servicios como DRO o como Pento y esté suscrito por un colegio inscrito ante la Dirección General de Profesiones del Estado, tiene la obligación y podrá prestar sus servicios profesionales de forma gratuita a los ciudadanos que se lo soliciten a manera de servicio social profesional, como lo establece la Ley 5 del Estado, Del Ejercicio de las Profesiones vigente; para los siguientes casos:

- I. Otorgar su responsiva en licencias de construcción;
- II. Elaborar proyectos arquitectónicos de vivienda de construcción progresiva;
- III. Emitir dictámenes que le fueran solicitados.

Los ciudadanos que deseen estos servicios, deberán comprobar a satisfacción del profesionista, que obtienen ingresos no mayores al equivalente de 15 Salarios mínimos vigentes en la localidad.

El profesionista que acuerde con un particular la prestación de sus servicios bajo esta modalidad, deberá firmar un convenio con el interesado y hacer llegar a la Secretaría copia de este, a fin de que se anexe al expediente del registro que tenga ante la Secretaría.

La Secretaría a través de las Direcciones que la conforman, podrá extender, a solicitud del interesado, una constancia del Servicio Social anual, cuando este ya haya sido prestado.

ARTÍCULO 185.- Todos los registros serán evaluados por el Consejo quien podrá dictaminar la improcedencia de un registro o su cancelación, cuando en junta del Consejo haya comprobado que el solicitante o el titular del registro no han cumplido con las disposiciones de la Ley, el Reglamento y los programas y las demás disposiciones legales aplicables en el municipio.

TÍTULO DÉCIMO
DEL FOMENTO AL DESARROLLO URBANOCAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 186.- El fomento al desarrollo urbano se sujeta a lo dispuesto en el Art. 134 de la Ley.

CAPÍTULO II
DE LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN CONCERTADA

ARTÍCULO 187.- Para la constitución de los polígonos de actuación concertada, se estará sujeto a lo dispuesto en la Ley, el PDU, el POTM y el Reglamento.

ARTÍCULO 188.- El Ayuntamiento a través de la Secretaría podrá determinar la constitución de polígonos de actuación para el mejor aprovechamiento del potencial de desarrollo en áreas de reciclamiento, sobre todo, en zonas con franco deterioro o con infraestructura subutilizada, con base en los estudios que para tal efecto se elaboren.

Para la ejecución de proyectos a través de los polígonos de actuación, la Dirección sin variar las disposiciones vigentes, podrá llevar a cabo la relocalización de los usos y destinos del suelo, el intercambio de potencialidad de desarrollo dentro de un mismo polígono, así como la relotificación de los predios participantes en el polígono, para generar una nueva división.

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

CAPÍTULO VII

DEL REGISTRO COMO PERITO O DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA

ARTÍCULO 178.- Para efectos de este reglamento se entiende por:

PERITO: Profesionista que ha demostrado que cuenta con preparación profesional y técnica especializada en temas relativos al desarrollo urbano y el ordenamiento territorial o alguna relativa a la obra civil, en términos de las disposiciones de la Ley.

DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA: Profesionista que ha demostrado que cuenta con preparación profesional y técnica en temas relativos a la construcción, en términos de las disposiciones del Reglamento de Construcciones vigente.

ARTÍCULO 179.- El profesionista que firme de responsable en una licencia de construcción según lo establece el Art. 130 de la Ley, será la figura del Director Responsable de Obra ó DRO.

ARTÍCULO 180.- Para los peritos a los que hace mención este Reglamento se distinguen dos especialidades diferentes:

PERITO EN DESARROLLO URBANO: es la persona física registrada ante la Dirección, con preparación profesional y técnica especializada en temas del ordenamiento territorial, en términos de las disposiciones de la Ley y este Reglamento, responsable de suscribir el estudio de impacto urbano, la transferencia de potencial de desarrollo y los polígonos de actuación y los demás señalados en el Reglamento;

PERITO EN EXPLOTACIÓN DE MINAS: es la persona física registrada ante la Dirección, con preparación profesional y técnica, competente para explotar yacimientos, que junto con el titular de los derechos acepta la responsabilidad de dirigir y supervisar todos los trabajos de explotación y obras auxiliares de yacimientos en términos de la licencia respectiva, de acuerdo con las disposiciones aplicables;

ARTÍCULO 181.- Será obligación de los Directores Responsables de Obra y de los Peritos, dar a conocer a la Secretaría su inscripción en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 182.- Para el registro de un profesionista como Perito en Desarrollo Urbano se requiere de lo siguiente:

- I. Acreditar que posee cédula profesional y título correspondiente como Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero-Arquitecto, Diseñador de Asentamientos Humanos, Urbanista, Planificador Territorial o que posee Título de Maestría o Doctorado en Urbanismo o Planeación Urbana;
- II. Presentar copia simple y original para su cotejo;
- III. Presentar la constancia del Servicio Social Profesional;
- IV. Anexo Técnico en el que expondrá sus experiencias específicas en desarrollo urbano empezando por las más recientes y terminando con las más antiguas para un periodo mínimo de cinco años. Añadiendo en cada caso, fecha de inicio y término de la participación, función, tipo y grado de responsabilidad, la parte del proyecto encomendada y fotografías, así como nombre, domicilio y teléfono de la persona física o moral que le haya encomendado el trabajo;
- V. 2 fotografías tamaño credencial a color en vestimenta formal.

Este registro tendrá vigencia de tres años y se refrenda y resella anualmente.

ARTÍCULO 183.- Para el registro de un profesionista como Perito en Explotación de Bancos se requiere de lo siguiente:

- I. Acreditar que posee cédula profesional y título correspondiente como Ingeniero Civil, Ingeniero en Minas, Geólogo, Topógrafo, Ingeniero-Arquitecto, Arquitecto o Geógrafo;
- II. Presentar copia del Título y original para su cotejo, presentar la cédula profesional que quedará en resguardo de la Secretaría;

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL ORDENAMIENTO URBANO Y ECOLÓGICO

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

XXXVIII. **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:** La vivienda cuyo precio de venta al público fluctúa entre 15.1 y 25 salarios mínimos anuales vigentes en el Municipio.

TÍTULO SEGUNDO
DE LA CONCURRENCIA Y COORDINACIÓN DE LAS AUTORIDADESCAPÍTULO ÚNICO
DE LA CONCURRENCIA Y COORDINACIÓN

ARTÍCULO 5.- De conformidad con lo dispuesto por la Ley Orgánica de la Administración Pública del Municipio y Reglamento Interior de la Administración, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del Reglamento corresponden a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal a través de las dependencias que la integran y tiene por objeto:

- I. Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población de Nogales;
- II. Mantener el equilibrio ecológico urbano en los términos previstos por la Ley y ordenamientos de la materia;
- III. Fijar las normas a que se sujetarán la autorización y ejecución de fraccionamientos, relotificaciones, subdivisiones y fusiones de terrenos en el Municipio;
- IV. Regular la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio, así como la administración de los bienes inmuebles sujetos al mismo;
- V. Normar los instrumentos y apoyos para que la población del Municipio pueda disfrutar de vivienda digna;
- VI. Establecer las normas generales para la construcción, instalación, reparación, ampliación, remodelación, reconstrucción y demolición de inmuebles y obras de equipamiento e infraestructura urbana;
- VII. Establecer las normas generales a las que se sujetará la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- VIII. Fijar las normas generales de la infraestructura y equipamiento vial, el tránsito de vehículos y peatones, los estacionamientos y el sistema de transporte de carga y de pasajeros en el Municipio;
- IX. Normar la preservación y Protección del patrimonio cultural del Municipio;
- X. Establecer las normas generales para la instalación de anuncios y la protección de la imagen urbana;
- XI. Determinar las atribuciones de las autoridades competentes en la aplicación del Reglamento;
- XII. Precisar los mecanismos de coordinación y concertación de los sectores público, social y privado en materia de desarrollo urbano y vivienda;
- XIII. Fijar las medidas de seguridad, infracciones y sanciones, así como los recursos y procedimientos administrativos que permitan la aplicación del Reglamento.

ARTÍCULO 6.- La Secretaría y demás Dependencias municipales realizarán de manera coordinada y concurrente, en el ámbito de su competencia, las acciones de planeación, regulación, control, fomento y vigilancia relativas al ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.

ARTÍCULO 7.- Corresponden a la Secretaría las siguientes funciones:

- I. Difundir entre los ciudadanos, las autorizaciones de las acciones de urbanización.

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL ORDENAMIENTO URBANO Y ECOLÓGICO

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

- II. Formular, aprobar, ejecutar y modificar los programas de ordenamiento territorial municipal y los programas de desarrollo urbano del centro de población, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- III. Participar en la elaboración o modificación de los Programas Estatal y Regional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que en materia de ordenamiento territorial y de asentamientos humanos promueva el gobierno del Estado;
- IV. Constituir y administrar las reservas territoriales que le corresponden para garantizar el crecimiento ordenado del centro de población de Nogales y ejercer derecho de preferencia para adquirir predios en el territorio municipal;
- V. Convocar a las organizaciones sociales y privadas y a la sociedad en general, para recabar su opinión y promover su participación en los procesos de formulación, evaluación y vigilancia de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables al municipio;
- VI. Difundir entre la población los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano, así como informar sobre los trámites para obtener las autorizaciones y licencias de su competencia;
- VII. Crear órganos municipales de coordinación interinstitucional y de participación social para el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la promoción de la vivienda;
- VIII. Expedir los reglamentos, normas técnicas y disposiciones administrativas que fueren necesarios para ordenar el territorio y el desarrollo urbano del municipio, de conformidad con lo dispuesto por la Ley;
- IX. Celebrar con el Estado o con los particulares, convenios para el fomento, promoción y asistencia técnica para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano de su municipio;
- X. Participar, en los términos que establezca esta ley, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que se presenten dentro del municipio;
- XI. Supervisar y coordinar las funciones de cada una de las Direcciones que la conforman;
- XII. Abrir y manejar la cuenta para el Fondo de Reserva Territorial, ante la Tesorería Municipal, así como presentar anualmente al Cabildo un reporte relativo a este Fondo;
- XIII. Las demás que le confieran la Ley y otras disposiciones legales.

ARTÍCULO 8. - Corresponde a la Secretaría a través de la Dirección de Administración del Ordenamiento Urbano y Ecológico las siguientes funciones:

- I. Participar en la formulación, aprobación, ejecución y modificación los programas de ordenamiento territorial municipal y los programas de desarrollo urbano del centro de población, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Participar en la administración de las reservas territoriales del municipio para garantizar el crecimiento ordenado del centro de población y del municipio;
- III. Participar en la convocatoria a las organizaciones sociales y privadas y a la sociedad en general, para recabar su opinión y promover su participación en los procesos de formulación, evaluación y vigilancia del programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables al municipio;
- IV. Participar en la difusión entre la población de los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano, así como informar sobre los trámites para obtener las autorizaciones y licencias de su competencia;
- V. Regular, administrar y vigilar la zonificación prevista en los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de los centros de población y en los que de éstos se deriven, así como la utilización del suelo para reservas, usos y destinos de áreas y predios previstos en ellos.

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

- I. Los documentos señalados en el Art. 137 del Reglamento o copia del carnet RUAM, si lo tuviera;
- II. Proyecto de explotación del banco de material que incluirá el plano topográfico escala 1:1000, con curvas de nivel a cada dos metros, correspondiente a la zona para explotar señalando las etapas estimadas para la explotación y las medidas de seguridad que se implementarán en el sitio, esto último con gráficos, croquis o planos que muestren lo que se pretenda hacer en cada caso;
- III. Copia del pago predial correspondiente al periodo en que se realiza el trámite;

ARTÍCULO 174. La licencia de explotación de bancos de materiales estará vigente en tanto se encuentre siendo explotado el banco por la misma persona física o moral a la que se le autorizó.

Si el banco de materiales para la construcción se vende o se traspasa, deberá de tramitarse una nueva licencia aunque no se modifique el proyecto de explotación ni se cambie el perito responsable de la misma.

ARTÍCULO 175. La documentación se entregará impresa en original y copia y en medio magnético compatible con el que use la Dirección.

ARTÍCULO 176. El titular de la licencia para explotación de bancos de materiales para la construcción está obligado a:

- a. Ejecutar los trabajos de explotación de materiales pétreos, conforme a lo autorizado en la licencia, el proyecto de explotación y en la manifestación de impacto ambiental en su modalidad específica, autorizada por las Dependencias Federales y Estatales, señalando en la licencia un perito en explotación de bancos de materiales;
- b. Presentar los libros que usará como bitácora al inicio de cada trimestre para su aprobación;
- c. Mantener en buenas condiciones de seguridad, estabilidad e higiene el predio donde se realizarán los trabajos;
- d. Proponer a la Dirección para su aprobación un perito sustituto, por lo menos con quince días de anticipación, explicando los motivos que lo originen;
- e. Pagar los derechos por la expedición de la licencia nueva o en su caso revalidación de licencia de explotación de yacimientos pétreos, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ingresos Municipales;
- f. Rendir un informe trimestral a la Dirección sobre los trabajos y volúmenes explotados;
- g. Realizar todas las acciones de prevención, mitigación y compensación que les sean indicadas en la manifestación de impacto ambiental en su modalidad específica;
- h. Manifiestar a la Dirección por lo menos quince días antes, si fuera el caso, el cambio de propietario o razón social, y
- i. Dar aviso de la terminación del proyecto de explotación o cierre temporal, cuando ocurra;
- j. Proporcionar copia del Seguro de Daños a Terceros y Responsabilidad Civil.

ARTÍCULO 177. El informe trimestral consistirá de lo siguiente:

- I. Copia del libro de bitácora del ejercicio trimestral que se reporte y el original para su cotejo, firmada y sellada por el perito y el titular de la licencia;
- II. Plano topográfico escala 1:1000, con curvas de nivel a cada dos metros, correspondiente a la zona explotada en el ejercicio que se reporta y la que se pretende explotar;

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

V. La demolición de una construcción cuyo volumen no exceda los 200 metros cúbicos;

ARTÍCULO 169.- Los trabajos de construcción que requieren del trámite como licencia, son los siguientes:

- I. Construcciones mayores a 35 metros cuadrados, o bien, en las que existan claros mayores a 4 metros lineales o en general, cualquiera donde exista el colado de una losa,
- II. La construcción de vivienda en serie manifestada por una fraccionadora y basada en un prototipo de vivienda aunque esta no exceda los 35 metros cuadrados;
- III. Los colados de losas de entresijos o azoteas de construcciones existentes;
- IV. Las remodelaciones interiores de los edificios en los que el proyecto afecte la estructura original de la construcción;
- V. Los movimientos de tierra;
- VI. Las obras de urbanización manifestadas en los Convenio-Autorización tipo B;
- VII. Demoliciones mayores a 200 metros cúbicos.

ARTÍCULO 170.- Los requisitos para los permisos y licencias estarán dispuestos en el Reglamento de Construcciones vigente.

