



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**PRESENTE**

Los integrantes de las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Monterrey, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, fracción II, 30, fracción IV, 42 y 43 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 56, 58, fracción I incisos a) y b) y fracción VIII, incisos a), b) y d) del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, sometemos a consideración de este órgano colegiado la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 61, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 102, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículos 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7 y 73 bis 8 así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Primera "Del Desarrollo Orientado al Transporte" y la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III "De las Normas de Control" del **Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León**. en base a los siguientes:

**ANTECEDENTES**

- I. El Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, en la sesión ordinaria del día 08 de julio de 2014, aprobó el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 acatando las observaciones vertidas por el Gobierno del Estado, y se instruyó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey y al Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey para que, una vez emitido el dictamen de congruencia, formularan la petición dirigida al Gobernador del Estado, para solicitar la publicación en el Periódico Oficial del Estado y la inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, fracción IX y 54 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- II. Una vez emitido el dictamen de congruencia por el Gobierno del Estado dicho Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se público en el Periódico Oficial del Estado de fecha 15 de agosto de 2014.
- III. el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala en su artículo sexto transitorio que en un plazo que no exceda de 3—tres meses, posteriores a su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, deben realizarse las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- IV. la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología presentó a las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento a través de sus presidentes el proyecto de modificación al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Por lo anterior y;

**C O N S I D E R A N D O**

**PRIMERO.** Que de acuerdo a lo que establece el artículo 115, fracción II, segundo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, el Ayuntamiento cuenta con facultades para aprobar los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

**SEGUNDO.** Que el artículo 26, inciso a), fracción VII, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León establece las atribuciones del Ayuntamiento en materia de régimen interior, entre las que se destacan elaborar, aprobar y actualizar los reglamentos municipales para el mejor funcionamiento del Ayuntamiento en beneficio de la población.

**TERCERO.** Que los artículos 162, fracción V, 164 y 166, fracción V, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**

**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

establecen como obligación del Ayuntamiento estimular la participación de la comunidad en la gestión municipal, así como que en la elaboración de los reglamentos se tome en cuenta la opinión de la comunidad y que en los ordenamientos estén previstos procedimientos de revisión y consulta con la participación de la propia comunidad, para garantizar la oportuna actualización de cada reglamento.

**CUARTO.-** Que artículo 10 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey obliga a los titulares de las dependencias a auxiliar al Ayuntamiento en la elaboración o reforma de los proyectos de reglamentos o acuerdos, cuyas materias correspondan a sus atribuciones.

**QUINTO.** Que el texto de los artículos a consultar incluidos en la iniciativa de reforma por modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León es el siguiente:

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p>ARTÍCULO 4. Para los efectos de este Reglamento se entiende por:</p> <p>I. A IV ...</p> <p>V. Área No Urbanizable: Superficie de suelo en estado natural y que la Autoridad determina, de conformidad con la Ley, el Plan y reglamentos correspondientes, que no deben ser urbanizadas, por cumplir con importantes funciones relativas al equilibrio ecológico. Las áreas no urbanizables se consideran por ser de preservación ecológica, por prevención de riesgos o por tener pendientes mayores al 45-cuarenta y cinco por ciento.</p>	<p>ARTÍCULO 4. Para los efectos de este Reglamento se entiende por:</p> <p>I. A IV ...</p> <p>V. Área No Urbanizable: Superficie de suelo en estado natural y que la Autoridad determina, de conformidad con la Ley, el Plan y reglamentos correspondientes, que no deben ser urbanizadas, por cumplir con importantes funciones relativas al equilibrio ecológico. Las áreas no urbanizables son:</p> <p><b>a) Por Preservación Ecológica:</b> En esta zona predominan los terrenos forestales y no se permiten otros usos o destinos del suelo, excepto los necesarios para la protección y conservación de las características naturales de la zona. En estas zonas se incluye a las Áreas Naturales Protegidas</p> <p><b>b) Por Riesgos:</b> Superficie de suelo, que corresponde a áreas señaladas en el Atlas de Riesgos como zona de riesgo no mitigable y</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p>VI. a XIII ...</p> <p>XIV. Centro Vecinal: También llamado comercial vecinal, el cual corresponde a la zona en donde se prevé la predominancia de usos y destinos del suelo comerciales y de servicio, complementarios a la vivienda. Su localización se definirá en la autorización de los proyectos de los fraccionamientos o colonias.</p> <p>XV. a XVII. ...</p> <p>XVIII. Comercio de Barrio (CB): Uso de suelo que se aplica a sitios específicos, previstos en las aprobaciones de las colonias y/o fraccionamientos para la ubicación de usos comerciales y de servicio complementarios a la vivienda.</p> <p>XIX. Corredor Biológico (CBi): Área que implica una conectividad entre zonas protegidas y áreas con una biodiversidad importante, con el fin de contrarrestar la fragmentación de los hábitats; por sus características naturales éstas observan lineamientos y condicionantes urbanísticos que coadyuvan a asegurar la continuidad, conservación y preservación de las especies del área, según lo señalado en el Plan.</p>	<p>por lo tanto se clasifica como no urbanizable, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 167 y 168 de la Ley.</p> <p><b>c) Por Pendientes Mayores a 45%:</b> Superficie de suelo que presenta pendientes topográficas mayores al 45% y de conformidad con el artículo 121 de la Ley, no son urbanizables.</p> <p>VI. a XIII ...</p> <p>XIV. <b>Centro de Barrio:</b> Zonas en donde se podrá instalar el comercio de barrio y los destinos de suelo que señala el artículo 145 de la Ley. En los nuevos fraccionamientos o colonias, su localización se definirá en la autorización de los proyectos correspondientes.</p> <p>XV. a XVII. ...</p> <p>XVIII. Comercio de Barrio (CB): Uso de suelo que se aplica a sitios específicos, previstos en el Plan o en las aprobaciones de las colonias y/o fraccionamientos para la ubicación de usos comerciales y de servicio complementarios a la vivienda. En los nuevos fraccionamientos o colonias, su localización se definirá en la autorización de los proyectos correspondientes.</p> <p>XIX. Corredor Biológico (CBi): Los corredores biológicos son áreas de vegetación no alteradas significativamente por la acción del ser humano o que requieren ser preservados o restaurados a lo largo de cuerpos de agua, permanentes o temporales, con el objeto de permitir el flujo genético entre individuos de flora o fauna de dos o más regiones o ecosistemas.</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p>XX. ...</p> <p>XXI. Corredor Urbano de Alto Impacto (CAI): Espacio longitudinal colindante a ambos lados de vialidades principales, en donde se permite gran variedad de usos comerciales y de servicios, según lo señalado en el Plan. En la Delegación Huajuco, se considera como corredor de alto impacto a la Carretera Nacional núm. 85.</p> <p>XXII. a XXVI ...</p> <p>XXVII. Equipamientos y Servicios (ES): Zonas o predios utilizados o previstos para el establecimiento de instalaciones que tienen como finalidad atender las necesidades de la población en materia de salud, educación, cultura, asistencia social y demás instalaciones, construcciones y mobiliario afín a estos.</p> <p>XXVIII. a LXI. ...</p> <p>LXII. Zona Comercial y Servicios (CS): Zona con predominancia de actividades comerciales y de servicio, que presentan una disminución de población residente, en donde se requiere la aplicación de políticas de redensificación y mixtura de usos del suelo, según lo señalado en el Plan.</p> <p>LXIII. a LXIX. ...</p> <p>LXX. Zona Habitacional Unifamiliar (HU): Zona con predominancia habitacional unifamiliar y en donde no se admiten usos diferentes a éste, según lo señalado por el Plan.</p> <p>LXXI. ...</p>	<p>XX. ...</p> <p>XXI. Corredor Urbano de Alto Impacto (CAI): Espacio longitudinal colindante a ambos lados de vialidades principales, en donde se permite gran variedad de usos comerciales y de servicios, según lo señalado en el Plan.</p> <p>XXII. a XXVI ...</p> <p>XXVII. Equipamientos y Servicios (ES): Zonas o predios señalados en el Plan con ese uso o destino del suelo, utilizados o previstos para el establecimiento de instalaciones que tienen como finalidad atender las necesidades de la población en materia de salud, educación, cultura, asistencia social y demás servicios de utilidad pública.</p> <p>XXVIII. a LXI. ...</p> <p>LXII. Zona Servicios y Comercio (SC): También llamada de Comercio y Servicios, es una zona ubicada en el centro metropolitano con predominancia de actividades comerciales y de servicio, que presentan una disminución de población residente, en donde se requiere la aplicación de políticas de redensificación con mixtura de usos del suelo, según lo señalado en el Plan.</p> <p>LXIII. a LXIX. ...</p> <p>LXX. Zona Habitacional Unifamiliar (HU): Zona habitacional unifamiliar o prevista para tal fin, según lo previsto en el Plan y el presente Reglamento.</p> <p>LXXI. ...</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p>LXXII. Zona de Valor Cultural (ZVC): Se refiere a los sectores de Santa Lucía y Barrio Antiguo de Monterrey, decretados como áreas protegidas, en donde para cualquier intervención se deberá observar, además de lo señalado por el Plan, lo dispuesto por los respectivos Decretos de protección y sus Reglamentos.</p> <p>LXXIII. a LXXIV. ...</p>	<p>LXXII. Zona de Valor Cultural (ZVC): Corresponde al polígono de Santa Lucía, declarado como Zona Protegida, con los caracteres de Zona Histórica, Zona Pintoresca y Zona de Belleza Natural. En esta zona se deberá atender a lo dispuesto por este Reglamento, el Plan y el Decreto y reglamento correspondiente.</p> <p>LXXIII. a LXXIV. ...</p> <p>LXXV. Espacio público. Áreas o inmuebles públicos destinados a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas. Son aquellas áreas que comprenden las vías públicas, banquetas, parques, plazas, jardines y demás espacios abiertos que albergan actividades de circulación, reunión, esparcimiento, deporte y recreación, según lo señalado en el Plan.</p> <p>LXXVI. Impacto Hidrológico "0": El impacto hidrológico cero, es una estrategia pluvial consistente en evitar que las acciones de crecimiento urbano y de impermeabilización del suelo en áreas urbanas, incrementen el caudal de los escurrimientos pluviales y de ser así contrarrestar el pico, mediante la retención en el predio, de las lluvias generadas entre el antes y el después de construir e impermeabilizar el suelo.</p> <p>LXXVII. Zonas de conservación y mejoramiento urbano. Son áreas definidas en el Plan en donde se podrán establecer instrumentos de fomento para favorecer el mejoramiento de su infraestructura y equipamiento urbano, propiciando de esta forma su repoblamiento. En éstas podrán instrumentarse Programas Parciales de desarrollo urbano con la finalidad de</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
	<p>establecer normas urbanas específicas, y programas de mejoramiento del espacio público e infraestructura, además de los instrumentos de financiamiento que correspondan, de conformidad con lo dispuesto por la legislación de la materia.</p> <p>LXXVIII. Zona de Valor Patrimonial: Zona que comprende al polígono del Barrio Antiguo de Monterrey, decretada con el carácter de Centro Histórico, así como a los predios ubicados al norte de dicho polígono y al sur del polígono de Santa Lucía.</p> <p>LXXIX. Zona DOT: Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Eco vía, medidos desde el eje de la vía. En esta zona se prevén políticas de densificación.</p>
<p>ARTÍCULO 7. La utilización general del suelo en las áreas no urbanizables será la siguiente:</p> <p>I. Por causa de preservación ecológica, será la que dispongan los Decretos, Planes o Programas de manejo correspondientes. De no existir algún decreto, plan o programa de manejo, será aquella que conserve y mejore el medio ambiente, permitiendo el sostenimiento de la calidad ambiental del Municipio.</p> <p>II. Por prevención de riesgos, será</p>	<p>ARTÍCULO 7. La utilización general del suelo en las áreas no urbanizables será la siguiente:</p> <p>I. Por causa de preservación ecológica: estarán a lo dispuesto por los decretos de protección correspondientes y el Plan Metropolitano 2000-2021 Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada.</p> <p>II. Por prevención de riesgos: será aquella que disponga el Atlas de Riesgos correspondiente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 168 de la Ley.</p> <p>III. Por tener pendientes mayores al 45-cuarenta y cinco por ciento: en estas zonas queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 121 fracción III, 195 fracción I y 196 fracción I de la Ley.</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p>aquella que disponga el Atlas de Riesgos, que al efecto expida el Gobierno del Estado.</p> <p>III. Por tener pendientes mayores al 45-cuarenta y cinco por ciento, en estas zonas queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 121 fracción III, 195 fracción I y 196 fracción I de la Ley.</p>	
	<p>ARTÍCULO 7 BIS. Cuando por resolución Judicial o Jurisdiccional de Autoridad competente se determine no aplicar la clasificación referida en la Fracción I del artículo anterior, los trámites y solicitudes serán resueltos por la Secretaria mediante dictamen técnico, debiéndose tomar en cuenta los usos, densidades y lineamientos urbanísticos señalados para la zona urbana o urbanizable colindante inmediata a los predios o inmuebles de que se trate, de conformidad con la legislación aplicable en la materia.</p> <p>Cuando en casos específicos en las áreas señaladas en la fracción II y III del artículo que antecede, a solicitud de la parte interesada estas podrán ser precisadas mediante los estudios técnicos correspondientes presentados por ello, de conformidad con la legislación aplicable, los cuales serán dictaminados por la Secretaria.</p>
<p>ARTÍCULO 9. Las zonas secundarias según los usos y destinos del suelo, son las siguientes:</p>	<p>ARTÍCULO 9. Las zonas secundarias según los usos y destinos del suelo, son las siguientes:</p>