ARTÍCULO 171.- La vigencia de las licencias de construcción se dará conforme a la siguiente tabla:

| MODALIDAD DE LA CONSTRUCCION | PLAZO DE LICENCIA | 1er. PRÓRROGA | 2da. PRÓRROGA |
|--|---|---|--|
| Construcciones nuevas o ampliaciones mayores a 35 metros cuadrados | Dos meses por cada 35 metros cuadrados | La mitad del otorgado en la primer licencia | Según el dictamen que emita la Dirección al evaluar el avance de la obra |
| Construcción de vivienda en serie | Un mes por cada 35 metros cuadrados manifestados | La mitad del otorgado en la primer licencia | La mitad del otorgado en la primer prórroga |
| Colados de losas de entresijos o azoteas. | Un mes | Un mes | No procede |
| Remodelaciones interiores | Dos meses por cada 50 metros cuadrados manifestados | La mitad del otorgado en la primer licencia | No procede |
| Obras de urbanización del Convenio-Autorización tipo B | Dos meses por cada lote vendible resultante | La mitad del otorgado en la primer licencia | La mitad del otorgado en la primer prórroga |
| Demoliciones | Un mes | Un mes | No procede |

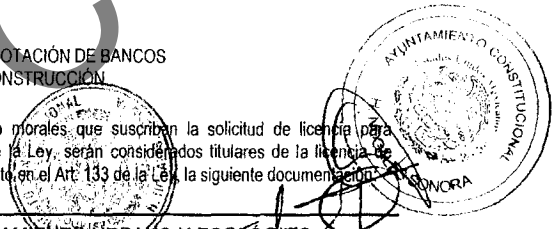
Las licencias de construcción se darán por un plazo máximo de 18 meses calendario por lo que deberán de hacerse los ajustes correspondientes en la solicitud; todas las modalidades de la construcción serán prorrogables durante el primer mes, cumplido el plazo señalado en la primera licencia. Ninguna prórroga podrá extenderse por más de un año calendario.

En caso de que el propietario decidiera suspender la construcción que fue autorizada en la licencia y aun no se haya cumplido el plazo de esta, el interesado deberá manifestarlo por escrito a fin de que se le pudiera hacer efectiva la prórroga de la misma.

ARTÍCULO 172.- Los particulares que hayan tramitado una Licencia de Construcción para vivienda en serie, deben presentar ante la Dirección constancia de que se solicitó la inscripción en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial, según lo establecido en el Art. 130 de la Ley.

**CAPÍTULO VI
DE LA AUTORIZACIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN DE BANCOS
DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN**

ARTÍCULO 173.- El propietario del terreno o las personas físicas o morales que suscriban la solicitud de licencia para explotación de yacimientos pétreos, a la que se refiere el Art. 132 de la Ley, serán considerados titulares de la licencia de autorización, debiendo presentar ante la Dirección, además de lo dispuesto en el Art. 133 de la Ley, la siguiente documentación:



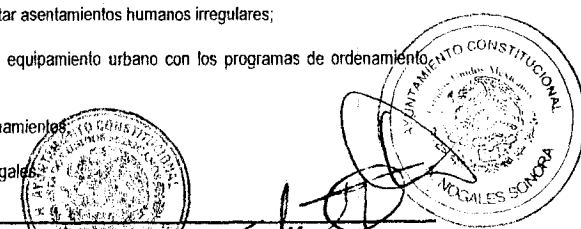
REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

- VI. Autorizar acciones de urbanización en el centros de población, tales como fusiones, subdivisiones, fraccionamientos y relotificaciones, observando las disposiciones establecidas en el Reglamento;
- VII. Autorizar la incorporación urbana de predios susceptibles de urbanización;
- VIII. Evaluar y dictaminar estudios presentados ante la Secretaría vinculados al Diseño Arquitectónico y el Diseño Urbano;
- IX. Emitir los dictámenes que le fueran solicitados por la Secretaría;
- X. Autorizar la explotación de bancos de materiales para construcción, en términos de las disposiciones legales respectivas;
- XI. Expedir constancias de zonificación, licencias de uso de suelo y de construcción de conformidad con los programas vigentes y las disposiciones del Reglamento y los demás disposiciones legales del Municipio aplicables al Desarrollo Urbano;
- XII. Establecer medidas y ejecutar acciones para evitar asentamientos humanos irregulares;
- XIII. Supervisar las obras de urbanización y equipamiento municipal realizadas por los fraccionadores hasta su conclusión y entrega-recepción, asentándolo en la Bitácora correspondiente;
- XIV. Ejercer las facultades de inspección y vigilancia establecidas en la Ley así como del presente reglamento y los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano;
- XV. Imponer las medidas de seguridad y sanciones administrativas que establece la Ley y el presente reglamento;
- XVI. Las demás que le confieran otras disposiciones legales.

ARTÍCULO 9.- Corresponde a la Secretaría a través de la Dirección de Infraestructura Urbana y Obras Públicas las siguientes funciones:

- I. Ejecutar acciones de infraestructura de suelo urbanizado para vivienda, preferentemente para la población de bajos ingresos en coordinación con otras dependencias del Ayuntamiento;
- II. Vincular la administración y funcionamiento de los recursos públicos con los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano;
- III. Supervisar las obras de urbanización y equipamiento municipal realizadas por los fraccionadores hasta su conclusión y entrega-recepción;
- IV. Evaluar y dictaminar estudios presentados ante la Secretaría vinculados al Cálculo de Estructuras que formen parte de proyectos de Infraestructura Urbana y Obras Públicas.
- V. Emitir los dictámenes que le fueran solicitados por la Secretaría;
- VI. Establecer medidas y ejecutar acciones para evitar asentamientos humanos irregulares;
- VII. Vincular la construcción de la infraestructura y equipamiento urbano con los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano;
- VIII. Participar en la entrega-recepción de los fraccionamientos;
- IX. Otras que le confiera las demás disposiciones legales.



REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

ARTÍCULO 10.- Corresponde a la Secretaría a través de la Dirección de Servicios Públicos las siguientes funciones:

- I. Vincular la administración y funcionamiento de los servicios públicos de su competencia con los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano;
- II. Supervisar las obras de urbanización y equipamiento municipal realizadas por los fraccionadores hasta su conclusión y entrega-recepción en el ámbito de su competencia;
- III. Emitir dictámenes de factibilidad para la dotación de servicios públicos tales como la recolección de basura, limpieza de vialidades, mantenimiento de parques y jardines, etc, que le fueran solicitados a la Secretaría;
- IV. Emitir los dictámenes que le fueran solicitados por la Secretaría;
- V. Promover la coordinación y asociación con otros municipios vecinos para mejorar la prestación de los servicios públicos;
- VI. Establecer medidas y ejecutar acciones para evitar asentamientos humanos irregulares;
- VII. Participar en la entrega-recepción de los fraccionamientos;
- VIII. Realizar convenios con los fraccionadores que aun no hayan sido recibidos por la Secretaría, previo pago de los derechos;
- IX. Otras que le confiera las demás disposiciones legales.

TÍTULO TERCERO
DE LA PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I
DEL SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y DEL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 11.- El Sistema Municipal de Planeación del Ordenamiento Territorial y del Desarrollo Urbano estará a cargo de la Secretaría y las Direcciones que la integran. La Secretaría podrá establecer acciones conjuntas con el IMIP para proponer los instrumentos técnicos y normativos con la participación de la sociedad con objeto de conducir hacia un desarrollo equilibrado y sustentable de las comunidades del municipio.

ARTÍCULO 12.- Los ciudadanos del Municipio participarán, en los términos de la Ley y el Reglamento, en la formulación de propuestas en los procesos de elaboración de los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano y coadyuvarán con las autoridades municipales en la ejecución y vigilancia del cumplimiento de la normatividad prevista en ellos.

ARTÍCULO 13.- La planeación del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano dentro del municipio se realizará a través de:

- I. El Programa Municipal de Ordenamiento Territorial;
- II. El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Nogales;
- III. Los programas parciales; y
- IV. Los programas específicos.

Todos los programas deberán ser congruentes con los programas de ordenamiento territorial, ya fueran Estatal o Regional.

ARTÍCULO 14.- Todos los programas promovidos en el Municipio se sujetarán a las reglas y disposiciones mencionadas en los Art. 16, 17, 18, 19, 22, 23 y 24 de la Ley.

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

- II. Nombre de la colonia y código postal;
- III. Clave catastral;
- IV. Uso de suelo; manifestando que es comercial si así lo hubiera señalado el Convenio-Autorización del fraccionamiento, y los giros de establecimientos permitidos según la ubicación del predio dentro del fraccionamiento o entorno urbano y lo que contemplen las tablas de compatibilidad de usos de suelo del PDU;
- V. Niveles de COS y CUS permitidos;
- VI. Límites y colindancias;
- VII. Cantidad de estacionamiento requerido por el PDU;
- VIII. Restricciones señaladas en el PDU;

ARTÍCULO 166.- La constancia de zonificación de predios con uso de suelo general como industrial señala los siguientes aspectos:

- I. Dirección Oficial: nombre de la calle, el número que le corresponde;
- II. Nombre de la colonia y código postal;
- III. Clave catastral;
- IV. Uso de suelo, manifestando que es industrial o comercial según lo señalado el Convenio-Autorización del fraccionamiento, y los giros de establecimientos comerciales o industriales permitidos según la ubicación del predio dentro del fraccionamiento o entorno urbano y lo que contemplen las tablas de compatibilidad de usos de suelo del PDU;
- V. Niveles de COS y CUS permitidos;
- VI. Límites y colindancias;
- VII. Cantidad de estacionamiento requerido por el PDU;
- VIII. Restricciones señaladas en el PDU;

ARTÍCULO 167.- La documentación se entregará impresa en original y copia y en medio magnético compatible con el que use la Dirección.

CAPÍTULO V
DEL PERMISO O DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 168.- Los trabajos de construcción que requieren del trámite como permiso, son los siguientes:

- I. Construcciones menores a 35 metros cuadrados en los que no existan claros mayores a 4 metros lineales y que tengan cubierta de madera o lámina;
- II. Las remodelaciones de las fachadas de los edificios;
- III. Las remodelaciones interiores de los edificios en los que el proyecto no afecte la estructura original de la construcción;
- IV. La ruptura de pavimento en la vía pública o privada;

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

Es responsabilidad del propietario refrendar la Licencia de Uso de Suelo de un predio no urbanizado cuando se haya publicado en el Boletín una actualización del PDU o del POTM.

ARTÍCULO 160.- La documentación se entregará impresa en original y copia y en medio magnético compatible con el que use la Dirección.

ARTÍCULO 161.- Cuando la Secretaría a través de la Dirección, no pueda otorgar un uso de suelo de manera definitiva por no contar con el dictamen de manifiesto de impacto ambiental, la Dirección podrá extender una factibilidad de uso de suelo a manera de permiso, el cual tendrá una vigencia de seis meses.

ARTÍCULO 162.- La constancia de zonificación señalada en el Art. 124 de la Ley, es el documento mediante el cual el propietario de un predio dentro de la zona urbana podrá estar enterado de todos los usos y destinos de suelo factibles dentro de su propiedad. Es de carácter general y está en función de lo que contemplen las Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del PDU vigente y los usos de suelo generales del fraccionamiento en que se encuentre.

La Constancia de Zonificación se extiende tanto para predios con uso general definido como habitacional, como para predios con uso comercial e industrial.

ARTÍCULO 163.- Las personas interesadas en una Constancia de Zonificación deben presentar ante la Dirección, la siguiente documentación:

ENTODOS LOS CASOS:

- I. Los documentos señalados en el Art. 137 del Reglamento o copia del carnet RUAM, si lo tuviera;
- II. Croquis del predio, el cual contendrá el norte, las medidas perimetrales, ángulos y superficie, consignando las calles colindantes por nombre y al menos un punto geo-referenciado;
- III. Copia del pago predial correspondiente al periodo en que se realiza el trámite;

ARTÍCULO 164.- La constancia de zonificación de predios con uso de suelo general como habitacional señala los siguientes aspectos:

- I. Dirección Oficial: nombre de la calle o andador y el número que le corresponde;
- II. Nombre de la colonia y código postal;
- III. Clave catastral;
- IV. Uso de suelo; manifestando que es habitacional o comercial según lo señalado en el Convenio-Autorización del fraccionamiento y en función de lo que señalen las tablas de compatibilidad de usos y destinos del suelo, como compatible-integrado con la vivienda para lotes habitacionales y como compatible-colindante con la vivienda para lotes comerciales;
- V. Niveles de COS y CUS permitidos;
- VI. Límites y colindancias;
- VII. Cantidad de estacionamiento requerido por el PDU;
- VIII. Restricciones señaladas en el PDU;

ARTÍCULO 165.- La constancia de zonificación de predios con uso de suelo general como comercial, señala los siguientes aspectos:

- I. Dirección Oficial: nombre de la calle y el número que le corresponde;

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

ARTÍCULO 15.- Las disposiciones normativas contenidas en los programas serán obligatorias para las autoridades federales, estatales y municipales, así como para los particulares. Las acciones e inversiones que se lleven a cabo en el territorio municipal deberán ser congruentes con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Municipio.

ARTÍCULO 16.- El ejercicio del derecho de propiedad, cualquiera que sea su régimen jurídico, posesión o cualquier otro, derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en el centro de población de Nogales, se sujetará a lo dispuesto en el PDU y en el POTM, las autorizaciones y licencias, lineamientos y restricciones de que trata la Ley y el Reglamento.

ARTÍCULO 17.- Los programas de ordenamiento territorial del municipio de Nogales y de desarrollo urbano del centro de población de Nogales se mantendrán para consulta pública en las oficinas de la Secretaría y del IMIP.

CAPÍTULO II
DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 18.- El Programa Municipal de Ordenamiento Territorial Municipal se sujetará a lo dispuesto en los artículos 35, 36 y 37 de la Ley.

ARTÍCULO 19.- El POTM se presentará a una escala no mayor de 1:50,000 y deberá hacerse acompañar con información gráfica y documental, en formato impreso y digitalizado.

ARTÍCULO 20.- El POTM sólo podrá ser modificado de manera general como lo establece el Capítulo IV de la Ley, cuando sean modificados los Programas Estatal y Regional de ordenamiento territorial que promueve el Estado, siempre y cuando ya no haya congruencia con las políticas y los objetivos de estos nuevos programas.

CAPÍTULO III
DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL
CENTRO DE POBLACIÓN DE NOGALES

ARTÍCULO 21.- El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Nogales o PDU, se sujetará a lo dispuesto en los artículos 38, 39, 40, 41 y 42 de la Ley.

ARTÍCULO 22.- El PDU se presentará a una escala no mayor de 1:10,000 y deberá hacerse acompañar con información gráfica y documental, en formato impreso y digitalizado, que contendrá como mínimo lo siguiente:

- I. El plano que contenga las especificaciones de los Programas de Ordenamiento Estatal y Regional y Municipal vigentes aplicables a la zona que se pretende regular mediante el PDU, relacionando la evaluación de los ordenamientos y normativa vigente en el texto del documento.
- II. El uso actual del suelo que contenga los usos reales de la zona de estudio, precisando los baldíos que se encuentran en la zona, así como el equipamiento existente;
- III. El plano de diagnóstico integrado, que contenga la información que muestre el estado actual de la zona correspondiente al PDU, así como la identificación de la problemática urbana a resolver con el proyecto que se proponga, indicando también las tendencias al crecimiento o decrecimiento urbano, los cambios urbanos manifestados desde que se aprobó el PDU vigente a la fecha en que se proponga el proyecto del mismo, las zonas subutilizadas y las zonas deterioradas, así como la situación que guarde el equipamiento; y
- IV. Los alineamientos y derechos de vía que indicarán las restricciones, en los planos correspondientes para la zona de aplicación del Programa;

Los planos de la estructura urbana propuesta que contengan como mínimo:

- a. Estructura vial;

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

- b. Los elementos estructuradores del centro de población, subcentros urbanos, corredores comerciales y/o industriales, así como equipamientos que se encuentren dentro de la zona de estudio;
- c. El plano de zonificación y la expresión territorial de las normas de ordenación;
- d. Las tablas de compatibilidad en los usos de suelo en la que se especifiquen los usos permitidos y prohibidos para los diversos distritos;
- e. Los demás que establezcan los Lineamientos Técnicos correspondientes.

ARTÍCULO 23.- La Secretaría por conducto de la Dirección hará del conocimiento público de la elaboración, o modificación al PDU mediante publicación en los principales diarios de circulación local, señalando la duración del periodo de elaboración, que no será mayor a doscientos cincuenta días naturales a partir de la publicación; el número de talleres de participación ciudadana, que no podrán ser menos de tres; así como el plazo para recibir propuestas de los ciudadanos, el cual será de sesenta días naturales contados a partir de la publicación.

ARTÍCULO 24.- El PDU sólo podrá ser modificado de manera general como lo establecen los artículos que anteceden en este Capítulo, cada cinco años o cuando sea modificado el PMOT, siempre y cuando ya no haya congruencia con las políticas y los objetivos de los nuevos programas promovidos por el Estado o el Municipio, par lo cual el Ayuntamiento evaluará las políticas y los objetivos haciéndoselos llegar a la Secretaría para que esta a su vez informe a la comunidad de la revisión y/o modificación del PDU.

CAPÍTULO IV
DE LOS PROGRAMAS PARCIALES Y LOS ESPECIFICOS

ARTÍCULO 25.- Los Programas parciales se sujetarán a lo dispuesto en los artículos 43, 44, 45, 46, 47 y 48 de la Ley.

ARTÍCULO 26.- Los programas específicos se sujetarán a lo dispuesto en los artículos 49, 50 y 51 de la Ley.

ARTÍCULO 27.- Los programas parciales o específicos se presentarán a una escala de 1:500 a 1:2,000 y deberán hacerse acompañar con información gráfica y documental, en formato impreso y digitalizado, incluyendo como mínimo lo siguiente:

- I. El plano que contenga las especificaciones del PDU y POTM vigentes aplicables a la zona que se pretende regular mediante el programa parcial, relacionando la evaluación de los ordenamientos y normativa vigente en el texto del documento.
- II. El uso actual del suelo que contenga los usos reales de la zona de estudio, precisando los baldíos que se encuentran en la zona, así como el equipamiento existente;
- III. El plano de diagnóstico integrado, que contenga la información que muestre el estado actual de la zona correspondiente al programa parcial, así como la identificación de la problemática urbana a resolver con el proyecto que se proponga, indicando también las tendencias al crecimiento o decrecimiento urbano, los cambios urbanos manifestados desde que se aprobó el PDU vigente a la fecha en que se proponga el proyecto del mismo, las zonas subutilizadas y las zonas deterioradas, así como la situación que guarde el equipamiento; y
- IV. Los alineamientos y derechos de vía que indicarán las restricciones, en los planos correspondientes para la zona de aplicación del Programa;

Los planos de la estructura urbana propuesta que contengan como mínimo:

- a. Estructura vial, conforme a lo establecido en el PDU;
- b. Los elementos estructuradores del centro de población, subcentros urbanos, corredores comerciales y/o industriales, así como equipamientos que se encuentren dentro de la zona de estudio.

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

ARTÍCULO 152.- La licencia de condominio de un proyecto arquitectónico tendrá una vigencia de trescientos sesenta y cinco días naturales y podrá ser utilizada como licencia de construcción, siempre y cuando se encuentre vigente al momento de la construcción. Cuando no se haya ejecutado el proyecto arquitectónico en el plazo de la licencia de condominio, deberá tramitarse una licencia de construcción previo pago de los derechos que señale la Ley de Ingresos.

ARTÍCULO 153.- La documentación se entregará impresa en original y dos copias y en medio magnético compatible con el que usa la Dirección.

ARTÍCULO 154.- Los condóminos están obligados por la Ley 293, la Ley y el Reglamento a constituirse en Asambleas y pagar los derechos correspondientes al mantenimiento del condominio a fin de que permanezcan en buenas condiciones.

La Secretaría podrá exigir a la Asamblea del condominio que pinte la fachada del condominio que tenga frente a la vía pública, mantener en buen estado las áreas ajardinadas del condominio y en general lo que la Secretaría considere necesario para conservar la buena imagen urbana; sin que esto represente un gasto para la Secretaría o el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 155.- Según lo establecido en el Art. 121 de la Ley, cuando no exista un convenio previo con el Ayuntamiento para la prestación de los servicios públicos al interior del condominio, la Dirección de Servicios Públicos sólo esta obligada a recoger los desechos sólidos de los contenedores que estén dispuestos estratégicamente al exterior del condominio.

CAPÍTULO IV
DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO Y DE
LA CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 156.- La Licencia de Uso de Suelo la otorga la Secretaría a través de la Dirección conforme a lo dispuesto en los artículos 122 y 123 de la Ley.

ARTÍCULO 157.- La persona interesada obtener una Licencia de Uso de Suelo deberá presentar a la Dirección la siguiente documentación:

- I. La documentación requerida en el artículo 137 del Reglamento o copia del carnet RUAM, si lo tuviera;
- II. Plano de localización del predio, el cual contendrá el norte, clave catastral, las medidas perimétrales, ángulos y superficie, consignando las calles u otros predios colindantes por nombre y al menos un punto georeferenciado;
- III. Dictamen de impacto regional emitido por SIDUR, cuando aplique;
- IV. Dictamen o resolutivo de impacto ambiental, emitido por la autoridad competente cuando sea el caso;
- V. Copia del pago predial correspondiente al periodo en que se realiza el trámite;

ARTÍCULO 158.- La licencia de uso de suelo se extiende bajo las siguientes modalidades:

- I. General, cuando se trate de licencias requeridas para definir las zonas susceptibles de urbanización, están en función de lo que señalen los programas.
- II. Específico, cuando se trate de licencias para definir el uso definitivo que tiene un predio dentro de un fraccionamiento o lote dentro de la zona urbana. Están en función de lo que señalen las tablas de compatibilidad de usos de suelo del PDU y el uso de suelo general de un fraccionamiento. La licencia de uso de suelo específico tiene el carácter legal de Licencia de Funcionamiento

ARTÍCULO 159.- La licencia de uso de suelo general tendrá una vigencia permanente en tanto no se hayan cambiado los programas. La licencia de uso de suelo específico tendrá vigencia permanente en tanto no sean cambiados los usos comerciales o industriales que se establecen sobre los predios o no cambie la persona física o moral que la haya otorgado.

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

ARTÍCULO 148.- La Secretaría a través de la Dirección sólo podrá autorizar las relotificaciones de fraccionamientos que ya hayan sido boletinados, cuando sea por errores en el trazo topográfico y cuyos lotes no hayan sido enajenados cuando los lotes ya hubieran sido enajenados deberá manifestarlo en la solicitud.

CAPÍTULO III
DE LOS CONDOMINIOS

ARTÍCULO 149.- Según lo estipulado en el Art. 119 de la Ley y el Art. 2 de la Ley 293 a la que se hace referencia, los condominios podrán ser de tres tipos:

Condominios Horizontales: La modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él, y copropietario del terreno o áreas de aprovechamiento común y las edificaciones o instalaciones correspondientes;

Condominios Verticales: La modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de una parte de la edificación y, en común, de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general;

Condominio Mixto: a la combinación de las dos modalidades anteriores;

Entendiéndose como áreas de aprovechamiento común de los condóminos, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos, vías interiores, estacionamientos y espacios que hayan señalado los convenios respectivos como espacio para estacionamiento de vehículos.

ARTÍCULO 150.- Los fraccionadores que desarrollen proyectos de urbanización que requieran restringir el libre acceso de los ciudadanos a una vialidad o a una propiedad, según el inciso B del Art. 87 del Reglamento, ya sea por seguridad o por especificaciones particulares del proyecto deberán constituirlo de este modo desde el Convenio-Autorización.

Se constituyen en estos términos los fraccionamientos unifamiliares privados, así como las plazas comerciales y de servicios en las que se pretenda enajenar lotes.

ARTÍCULO 151.- La autorización que se señala en el Art. 120 de la Ley, la expide la Secretaría a través de la Dirección a manera de Permiso o Licencia de Condominio, previo pago de los derechos que señale la Ley de Ingresos Municipal. Se otorgará como permiso para los proyectos de fraccionamientos y se otorgará como licencia para los proyectos arquitectónicos.

La persona física o moral interesada en obtener un permiso o licencia de condominio debe presentar a la Dirección la siguiente documentación:

- I. Los documentos señalados en el Art. 137 del Reglamento o copia del carnet RUAM, si lo tuviera;
- II. Constancia de zonificación o licencia de uso de suelo;
- III. Proyecto del Condominio, distinguiendo entre áreas comunes y áreas privadas, cumpliendo con los requisitos que se marquen en el Reglamento, si se trata de un fraccionamiento o bien, con los del Reglamento de Construcción del Municipio si se trata de un proyecto arquitectónico;
- IV. Copia del pago predial correspondiente al periodo en que se realiza el trámite;

La Secretaría podrá autorizar la lotificación de un predio en condominio según lo establece el Art. 120 de la Ley, si el proyecto contempla los siguientes requisitos:

- I. Área para la ubicación de contenedores de basura;
- II. Área para la ubicación de buzones de correo;
- III. Área para estacionamiento de visitas

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

- c. El plano de zonificación y la expresión territorial de las normas de ordenación;
- d. El plano con los proyectos urbanos específicos a incluir en el programa parcial; la tabla de usos del suelo en la que se especifique los usos permitidos y prohibidos para las diversas zonas; y
- e. Los demás que establezcan los Lineamientos Técnicos correspondientes.

ARTÍCULO 28.- Los Programas Parciales en suelo urbano y/o de conservación y los Específicos tendrán una vigencia de tres años a partir del día de su publicación en el Boletín para ser ejecutados.

Transcurrido el periodo de vigencia de los programas, los que se encuentren en proceso de ejecución o que no hayan sido ejecutados, deberán de revisarse para verificar la congruencia con los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento territorial vigentes y las variaciones económicas, sociales y ambientales que se hubieran producido en el territorio de influencia del programa que se trate.

Cuando los programas se encuentren en proceso de ejecución, será la Secretaría por conducto de la Dirección, quien llevará a cabo la revisión y deberá dar aviso público mediante la publicación en un periódico de circulación local para que los ciudadanos tengan oportunidad de presentar sus propuestas.

La revisión se llevará a cabo en un periodo máximo de ciento veinte días naturales. Deberá ser publicado en el Boletín y ser inscrito ante el Registro Público de la Propiedad con base en el Municipio por cuenta del propietario. Cuando la Secretaría no promueva la revisión de un programa parcial o específico, o bien, no cumpliera con el plazo estipulado para la revisión, el programa vuelve a considerarse vigente sin que por ello deba publicarse en el boletín y registrarse.

Cuando los programas aun no hayan sido ejecutados o no se encuentren en proceso de ejecución después de transcurridos los tres años de haber sido publicados en el Boletín, corresponderá a quien se identifique como el propietario del predio al cual se refiere el programa, llevar a cabo esta revisión. El propietario tendrá un plazo de ciento veinte días naturales para hacer la revisión correspondiente y presentarla a la Secretaría para su aprobación. La revisión deberá publicarse en el Boletín y deberá ser nuevamente registrada.

Cuando el propietario no haya promovido la revisión de un programa o que no cumpla con el plazo establecido para la revisión; el programa dejará de tener los efectos legales adquiridos. La Secretaría publicará en el Boletín la cancelación de los efectos legales del programa que se trate. Cuando el programa haya sido revisado y aprobado en el periodo correspondiente, la nueva publicación en el Boletín y la nueva inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, serán por cuenta del propietario.

ARTÍCULO 29.- Sólo podrán integrarse al PDU, cuando éste se actualice o modifique, como se refiere el Art. 24 del Reglamento; los programas parciales o específicos que se encuentren vigentes.

CAPÍTULO V
DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL

ARTÍCULO 30.- El Municipio promoverá la participación social mediante el Consejo Consultivo de Planeación Urbana Municipal, quien tendrá las atribuciones que Ley le otorga en los artículos 53, 54 de la Ley. Este mismo consejo suplirá y adquirirá las funciones de otros consejos que sean mencionados en los distintos ordenamientos y/o reglamentos y cuya aplicación corresponda a la Secretaría o las Direcciones que la integren, si esos Consejos no hubieran sido creados.

ARTÍCULO 31.- El Consejo estará integrado de la siguiente forma:

- I. Un Presidente, que lo será el Secretario de Planeación Urbana;
- II. Un Secretario, que lo será el C. Regidor del Ayuntamiento, que presida la Comisión de Desarrollo Urbano;
- III. Un Secretario Técnico, que será el Director de Administración del Ordenamiento Urbano y Ecológico;
- IV. El Síndico Municipal;

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

- V. El Director de Infraestructura Urbana y Obras Públicas;
- VI. El Director de Servicios Públicos;
- VII. El titular del Departamento de Programación Urbana del Municipio;
- VIII. Un representante del Consejo Ciudadano de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
- IX. Un representante de cada uno de los Colegios de Arquitectos e Ingenieros;
- X. Un representante de la Asociación de Profesionistas en Protección Ambiental;
- XI. Los representantes de los grupos sociales y organismos empresariales que integran la Comunidad, a través de organismos legalmente constituidos, fungiendo como Vocales.

ARTÍCULO 32.- Los grupos sociales a que se refiere la fracción XI del artículo anterior, serán aquellos cuya filiación u objetivos obedezcan a la clasificación siguiente u otros similares:

- a. El Presidente de cada comisión del H. Cuerpo de Regidores;
- b. Organizaciones de Profesionistas;
- c. Cámaras y/u organismos empresariales;
- d. Comités de Acción Comunitaria;
- e. Sociedades escolares de nivel superior;
- f. Gremiales de Maestros de Universidades;

Para mayor eficiencia representativa se procurará que los grupos sociales en cuestión, sean los que garanticen la representatividad de su grupo en el ámbito Municipal.

ARTÍCULO 33.- Para la integración de cada Comité se atenderá al siguiente procedimiento:

- I. El H. Ayuntamiento en Sesión de Cabildo autorizará la expedición de una Convocatoria al efecto;
- II. La Convocatoria contendrá la orden del día y las bases de integración del Comité, será fijada en los sitios públicos de costumbre, dándose la difusión a través de los diversos medios de comunicación existente en el Municipio; y
- III. De la Sesión de Constitución se levantará el acta respectiva, la cual será suscrita por los miembros que integren el Comité.

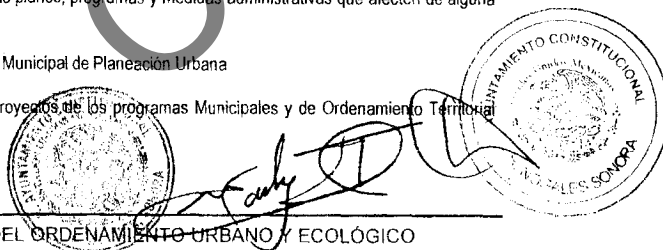
ARTÍCULO 34.- Cada grupo social tiene derecho a nombrar un representante propietario y un suplente, cuyos cargos desempeñarán honorariamente.

ARTÍCULO 35.- Los organismos de nueva creación o los ya existentes, que tengan interés en participar como elemento integrante del Consejo, deberán solicitarlo por escrito a éste, para que resuelva sobre la procedencia de la solicitud.

ARTÍCULO 36.- El Consejo dispondrá, tan luego sean puestos en vigencia, la consulta pública del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, de Ordenamiento Territorial y los demás planes, programas y medidas administrativas que afecten de alguna forma el desarrollo urbano de la localidad.

ARTÍCULO 37.- Son atribuciones y facultades del Consejo Municipal de Planeación Urbana

- I. Coadyuvar en la formulación de los proyectos de los programas Municipales y de Ordenamiento Territorial que señala la Ley de la Materia.



REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

ARTÍCULO 143.- Las licencias de subdivisión, fusión y relotificación tendrán una vigencia de ciento ochenta días naturales, transcurridos estos, deja de surtir efecto y deberá de hacerse el trámite nuevamente.

Si el propietario no desea hacer cambios a una licencia vencida, bastará con presentar el original de la licencia obtenida, copia del pago predial mencionado en la fracción IV del artículo anterior y un oficio solicitando la renovación. Deberán pagarse los derechos que señale la Ley de Ingresos.