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<b>REGLAMENTO VIGENTE</b>	<b>MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>
<p><b>I. SEGÚN LOS USOS DEL SUELO:</b></p> <p>1. Habitacional: zonas en las que predomina el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Habitacional Unifamiliar (HU)</li> <li>b) Habitacional Multifamiliar (HM)</li> <li>c) Crecimiento Controlado (CC)</li> </ul> <p>2. Comercial y de servicios: zonas en donde predominan los usos comerciales y de servicios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Servicios y Comercio (SC)</li> <li>b) Corredor Alto Impacto (CAI)</li> <li>c) Corredor Mediano Impacto (CMI)</li> <li>d) Corredor Bajo Impacto (CBI)</li> <li>e) Subcentro Urbano (SCU)</li> <li>f) Comercio de Barrio (CB)</li> <li>g) Centro Vecinal</li> </ul> <p>3. Industrial: corresponde a zonas o corredores urbanos en donde predominan o se prevé la predominancia de los usos industriales o relacionados con éstos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Corredor industrial (CI)</li> </ul> <p>4. Mixto: corresponde a zonas en donde se presenta o se prevé la coexistencia de usos habitacionales, comerciales y de servicio.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Habitacional Mixto Ligero (HML)</li> <li>b) Habitacional Mixto Medio (HMM)</li> <li>c) Habitacional Mixto Intenso (HMI)</li> <li>d) Habitacional con Comercio (HC)</li> <li>e) Zona Industrial y de Transición (ZT)</li> <li>f) Zona de Valor Cultural (ZVC)</li> </ul> <p><b>II. SEGÚN LOS DESTINOS DEL SUELO:</b></p> <p>1. Espacios abiertos y áreas verdes</p>	<p><b>I. SEGÚN LOS USOS DEL SUELO:</b></p> <p>1. Habitacional: zonas en las que predomina el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Habitacional Unifamiliar (HU)</li> <li>b) Habitacional Multifamiliar (HM)</li> <li>c) Crecimiento Controlado (CC)</li> </ul> <p>2. Comercial y de servicios: zonas en donde predominan los usos comerciales y de servicios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Servicios y Comercio (SC)</li> <li>b) Corredor Alto Impacto (CAI)</li> <li>c) Corredor Mediano Impacto (CMI)</li> <li>d) Corredor Bajo Impacto (CBI)</li> <li>e) Corredor Cultural (CCU)</li> <li>f) Subcentro Urbano (SCU)</li> <li>g) Comercio de Barrio (CoB)</li> <li>h) Centro de Barrio (CB)</li> </ul> <p>3. Industrial: corresponde a zonas o corredores urbanos en donde predominan o se prevé la predominancia de los usos industriales o relacionados con éstos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Corredor industrial (CI)</li> </ul> <p>4. Mixto: corresponde a zonas en donde se presenta o se prevé la coexistencia de usos habitacionales, comerciales y de servicio.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Habitacional Mixto Ligero (HML)</li> <li>b) Habitacional Mixto Medio (HMM)</li> <li>c) Habitacional Mixto Intenso (HMI)</li> <li>d) Habitacional con Comercio (HC)</li> <li>e) Zona Industrial y de Transición (ZT)</li> <li>f) Zona de Valor Cultural (ZVC)</li> <li>g) Zona de Valor Patrimonial (ZVP)</li> </ul>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p>(EA).</p> <p>a) Espacios Abiertos (EA)</p> <p>b) Corredor Biológico (CBI)</p> <p>c) Preservación Ecológica (PE)</p> <p>2. Equipamientos y Servicios (ES)</p> <p>3. Infraestructura</p> <p>4. Vialidad y obras complementarias</p>	<p>II. SEGÚN LOS DESTINOS DEL SUELO:</p> <p>1. Espacios abiertos y áreas verdes (EA).</p> <p>a) Espacios Abiertos (EA)</p> <p>b) Corredor Biológico (CBI)</p> <p>c) Área No Urbanizable (ANU)</p> <p>2. Equipamientos y Servicios (ES)</p> <p>3. Infraestructura</p> <p>4. Vialidad y obras complementarias</p>
<p>ARTÍCULO 19. Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados deberán cumplir con los siguientes requerimientos:</p> <p>I. Predominancia: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 60-sesenta por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberá tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio.</p> <p>II. Contaminación: No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de</p>	<p>ARTÍCULO 19. Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados deberán cumplir con los siguientes requerimientos:</p> <p>I. Predominancia: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberá tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio.</p> <p>II. Contaminación: No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables.</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p>carácter general aplicables.</p> <p>III. Impacto vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.</p> <p>IV. Seguridad: Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente.</p> <p>Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) e Industrial (CI); Zona Comercial y Servicios; y en Subcentros Urbanos (SCU), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.</p> <p>Los planes o programas de desarrollo urbano de los Municipios deberán establecer la prohibición de usos de suelo y uso de edificación para dichos establecimientos.</p>	<p>III. Impacto vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.</p> <p>IV. Seguridad: Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.</p> <p>Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.</p>
<p>ARTÍCULO 21. Los usos del suelo complementarios a la vivienda, serán los</p>	<p>ARTÍCULO 21. Los usos del suelo complementarios a la vivienda, serán los</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p>siguientes:</p> <p>I. En la Zona Habitacional Multifamiliar (HM), se permitirán: abarrotes; papelerías, copias; mercerías; oficinas de profesionistas; consultorios dental, psicológico, médico tradicional y alternativo; venta y renta de películas y/o videos; cibercafés y comidas para llevar, comida rápida y antojitos; peluquería, estéticas y salas de belleza; refresquerías y neverías; paleterías; cafés, fondas y taquerías.</p> <p>II. En la Zona Habitacional Mixto Ligero (HML), además de lo indicado para la zona Habitacional Multifamiliar, se permitirán: fruterías; farmacias, herbarios, boticas y similares; plotteo de planos; sastrerías, talleres de costura y planchaduría; cerrajerías; joyerías, relojerías y orfebrerías; accesorios y regalos; ópticas; agencias de viajes.</p> <p>III. En la Zona Habitacional con Comercio (HC), además de lo permitido para la zona Habitacional Mixto Ligero, se permitirán: florerías y arreglos florales; dulcerías; música grabada; venta de ropa, calzado, telas, salón de corte y estética para mascotas; artesanías y artículos religiosos; venta de artículos de computación, ingeniería, dibujo y artículos fotográficos y cinematográficos; librerías y revisterías; marcos y molduras.</p> <p>IV. En la Zona Habitacional Mixto Medio (HMM), además de lo indicado para las zonas Habitacional con Comercio, se permitirán: tortillerías y panaderías; ferreterías, tlapalerías, plomerías y vidrierías; reparación y tapicería de muebles; vulcanizadora; depósitos.</p>	<p>siguientes:</p> <p>I. En la Zona Habitacional Multifamiliar (HM), se permitirán: abarrotes; papelerías, copias; mercerías; oficinas de profesionistas; consultorios dental, psicológico, médico tradicional y alternativo; venta y renta de películas y/o videos; cibercafés y comidas para llevar, comida rápida y antojitos; peluquería, estéticas y salas de belleza; refresquerías y neverías; paleterías; cafés, fondas y taquerías.</p> <p>II. En la Zona Habitacional Mixto Ligero (HML), además de lo indicado para la zona Habitacional Multifamiliar, se permitirán: fruterías; farmacias, herbarios, boticas y similares; plotteo de planos; sastrerías, talleres de costura y planchaduría; cerrajerías; joyerías, relojerías y orfebrerías; accesorios y regalos; ópticas; agencias de viajes.</p> <p>III. En la Zona Habitacional con Comercio (HC), además de lo permitido para la zona Habitacional Mixto Ligero, se permitirán: florerías y arreglos florales; dulcerías; música grabada; venta de ropa, calzado, telas, salón de corte y estética para mascotas; artesanías y artículos religiosos; venta de artículos de computación, ingeniería, dibujo y artículos fotográficos y cinematográficos; librerías y revisterías; marcos y molduras.</p> <p>IV. En la Zona Habitacional Mixto Medio (HMM), además de lo indicado para las zonas Habitacional con Comercio, se permitirán: tortillerías y panaderías; ferreterías, tlapalerías, plomerías y vidrierías; reparación y tapicería de muebles; vulcanizadora; depósitos.</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p>V. En la Zona Habitacional Mixto Intenso (HMI), además de lo indicado para las zonas Habitacional Mixto Medio, se permitirán: talleres de reparación y mantenimiento de aparatos eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina; reparación de calzado; comercios y talleres familiares (elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas).</p> <p>Cuando se desarrollen giros o actividades relacionadas con la venta de alimentos, no se permitirá la venta de cerveza para acompañarlos, debiendo sujetarse a los lineamientos ambientales que establezca la Autoridad competente.</p>	<p>V. En la Zona Habitacional Mixto Intenso (HMI), además de lo indicado para las zonas Habitacional Mixto Medio, se permitirán: talleres de reparación y mantenimiento de aparatos eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina; reparación de calzado; comercios y talleres familiares (elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas).</p> <p>Cuando se desarrollen giros o actividades relacionadas con la venta de alimentos, no se permitirá la venta de cerveza para acompañarlos, debiendo sujetarse a los lineamientos ambientales que establezca la Autoridad competente.</p> <p>En las zonas de conservación y mejoramiento urbano señaladas en el Plan, se permitirán los usos complementarios a la vivienda, según la zona secundaria que se establezca en el Plan Parcial correspondiente.</p>
<p>ARTÍCULO 28. Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.</p> <p>En las zonas habitacionales en donde esté prevista la habilitación y apertura de nuevas vialidades con un ancho mínimo de 34.00-treinta y cuatro metros, y cuando la vialidad forme parte o sea la prolongación de una vialidad señalada en el Plan como corredor urbano, a ésta se le deberá considerar como parte del mismo corredor y se le deberán</p>	<p>ARTÍCULO 28. Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p>aplicar los lineamientos que a éste correspondan, esto con la finalidad de mantener una continuidad vial y de utilización del suelo.</p>	
<p>ARTÍCULO 31. En los predios indicados en el Plan como Comercio de Barrio, se podrán permitir los siguientes usos del suelo: Tiendas de productos básicos; Tiendas de especialidades; tiendas de conveniencia; agencias de viajes; alquiler de ropa; cerrajerías, cibercafés; estudios fotográficos; lavanderías, tintorerías y planchadurías, estéticas y salas de belleza; comidas para llevar, antojitos, cafés, neverías y video clubes. En estos predios se aplicarán los lineamientos indicados para la zona en que se encuentren ubicados.</p>	<p>ARTÍCULO 31. En los predios indicados en el Plan como Comercio de Barrio, se podrán permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicios agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos indicados para la zona en donde se encuentren ubicados.</p>
<p>ARTÍCULO 32. Para la zona del Barrio Antiguo, decretado como zona protegida, se permitirán los usos del suelo indicados en la Matriz de Compatibilidad y la densidad señaladas en el Plan y en este Reglamento; no serán aplicables el CUS y COS; la altura de las edificaciones estará restringida a un máximo de 9-nueve metros, procurando que el lenguaje arquitectónico utilizado armonice con el entorno. Lo anterior con independencia de las disposiciones legales de carácter general que sean aplicables.</p>	<p>ARTÍCULO 32. Para la zona del Barrio Antiguo, decretado como Centro Histórico, se permitirán los usos del suelo indicados para la zona de Valor Patrimonial y la densidad señaladas en el Plan y en este Reglamento. En esta zona no serán aplicables el CUS y COS y la altura de las edificaciones quedará sujeta a lo dispuesto por la normatividad aplicable, procurando que el lenguaje arquitectónico utilizado armonice con el entorno. Lo anterior con independencia de las disposiciones legales de carácter general que sean aplicables.</p> <p>En la zona de Santa Lucía, decretada como Zona Protegida con los caracteres de Zona Histórica, Pintoresca y de Belleza Natural, se permitirán los usos del suelo indicados para la Zona de Valor Cultural, que establece el Plan y este Reglamento. Lo anterior con independencia de las disposiciones legales de carácter general que sean aplicables.</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<b>REGLAMENTO VIGENTE</b>	<b>MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>
<p>ARTÍCULO 33. En la zona indicada en el Plan como Espacios Abiertos (EA), se permitirán parques, plazas, jardines y demás espacios verdes. No se permitirá ningún tipo de construcción, salvo aquellas instalaciones indispensables para su funcionamiento, como andadores, jardines, bancas, luminarias y demás mobiliario urbano.</p>	<p>ARTÍCULO 33. En la zona indicada en el Plan como Espacios Abiertos (EA), se permitirán parques, plazas, jardines y demás espacios verdes. No se permitirá ningún tipo de construcción, salvo aquellas instalaciones indispensables para su funcionamiento, como andadores, jardines, bancas, luminarias y demás mobiliario urbano, así como puentes peatonales.</p>
	<p>ARTÍCULO 34 BIS. Las áreas señaladas en el Plan como corredor biológico, estarán conformadas por lo previsto en éste Reglamento y el área de demarcación federal, siendo ésta franja la rivera o zona federal de resguardo, en donde se deberá respetar el derecho de paso del agua, según señale la Comisión Nacional del Agua.</p>
<p>ARTÍCULO 35. Los inmuebles indicados en el Plan como Equipamientos y Servicios (ES) podrán ser utilizados, además de lo señalado por el Plan y este Reglamento, conforme a los usos y normatividad prevista para la zona en donde se ubiquen.</p>	<p>ARTÍCULO 35. En las zonas y predios indicados en el Plan como Equipamientos y Servicios (ES), se podrán desarrollar, además de los usos y destinos del suelo señalados para estos predios o inmuebles, los que se permitan en las zonas donde se encuentren insertos, debiéndose en ambos casos respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dichas zonas.</p>
	<p>ARTÍCULO 35 BIS. Las suites ejecutivas, casas de asistencia y casas de huéspedes, se podrán instalar en las zonas habitacionales Multifamiliar, Mixto Ligero, Mixto Medio y Mixto Intenso, cuando se localicen dentro de un radio de 500 metros de hospitales, universidades y centros de convenciones, debiendo cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan.</p>
<p>ARTÍCULO 36. Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los</p>	<p>ARTÍCULO 36. Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<b>REGLAMENTO VIGENTE</b>	<b>MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>
---------------------------	-------------------------------

lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, son los siguientes:

lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, son los siguientes:

Densidades y Lineamientos Urbanísticos							
Uso del Suelo	Tipo	Clasificación de la zona.	Densidad Vv./Ha.	Lineamientos			No. Niveles (Máximo)
				COS	CUS	CAV	
Uso Habitacional Unifamiliar		Densidad Baja		0.8	2	0.1	3
		Densidad Media y Alta		0.8	2	0.1	4
Uso de Suelo Habitacional Unifamiliar en Zonas de Crecimiento Controlado.	D	Pendiente baja 0 - 15%.	24	0.75	1.5	0.15	4
	C	Pendiente media 15.01-30%.	14	0.6	1.3	0.25	5
	C	Pendiente alta 30.01-45%.	6	0.4	0.8	0.3	5
		Pendiente superior al 45%.		No urbanizable			
Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar en las siguientes zonas: Habitacional Multifamiliar, Habitacional con Comercio, Mixto Ligero, Mixto Medio y Mixto Intenso.	C	D1 Densidad Baja.	8	0.4	0.7	0.3	2
	C	D2 Densidad Baja.	12	0.5	0.7	0.25	2
	D	D3 Densidad Baja.	25	0.6	1.2	0.2	3
	E	D4 Densidad Baja.	33	0.6	1.2	0.2	3
	E	D5 Densidad Media.	42	0.7	1.4	0.15	4
	F	D6 Densidad Media.	56	0.7	1.5	0.15	4
	G	D7 Densidad Media.	67	0.75	1.7	0.13	4
	G	D8 Densidad Media.	83	0.75	2	0.13	5
	H	D9 Densidad Media.	95	0.75	2.5	0.13	6
	H	D10 Densidad Alta.	105	0.75	3	0.15	8
	I	D11 Densidad Alta.	120	0.75	5	0.15	12
	I	D12 Densidad Alta.	150	0.8	Libre	0.1	(+) 12
Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar en Zonas de Crecimiento Controlado y Zonas Especiales de Desarrollo.	D	Pendiente baja 0 - 15%.	24	0.75	1.5	0.15	8
	C	Pendiente media 15.01-30%.	14	0.6	1.3	0.25	9
	C	Pendiente alta 30.01-45%.	6	0.4	0.8	0.3	10
		Pendiente superior al 45%.		No urbanizable			
Usos Comerciales y de Servicios.		Zona Habitacional Multifamiliar		0.75	1.7	0.15	4
		Zona Habitacional con Comercio		0.8	Libre	0.1	(+) 12
		Zona de Valor Cultural		0.8	Libre*	0.1	(+) 12*
		Zona Habitacional Mixto Ligero		0.75	2.5	0.12	5
		Zona Habitacional Mixto Medio		0.75	2.5	0.12	5
		Zona Habitacional Mixto Intenso		0.75	2.5	0.12	5
		Zona Industrial y de Transición		0.75	3.5	0.12	5
Zonas y Corredores Urbanos	H	Bajo Impacto	95	0.8	2.5	0.1	8
	H	Mediano Impacto	120	0.75	3.5	0.15	10
		Alto Impacto					
	I	Hasta 1,000 m <sup>2</sup> de terreno	150	0.75	5	0.15	12
	I	Mayor de 1,000 m <sup>2</sup> de terreno	150	0.75	10	0.15	(+) 12
		Industrial					
Subcentros Urbanos	I	Hasta 1,000 m <sup>2</sup> de terreno	150	0.75	5	0.15	12
	I	Mayor de 1,000 m <sup>2</sup> de terreno	150	0.75	10	0.15	(+) 12
		Zona Comercial y Servicios		0.8	Libre	0.1	(+) 12
		Industrial					

Densidades y Lineamientos Urbanísticos							
Uso del Suelo	Tipo	Clasificación de la zona.	Densidad Vv./Ha.	Lineamientos			No. Niveles (Máximo)
				COS	CUS	CAV	
Uso Habitacional Unifamiliar				0.8	2	0.1	4
Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar en las siguientes zonas: Habitacional Multifamiliar, Habitacional con Comercio, Mixto Ligero, Mixto Medio y Mixto Intenso.	C	D1 Densidad Baja.	8	0.4	0.7	0.3	2
	C	D2 Densidad Baja.	12	0.5	0.7	0.25	2
	D	D3 Densidad Baja.	25	0.6	1.2	0.2	3
	E	D4 Densidad Baja.	33	0.6	1.2	0.2	3
	E	D5 Densidad Media.	42	0.7	1.4	0.15	4
	F	D6 Densidad Media.	56	0.7	1.5	0.15	4
	G	D7 Densidad Media.	67	0.75	1.7	0.13	4
	G	D8 Densidad Media.	83	0.75	2	0.13	5
	H	D9 Densidad Media.	95	0.75	2.5	0.13	6
	H	D10 Densidad Alta.	105	0.75	3	0.15	8
	I	D11 Densidad Alta.	120	0.75	5	0.15	12
	I	D12 Densidad Alta.	150	0.8	Libre	0.1	(+) 12
Uso de Suelo Habitacional en Zonas de Crecimiento Controlado.	D	Pendiente baja 0 - 15%.	24	0.75	1.5	0.15	8
	C	Pendiente media 15.01-30%.	14	0.6	1.3	0.25	9
	C	Pendiente alta 30.01-45%.	6	0.4	0.8	0.3	10
		Pendiente superior al 45%.		No urbanizable			
Usos Comerciales y de Servicios.		Zona Habitacional Multifamiliar		0.75	1.7	0.15	4
		Zona Habitacional con Comercio		0.8	Libre	0.1	(+) 12
		Zona de Valor Cultural		0.8	Libre*	0.1	(+) 12*
		Zona de Valor Patrimonial		0.8	Libre*	0.1	(+) 12*
		Zona Habitacional Mixto Ligero		0.75	2.5	0.12	5
		Zona Habitacional Mixto Medio		0.75	2.5	0.12	5
		Zona Habitacional Mixto Intenso		0.75	2.5	0.12	5
Zonas y Corredores Urbanos	I	Cultural	150	0.8	Libre	0.1	(+) 12
	H	Bajo Impacto	95	0.8	2.5	0.1	8
	H	Mediano Impacto	120	0.75	3.5	0.15	10
		Alto Impacto					
	I	Hasta 1,000 m <sup>2</sup> de terreno	150	0.75	5	0.15	12
	I	Mayor de 1,000 m <sup>2</sup> de terreno	150	0.75	10	0.15	(+) 12
Subcentros Urbanos	I	Hasta 1,000 m <sup>2</sup> de terreno	150	0.75	5	0.15	12
	I	Mayor de 1,000 m <sup>2</sup> de terreno	150	0.75	10	0.15	(+) 12
		Zona Comercial y Servicios		Libre			(+) 12
		Industrial					

**Notas: Para calcular el CUS no se contabilizarán los estacionamientos subterráneos. Cuando se trate de terrenos con desnivel la aplicación del CUS se determinará mediante dictamen técnico que al efecto emita la Secretaría.**

**Notas: Para calcular el CUS no se contabilizarán los estacionamientos subterráneos. Cuando se trate de terrenos con desnivel la aplicación del CUS se determinará mediante dictamen técnico que al efecto emita la Secretaría.**

**\* Con excepción del Barrio Antiguo, en donde se aplicará lo dispuesto para esta zona en el Plan y el presente Reglamento.**

El número de niveles máximo permitido contabilizara a partir del desplante de la construcción.

En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso

\* En el Barrio Antiguo y Santa Lucía, se





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<b>REGLAMENTO VIGENTE</b>	<b>MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>
<p>de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría.</p>	<p>deberá aplicar además de lo dispuesto por el Plan y este Reglamento, lo que establezcan los decretos de protección y reglamentos correspondientes.</p>
<p>ARTÍCULO 39. La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.</p>	<p>ARTÍCULO 39. La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.</p> <p>En las edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría.</p>
<p>ARTÍCULO 44. En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán con un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. Además deberán de tener cuando menos 12-doce metros de distancia con respecto a la zona habitacional colindante inmediata con dicho predio como amortiguamiento pudiendo ser una zona de absorción, y/o área verde, y/o estacionamiento, y/o área libre de construcción y/o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública.</p> <p>Cuando el predio tenga un fondo mayor a los indicados, a la superficie que se ubique fuera</p>	<p>ARTÍCULO 44. En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. En estos predios la edificación o edificaciones deberán de tener una zona de amortiguamiento con respecto a la zona habitacional colindante inmediata a dicho predio. La distancia de separación será determinada por la Secretaría dependiendo del caso y podrá ser utilizada como área verde o de absorción, estacionamiento, área libre o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública, en su parte posterior.</p> <p>Cuando el predio tenga un fondo mayor al indicado, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p>del área de influencia se le aplicará la densidad de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.</p>	<p>densidad y lineamientos urbanísticos de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.</p>
	<p>Artículo 45 BIS. Los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan.</p>
<p>ARTÍCULO 50. En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se deberá cumplir como mínimo con el 20 por ciento del requerimiento de cajones al interior del predio y 80 por ciento restante en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:</p> <p>I. Que el predio no se encuentre a una distancia mayor a 150-ciento cincuenta metros;</p> <p>II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;</p> <p>III. Que los propietarios de dichos predios obtengan previamente su título de propiedad con gravamen de estacionamiento, inscrito ante la dependencia correspondiente. Cuando esto</p>	<p>ARTÍCULO 50. En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:</p> <p>I. Derogado;</p> <p>II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;</p> <p>III. Derogado;</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p>no se pueda comprobar, se deberá tramitar y obtener la autorización del uso de suelo, edificación y/o construcción para dicho uso, en términos de lo exigido por la Ley;</p> <p>IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; y</p> <p>V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.</p> <p>En las edificaciones decretadas y/o catalogadas como Monumentos Inmuebles Históricos y/o Artísticos, así como aquellas con características arquitectónicas dignas de conservarse, de acuerdo a dictamen emitido por las dependencias competentes, no se requerirán cajones de estacionamiento.</p>	<p>III. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; y</p> <p>V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.</p> <p>En el caso de obras nuevas en el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento hasta en un 50-cincuenta por ciento en otros predios, debiendo observarse las condicionantes señaladas en este artículo.</p>
<p>ARTÍCULO 51. En los inmuebles ubicados en zonas o calles peatonales, no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento.</p> <p>En los inmuebles destinados a Estancias infantiles, no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento.</p>	<p>ARTÍCULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:</p> <p>I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;</p> <p>II. En los destinados a estancias infantiles;</p> <p>III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o</p>