Si el solicitante desea hacer cambios a una licencia vencida, bastará con que presente la licencia original y los mencionados en las fracciones III y IV del artículo anterior. Los cambios de la subdivisión otorgada originalmente, pagarán los derechos de una nueva licencia.

ARTÍCULO 144.- La documentación se entregará impresa en original y dos copias y en medio magnético compatible con el que use la Dirección.

ARTÍCULO 145.- La subdivisión a la que hace referencia el Art. 113 de la Ley, será aprobada siempre y cuando se compruebe mediante dictamen de la Dirección u otra dependencia la existencia de la vía pública para lo cual se considerarán los siguientes aspectos:

- I. Si fuera vialidad para el tránsito de vehículos:
 - a. Que aparezca dentro del PDU, el POTM, u otro programa parcial o específico previamente aprobado por el Ayuntamiento;
 - b. Que sea derecho legal de paso y se cuente con el dictamen judicial correspondiente;
 - c. Que aparezca dentro de un Convenio-Autorización de un traccionamiento;
 - d. Que forme parte de un convenio de regularización de asentamientos irregulares aprobado por el Ayuntamiento.
- II. Si fuera andador, escalinata u otra destinada para el tránsito exclusivo de personas:
 - a. Que aparezca dentro de un fraccionamiento;
 - b. Que sea derecho legal de paso y se cuente con el dictamen judicial correspondiente;
 - c. Que compruebe que el andador, escalinata u otro acceso ya se encuentra inventariado como propiedad del Ayuntamiento;
 - d. Que forme parte de un convenio de regularización de asentamientos irregulares aprobado por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 146.- Para la subdivisión a la que hace referencia el Art. 115 de la Ley, se requerirá el Dictamen de Congruencia con el PDU en el que señale el área como no urbanizada y las restricciones a las que esta sujeta por esta condición.

Deberá entregarse la documentación grafica y escrita donde se señalen las vías de acceso existentes, estas pueden ser de servidumbre o derechos de paso a los cuales tendrán acceso los lotes resultantes.

La servidumbre o derecho legal de paso que se hubiera señalado en una licencia de subdivisión, ya no podrán ser modificados en solicitudes futuras cuando los actos de subdivisión se hubiesen protocolizado o haya existido un traslado de dominio.

ARTÍCULO 147.- Las fusiones sólo se autorizarán según lo señalado en el Art. 116 de la Ley.



REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

La Secretaría expedirá un carnet en el que se identificará el nombre del propietario, el nombre del representante legal, la ubicación para oír y recibir noticias manifestada por el propietario, el uso de suelo del predio y clave catastral.

En caso de que una misma persona moral o física sea propietario de más de un predio, podrá obtener un carnet para cada uno de ellos, anexando la documentación mencionada en las fracciones IV, V y VI del Art. 137 del Reglamento, sin que por ello deban presentarse los documentos de las fracciones I, II y III del mismo artículo.

ARTÍCULO 139.- La documentación requerida para cada permiso, licencia y/o registro se entregará en formato impreso en original y en copias según sea el caso de cada uno, así como en medio magnético compatible con el que use la Dirección.

CAPÍTULO II
DE LAS SUBDIVISIONES, FUSIONES Y RELOTIFICACIONES

ARTÍCULO 140.- Para los efectos de este Reglamento, se entiende por:

SERVIDUMBRE O DERECHO LEGAL DE PASO: Gravamen real impuesto sobre uno o más predios en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, por virtud del cual el propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas sin salida a la vía pública tiene derecho de exigir paso para el aprovechamiento de aquella por las heredades vecinas, sin que sus respectivos dueños puedan reclamar otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasiona este gravamen. Será considerada vía pública para efectos de subdivisión cuando comunique a una o más vías públicas reconocidas.

ARTÍCULO 141.- Las licencias de subdivisión, fusión y relotificación tienen por objeto:

- I. Controlar que los actos, contratos y convenios en materia inmobiliaria, cumplan con lo previsto en el presente Reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables;
- II. Controlar la adecuada conservación, mejoramiento y crecimiento del Municipio;
- III. Regular el aprovechamiento del suelo en el Municipio;
- IV. Garantizar la prestación y dotación de la infraestructura, equipamiento y servicios en las diversas colonias, áreas y zona del Municipio;
- V. Promover y vigilar la estricta aplicación de la legislación aplicable;
- VI. Propiciar la integración y adecuada operación del sistema de vialidad en el Municipio; y
- VII. Vigilar que las fusiones, subdivisiones, relotificaciones guarden sus características, normas y especificaciones autorizadas.

ARTÍCULO 142.- Las personas interesadas en una licencia de subdivisión, fusión y relotificación deben presentar ante la Dirección la siguiente documentación:

EN TODOS LOS CASOS:

- I. Los documentos señalados en el Art. 137 del Reglamento o copia del carnet RUAM, si lo tuviera;
- II. Croquis de la situación actual del predio, el cual contendrá el norte, las medidas perimetrales, ángulos y superficie, consignando las calles colindantes por nombre y al menos un punto geo-referenciado;
- III. Croquis del proyecto de subdivisión, fusión o relotificación el cual contendrá el norte, las medidas perimetrales, ángulos y superficies de cada lote resultante, consignando las calles colindantes por nombre y al menos un punto geo-referenciado para cada lote resultante;
- IV. Copia del pago predial correspondiente al periodo en que se realiza el trámite;

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

- II. Coadyuvar en la formulación de los Proyectos de modificaciones y ampliaciones del Programa Municipal de Desarrollo Urbano e inclusive, en la elaboración de un nuevo proyecto de Programa, si así se considera conveniente;
- III. Promover la colaboración de Universidades e Institutos de Enseñanza Superior y Similares en la Planeación del Desarrollo Urbano Municipal;
- IV. Oír discrecionalmente, previa solicitud, a grupos que expresen planteamientos sobre problemas involucrados en la temática del Desarrollo Urbano;
- V. Coadyuvar para el logro de los objetivos y metas del PDU y de Ordenamiento Territorial;
- VI. Realizar la evaluación de los Peritos en Desarrollo Urbano y Peritos Responsables de la explotación de yacimientos;
- VII. Solicitar al grupo respectivo, la designación de nuevo representante cuando el nombrado acumule injustificadamente 3 faltas consecutivas a las asambleas y juntas de trabajo; y
- VIII. Las demás que le señalen otras disposiciones legales.
- IX. El Consejo podrá crear las comisiones y grupos de trabajo que considere pertinentes para alcanzar sus objetivos.

ARTÍCULO 38.- El Consejo celebrará Sesiones Ordinarias y Extraordinarias; las Ordinarias se celebrarán una al mes, y las Extraordinarias cuando lo considere conveniente el Presidente, o a petición escrita de la mayoría de los miembros. Ambos tipos de asamblea sólo se desarrollarán cuando exista el Quórum correspondiente, conforme a la membresía del Comité.

ARTÍCULO 39.- Las sesiones del Consejo se llevarán a efecto en el domicilio que señale para ese efecto; el Presidente del Consejo, salvo acuerdo general para que se celebren en otro recinto público. Para que se consideren legalmente reunidos, deberán estar presentes más de la mitad de los integrantes del Consejo, tratándose de reuniones ordinarias; si fueren extraordinarias, el Quórum se formará con la asistencia de la tercera parte de los integrantes del Consejo. Las decisiones se tomarán por mayoría. En caso de no existir el Quórum mencionado, se citará de nuevo, llevándose a efecto la sesión con los asistentes.

ARTÍCULO 40.- Si un Representante Propietario no pudiera asistir a alguna sesión, en su lugar asistirá el Suplente. Cuando el Representante Propietario acumule tres faltas consecutivas, será dado de baja y su lugar será ocupado en definitiva por el Suplente. El Consejo comunicará tal hecho al grupo social representando por el saliente para que nombre un nuevo Suplente.

ARTÍCULO 41.- Todos los integrantes del Consejo tienen derecho a voz y voto en las sesiones y el Presidente tiene, además voto de calidad en su caso de empate. Los integrantes tienen derecho a hacerse acompañar de Asesores, los cuales tendrán únicamente derecho a voz.

ARTÍCULO 42.- El Presidente del Consejo es la persona encargada de ejecutar las resoluciones adoptadas en las sesiones, y podrá delegar estas atribuciones en la persona del Secretario Técnico.

ARTÍCULO 43.- Son atribuciones y obligaciones del Presidente del Consejo:

- I. Programar por conducto del Secretario, las Sesiones Ordinarias, convocar a Sesiones Extraordinarias, así como formular el orden del día correspondiente;
- II. Presidir las Sesiones;
- III. Dirigir y encauzar las discusiones en las Sesiones; y someter los asuntos a votación;
- IV. Autorizar conjuntamente con el Secretario las Actas de las Sesiones;

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

- V. Firmar los acuerdos que apruebe el Consejo;
- VI. Vigilar el cumplimiento de los acuerdos tomados por el Consejo;
- VII. Remitir al Ayuntamiento sus opiniones y demás documentos que afecten la planeación del Desarrollo Municipal;
- VIII. Conocer y resolver todos los asuntos de orden interno del Consejo y de su oficina;
- IX. Informar periódicamente al Ayuntamiento sobre las actividades realizadas;
- X. Proponer al Consejo la discusión y análisis de aspectos relacionados con los procesos del Desarrollo Urbano y el Ordenamiento Territorial del Municipio; y
- XI. En general, dirigir los trabajos del Consejo con el fin de realizar sus objetivos.

ARTÍCULO 44.- Son facultades y obligaciones del Secretario:

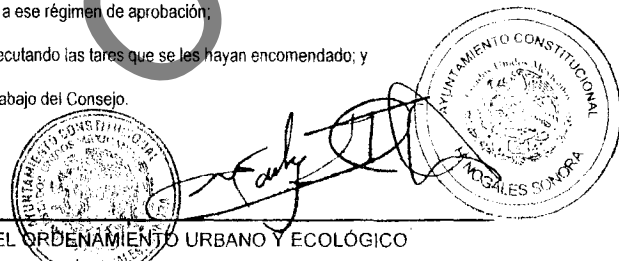
- I. Convocar, cuando menos con cinco días hábiles de anticipación, a las Sesiones Ordinarias, y por instrucciones del Presidente o de la mayoría, a las Sesiones Extraordinarias del Comité, así como dar a conocer a cada uno de los miembros la orden del día;
- II. Elaborar las minutas correspondientes a las Sesiones del Comité;
- III. Firmar, junto con el Presidente las actas de Sesiones del Comité;
- IV. Dar cuentas en las Sesiones de la correspondencia recibida y anotar el trámite o resolución respectiva;
- V. Comunicar los acuerdos que se tomen y firmar la correspondencia en trámite;
- VI. Expedir las certificaciones o copias certificadas de los documentos y acuerdos del Consejo, cuando proceda; y
- VII. Asistir puntualmente a todas las Sesiones Ordinarias y Extraordinarias de Consejo.

ARTÍCULO 45.- Son facultades y obligaciones del Secretario Técnico:

- I. Ser el asesor principal del Comité en materia de planeación del desarrollo urbano Municipal;
- II. Sustituir al Presidente del Comité en sus ausencias; y
- III. Asistir puntualmente a todas las Sesiones del Comité.

ARTÍCULO 46.- Son facultades y obligaciones de los Representantes:

- I. Participar en las Sesiones y trabajo del Comité, emitiendo opiniones y expresando el sentir e interés de los grupos por ellos representados, con relación a la problemática de Desarrollo Urbano;
- II. Emitir sus votos en los acuerdos sujetos a ese régimen de aprobación;
- III. Colaborar ampliamente con el comité ejecutando las tareas que se les hayan encomendado; y
- IV. Asistir puntualmente a las Sesiones y Trabajo del Consejo.



REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

ARTÍCULO 134.- La Secretaría a través de las Direcciones que la integran, extenderá los Dictámenes a los que hace referencia como tal el Reglamento y la Ley, se otorgarán a solicitud por escrito del interesado mediante oficio y tienen el propósito de servir de guía para la toma de decisiones del solicitante, en este entendido y con el fin de fomentar el mejoramiento en el desarrollo urbano, se expedirán de manera gratuita y en un plazo máximo de diez días hábiles.

La Secretaría extiende un Dictamen solicitado en base a lo establecido en el PDU, el POTM, la Ley, el Reglamento, así como en otros Reglamentos del Municipio y estudios que el interesado presente.

ARTÍCULO 135.- Los Permisos a los que hace referencia como tal el Reglamento y la Ley, se otorgarán a solicitud por escrito del interesado expresada en un formato preestablecido y debidamente requisitado; tienen por objeto dar el consentimiento para ejecutar una acción determinada de manera provisional.

La vigencia se establece en el permiso expedido pero nunca podrá ser mayor a tres meses. Se otorgarán previo pago de los derechos los cuales se definirán en la Ley de Ingresos Municipal. Este pago se establece de manera fija, sin importar el tipo de permiso de que se trate ni la superficie en metros cuadrados a los que se hace referencia. Un permiso no será renovable sino hasta cumplirse el mismo plazo de vigencia del permiso original.

ARTÍCULO 136.- Las Licencias a las que hace referencia como tal el Reglamento y la Ley, se otorgarán a solicitud por escrito del interesado expresada en un formato preestablecido y debidamente requisitado; tienen por objeto dar el consentimiento para ejecutar una acción determinada.

La vigencia de la Licencia quedará establecida en el documento que se otorgue y estará referida al artículo del Reglamento a la que hace mención. Se otorgarán previo pago de los derechos los cuales se definirán en la Ley de Ingresos Municipal y variarán según el tipo de licencia. Una licencia será renovable sólo si se informa a la Secretaría mediante un escrito la intención de la renovación.

ARTÍCULO 137.- Para la obtención de un permiso o licencia, el solicitante deberá presentar a la ventanilla única de la Dirección la siguiente documentación:

EN TODOS LOS CASOS:

- I. El formato de solicitud debidamente completado;
- II. Documento que acredite la personalidad jurídica del propietario;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica del solicitante cuando sea distinta del propietario;
- IV. Constancia de zonificación o licencia de uso de suelo;
- V. Copia del pago predial que corresponda al periodo en que se solicita el permiso o licencia;
- VI. Copia certificada del documento de propiedad;

ARTÍCULO 138.- Si el particular deseara no tener que traer esta misma documentación para cada uno de los trámites que se realiza ante la autoridad municipal, podrán hacerlo mediante el Registro Único de Administración Municipal o RUAM.

Para obtener este registro el particular deberá presentar ante la ventanilla única de la Dirección, la documentación señalada en el artículo anterior para lo cual se le asignará un número de control que deberá anotar en cada trámite que realice ante la Secretaría.

Este registro se otorga previo pago de los derechos que establezca para ello la Ley de Ingresos Municipal vigente al momento del trámite, será válido por un periodo de tres años o mientras no existan cambios manifestados por el propietario con cualquiera de los documentos requeridos para otorgar el registro. Deberá refrendarse al inicio de cada año calendario, sin costo.

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

Dentro del plazo de veinticinco días hábiles contados a partir de la fecha en que reciban la solicitud, la Secretaría y los organismos operadores inspeccionarán físicamente las obras para determinar si cumplen con las especificaciones pactadas en el Convenio-Autorización.

La Secretaría podrá realizar la inspección final, misma que deberá incluirse en la Bitácora, para extender el Dictamen de Recepción aunque el fraccionador no presente las Actas-Recepción de los organismos operadores, sin embargo, el acta Entrega-Recepción no podrá elaborarse sin que se hayan presentado dichas actas.

ARTÍCULO 126.- La garantía mencionada en el Art. 107 de la Ley, podrá darse de las siguientes formas:

- I. Fianza de vicios ocultos equivalente al 5% del costo total de la urbanización;
- II. Un bien inmueble cuyo valor sea equivalente al importe de la fianza; y
- III. Cualquier otra aceptada por la Tesorería Municipal.