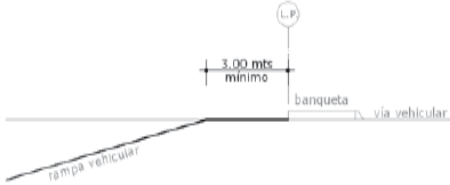
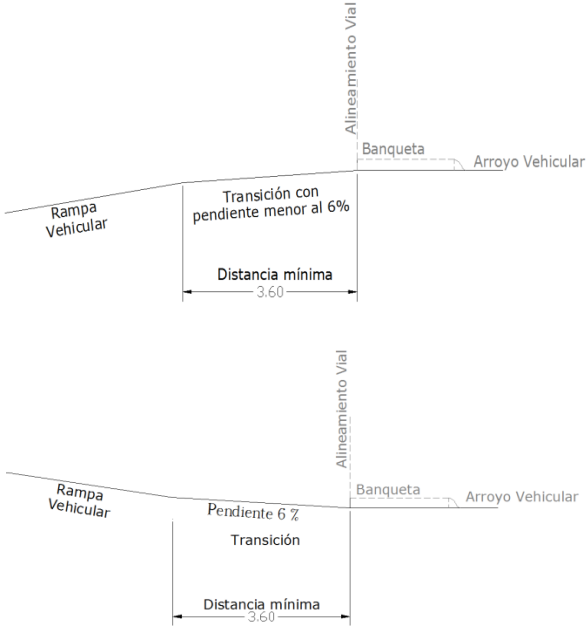


**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
	<p>artístico; y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y</p> <p>IV.En la regularización de las viviendas unifamiliares.</p>
<p>ARTÍCULO 52. Los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos 5.00-cinco metros por 2.70-dos metros y setenta centímetros. Los cajones para estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos 6.00-seis metros por 2.70-dos metros y setenta centímetros.</p> <p>Se podrá permitir hasta un 25-veinticinco por ciento de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos 4.50-cuatro metros y cincuenta centímetros por 2.50-dos metros y cincuenta centímetros en batería y cuando menos 5.50-cinco metros y cincuenta centímetros por 2.50-dos metros y cincuenta centímetros en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados con su señalamiento correspondiente.</p>	<p>ARTÍCULO 52. Los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos 5.00-cinco metros por 2.70-dos metros y setenta centímetros. Los cajones para estacionamiento de automóviles, dispuestos paralelamente al pasillo de circulación o en cordón, medirán cada uno cuando menos 6.00-seis metros por 2.70-dos metros y setenta centímetros.</p> <p>Se podrá permitir hasta un 25-veinticinco por ciento de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos 4.50-cuatro metros y cincuenta centímetros por 2.50-dos metros y cincuenta centímetros en batería y cuando menos 5.50-cinco metros y cincuenta centímetros por 2.50-dos metros y cincuenta centímetros en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados con su señalamiento correspondiente.</p> <p>En calles subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuestos en batería a 90°, deberán contemplar una distancia de resguardo de 1-un metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
	<p>Cuando se trate de predios ubicados frente a vialidades principales sin calles laterales, queda prohibido resolver en reversa las maniobras vehiculares de salida. En ningún caso se permitirá resolver entradas vehiculares desde la vía pública, de reversa.</p>
<p>ARTÍCULO 59. Para salidas de estacionamientos que procedan de rampas vehiculares, se deberá de considerar una distancia mínima de 3-tres metros medidos del límite de propiedad hasta el límite de la misma rampa en la cual la superficie de rodamiento deberá estar totalmente horizontal, con el fin de proporcionar al conductor la visibilidad necesaria para realizar sus maniobras en forma segura tanto para el conductor como para los peatones y demás vehículos.</p> 	<p>ARTÍCULO 59. Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 -tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.</p> 
<p>ARTÍCULO 60. En los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias y Preparatorias se deberá disponer dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para entregar y recoger de manera ordenada, a</p>	<p>ARTÍCULO 60. En los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias y Preparatorias, con excepción de los ubicados en el Centro Metropolitano, deberán disponer o habilitar dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p>los estudiantes. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la longitud de almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.</p>	<p>andén para entregar y recoger de manera ordenada a los estudiantes. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la longitud de almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.</p> <p>El titular o responsable de estos equipamientos y servicios, queda obligado a cumplir con esta condicionante y las demás que establezca el Plan y este Reglamento, que le sean aplicables, sin las cuales no podrán ser otorgadas las licencias municipales de uso y edificación del suelo correspondientes.</p>
<p>ARTÍCULO 61. Los giros de lavado de autos (car wash) y restaurantes de comida para llevar (autoservicio) o tiendas de conveniencia con drive thru, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio del Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso específico en función de la demanda del local en cuestión.</p> <p>Será requisito para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, regularizaciones o ampliaciones de este tipo de giros, presentar Estudio de Impacto Vial.</p>	<p>ARTÍCULO 61. Los giros de gasolineras, lavado de autos y restaurantes de comida para llevar (autoservicio) o tiendas de conveniencia con autoservicio, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio del Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso específico en función de la demanda del local en cuestión.</p> <p>Será requisito para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, regularizaciones o ampliaciones de este tipo de giros, presentar Estudio de Impacto Vial.</p>
<p>ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice</p>	<p>ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p>en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.</p>	<p>en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.</p>
<p>ARTÍCULO 65. El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00-seis metros; para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00-cuatro metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.</p>	<p>ARTÍCULO 65. El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00-seis metros; para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00-cuatro metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
	<p>Cuando se trate de regularizaciones, al resolver los cajones de estacionamiento al interior del predio, podrán aceptarse anchos de pasillos de circulación con menores dimensiones, quedando sujetas las características geométricas a dictamen que al efecto realice la Secretaria, asegurando en todo momento una circulación funcional.</p>
<p>ARTÍCULO 69. La altura libre de los pisos deberá ser mínimo en el primer piso de 2.65-dos metros y sesenta y cinco centímetros y en los demás pisos de 2.20-dos metros y veinte centímetros.</p> <p>ARTÍCULO 70. Las circulaciones para vehículos en estacionamientos públicos deben estar separadas de las destinadas a los peatones.</p>	<p>ARTÍCULO 69. La altura libre de los pisos deberá ser mínimo en el primer piso de 2.65-dos metros y sesenta y cinco centímetros y en los demás pisos de 2.20-dos metros y veinte centímetros.</p> <p>Las circulaciones para vehículos en estacionamientos públicos deben estar separadas de las destinadas a los peatones.</p>
<p>ARTÍCULO 71. Se podrán utilizar equipos en interiores y exteriores como plataformas giratorias, eleva-autos para un auto, así como elevadores para autos (montacargas) en lugar de las rampas, para cubrir la demanda de cajones de estacionamiento</p>	<p>ARTÍCULO 70. Se podrán utilizar equipos en interiores y exteriores como plataformas giratorias, eleva-autos para un auto, así como elevadores para autos (montacargas) en lugar de las rampas, para cubrir la demanda de cajones de estacionamiento requerida y/o</p>





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<b>REGLAMENTO VIGENTE</b>	<b>MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>
requerida y/o resolver adecuadamente las circulaciones.	resolver adecuadamente las circulaciones.
ARTÍCULO 72. Los predios que colinden con vías subcolectoras o de mayor jerarquía y que se ubiquen en esquina, no deberán tener entradas ni salidas para vehículos por calles locales, salvaguardando los usos habitacionales.	ARTÍCULO 71. Los predios que colinden con vías subcolectoras o de mayor jerarquía y que se ubiquen en esquina, no deberán tener entradas ni salidas para vehículos por calles locales, salvaguardando los usos habitacionales.
<b>CAPÍTULO IV ALINEAMIENTOS VIALES</b>	<b>CAPÍTULO IV ALINEAMIENTOS VIALES</b>
ARTÍCULO 73. Los alineamientos viales que se requieran, al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, serán determinados tomando en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial del Plan, y lo no previsto por dicho plano se determinará mediante dictamen de la Secretaría, debiendo tomar en cuenta los antecedentes, normas, directrices, manuales y las demás regulaciones aplicables en materia vial.	ARTÍCULO 72. Los alineamientos viales que se requieran, al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, serán resueltos por la Secretaría, debiendo tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.  Cuando existan antecedentes de autorizaciones previas, y en donde se establezca una sección vial diferente a la señalada en el plano antes citado, al determinar el alineamiento vial se deberán tomar en cuenta dichos antecedentes. Lo anterior con la finalidad de no afectar las características geométricas y la funcionalidad de la vialidad respectiva, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 159 de la Ley.
	<b>CAPÍTULO V CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO</b>
	<b>SECCIÓN PRIMERA DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE</b>
	ARTÍCULO 73. Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<b>REGLAMENTO VIGENTE</b>	<b>MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>
	<p>dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="862 604 1446 968">I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.</li><li data-bbox="862 1010 1446 1171">II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservaran las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.</li><li data-bbox="862 1224 1446 1423">III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.</li><li data-bbox="862 1476 1446 1638">IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar a las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio o inmueble.</li><li data-bbox="862 1690 1446 1890">V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.</li></ol>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<b>REGLAMENTO VIGENTE</b>	<b>MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>
	<p>VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.</p> <p>VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.</p> <p>VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.</p> <p>Las anteriores estrategias de densificación también podrán ser aplicadas a predios e inmuebles que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro.</p>
	<p><b>SECCIÓN SEGUNDA</b> <b>DESARROLLO SUSTENTABLE</b></p>
	<p>ARTÍCULO 73 BIS-1. Los terrenos que</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
	<p>tengan áreas con pendiente natural mayor al 45%, no podrán ser urbanizables. Las áreas con pendientes menores al 45%, ubicadas en el mismo predio o inmueble, podrán ser utilizadas conforme a lo que señale el Plan y este Reglamento, Quienes pretendan realizar cualquier acción urbana en estos terrenos deberán acompañar el estudio de pendientes que corresponda.</p> <p>En las áreas con pendientes naturales del terreno de hasta 45%, con la finalidad de disminuir los cortes en el terreno y el impacto ambiental que provoca la urbanización y construcción del suelo, se podrán agrupar las viviendas en las partes bajas del predio o inmueble, debiéndose en todo momento respetar la densidad, altura y demás lineamientos urbanísticos señalados para la zona en donde se ubique dicho predio o inmueble.</p>
	<p>ARTÍCULO 73 BIS-2. En las zonas habitacionales unifamiliares de nueva creación, se podrán establecer áreas de comercio de barrio con usos complementarios a la vivienda, o en su caso mediante la conformación de un centro de barrio, debiendo quedar señaladas dichas áreas desde la aprobación del proyecto urbanístico.</p>
	<p>ARTÍCULO 73 BIS-3. En las edificaciones multifamiliares se podrán permitir usos del suelo mixtos, es decir vivienda con oficina, oficina, comercio y servicios básicos de bajo impacto complementarios a la vivienda, en los primeros niveles o pisos, quedando sujeta la aprobación de dichos usos al visto bueno u opinión favorable de la Junta o asamblea de condóminos correspondiente.</p>
	<p>ARTÍCULO 73 BIS-4. De conformidad con la</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<b>REGLAMENTO VIGENTE</b>	<b>MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>
	<p>legislación aplicable, en los baldíos y en predios con edificaciones sin uso y con deterioro, ubicados en el centro metropolitano, siempre que el interesado lo solicite y con la finalidad de mejorar el entorno y evitar el abandono, podrá aplicarse lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>I. Reactivar la ocupación o utilización de los predios o inmuebles, conforme a los usos del suelo establecidos en el Plan. Cuando no se modifique la superficie de construcción existente, podrán quedar exentos de cumplir con los lineamientos urbanísticos establecidos para la zona.</li><li>II. Previo dictamen favorable emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal, los predios con edificaciones sin uso, podrán ser habilitados de la siguiente manera:<ul style="list-style-type: none"><li>a. Como área verde, jardín o plaza, en cuyo caso se deberá efectuar un convenio con la autoridad municipal competente, en donde se establezca la utilización pública del inmueble y los compromisos y obligaciones de las partes. Como contraprestación el propietario o poseedor podrá quedar exento en el pago del impuesto predial durante el tiempo que dure el convenio. Al término del convenio, éste podrá ser renovado, o en su caso finiquitado regresando el inmueble a su utilización privada, con las mejoras que se le hubiera hecho.</li><li>b. Como estacionamiento, pudiendo ser realizado por el propietario o poseedor del inmueble o por la autoridad municipal competente. Cuando sea realizado por el propietario o poseedor del inmueble, la licencia municipal</li></ul></li></ul>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
	<p>requerida, una vez integrado el expediente correspondiente, podrá ser expedida en un plazo no mayor a 15 días hábiles; y cuando sea realizado por la autoridad municipal competente, se deberá efectuar un convenio con el propietario del inmueble, en donde se establezca su utilización pública ya sea con o sin aparatos tipo estacionometro y se estipule la contraprestación que recibirá el propietario de dicho inmueble, entre otros compromisos u obligaciones.</p> <p>En caso de predios en donde solo una parte del terreno se pretenda utilizar como área verde de uso público, como contraprestación el propietario interesado en recorrer su barda podrá solicitar y obtener una disminución del impuesto predial según la superficie habilitada como área de uso público, previo convenio con la Autoridad municipal competente.</p> <p>Cuando se trate de inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico, o que presenten características dignas a conservar según la dependencia competente, previa a cualquier uso, cambio o alteración del inmueble, se deberá obtener dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.</p>
	<p>ARTÍCULO 73 BIS-5. Las estrategias de aprovechamiento del suelo descritas en el artículo que antecede, podrán ser implementadas en baldíos y en predios con edificaciones sin uso y deterioro, que se ubiquen en otras zonas de la ciudad, debiéndose observar las mismas condicionantes señaladas para el Centro</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<b>REGLAMENTO VIGENTE</b>	<b>MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>
	Metropolitano.
	<p>ARTÍCULO 73 BIS-6. Los propietarios o poseedores de predios e inmuebles que se ubiquen en el Centro Metropolitano, podrán solicitar y en su caso obtener ante la autoridad municipal competente, el uso exclusivo de espacios viales que se ubiquen frente a su inmueble, para su utilización como áreas de recreación y convivencia, debiendo observar en todo momento, lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="850 877 1450 1073">I. Las superficies viales deberán ubicarse en vías colectoras o de menor jerarquía y al momento de su solicitud, ser utilizadas como áreas de estacionamiento. No se deberá autorizar en áreas que estén siendo utilizadas para la circulación vial.</li><li data-bbox="850 1108 1450 1444">II. El interesado en utilizar los espacios viales deberá firmar convenio con la Autoridad municipal competente, en donde se establezca la superficie a utilizar, los costos, cuotas, gastos y demás obligaciones a que se compromete. Cuando se trate de áreas con aparatos tipo estacionometro, se deberá cubrir la cuota anual correspondiente, durante el tiempo que dure el convenio.</li><li data-bbox="850 1497 1450 1766">III. Al presentar la petición, el interesado deberá acreditar estar al corriente en el pago del impuesto predial, contar con las licencias municipales de uso, edificación y construcción del suelo correspondientes, así como adjuntar memoria descriptiva del proyecto, especificando el diseño del espacio y los materiales a emplear.</li><li data-bbox="850 1818 1450 1875">IV. En las áreas de recreación y convivencia, queda prohibido realizar actividades de</li></ol>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<b>REGLAMENTO VIGENTE</b>	<b>MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>
	venta y exhibición de productos, prestación de servicios, o cualquier otra actividad diferente a la recreación.
	<p>ARTÍCULO 73 BIS-7. Los proyectos, obras, urbanizaciones o construcciones sustentables, acreditadas mediante certificación LEED o similar, por incorporar aspectos de eficiencia energética, uso de energías alternativas, calidad ambiental interior, eficiencia en el consumo de agua, energía, materiales constructivos, desarrollo sostenible de espacios públicos, sistemas de retención, conducción manejo y aprovechamiento de aguas pluviales, entre otros aspectos, podrán tener los siguientes incentivos de fomento al desarrollo sostenible:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>I. Reconocimiento público, pudiendo ser mediante la medalla al Mérito Ecológico en la categoría de Obras de Desarrollo Sustentable, así como la difusión del proyecto u obra a través de la página web del Municipio o dependencia competente en la materia.</li><li>II. Las licencias municipales de uso de suelo, uso de edificación y/o de construcción, una vez cubiertas las condicionantes dispuestas en la Ley, este Reglamento y demás que sean aplicables, podrán ser expedidas en un plazo de 15-quince días hábiles.</li></ol> <p>En caso de no poder acreditar la certificación LEED, el interesado podrá solicitar la evaluación del proyecto, construcción o fraccionamiento a la Autoridad Municipal competente, quien determinará mediante dictamen técnico las obras, acciones o medidas sustentables implementadas en el</p>