La garantía tendrá vigencia de un año calendario a partir de la fecha en que se otorgue y se haga llegar a la Secretaría constancia de que se cumplió con lo dispuesto en el Art. 107 de la Ley.

ARTÍCULO 127.- Una vez otorgada la garantía que hace referencia el artículo anterior, la Secretaría elaborará el acta Entrega-Recepción. En el transcurso del periodo de garantía todos los desperfectos, vicios ocultos o cualquier otro que resulte de las obras de urbanización, serán obligación absoluta del fraccionador. En caso de que el fraccionador no cumpla con esta obligación, se hará efectiva la garantía mencionada en el Reglamento.

ARTÍCULO 128.- Para la liberación de la garantía a la que se hace mención en el artículo anterior, el fraccionador hará una solicitud por escrito y la Secretaría podrá hacerlo mediante un Dictamen de Liberación en el que constará el buen funcionamiento de las obras de urbanización así como los trabajos que el mismo fraccionador hubiese tenido que efectuar por su cuenta como parte de la garantía.

Mediante este Dictamen, la Secretaría reconoce la completa entrega de las obras y se desliga al fraccionador de cualquier obligación que el Reglamento le impusiera.

SECCION VIII
DEL FONDO PARA RESERVA TERRITORIAL

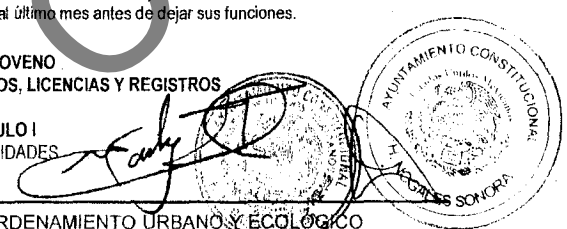
ARTÍCULO 129.- El manejo y disposición de los recursos generados en este fondo son responsabilidad del titular de la Secretaría.

ARTÍCULO 130.- El Fondo para la Reserva Territorial se destinará única y exclusivamente para la adquisición de predios urbanizados o susceptibles de urbanización y que serán utilizados como equipamiento.

ARTÍCULO 131.- El Ayuntamiento deberá autorizar a la Secretaría la adquisición de predios mayores de cinco hectáreas. Para la adquisición de predios menores sólo se requerirá de la aprobación de la Comisión de Hacienda y de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

ARTÍCULO 132.- Cuando el Ayuntamiento adquiera un predio con los recursos del Fondo para la Reserva Territorial, el notario o fedatario público darán fe de la procedencia de los recursos en la escritura correspondiente.

ARTÍCULO 133.- El titular de la Secretaría deberá presentar un balance sobre el manejo de este Fondo ante el Cabildo: al entrar en funciones, al cerrarse un ciclo fiscal y en periodo comprendido al último mes antes de dejar sus funciones.

TÍTULO NOVENO
DE LOS DICTAMENES, PERMISOS, LICENCIAS Y REGISTROSCAPÍTULO I
GENERALIDADES

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

TÍTULO CUARTO
DE LAS CONURBACIONESCAPÍTULO ÚNICO
DE LA REGULACIÓN DE LAS CONURBACIONES

ARTÍCULO 47.- Se estará en lo dispuesto en la Ley en su capítulo correspondiente.

TÍTULO QUINTO
DE LAS REGULACIONES A LA PROPIEDAD
EN EL CENTRO DE POBLACIÓNCAPÍTULO I
DE LA ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTÍCULO 48.- Para la ordenación, regulación y delimitación de los centros de población, se atenderá a lo dispuesto en los artículos 62 y 63 de la Ley.

CAPÍTULO II
DE LA FUNDACION, CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO
Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

ARTÍCULO 49.- La fundación de un nuevo centro de población en el Municipio requerirá Decreto expedido por el Congreso del Estado, previa solicitud del H. Ayuntamiento de Nogales, según lo establecido en el Art. 64 de la Ley.

ARTÍCULO 50.- Para la ejecución de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población, se sujetará a lo dispuesto en el Art. 65 de la Ley.

CAPÍTULO III
DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 51.- El control del desarrollo urbano del Municipio corresponde exclusivamente al Ayuntamiento, ejerciéndolo a través de la Secretaría; y se llevará a cabo, según lo establece el párrafo tercero del artículo 27 constitucional y de las disposiciones de la Ley, mediante la aplicación del Reglamento, el PDU, el POTM y los demás programas vigentes.

ARTÍCULO 52.- Los notarios y demás fedatarios públicos se sujetarán a lo dispuesto en el Art. 67 de la Ley, para lo cual se les hace obligatorio el conocimiento de la Ley, el Reglamento y del PDU, el POTM y los demás programas vigentes.

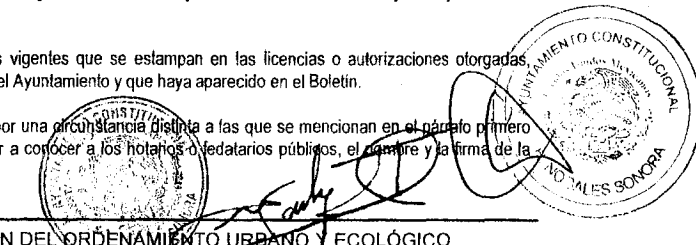
ARTÍCULO 53.- Será obligación de los notarios y demás fedatarios públicos, corroborar la autenticidad de las firmas de los servidores públicos en funciones así como de los sellos vigentes que se estampan en las licencias o autorizaciones otorgadas, antes de registrar o dar fe de un documento, cuando se entienda que los servidores públicos o los sellos hayan sido cambiados.

El notario u otro fedatario público podrá dar fe de que cumplió con lo previsto en el párrafo anterior en los libros a su cargo, si así lo decidiera, sin que por ello represente un costo para el Ayuntamiento, la Secretaría o para el mismo funcionario.

ARTÍCULO 54.- Se entiende que ha habido cambio en los servidores públicos autorizados para suscribir las licencias o autorizaciones a las que hace referencia en la Ley y el Reglamento, cuando haya cambio de administración y se haya instalado un nuevo Ayuntamiento.

Se entiende que ha habido un cambio en los sellos vigentes que se estampan en las licencias o autorizaciones otorgadas, cuando entre en vigor un nuevo Reglamento Interno del Ayuntamiento y que haya aparecido en el Boletín.

Cuando haya habido un cambio de servidor público por una circunstancia distinta a las que se mencionan en el párrafo primero de este artículo, será obligación del Ayuntamiento dar a conocer a los notarios o fedatarios públicos, el nombre y la firma de la nueva persona autorizada.



REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

ARTÍCULO 55.- Para cumplir con lo dispuesto en los dos artículos anteriores, el notario o fedatario público deberá hacer llegar una solicitud vía oficio, dirigida a la Secretaría del Ayuntamiento para que esta a su vez extienda la documentación solicitada.

ARTÍCULO 56.- Cuando la Secretaría detecte que una escritura pública u otro documento notariado no tiene congruencia entre lo que establecen la Ley, el Reglamento y los PDU y POTM; la Secretaría, por conducto de la Dirección, podrá solicitar al notario o fedatario público que compruebe que cumplió con lo dispuesto en el Art. 53 del Reglamento. Si el notario o fedatario público no pudiera comprobarlo, el documento que haya expedido no podrá ser utilizado para los trámites que otorga la Secretaría y el funcionario público que lo acepte, así como el notario o fedatario público que lo hubiera elaborado se sujetarán a las sanciones establecidas en la Ley y especificadas en el Título Décimo Segundo, Capítulo Tercero del Reglamento y que para este efecto señale la Ley de Ingresos Municipal.

ARTÍCULO 57.- Un notario u otro fedatario público podrán dar fe de un contrato de compra venta o elaborar una escritura cuando el solicitante muestre una licencia de uso de suelo o constancia de zonificación, mismas que incluirá en su registro y el documento que se expida.

ARTÍCULO 58.- Para cumplir con lo dispuesto en el Art. 68 de la Ley, cualquier acto, convenio, contrato o afectación que modifique lo establecido en los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano y que hayan sido autorizados, deberán inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad con base en el Municipio antes de que puedan surtir efecto los permisos, las autorizaciones o licencias relativas a los actos, convenios, contratos o afectaciones autorizadas. Esta inscripción será obligación del solicitante.

ARTÍCULO 59.- Los propietarios o poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como reservas y destinos, así como de tierras aptas para la explotación minera, agropecuaria y forestal y las destinadas a la preservación ecológica se sujetarán a lo dispuesto en los artículos 69 y 70 de la Ley.

ARTÍCULO 60.- El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales queda sujeto a lo dispuesto en los artículos 71 y 72 de la Ley.

ARTÍCULO 61.- Los ciudadanos podrán denunciar ante la autoridad respectiva, la realización de construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso o destino de suelo u otros aprovechamientos de inmuebles, que contravengan las disposiciones previstas en la Ley y el Reglamento y en los programas respectivos, así como la existencia de asentamientos humanos irregulares o la gestación de éstos.

Las denuncias deberán hacerse mediante oficio, formato de queja o llamada telefónica, misma que después deberá ratificarse por escrito; a efecto de que se realicen las investigaciones conducentes y, en su caso, se apliquen las acciones o sanciones que correspondan conforme a la Ley y el Reglamento.

ARTÍCULO 62.- Cuando las denuncias se refieran exclusivamente a daños entre los particulares, la Secretaría podrá otorgar al afectado, previa solicitud por escrito, un dictamen relativo al problema o queja que se tuviera. El particular podrá hacer uso del dictamen obtenido para defenderse ante las autoridades correspondientes.

El dictamen que otorgue la Secretaría a través de la Dirección a la que corresponda la queja, estará sustentado en el PDU, el POTM, los programas parciales o específicos y otros estudios técnicos, así como las acciones que se hayan ejecutado por parte de la autoridad municipal correspondiente para dar paso a la solución del problema que originó la queja. Para este efecto, será necesaria la elaboración del expediente correspondiente al caso y el cual no tardará para elaborarse más de cuarenta y cinco días hábiles. Cuando se requiera de un plazo mayor la Secretaría podrá hacerlo saber por escrito al solicitante estableciendo la fecha para la entrega del dictamen.

TÍTULO SEXTO
DE LOS PROYECTOS TERRITORIALES DE INVERSIÓNCAPÍTULO ÚNICO
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 63.- Los proyectos territoriales de inversión se realizarán conforme a los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley y se sujetarán a lo dispuesto en el PDU y el POTM así como el Reglamento.

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

IV. EL PARQUE DE ESPARCIMIENTO, se define el área destinada para ser disfrutada por la familia en conjunto:

- a. Al menos un kiosco de un área no menor a diez metros cuadrados la cual debe estar delimitada y contar con una luminaria;
- b. Al menos dos áreas de asadores que cuenten con un depósito de basura, una mesa de estructura metálica o de concreto para con capacidad mínima de cuatro personas, garantizando que cumple con las normas oficiales mexicanas de seguridad del mobiliario urbano. El área de cada asador debe estar delimitada y contar con una luminaria;
- c. Al menos de cuatro espacios para lectura que cuenten con al menos de una banca cada uno, garantizando que cumple con las normas oficiales mexicanas de seguridad del mobiliario urbano. Cada espacio de lectura debe estar delimitado y contar con una luminaria;
- d. Se evaluará la existencia de árboles en el proyecto para determinar si deben o no, plantarse más árboles, de ser así, estos nunca podrán ser menores a dos metros de alto ni tampoco de especies que no estén autorizadas por la Dirección.
- e. Andadores y/o escalinatas debidamente delimitados;

ARTÍCULO 120.- Las densidades baja, media y alta que señala el Art. 103 de la Ley para los fraccionamientos unifamiliares, tendrán relación directa con lo que establece el PDU para los lotes mínimos.

ARTÍCULO 121.- En las demás acciones de urbanización que no hubieran sido contempladas en la Ley y en Reglamento, se requerirá el diez por ciento de la superficie total vendible, de la cual el dos por ciento deberá ser en áreas verdes, exceptuando los fraccionamientos en los que sólo hay vías para la circulación exclusiva de peatones, el porcentaje de donación irá en función de los espacios requeridos como circulación y estacionamiento.

ARTÍCULO 122.- En el caso en el que se solicitase el cambio de la clasificación en el tipo de fraccionamiento que señalan los artículos 86 y 87 del Reglamento, las áreas de donación serán las del porcentaje mayor que rija, para lo cual se harán los ajustes correspondientes en una relotificación.

SECCION VI
DE LAS ENAJENACIONES

ARTÍCULO 123.- Las operaciones de compraventa que realice el fraccionador sobre los lotes urbanizados quedan sujetas a lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley.

ARTÍCULO 124.- La Secretaría podrá comprobar que se han enajenado lotes cuando ocurra lo siguiente:

- i. Se solicite el número oficial por un particular con el fin de que se le otorguen los servicios de agua y electrificación.
- ii. Se solicite gratuitamente recolección de basura o de limpieza y mantenimiento de un fraccionamiento y esta solicitud sea hecha por un particular que compruebe vivir en el lote y/o fraccionamiento para el cual requiera los servicios.

SECCION VII
DE LAS ACTAS DE ENTREGA-RECEPCION

ARTÍCULO 125.- Terminadas las obras de infraestructura y urbanización, el fraccionador solicitará el acta Entrega-Recepción a la Secretaría y a los organismos operadores respectivos mediante oficio.

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

EN TODOS LOS CASOS

- a. Al menos un frente a la vía pública o privada que permita su acceso, el cual debe tener banquetea y al menos una luminaria de alumbrado público y un depósito de basura por cada frente a la vía pública o privada con que se cuente;
 - b. Una toma domiciliaria de agua;
 - c. No deberá tener ninguna afectación federal, estatal o municipal.
- I. EL PARQUE INFANTIL, se define como el área destinada para que sea disfrutada por los infantes principalmente, cuenta con:
- a. Al menos de tres tipos diferentes de juegos infantiles. Los juegos pueden ser metálicos, de madera o de plástico, según el concepto que maneje el tipo de fraccionamiento que se trate, garantizando que cumplen con las normas oficiales mexicanas de seguridad de los juegos infantiles;
 - b. Al menos una banca para el descanso del usuario. La banca puede ser metálica, de madera o de concreto, según el concepto que maneje el tipo de fraccionamiento que se trate, garantizando que cumple con las normas oficiales mexicanas de seguridad del mobiliario urbano;
 - c. Al menos con cinco árboles que permitan la ubicación de los juegos infantiles y la banca. Los árboles que se planten en estos parques nunca podrán ser menores a dos metros de alto ni tampoco de especies que no estén autorizadas por la Dirección;
- II. EL PARQUE DEPORTIVO, se define como el área destinada para ser disfrutada por adolescentes y adultos jóvenes, principalmente, cuenta con:
- a. Al menos con una cancha completa de básquet bol, con tablero y aro para encestar;
 - b. Cerco perimetral;
 - c. Al menos con dos bancas de cada lado de la cancha. La banca puede ser metálica o de concreto, según el concepto que maneje el tipo de fraccionamiento que se trate, garantizando que cumple con las normas oficiales mexicanas de seguridad del mobiliario urbano;
 - d. Al menos con dos árboles, de plantarlos el fraccionador, nunca podrán ser menores a dos metros de alto ni tampoco de especies que no estén autorizadas por la Dirección;
- III. EL PARQUE MIXTO, se define como el área destinada para ser disfrutada por infantes y adolescentes, principalmente, cuenta con:
- a. Al menos de tres tipos diferentes de juegos infantiles. Los juegos pueden ser metálicos, de madera o de plástico, según el concepto que maneje el tipo de fraccionamiento que se trate, garantizando que cumplen con las normas oficiales mexicanas de seguridad de los juegos infantiles;
 - b. Al menos con media cancha de básquet bol, con tablero y aro para encestar;
 - c. Cerco perimetral;
 - d. Al menos con tres bancas ubicadas estratégicamente. La banca puede ser metálica o de concreto, según el concepto que maneje el tipo de fraccionamiento que se trate, garantizando que cumple con las normas oficiales mexicanas de seguridad del mobiliario urbano;
 - e. Al menos con dos árboles, de plantarlos el fraccionador, nunca podrán ser menores a dos metros de alto ni tampoco de especies que no estén autorizadas por la Dirección;

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

TÍTULO SÉPTIMO
DE LA TIERRA PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDACAPÍTULO I
DE LAS RESERVAS TERRITORIALES

ARTÍCULO 64.- El Ayuntamiento y el ejecutivo del Estado podrán convenir la realización de acciones para la adquisición de suelo y constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y vivienda, según lo establecen los artículos 78, 79 y 80 de la Ley.