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
	<p>proyecto, construcción o fraccionamiento que se trate, de conformidad con lo señalado por la Norma Mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013 Edificación Sustentable Criterios y Requerimientos Ambientales Mínimos, a fin de determinar la factibilidad de aplicación de los incentivos de fomento.</p>
	<p align="center"><b>SECCIÓN TERCERA REGENERACIÓN URBANA</b></p>
	<p>ARTÍCULO 73 BIS-8. En las zonas, colonias o sectores señaladas en el Plan como de conservación y mejoramiento urbano, que requieran la implementación de acciones de regeneración urbana, se deberán realizar los planes parciales correspondientes, teniendo en cuenta además de lo dispuesto por la Ley, lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Establecer los instrumentos de fomento para el mejoramiento de su infraestructura y equipamiento urbano, a fin de propiciar su mejoramiento y repoblamiento.</li> <li>II. Determinar las áreas sujetas a la implementación de polígonos de actuación, principalmente en aquellas áreas que por sus características requieran la renovación integral de su infraestructura.</li> <li>III. Establecer las condicionantes para la aplicación de los incentivos de densificación, las inversiones en obras requeridas, así como los instrumentos financieros a aplicar para la realización de las obras de mejoramiento de la infraestructura, el equipamiento y el espacio urbano.</li> <li>IV. Al determinar la densidad de los polígonos</li> </ol>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
	<p>que conforman los Planes Parciales, se deberá tomar en cuenta la infraestructura de agua, drenaje, electricidad y la disponibilidad de transporte y equipamiento público que exista en la zona.</p> <p>V. Establecer los instrumentos financieros a aplicar para la realización de las acciones y obras que se determinen en los Planes Parciales, pudiendo ser entre ellos instrumentos de participación mixta, ya sea mediante el impuesto sobre Aumento de Valor y Mejoría Especifica de la propiedad o por derechos por Cooperación para Obras Públicas, que señala la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, así como lo dispuesto por la Ley de Asociaciones Publico Privadas para el Estado de Nuevo León y demás normativas aplicables.</p>
<p>ARTÍCULO 76. En la zona indicada en el Plan como Zona de Valor Cultural (ZVC), que corresponde a las áreas protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucia, los usos del suelo, la densidad y los lineamientos urbanísticos serán de acuerdo a lo indicado en el Plan y este Reglamento. Para cualquier intervención se deberá contar con opinión favorable de la Junta correspondiente.</p> <p>Para cualquier intervención se deberá observar lo dispuesto por el decreto y reglamento correspondiente a cada zona protegida.</p>	<p>ARTÍCULO 76. En la zona indicada en el Plan como Zona de Valor Patrimonial (ZVP) y Zona de Valor Cultural (ZVC), que corresponde a las áreas protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucia respectivamente, los usos del suelo, la densidad y los lineamientos urbanísticos serán de acuerdo a lo indicado en el Plan y este Reglamento. Para cualquier intervención en estas zonas, se deberá contar con opinión favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente y observar lo dispuesto por el decreto y reglamento que corresponda a cada zona protegida.</p>
<p>ARTÍCULO 77. En la zona del Cerro del Obispado delimitada por las calles de Washington, 5 de Mayo, Lic. José Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González,</p>	<p>ARTÍCULO 77. En la zona del Cerro del Obispado delimitada por las calles de Washington, 5 de Mayo, Lic. José Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González,</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<b>REGLAMENTO VIGENTE</b>	<b>MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>
<p>Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, las construcciones que cuenten con valor arquitectónico a preservar, según lo determine el Instituto Nacional de Antropología e Historia o dependencia competente, deberán contar para cualquier tipo de intervención con la opinión favorable de dicha dependencia.</p>	<p>Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, las construcciones que cuenten con valor histórico o artístico a preservar, según lo determine el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Para cualquier tipo de intervención en los inmuebles ubicados en esta zona, se deberá contar con la opinión favorable de la dependencia competente.</p>
<p>ARTÍCULO 102. Para los proyectos de construcción y edificación de un uso de suelo, se deberá presentar un estudio de impacto vial de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones del Plan y los que de éste deriven.</p> <p>En los casos de predios con uso del suelo habitacional multifamiliar que excedan en requerimiento los 25-veinticinco cajones de estacionamiento y de predios con uso comercial y/o de servicio que excedan en requerimiento los 12-doce cajones de estacionamiento, será necesario presentar estudio de impacto vial.</p> <p>En estos casos se deberá analizar la operatividad del estacionamiento, con la finalidad de evitar cualquier impacto a la red vial aledaña, mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría.</p>	<p>ARTÍCULO 102. Para los proyectos de construcción y edificación de un uso de suelo, se deberá presentar un estudio de impacto vial de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones del Plan y los que de éste deriven.</p> <p>En los casos de predios con uso del suelo habitacional multifamiliar que excedan en requerimiento los 25-veinticinco cajones de estacionamiento y de predios con uso comercial y/o de servicio que excedan en requerimiento los 15-quince cajones de estacionamiento, será necesario presentar estudio de impacto vial.</p> <p>En estos casos se deberá analizar la operatividad del estacionamiento, con la finalidad de evitar cualquier impacto a la red vial aledaña, mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría.</p>
<p>ARTÍCULO 103. El documento o carpeta que deberá presentar el interesado, relativo al estudio de impacto vial, deberá contener además de los datos generales de ubicación del predio, identificación del propietario o poseedor y la acreditación del perito responsable del estudio, lo siguiente:</p> <p>I. Elementos del contexto urbano, en</p>	<p>ARTÍCULO 103. El documento o carpeta que deberá presentar el interesado, relativo al estudio de impacto vial, deberá contener además de los datos generales de ubicación del predio, identificación del propietario o poseedor y la acreditación del perito responsable del estudio, lo siguiente:</p> <p>I. Elementos del contexto urbano, en</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<b>REGLAMENTO VIGENTE</b>	<b>MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>
<p>donde se considere lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Descripción del proyecto;</li> <li>2. Ubicación general de acuerdo a los planos de estrategias municipales;</li> <li>3. Normatividad y densidad de población;</li> <li>4. Uso de suelo actual;</li> <li>5. Planos del proyecto;</li> <li>6. Inventario físico geométrico y de señalamiento;</li> <li>7. Ubicación del área de influencia y puntos de control;</li> <li>8. Características de la vialidad de la zona, incluyendo reporte fotográfico;</li> <li>9. Rutas de transporte urbano;</li> <li>10. Análisis de estacionamiento;</li> <li>11. Análisis de la ingeniería de tránsito, incluyendo aforos vehiculares en días y horas representativos, clasificación vehicular, determinación de la hora pico, cálculo del factor de hora pico. Se deberá representar con vectores los volúmenes vehiculares en cada punto de control, e incluir la fecha de realización de los estudios de campo;</li> <li>12. Análisis de velocidad, describiendo el método utilizado y su cálculo, debiendo incluir la fecha de realización de los estudios de campo; y</li> <li>13. Análisis de capacidad vial actual de los puntos de control, debiendo incluir hojas de análisis.</li> </ol> <p>II. Pronósticos de movilidad, estableciendo el horizonte de estudio con el pronóstico de crecimiento de los flujos vehiculares en la zona de estudio;</p> <p>III. Producción de viajes, determinando los viajes que generará el proyecto, describiendo el método ó software utilizado para su determinación, debiendo incluir hoja de análisis;</p> <p>IV. Distribución y asignación de tráfico,</p>	<p>donde se considere lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Descripción del proyecto;</li> <li>2. Ubicación general de acuerdo a los planos de estrategias municipales;</li> <li>3. Normatividad y densidad de población;</li> <li>4. Uso de suelo actual;</li> <li>5. Planos del proyecto;</li> <li>6. Inventario físico geométrico y de señalamiento;</li> <li>7. Ubicación del área de influencia y puntos de control;</li> <li>8. Características de la vialidad de la zona, incluyendo reporte fotográfico;</li> <li>9. Rutas de transporte urbano;</li> <li>10. Análisis de estacionamiento;</li> <li>11. Análisis de la ingeniería de tránsito, incluyendo aforos vehiculares en días y horas representativos, clasificación vehicular, determinación de la hora pico, cálculo del factor de hora pico. Se deberá representar con vectores los volúmenes vehiculares en cada punto de control, e incluir la fecha de realización de los estudios de campo;</li> <li>12. Análisis de velocidad, describiendo el método utilizado y su cálculo, debiendo incluir la fecha de realización de los estudios de campo; y</li> <li>13. Análisis de capacidad vial actual de los puntos de control, debiendo incluir hojas de análisis.</li> </ol> <p>II. Pronósticos de movilidad, estableciendo el horizonte de estudio con el pronóstico de crecimiento de los flujos vehiculares en la zona de estudio;</p> <p>III. Producción de viajes, determinando los viajes que generará el proyecto, describiendo el método ó software utilizado para su determinación, debiendo incluir hoja de análisis;</p> <p>IV. Distribución y asignación de tráfico, estableciendo lo siguiente:</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<b>REGLAMENTO VIGENTE</b>	<b>MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>