ARTÍCULO 65.- El Ayuntamiento a través de la Secretaría podrá adquirir por sí mismo reserva territorial mediante el Fondo para la Reserva Territorial.

CAPÍTULO II
DEL DERECHO DE PREFERENCIA

ARTÍCULO 66.- El Gobierno Municipal, a través de la Secretaría y otras dependencias municipales encargadas del manejo de reservas territoriales para el crecimiento urbano, tendrán derecho de preferencia para adquirir bienes inmuebles en áreas urbanas o urbanizables para destinarlas como reservas territoriales para equipamiento urbano y/o de vivienda, contempladas en los programas de desarrollo urbano según los términos de los artículos 81, 82 y 83 de la Ley.

TÍTULO OCTAVO
DEL APROVECHAMIENTO URBANO DEL SUELOCAPÍTULO I
DE LA VÍA PÚBLICA Y PRIVADA

ARTÍCULO 67.- Dentro del Municipio se distinguen dos tipos de vías públicas las cuales se definen en los términos de la Ley de Tránsito del Estado de Sonora:

- I. Las de circulación exclusiva de peatones, bajo esta descripción se encuentran las banquetas, los andadores y las escalinatas.
- II. Las de circulación de vehículos, bajo esta descripción se encuentran las calles, callejones, bulevares, avenidas y en general todas las destinadas al tránsito de vehículos.

ARTÍCULO 68.- Dentro del Municipio se considerará como VIA PRIVADA, todo espacio de uso exclusivo, destinado para el tránsito de los peatones y de los vehículos y que los usuarios pagan o han pagado derechos por esa exclusividad, o bien, son las incluidas en el Régimen de Propiedad en Condominio.

ARTÍCULO 69.- Es característica de la vía pública o privada conformar la imagen urbana en todas sus necesidades, así como destinarla para recreación, iluminación y soleamiento de los edificios que la conforman y la limitan, dar acceso a las viviendas y a cualquier instalación de una obra pública o servicio público. Este espacio está limitado por la superficie engendrada por la generatriz vertical que sigue el linderos de dicha vía pública.

ARTÍCULO 70.- La Secretaría a través de la Dirección de Infraestructura Urbana y Obras Públicas será el único órgano autorizado para expedir un permiso de rotura o modificación de la vía pública o privada.

Será obligación de la Federación, el Estado y los particulares, dar aviso a la Secretaría y solicitar el permiso correspondiente para la rotura o modificación de la vía pública o privada a fin de que se tomen las medidas precautorias correspondientes y se dé aviso a la comunidad cuando sea necesario.

Quando por algún motivo se requiriera hacer trabajos para la introducción de servicios de mantenimiento, además del permiso o licencia, sólo se requerirá de la anuencia de los vecinos cuando la vía sea considerada privada, para lo que deberá presentarse un oficio de autorización suscrito por los vecinos. Si existiera una asociación de vecinos en el lugar, sólo requiere

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

estar suscrita por el presidente y el secretario de la asociación de vecinos. Si no existiera una asociación, sólo se requerirá de la anuencia de los vecinos cuyos frentes de vivienda den a la vía en cuestión.

ARTÍCULO 71.- Cuando el permiso a que hace mención el artículo anterior se refiera a una vía pública en la que los vecinos hubiesen pagado una aportación para la pavimentación de la vía, mediante la implementación de programas sociales, la Secretaría, no se requerirá de la anuencia de los vecinos.

ARTÍCULO 72.- Cuando el permiso a que hace mención el artículo 70 del Reglamento, se refiera a una vía pública de un fraccionamiento legalmente constituido, la Secretaría a través de la Dirección de Infraestructura Urbana y Obras Públicas en coordinación con el Departamento de Tránsito Municipal, convocarán a los vecinos afectados, a una reunión en el sitio para dar a conocer el proyecto y proponer las medidas o acciones para no obstaculizar el acceso peatonal a sus viviendas así como el sitio para el estacionamiento de los vehículos, si estos no pudieran tener acceso.

ARTÍCULO 73.- Cuando un órgano administrativo o un particular deseen obtener un permiso para la rotura de pavimento, deberán solicitarlo ante la ventanilla única de la Secretaría, cumpliendo los siguientes requisitos:

- I. El formato de solicitud debidamente completado;
- II. Documento que acredite la personalidad jurídica del solicitante;
- III. Croquis de ubicación donde requiere llevar a cabo la ruptura;

Permiso se otorga previo análisis de la solicitud, en un plazo no mayor a cinco días laborables, se extiende previo pago de los derechos que para este concepto se hayan definido en la Ley de Ingresos Municipal.

CAPITULO II
DE LAS ACCIONES DE URBANIZACION

ARTÍCULO 74.- Además de las definiciones que aparecen en el Art. 4 de la Ley, para los efectos del Reglamento se entiende por:

- I. **ADECUACIÓN DEL SUELO:** Los despalmes mayores de 50 centímetros y movimientos de tierra en general, la conducción de las aguas pluviales, el revestimiento de los taludes generados por los movimientos de tierra así como las demás acciones necesarias para hacer el terreno urbanizable;
- II. **AFECCIÓN:** Área de restricción por paso de infraestructura y/o vialidades cuya competencia sea Estatal o Federal, además de las restringidas por el cruce de los canales y cuerpos de agua o escurrimientos según lo establece la Ley de Aguas Nacionales, estas últimas señaladas dentro del PDU;
- III. **ÁREA CONSTRUIDA:** Porción del predio sobre la cual se asentará una construcción;
- IV. **ÁREA LIBRE:** Porción del predio en donde no está permitida la construcción, según lo establecido en los Programas, Reglamentos y demás ordenamientos aplicables;
- V. **ÁREA LIBRE PERMEABLE:** Porción de un predio que permite la infiltración de agua pluvial al subsuelo, conforme a lo señalado en los Programas y demás ordenamientos aplicables;
- VI. **ESTRUCTURA VIAL:** Conjunto de calles intercomunicadas, de uso común y propiedad pública o privada, destinadas al tránsito de vehículos y peatones, entre las diferentes áreas o zonas de actividades. Puede tener distinto carácter en función de un medio considerado: local, urbano, regional y nacional;
- VII. **SUELO RUSTICO:** Superficie de terreno que no ha sido urbanizado y que por sus características es considerado área urbanizable.

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

Será obligación del adquirente de un lote, tramitar por cuenta propia el uso de suelo específico y la constancia de zonificación correspondiente si así conviniera a sus intereses.

ARTÍCULO 114.- Para cubrir el pago de los impuestos y derechos que menciona la fracción VII del art. 102 de la Ley, se estará sujeto a lo dispuesto en la Ley de Ingresos Municipal vigente.

No surtirán efectos los convenios que no hayan sido firmados antes de la elaboración de la Ley de Ingresos o que no estén considerados en ella. Para hacer válida la excepción o reducción de un pago de impuestos y derechos que deba pagar el particular, dicho concepto debe estar autorizado por Cabildo y publicado en el Boletín.

ARTÍCULO 115.- Cuando el fraccionador dé aviso de terminación de obra al Ayuntamiento, como lo señala en el Art. 102 fracción VIII de la Ley, deberá hacerlo mediante un oficio dirigido a la Secretaría y acompañarlo de la bitácora de obra y el material gráfico que muestre cómo se cumplió con las obras autorizadas.

ARTÍCULO 116.- Como lo señala en el Art. 102 fracción IX de la Ley, se entiende como fecha de terminación de un fraccionamiento ya sea total o parcial, según se señale en el aviso de terminación de obra, la fecha en la que se haya sellado de recibido el oficio que se menciona en el artículo anterior.

Se entiende como fecha de entrega de un fraccionamiento, la señalada en el Acta-Recepción relativa al mismo oficio de aviso de terminación de obra.

SECCION V
DE LAS DONACIONES

ARTÍCULO 117.- Las áreas de donación para equipamiento urbano a las que hace referencia el Art. 103 de la Ley, tendrán las siguientes características:

- I. Que físicamente se encuentre libre y no este sujeto a controversia ante la autoridad judicial o acción de las autoridades administrativas;
- II. Sujetarse a las disposiciones de equipamiento para la zona que se definan en el PDU proporcionando uno o dos frentes a las vialidades colectoras o locales según esté establecido dentro de las Tablas de Requisitos para los Equipamientos del PDU y etiquetarse el tipo de equipamiento que se dejará en el predio y aparecer en el Boletín. (Tener por lo menos dos frentes a la vía pública para la circulación de vehículos cuando se ubiquen sobre vías locales o tener un frente a vía pública cuando se ubiquen sobre vialidades colectoras);
- III. Tener una topografía que le haga susceptible de aprovechamiento, cuando se trate de donación para equipamiento;
- IV. Estar debidamente urbanizada;
- V. Tener una ubicación, dentro del proyecto, que permita el fácil acceso a los usuarios a los que se destine;
- VI. Que no exista ninguna afectación federal, estatal ni municipal en el inmueble;

ARTÍCULO 118.- En ningún tipo de fraccionamiento deberá faltar el área de donación destinada como área verde.

El área verde siempre tendrá prioridad en el diseño de un fraccionamiento, en su diseño se contemplará el área de influencia de tres manzanas para cada área verde. El área verde nunca será menor al área del lote mínimo autorizado en el proyecto. Cuando se trate de áreas verdes dentro de fraccionamientos privados o de acceso controlado, deberá contemplarse que el usuario que desee llegar a ella, no camine más del equivalente a la distancia más larga de dos manzanas, autorizadas en el proyecto.

El área verde puede ser destinada como parque infantil, parque deportivo, parque mixto o parque de esparcimiento, según sean las condiciones del terreno, el tipo de fraccionamiento y el concepto de diseño con el que se desarrolle el proyecto de fraccionamiento. Estas áreas deben entregarse al Ayuntamiento totalmente equipadas y en condiciones de ser utilizadas.

ARTÍCULO 119.- Las características del equipamiento urbano y de las condiciones requeridas para los diferentes parques mencionados en el artículo anterior son las siguientes:

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

- II. Tramitar y pagar los derechos de las licencias requeridas para los trabajos de urbanización;
- III. Terminar totalmente las obras de construcción e infraestructura que fueron convenidos antes del traslado de dominio;
- IV. Publicar en el Boletín el Convenio-Autorización Tipo B e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad con base en el Municipio.
- V. Cubrir el pago de impuestos y derechos que marque la Ley de Ingresos Municipal vigente;
- VI. Dar aviso de la terminación de la obra.

ARTÍCULO 108. – Las características que se tomarán en cuenta para convenir con un fraccionador que done el equivalente a equipamiento urbano mediante la aportación en efectivo al Fondo de Reserva Territorial, según lo señalado en el Art. 102 fracción I de la Ley, son las que se enlistan a continuación:

- a) Cuando se fraccionen superficies menores a las diez hectáreas;
- b) Cuando dentro de la cláusula que define el tipo de fraccionamiento en el Convenio-Autorización respectivo, éste se defina como fraccionamiento unifamiliar cerrado o unifamiliar constituido bajo el régimen de propiedad en condominio.
- c) Cuando esta autorización no contravenga las disposiciones del PDU en cuestiones de equipamiento.

La aportación al Fondo de Reserva Territorial deberá hacerse antes de la elaboración del Convenio-Autorización para ser incluido como cláusula dentro del mismo convenio; mencionando el número del recibo del depósito a la cuenta del Fondo de Reserva Territorial.

ARTÍCULO 109. – Para garantizar que las obras de infraestructura y urbanización se han ejecutado sin defectos ni vicios ocultos, como lo establece la Art. 102 fracción II de la Ley, se sujetará a lo dispuesto en el Art. 107 de la Ley. La garantía podrá excluir los costos de electrificación y alumbrado público, siempre y cuando se cuente con el acta de recepción de la CFE.

El costo de las obras de urbanización, deberá estar actualizado a la fecha de emisión de la fianza de garantía

Cuando se requiera proveer de hidrantes contra incendios, según lo señale la Ley o el PDU, se incluirá como requisito para garantizar las obras de infraestructura y urbanización, la entrega del plano con la ubicación de los hidrantes sellado por el H. Cuerpo de Bomberos y contar con el acta de recepción de OOMAPAS.

ARTÍCULO 110. – Cuando el propietario o el representante legal de un fraccionamiento desee participar en la supervisión que lleve a cabo la Secretaría, como lo establece la Art. 102, fracción III de la Ley, podrá hacerlo personalmente, o por medio de un representante legal o en la figura del perito en desarrollo urbano que aparezca en la licencia de urbanización, si lo tuviere.

ARTÍCULO 111. – Deberá de proporcionar a la Dirección constancia de que presentó a la SIDUR copia del boletín para su Registro en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial que se menciona en el Art. 102 fracción IV de la Ley, además de los otros documentos señalados en el mismo párrafo.

ARTÍCULO 112. – La autorización complementaria que señala en el Art. 102 fracción V de la Ley, deberá de registrarse tanto en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial como en el Registro Público de la Propiedad y no requerirá de publicación en el Boletín si así fuese permitido en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 113. – Como lo señala en el Art. 102 fracción VI de la Ley, los atributos constituidos de los lotes que debe precisar el fraccionador en los actos o contratos que celebre con los adquirentes, serán los relativos a los usos de suelo permitidos, y demás afectaciones que pudieran existir en la zona de que se trate y están incluidas dentro del Dictamen de Congruencia que otorga la Dirección.

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

ARTÍCULO 75. – Las acciones de urbanización señaladas en el Art. 84 de la Ley serán las relativas a la partición de un predio en lotes cuando estos requieran el trazo de una vía pública o privada, ya sea para la circulación de los vehículos, para los peatones o para ambos.

ARTÍCULO 76. – Para comprobar la garantía en el suministro de agua potable, drenaje y energía eléctrica de las que hace mención el Art. 85 de la Ley, se requerirá presentar la factibilidad de los servicios expedida por la autoridad competente, ya sea OOMAPAS o CFE.

ARTÍCULO 77. – Para garantizar la correcta integración al PDU, se requerirá presentar lo siguiente:

- I. Diagnóstico de riesgo mencionado en el Art. 40 de la Ley 161, el cual se sustentará mediante lo siguiente:
 - a. Constancia de ubicación dentro del Atlas de Riesgo del Municipio de Nogales;
 - b. Estudio de mecánica de suelos que incluirá las recomendaciones técnicas para la protección de taludes, cimentaciones y muros de contención y el diseño de pavimentos;
 - c. Estudio Hidrológico de la Zona incluyendo la propuesta para la captación de aguas pluviales.
- II. Dictamen de factibilidad para la prestación de los servicios públicos expedida por la Dirección de Servicios Públicos. La factibilidad emitida en este Dictamen no es impedimento para que se otorguen los convenios, permisos y licencias correspondientes.
- III. Plano de localización del proyecto con la unidad de Bomberos más cercana, mismo que incluirá el Dictamen de Protección Civil en el que se mencione la ruta de acceso y el tiempo aproximado de llegada de los servicios de emergencia en caso de una contingencia en el sitio. Ambos sellados por la Unidad de Protección Civil.
- IV. Dictamen de congruencia con el PDU o en su caso con el POTM emitido por la Dirección.
- V. La responsiva de un Perito en Desarrollo Urbano, cuando aplique.

ARTÍCULO 78. – El dictamen de factibilidad de Servicios Públicos únicamente tiene la finalidad de que la Dirección de Servicios Públicos pueda:

- I. Tener conocimiento de la gestación de un nuevo desarrollo;
- II. Prepararse adecuadamente para prestar los servicios públicos, planeando la integración de las nuevas rutas que se requieran;
- III. Conocer anticipadamente sus debilidades y pueda gestionar los recursos que le sean necesarios para contar con el equipo y el personal requeridos.
- IV. Hacer uso de él como estudio o análisis de la situación que guarda en el Municipio, el servicio de recolección de basura ante las instituciones estatales, federales o bancarias que así lo soliciten.

ARTÍCULO 79. – La Dirección de Servicios Públicos otorgará un dictamen favorable cuando lo justifique técnicamente. El dictamen se sustentará analizando la densidad de vivienda del proyecto de la siguiente forma:

- a. La cantidad de las rutas de recolección asignadas a la zona al momento del estudio;
- b. La distancia de recorrido y el tiempo de las rutas actuales;
- c. La proyección de la cantidad de basura que se generaría considerando un promedio de cuatro habitantes por vivienda;
- d. La proyección modificada de las rutas señalando distancia de recorrido y el tiempo requerido que se generará con el nuevo desarrollo;
- e. La asignación de la ruta señalando días de la recolección para el nuevo desarrollo.

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

ARTÍCULO 80.- La Dirección de Servicios Públicos sólo podrá otorgar un dictamen desfavorable o negativo cuando lo justifique técnicamente, debiendo manifestar en el Dictamen, las condiciones que requerirá para otorgar el servicio. El dictamen se sustentará analizando la densidad de vivienda del proyecto de la siguiente forma:

- La cantidad de las rutas de recolección asignadas a la zona al momento del estudio;
- La distancia de recorrido y el tiempo de las rutas actuales;
- La proyección de la cantidad de basura que se generaría considerando un promedio de cuatro habitantes por vivienda;
- La proyección modificada de las rutas al integrar el proyecto de urbanización, señalando distancia de recorrido y el tiempo requerido que se generarían con el nuevo desarrollo;
- La propuesta de las soluciones a los problemas planteados anteriormente, sin afectar al desarrollador del fraccionamiento que solicita el dictamen.

ARTÍCULO 81.- El Dictamen de congruencia que emita la Dirección deberá contener como mínimo lo siguiente:

- La ubicación geo-referenciada del predio;
- El uso del suelo permitido en la zona según el PDU;
- La densidad de población según el PDU;
- Los usos de suelo específicos que podrán ser autorizados en el futuro desarrollo según el PDU;
- Las dimensiones de lotes mínimos según su uso de suelo y que establezca el PDU;
- Las restricciones, si las hubiere, que señale el PDU.

ARTÍCULO 82.- Cuando un particular desee realizar una acción de urbanización y ésta no esté comprendida dentro del PDU y del POTM, o bien, presentase algún cambio a lo dispuesto en los programas mencionados, deberá solicitarlo por escrito a la Secretaría, sujetándose al siguiente proceso:

- El particular presentará el formato debidamente requisitado ante la Secretaría;
- La Secretaría emitirá su opinión y solicitará la del Consejo, quien deberá enviarla en un plazo que no deberá exceder de quince días hábiles, de no hacerlo, se entenderá favorable. A partir de la recepción de la opinión del consejo, la Secretaría contará con tres días hábiles para remitir el expediente al Cabildo;
- Recibido el expediente, el Cabildo dictaminará la procedencia o improcedencia de la modificación en un plazo no mayor a cuarenta días naturales, de no ser así, se entenderá por favorable. En caso de que la Comisión encargada de su aprobación, requiriese de mas tiempo por considerar que necesita de mas elementos para sustentar su dictamen, deberá manifestarlo por escrito a la Secretaría para que esta a su vez lo haga saber al interesado en un plazo no mayor a quince días naturales, de no ser así, se sujetará a los cuarenta días naturales de los que dispone aunque requiriera de mas elementos.
- En caso de que el dictamen sea favorable, se devolverá a la Secretaría para que se elabore el proyecto de modificación correspondiente tomando en cuenta las observaciones que considere procedentes y lo remitirá al particular para su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad con base en el Municipio, para que este adquiera validez legal, de no ser así, será nulo de pleno derecho.
- Si el dictamen que emita el Cabildo resultara improcedente, devolverá la solicitud a la Secretaría, con el dictamen, a fin de que ésta notifique al interesado.

Los plazos para los análisis requeridos mediante este trámite correrán a partir de la fecha de recibido el oficio correspondiente.

ARTÍCULO 83.- Requieren del proceso descrito en el artículo anterior las siguientes acciones de urbanización:

- Los planes parciales;

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL ORDENAMIENTO URBANO Y ECOLÓGICO

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

destinadas a comercio, nomenclatura de calles, orientación y escala conveniente; debiendo estar geo-referenciado;

c. Plano de Vialidad, que comprenderá: los ejes de calles y sus ángulos de intersección, su posición relativa al perímetro del terreno, sentido de circulación de vehículos, estacionamiento, ubicación de señalamientos de tránsito y nomenclatura aprobada por la Dirección, así como el diseño del pavimento, las secciones transversales de calles, detalles de arriates y banquetas, incluyendo un plano de otras vías públicas existentes que den acceso a los lotes, cuando aplique;

d. Plano de alumbrado público, en el que se señale la red de distribución, conexión a las líneas de transmisión, simbología, datos de proyecto conforme a las normas y especificaciones que marque CFE, sellado de recibido por la dependencia;

e. Planos de agua potable y alcantarillado, que incluirá tomas domiciliarias, registros, pozos de visita, simbología, datos del proyecto, sellado y ajustado conforme a las normas y especificaciones que marque OOMAPAS;

f. Oficio de aprobación del proyecto de electrificación y alumbrado público que expedirá la Comisión Federal de Electricidad;

g. Oficio de aprobación de los proyectos de agua potable y alcantarillado, emitido por OOMAPAS;

II. Resumen por concepto del presupuesto para las obras de urbanización, (cuando sea requerido por la Ley de Ingresos Municipal);

III. Programa de obra relativa al fraccionamiento ya sea en su totalidad o en las etapas y secciones autorizadas en el que se establezca el plazo de ejecución de las mismas y el cual no podrá ser mayor a la vigencia del Dictamen de Impacto Ambiental mas la prórroga del mismo que en él se señale;

IV. La constancia que acredite que cuenta con los recursos financieros suficientes para ejecutar las obras de urbanización convenidas. Entendiendo por constancia cualquiera de las siguientes: la fianza del 25% del costo de la urbanización, copia del estado de cuenta del último semestre de la fraccionadora, o la carta de intención de una institución financiera o empresa de financiamiento que otorgue los recursos económicos necesarios para la ejecución de las obras en etapa que corresponda a la licencia.

V. La responsiva de un Perito en Desarrollo Urbano, cuando se otorgue bajo los términos del art. 84 del Reglamento.

Presentados los documentos antes señalados, y previa acreditación del pago de los derechos que tuviere que cubrir conforme a la Ley de Ingresos, la Dirección emitirá la licencia de urbanización. El plazo de la Licencia de Urbanización estará en función a la vigencia del Resolutivo de Impacto Ambiental que se hubiera presentado o la que el solicitante requiera si se solicita por etapas.

Las renovaciones a esta licencia se autorizan previa presentación de la prórroga en el Resolutivo de Impacto Ambiental. Las prórrogas de las Licencias de Urbanización se harán mediante el pago de derechos que se defina en la Ley de Ingresos vigente.

SECCION IV
DE LAS OBLIGACIONES DE LOS FRACCIONADORES

ARTÍCULO 107.- Serán obligación de los fraccionadores que realicen Convenios-Autorización tipo A, las mismas señaladas en el Art. 102 de la Ley.

Serán obligación de los fraccionadores que realicen Convenio-Autorización tipo B las siguientes:

- Ceder al municipio a título gratuito las áreas destinadas como banquetas, andadores, escalinatas, estacionamientos, así como los contenedores de basura y toda obra de infraestructura y estructural que forme parte del lote que se fracciona;

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL ORDENAMIENTO URBANO Y ECOLÓGICO

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

- b. La densidad de población autorizada;
- c. Señalamientos del Diagnóstico de Riesgo;
- d. La recepción de las áreas de donación, andadores, escalinatas, áreas para contenedores de basura, y lo que resulte conveniente para el buen funcionamiento del fraccionamiento;
- e. Usos de suelo, definiendo los lotes como el área vendible y las escalinatas, banquetas, andadores y áreas para estacionamiento de vehículos como el área de donación;
- f. Dimensiones mínimas y máximas de los lotes, según el PDU; y
- g. El compromiso del cumplimiento con las observaciones del Dictamen de Impacto Ambiental.

ARTÍCULO 102.- Previo el cumplimiento de las disposiciones fiscales en vigor, los Convenio-Autorización señalados en el Art. 90 del Reglamento, se entregará al propietario o representante legal para que proceda con la publicación en el Boletín y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad con base en el Municipio con el fin de integrar al padrón de propiedades municipales las superficies señaladas como donaciones.

ARTÍCULO 103.- Para cumplir con las disposiciones fiscales de la Ley de Ingresos Municipal, los organismos empresariales que agrupen empresas desarrolladoras de cualquier tipo de fraccionamientos mencionados en la Ley y el Reglamento podrán presentar a la Secretaría una relación de los costos de urbanización a mas tardar el 30 de octubre de cada año, mismos que serán aplicables en los costos de las licencias y permisos correspondientes para urbanización y construcción contemplados para la Ley de Ingresos del año siguiente.

Cuando no se cumpla con lo dispuesto en este artículo, la Secretaría se reserva el derecho de presentar la relación de dichos costos a la Tesorería Municipal.

ARTÍCULO 104.- Aplican los Convenios Modificatorios en los casos siguientes:

- I. Cuando se autorice el cambio en el tipo de fraccionamiento que señalan los Artículos 86 y 87 del Reglamento y que esta definido en el Convenio original.
- II. Cuando por cualquier motivo, expuesto previamente a la Secretaría, el responsable de las acciones de urbanización haya cedido las obligaciones de urbanización autorizadas en el Convenio-Autorización a otra persona física o moral.
- III. Cuando se modifique el trazo de la vía pública.

SECCION III
DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACION

ARTÍCULO 105.- Sólo requieren de la Licencia de Urbanización que señala el Art. 99 fracción II de la Ley los fraccionamientos convenidos bajo el Convenio-Autorización tipo A.

ARTÍCULO 106.- Para la obtención de la licencia de urbanización, el fraccionador presentará la siguiente documentación en formato impreso en original, así como en medio magnético compatible con el que use la Dirección:

- I. El proyecto completo que consiste de lo siguiente:
 - a. Plano de manzanero, en el que se señalarán la numeración y ubicación de las manzanas, áreas verdes con sus ángulos, medidas y superficie; áreas comerciales con sus ángulos, medidas y superficie; áreas de donación con sus ángulos, medidas y superficie; así como nomenclatura de calles, orientación y escala conveniente, debiendo estar geo-referenciado.
 - b. Plano de Lotificación, que comprenderá lotes tipo y lotes irregulares con sus ángulos, medidas y superficies en cada uno de ellos, distribución de usos de suelo, áreas verdes, áreas de donación, áreas

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

- II. Los planes específicos;
- III. Los cambios de uso de suelo en predios mayores a 5 veces el lote tipo de la zona según el PDU;
- IV. Los cambios en la densidad de población establecida dentro del PDU; y
- V. Los cambios a las dimensiones y superficie del lote mínimo autorizado en el PDU.

ARTÍCULO 84.- Las autorizaciones mencionadas en el artículo anterior requerirán presentar lo establecido en este artículo, así como también los solicitantes de fraccionamientos, fusiones, subdivisiones y relotificaciones de terrenos que por algún motivo no se sujeten a lo establecido en los Art. 88 y 89 de la Ley y requieran la consideración del caso; el particular tendrá la opción de volver a hacer la solicitud correspondiente, presentando lo siguiente:

- I. Estudio de Impacto Urbano-Ambiental en el que se manifestará la forma de integración al entorno urbano, mediante la estructura vial así como la integración en el aspecto socio-económico y ecológico del desarrollo propuesto con lo ya existente, en materia de los usos de suelo permitidos previamente en la zona.
- II. La factibilidad de los servicios de agua, drenaje, energía eléctrica y recolección de basura de la zona motivo del Estudio de Impacto Urbano-Ambiental.
- III. La responsiva de un Perito en Desarrollo Urbano para el proyecto y los estudios mencionados en las fracciones anteriores de este artículo.

CAPÍTULO III
DE LOS FRACCIONAMIENTOSSECCIÓN I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 85.- Las personas físicas o morales interesadas en realizar un fraccionamiento, estarán sujetas a lo establecido en el Art. 94 de la Ley.

ARTÍCULO 86.- Para la clasificación de fraccionamientos a la que hace mención el Art. 95 de la Ley se entiende por:

- I. **FRACCIONAMIENTO UNIFAMILIAR:** Aquel en el que exista la relación de uno a uno entre el lote y la vivienda, esto es una vivienda por cada lote;

Este tipo de fraccionamientos puede autorizarse con dos tipos de vialidades; las que correspondan para la circulación exclusiva de peatones o las de circulación de vehículos.

Sólo se permitirán fraccionamientos unifamiliares con el trazo solamente de vías públicas para la circulación exclusiva de peatones en los siguientes casos:

- a) Cuando el predio que se pretenda fraccionar ya cuente al menos con un acceso a una vía pública para la circulación de vehículos;
- b) Cuando por la dimensión del predio y su topografía extremadamente accidentada no permita desarrollarlo con vías para la circulación de vehículos;
- c) Cuando el frente del predio hacia la vía pública para la circulación de vehículos, no permita el trazo del lote y vialidad vehicular mínimos, requeridos dentro la zona que se trate y establecidos dentro del PDU;
- d) Cuando el predio no tenga mas de cinco mil metros cuadrados de superficie.

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

- II. **FRACCIONAMIENTO PLURIFAMILIAR:** Aquel en el que existe una relación de uno a dos o mas entre el lote y la vivienda, esto es mas de una vivienda por lote, solo podrán autorizarse este tipo de fraccionamientos con vías públicas para la circulación de vehículos;
- III. **FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL:** Se entiende el fraccionamiento en el que se desarrollan actividades ya sean de prestación de servicios, de transformación o de ensamble, en el que por su proceso se generen olores, ruidos u otro tipo de contaminación que pudiera causar molestias a los vecinos de desarrollos habitacionales o bien los que se desarrollen para alojar todas aquellas actividades que marquen las tablas de compatibilidad de usos de suelo del PDU, como incompatibles con la vivienda.

Los fraccionamientos industriales pueden ser:

- a) **De Industria Ligera:** en los que se desarrollen actividades de bajo impacto, se establecen en estos fraccionamientos las empresas o giros comerciales que así estén determinados en las tablas de clasificación de usos y destinos del suelo del PDU. Cumpliendo con lo establecido en el Título II, sección IV de la Ley 217.
- b) **De Industria Mediana:** en los que se desarrollen actividades de mediano impacto, se establecen en estos fraccionamientos las empresas industriales que así estén determinados en las tablas de clasificación de usos y destinos del suelo del PDU. Cumpliendo con lo establecido en el Título II, sección IV de la Ley 217.
- c) **De Industria Pesada:** en los que se desarrollen actividades de alto impacto, se establecen en estos fraccionamientos las empresas industriales que así estén determinados en las tablas de clasificación de usos y destinos del suelo del PDU. Cumpliendo con lo establecido en el Título II, sección IV y el Título IV de la Ley 217.