<p>estableciendo lo siguiente:</p> <p>1. Distribución y asignación de viajes, de acuerdo a los viajes generados, representando con vectores estos volúmenes en cada punto de control;</p> <p>2. Análisis de capacidad vial a futuro, considerando el tránsito ordinario, su crecimiento anual y el tránsito que generará el desarrollo para los horizontes previstos (incluir hojas de análisis), teniendo en cuenta los volúmenes generados por el desarrollo una vez concluido. En caso de desarrollos para los cuales se estime su ocupación total en un periodo superior a 1-un año, deberá realizarse un análisis a 1-un año de ocupación y otro para la fecha en que se prevea su ocupación total;</p> <p>V. Propuesta de solución geométrica, que contenga plano de diseño vial, señalamientos, dispositivos u obras propuestos y en caso de utilizar vehículos mayores de 10-diez metros de longitud, indicar los radios de giro;</p> <p>VI. Recomendaciones al predio o al edificio, en donde se describan las medidas que se deben llevar a cabo para lograr un flujo vehicular eficiente dentro del predio, considerando la participación del personal (acomodadores, orientadores, voceo, valet parking, etc.), la instalación de dispositivos para el control de tránsito, marcaje, iluminación, modificaciones geométricas y otras recomendaciones que requiera el proyecto, tomando en consideración lo señalado en las normas, reglamentos y demás disposiciones generales aplicables;</p> <p>VII. Recomendaciones de señalamiento o adecuaciones al exterior del desarrollo, que contengan propuesta de solución, describiendo las medidas, elementos y obras que deberán contemplarse para mantener un nivel de servicio adecuado y eficiente; y</p>	<p>1. Distribución y asignación de viajes, de acuerdo a los viajes generados, representando con vectores estos volúmenes en cada punto de control;</p> <p>2. Análisis de capacidad vial a futuro, considerando el tránsito ordinario, su crecimiento anual y el tránsito que generará el desarrollo para los horizontes previstos (incluir hojas de análisis), teniendo en cuenta los volúmenes generados por el desarrollo una vez concluido. En caso de desarrollos para los cuales se estime su ocupación total en un periodo superior a 1-un año, deberá realizarse un análisis a 1-un año de ocupación y otro para la fecha en que se prevea su ocupación total;</p> <p>V. Propuesta de solución geométrica, que contenga plano de diseño vial, señalamientos, dispositivos u obras propuestos y en caso de utilizar vehículos mayores de 10-diez metros de longitud, indicar los radios de giro;</p> <p>VI. Recomendaciones al predio o al edificio, en donde se describan las medidas que se deben llevar a cabo para lograr un flujo vehicular eficiente dentro del predio, considerando la participación del personal (acomodadores, orientadores, voceo, valet parking, etc.), la instalación de dispositivos para el control de tránsito, marcaje, iluminación, modificaciones geométricas y otras recomendaciones que requiera el proyecto, tomando en consideración lo señalado en las normas, reglamentos y demás disposiciones generales aplicables;</p> <p>VII. Recomendaciones de señalamiento o adecuaciones al exterior del desarrollo, que contengan propuesta de solución, describiendo las medidas, elementos y obras que deberán contemplarse para mantener un nivel de servicio adecuado y eficiente; y</p> <p>VIII. Conclusiones, en donde se determine la</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<b>REGLAMENTO VIGENTE</b>	<b>MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>
<p>VIII. Conclusiones, en donde se determine la viabilidad del proyecto pretendido en materia vial, tomando en consideración los resultados arrojados por el estudio.</p> <p>El estudio deberá ser elaborado por un especialista en materia vial, en ingeniería de tránsito, ingeniería de transporte, vías terrestres o en su caso por ingeniero civil; debiendo anexar copia simple de cédula profesional que avale su especialidad. Este deberá estar firmado por el perito responsable de su elaboración y con su antefirma en cada una de sus fojas. Todo estudio de impacto vial deberá contar con un análisis de la Ingeniería de tránsito con una fecha de elaboración no mayor a 1-un año.</p>	<p>viabilidad del proyecto pretendido en materia vial, tomando en consideración los resultados arrojados por el estudio.</p> <p>El estudio deberá ser elaborado por un especialista en materia vial, en ingeniería de tránsito, ingeniería de transporte, vías terrestres o en su caso por ingeniero civil; debiendo anexar copia simple de cédula profesional que avale su especialidad, domicilio, teléfono y correo electrónico. Este deberá estar firmado por el perito responsable de su elaboración y con su antefirma en cada una de sus fojas. Todo estudio de impacto vial deberá contar con un análisis de la Ingeniería de tránsito con una fecha de elaboración no mayor a 1-un año.</p>
<p>ARTÍCULO 117. El drenaje pluvial podrá resolverse mediante la construcción de obras hidráulicas de contención y regulación de escurrimientos, de acuerdo con los estudios técnicos correspondientes y previa autorización de la Secretaría.</p>	<p>ARTÍCULO 117. Las obras de drenaje pluvial a que están obligados los interesados, podrán resolverse entre otras, mediante la construcción de obras hidráulicas de contención y regulación de escurrimientos, de acuerdo con los estudios técnicos correspondientes y previa autorización de la Secretaría.</p> <p>Se podrán habilitar en los camellones de las vías públicas, bajo las áreas verdes, de circulación y/o recreación, sistemas de captación, retención y conducción de escurrimientos pluviales, en una modalidad de camellones drenantes.</p>
<p>ARTÍCULO 120. Para mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, se deberán establecer medidas preventivas a fin de que el pico del caudal generado por la urbanización sea amortiguado, mediante su retención temporal, por medio del establecimiento de obras de regulación o estructuras retenedoras, a través de las siguientes</p>	<p>ARTÍCULO 120. Para mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, se deberán establecer medidas preventivas a fin de que el pico del caudal generado por la urbanización sea amortiguado, mediante su retención temporal, por medio del establecimiento de obras de regulación o estructuras retenedoras, a través de las siguientes medidas:</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p>medidas:</p> <p>I. Lineamientos de carácter estructural.</p> <p>II. Lineamientos de carácter no estructural.</p> <p>III. Aplicación de programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial.</p>	<p>I. Lineamientos de carácter estructural.</p> <p>II. Lineamientos de carácter no estructural.</p>
<p>ARTÍCULO 121. Los lineamientos de carácter estructural, comprenden la realización de obras de infraestructura pluvial, en donde se deberá respetar lo siguiente:</p> <p>I. Construir obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera; garantizando la calidad de la obra por el término de 3-tres años a partir de la fecha de recepción por parte de la Autoridad Municipal correspondiente.</p> <p>II. Establecer estructuras reguladoras y disipadoras de energía en escurrimientos donde no se tenga continuidad de obras pluviales aguas abajo y que representen problemas de afectación por inundación y acarreo de sedimentos.</p> <p>III. Construcción ó colocación de alcantarillas hidráulicas con variabilidad en su sección, en los puntos de intersección del escurrimiento con respecto a las vialidades.</p> <p>IV. Mantener y respetar los cauces de</p>	<p>ARTÍCULO 121. Los lineamientos de carácter estructural, comprenden a la realización de obras de infraestructura pluvial, en donde se deberá respetar lo siguiente:</p> <p>I. Construir obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera; garantizando la calidad de la obra por el término de 3-tres años a partir de la fecha de recepción por parte de la Autoridad Municipal correspondiente.</p> <p>II. Establecer estructuras reguladoras y disipadoras de energía en escurrimientos donde no se tenga continuidad de obras pluviales aguas abajo y que representen problemas de afectación por inundación y acarreo de sedimentos.</p> <p>III. Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos.</p> <p>IV. Las que se señalen en los dictámenes hidrológicos específicos</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<b>REGLAMENTO VIGENTE</b>	<b>MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>
<p>escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes.</p> <p>V. Las construcciones aledañas a las cañadas o cauces principales, que estén por encima de la elevación media de la cuenca, deberán contar con un estudio geotécnico y/o geológico que defina la profundidad de la roca consolidada y la estratigrafía de los suelos, su continuidad y sus propiedades mecánicas. . Lo anterior es para dar lugar a un adecuado diseño de la cimentación de estos.</p> <p>VI. Establecimiento de sistemas de retención para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, uso industrial, etc.</p> <p>VII. La ubicación de estructuras secundarias para captación superficial será de acuerdo a las observaciones de la urbanización existente o futura, favoreciendo la inducción de los escurrimientos a estos, por medio de bombes y proyectos de rasantes adecuados.</p>	<p>que al efecto realice la Autoridad competente, dentro de las autorizaciones de construcción y urbanización del suelo.</p>
<p>ARTÍCULO 122. Los lineamientos de carácter no estructural, comprenden la</p>	<p>ARTÍCULO 122. Los lineamientos de carácter no estructural, comprenden la</p>