Se permitirá que un fraccionamiento contemple hasta el 20% de los lotes vendibles con un uso de suelo comercial, cuando las vialidades que den frente a estos lotes estén pavimentadas con concreto hidráulico sean con las características de las colectoras y; denominándolo **FRACCIONAMIENTO MIXTO**, pudiendo ser, mixto unifamiliar, mixto plurifamiliar o mixto industrial. En caso de no cumplir con estos requisitos solo se permitirá etiquetar el 8% de área vendible como comercial.

ARTÍCULO 87. - Los fraccionamientos podrán definirse de la siguiente forma si cuentan con algunas o todas las características que se describen a continuación:

A. CERRADOS:

- I. Cuando las vialidades para la circulación de vehículos no den acceso a otras vialidades existentes o que no tengan conexión a otros fraccionamientos;
- II. Cuando los lotes estén dispuestos perimetralmente al predio que se fracciona;
- III. Cuando se encuentren bardeados por un muro de material sólido y a una altura mínima de 1.20 metros;
- IV. Cuando se autorice un dispositivo de control de acceso;

Las vialidades de los fraccionamientos cerrados se considerarán vía privada y para que adquiera efectos legales de vía pública y además tener derecho a la prestación de los servicios públicos dentro de esos fraccionamientos, se pagará la cuota que para este efecto señale la Ley de Ingresos Municipal. Corresponderá al Cabildo proponer y aprobar el costo de este derecho.

Los derechos que se pagan con esta cuota son los siguientes:
Mantenimiento de las vialidades, seguridad pública, recolección de basura al interior de las vías privadas y mantenimiento de parques y jardines.

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

- III. Certificado de propiedad que indique que el predio se encuentra libre de gravámenes, no aceptándose predios que muestren gravamen sobre el mismo;
- IV. El resolutivo del Informe Preventivo de Impacto Ambiental;
- V. La licencia de uso de suelo;
- VI. El proyecto de fraccionamiento previamente aprobado por la Dirección, mismo que deberá contener:
- a) Plano de localización del predio dentro del entorno urbano a escala conveniente;
- b) Plano de lotificación que incluirá el dimensionamiento de lotes a subdividir, el dimensionamiento de andadores y/o escalinatas, estacionamientos, contenedores de basura y las obras de protección que fueren requeridas, señalando las áreas resultantes en cada caso. Este plano debe presentarse a escala conveniente que permita la lectura de todas y cada una de las anotaciones en el mismo;
- c) Planos de Introducción de los Servicios, siendo estos de agua, drenaje y electrificación y señalando la ubicación de tomas, descargas y acometidas en cada lote resultante;
- VII. Nomenclatura de los andadores y escalinatas; y
- VIII. Los documentos que acrediten la factibilidad de suministro de agua, drenaje y electrificación de parte de las dependencias y entidades competentes.

Una vez recibida la documentación descrita anteriormente, se procederá a la elaboración del Convenio-Autorización Tipo B que suscribirá el Ayuntamiento, representado por el Presidente Municipal, el Secretario y el Sindico del Ayuntamiento, así como los titulares de la Secretaría y de la Dirección, además del propietario y él o los socios si los hubiera.

ARTÍCULO 100.- La documentación requerida para este trámite se entregará en formato impreso y en original, así como en medio magnético compatible con el que use la Dirección.

ARTÍCULO 101.- El Convenio-Autorización tipo B consistirá de lo siguiente:

I. DECLARACIONES DEL FRACCIONADOR

- a. Nombre del propietario;
- b. Nombre de cada uno de los socios en convenio si lo hubiera;
- c. Descripción del predio a fraccionar;
- d. Comprobación de factibilidad en el otorgamiento de los servicios;

II. DECLARACIONES DEL AYUNTAMIENTO

- a. La representación del Ayuntamiento;
- b. La congruencia con los programas ya sea el PDU o el POTM;
- c. El número con el que identifica el convenio, según lo establece el Art. 109 de la Ley; y

III. CLAUSULAS

- a. Tipo de fraccionamiento según el Art. 95 de la Ley y los Artículos 86 y 87 del Reglamento

REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

d. Comprobación de factibilidad en el otorgamiento de los servicios;

II. DECLARACIONES DEL AYUNTAMIENTO

- a. La representación del Ayuntamiento;
- b. La congruencia con los programas ya sea el PDU o el POTM;
- c. El número con el que identifica el convenio, según lo establece el Art. 109 de la Ley; y

III. CLAUSULAS

- a. Tipo de fraccionamiento según el Art. 95 de la Ley y Artículos 86 y 87 del Reglamento;
- b. La densidad de población autorizada según el PDU;
- c. Señalamientos del Diagnóstico de Riesgo;
- d. Usos de suelo, definidas como el área vendible, el área de donación para equipamiento y para área verde, el área comercial, el área de reserva ecológica, el área de vialidades y áreas de afectaciones, si las hubiere;
- e. Donaciones, según lo señalado en los Art. 102 y 103 de la Ley;
- f. La recepción de las áreas de donación según lo establecido en el Art. 102 fracción I de la Ley;
- g. Dimensiones mínimas y máximas de los lotes, según el PDU;
- h. Descripción de los tipos de vialidades con las que cuenta el desarrollo que se propone según el PDU y lo que se establezca en el Dictamen de Impacto Urbano, cuando esto último aplique; y
- i. El compromiso del fraccionador a cumplir con las observaciones del Dictamen de Impacto Ambiental; y

ARTÍCULO 97. – El propietario de un predio que solicite fraccionarlo conforme a las características de los fraccionamientos con vialidades exclusivas para peatones, podrá convenir previamente con un particular, la adquisición de un lote. En este caso, quien hubiere pactado la adquisición anticipada de una fracción aparecerá en el Convenio-Autorización, de este tipo de fraccionamiento, como socio, manifestándolo dentro del Convenio-Autorización.

Las responsabilidades y obligaciones del fraccionador y/o propietario y él o los socios estarán en función de lo que hayan acordado entre las partes, describiéndolas en el Convenio-Autorización.

No podrá haber traslado de dominio de un predio resultante en este tipo de fraccionamientos, sin una constancia del Acta-Recepción expedida por la Secretaría.

ARTÍCULO 98. – El propietario y él o los socios que hayan aceptado compartir la responsabilidad y las obligaciones en un Convenio-Autorización Tipo B, como el que se hace mención en el artículo anterior y que no cumplieran con los compromisos pactados, se sujetarán a las sanciones establecidas en la Ley y el Reglamento.

ARTÍCULO 99.- Para la realización del Convenio-Autorización Tipo B se deberá presentar a la Dirección la siguiente documentación:

- I. Copia certificada que acredite la propiedad del inmueble;
- II. Convenio notariado del propietario con él o los socios para urbanizar el predio, mismo que deberá incluir las obligaciones de cada una de las partes y copias de las identificaciones oficiales. Este requisito es solo cuando aplique;



REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

B. PRIVADOS:

- I. Cuando estén constituidos bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, para lo que obliga la construcción de un muro perimetral de material sólido a una altura mínima de 2.00 metros y una caseta de vigilancia y control del fraccionamiento;
- II. Cuando la Asociación de Vecinos legalmente constituida, solicite a la Secretaría que se instale una caseta de vigilancia y control al interior de una calle o fraccionamiento ya existente, para lo que deberá sujetarse a las disposiciones de la Ley 293.

Las vialidades de los fraccionamientos privados se considerarán vía privada y no adquieren los derechos legales de la vía pública y la prestación de los servicios públicos dentro de estos fraccionamientos correrá por cuenta de la Asociación de Condóminos según los términos de la Ley 293.

El Ayuntamiento podrá convenir con los propietarios de predios en fraccionamientos privados mediante un dictamen favorable para la prestación de los servicios que se soliciten y que para este efecto emita la autoridad municipal correspondiente.

Cuando el Ayuntamiento apruebe convenir la prestación de los servicios públicos en fraccionamientos privados, se reserva el derecho de establecer las cuotas correspondientes.

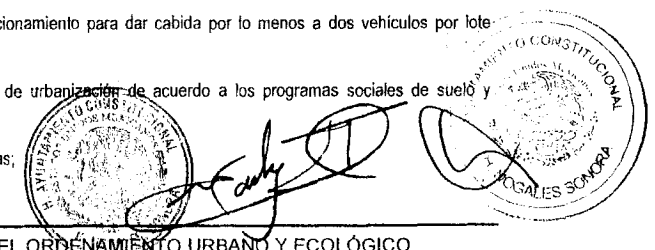
ARTÍCULO 88. – Cuando los fraccionamientos señalados en los dos artículos anteriores, sean desarrollados por particulares, deberán dotarlos de la infraestructura mínima señalada en los artículos 96, 97 y 98 de la Ley, según corresponda; a excepción de los fraccionamientos en los que habrá únicamente vías para la circulación de peatones, estos últimos se sujetan a lo dispuesto en el Art. 89 del Reglamento.

ARTÍCULO 89. – Cuando un fraccionamiento unifamiliar presente solamente el trazo vías para la circulación de peatones (únicamente), deberá dotarse de lo siguiente:

- I. Red de agua potable y tomas domiciliarias;
- II. Sistema de drenaje sanitario y descarga domiciliaria;
- III. Red de electrificación y acometida domiciliaria;
- IV. Red de alumbrado público;
- V. Nomenclatura;
- VI. Pavimento de concreto en escalinatas y/o andadores;
- VII. Plataformas para el desplante de la vivienda;
- VIII. Obras de protección entre plataformas;
- IX. Contenedores de basura de uso común;
- X. Área verde acondicionada y equipada
- XI. Un lote que tenga la función de estacionamiento para dar cabida por lo menos a dos vehículos por lote fraccionado, incluyendo circulación.

ARTÍCULO 90. – Cuando el municipio realice acciones de urbanización de acuerdo a los programas sociales de suelo y vivienda, deberá dotarlos de la siguiente infraestructura:

- I. Red de agua potable, tomas domiciliarias;



REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

- II. Sistema de drenaje sanitario y descarga domiciliaria;
- III. Red de electrificación y acometida domiciliaria;
- IV. Red de alumbrado público;
- V. Nomenclatura y señalamiento de tránsito;
- VI. Guarniciones;
- VII. Banquetas;
- VIII. Rampas de acceso en las esquinas para personas con discapacidad;
- IX. Arbolado y equipamiento en parques y jardines públicos;
- X. Calles colectoras;
- XI. Calles locales.

El pavimento de las calles que correspondan a este tipo de fraccionamiento queda sujeto a los diversos programas de pavimentación promovidos por el Ayuntamiento y deberá de señalarse en la escritura del adquirente su compromiso de sujetarse a las disposiciones futuras para promover la pavimentación.

ARTÍCULO 91.- Los desarrollos turísticos que fueran promovidos por el Estado, por el Municipio o por el particular, deberán sujetarse a la reglamentación provista para de los fraccionamientos unifamiliares. En estos desarrollos obliga el pavimento de concreto hidráulico en las calles colectoras y locales. Las demás reglamentaciones de estos desarrollos estarán provistas en el PDU y en el POTM.

ARTÍCULO 92.- Los desarrollos campestres que fueran promovidos por el Estado, por el Municipio o por el particular, deberán sujetarse a la reglamentación provista para los fraccionamientos unifamiliares. En los proyectos para estos desarrollos obliga el trazo de vías para circulación de vehículos. No será obligatorio el pavimento ni la introducción de la red de drenaje. Las demás reglamentaciones de estos desarrollos estarán provistas en el PDU y en el POTM.

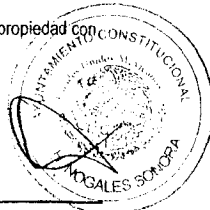
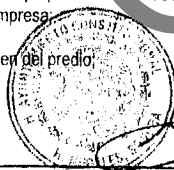
SECCIÓN II
DEL CONVENIO-AUTORIZACIÓN

ARTÍCULO 93.- Para la obtención del Convenio-Autorización que se menciona en el Art. 99, fracción I de la Ley y el Art. 84 del Reglamento, existen dos tipos de Convenio-Autorización y son los siguientes:

- I. Convenio-Autorización tipo A, para los fraccionamientos en los que existen vías para la circulación de vehículos; y
- II. Convenio-Autorización tipo B, para los fraccionamientos en los que existen vías para la circulación exclusiva de peatones.

ARTÍCULO 94.- En base al Art. 100 de la Ley, para la realización del Convenio-Autorización tipo A se deberá presentar a la Dirección la siguiente documentación:

- I. Original o copia certificada que acredite la propiedad del inmueble a fraccionar, acreditando la propiedad con la escritura y el acta constitutiva de la empresa;
- II. El certificado de gravamen o no gravamen del predio;



REGLAMENTO A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

- III. El resolutivo de la manifestación de impacto ambiental otorgada por la autoridad competente. En caso de haberse obtenido en el Gobierno del Estado, deberá presentar además del resolutivo, una copia de la Manifestación de Impacto Ambiental. El Municipio de Nogales no exenta de la presentación del Resolutivo de Impacto Ambiental a ningún fraccionamiento.
- IV. La licencia de uso de suelo general;
- V. El proyecto de lotificación aprobado por la Dirección, mismo que deberá contener:
 - a) Plano de localización que contenga toda la zona donde se ubica el terreno por desarrollar, que permita ver su liga con las vías principales de circulación, equipamiento urbano y lugares de interés público, debe estar a escala conveniente del terreno, amparado por las escrituras, con los datos correspondientes a medidas, ángulos, colindancias, orientación, superficie del terreno, cuadro de coordenadas de sus vértices e incluir curvas de nivel del terreno por desarrollar y sus inmediaciones, apoyadas en bancos de nivel definidos y con elevaciones referidas al sistema municipal de apoyo topográfico;

Este plano puede ser elaborado sobre una copia Catastral de la zona o en el plano de la Ciudad actualizado;
 - b) Dimensionamiento de manzanas, lotes y/o súper-manzanas; y
 - c) Distribución de los usos de suelo como son habitacional, comercial, vialidades, reservas, área de donación en su caso, áreas verdes y afectaciones si existen.
- VI. Estudio del drenaje pluvial del fraccionamiento con respecto a la zona donde se ubica, para su revisión y aprobación correspondiente. El estudio deberá considerar el área construida, el área libre y el área libre permeable para determinar la captación mínima y máxima del proyecto de drenaje pluvial;
- VII. Nomenclatura de las vialidades;
- VIII. Presupuesto global del proyecto de urbanización en caso de que el pago de derechos de este concepto no se contemple en la Ley de Ingresos Municipal;
- IX. Los documentos que acrediten la factibilidad de suministro de agua, drenaje y electrificación de parte de las dependencias y entidades correspondientes;

Una vez recibida la documentación descrita en el párrafo anterior, se procederá a la elaboración del Convenio-Autorización que suscribirá el Ayuntamiento, representado por el Presidente Municipal, el Secretario y el Síndico del Ayuntamiento, así como los titulares de la Secretaría y de la Dirección, además del propietario o representante legal del fraccionador.

ARTÍCULO 95.- La documentación requerida para este trámite se entregará en formato impreso y en original, así como en medio magnético compatible con el que use la Dirección.

ARTÍCULO 96.- El Convenio-Autorización tipo A consistirá en lo siguiente:

- I. DECLARACIONES DEL FRACCIONADOR
 - a. Empresa responsable del fraccionamiento;
 - b. Representante legal;
 - c. Descripción de la escritura pública relativa al predio a fraccionar;