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p>implementación de Normas para evitar incrementar las inundaciones, en donde se deberá aplicar lo siguiente:</p> <p>I. Limitación de usos de arroyos y torrentes regulados por obras de ingeniería.</p> <p>II. Aplicación del concepto de «Impacto Cero en Escurremientos» en todo proyecto, lo que significa que «el pico del caudal generado no se incremente con el aumento de la impermeabilidad del terreno», y de ser así contrarrestar el pico mediante su retención temporal. Esta solución consiste en retener en el predio, el pico excedente de las lluvias generadas entre el antes y el después de urbanizar, construir o impermeabilizar el suelo, a fin de no incrementar los caudales existentes. Los tipos de retardadores serán propuestos por el particular y aprobados por la Secretaría.</p>	<p>implementación de programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial existente, así como la aplicación del concepto «Impacto Hidrológico “0”».</p> <p>El impacto hidrológico cero, será aplicable en las áreas urbanas, en donde se pretendan realizar acciones de crecimiento urbano que impliquen la impermeabilización del suelo, y donde no exista infraestructura pluvial o la existente sea insuficiente para el manejo y conducción de los escurrimientos pluviales, debiendo observarse lo siguiente:</p> <p>I. No incrementar el pico del caudal generado por las lluvias, debido a la impermeabilización del suelo.</p> <p>II. El interesado en construir o impermeabilizar el suelo deberá establecer en el estudio hidrológico correspondiente, la superficie a impermeabilizar, el volumen de escurrimientos a retener y las medidas mitigadoras o sistemas de detención.</p> <p>III. La Secretaría evaluará el estudio hidrológico y autorizará las obras, medidas de mitigación o sistemas de detención que se requieran.</p> <p>IV. El interesado deberá realizar las medidas de mitigación o sistemas de detención, en forma conjunta con las obras de construcción del inmueble.</p>
<p>ARTÍCULO 123. Los programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial, podrán ser implementados cuando se dificulte resolver la problemática pluvial con medidas estructurales, a través de políticas de regulación, de crecimiento y de</p>	<p>ARTÍCULO 123. Se deberán implementar programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial, de forma complementaria a las medidas estructurales y no estructurales, a través de políticas de regulación, de crecimiento y de mejoramiento</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p>mejoramiento pluvial, mediante lo siguiente:</p> <p>I. Recuperar riveras y taludes a través de la reubicación de asentamientos humanos irregulares.</p> <p>II. Identificar nuevas zonas de riesgo generadas por la invasión de riveras recientes.</p> <p>III. Implementar programas que contemplen políticas de mejoramiento y recuperación de ductos dañados y azolvados.</p> <p>IV. Establecer programas donde se incluya el control de deslaves y de erosión en taludes mediante reforestación y recuperación de vegetación de galería.</p> <p>V. Generar entre los particulares conciencia y respeto de las cañadas y arroyos para evitar construcciones sobre los cauces de escurrimientos naturales mediante políticas normativas de mitigación y de ordenamiento para compensar el impacto pluvial.</p> <p>VI. Apoyar mediante programas y estudios técnicos en la definición de normas que permitan lograr un manejo más eficiente del recurso pluvial en función de las características topográficas, geológicas y de urbanización de diferentes zonas del Municipio.</p>	<p>pluvial, mediante lo siguiente:</p> <p>I. Recuperar riveras y taludes a través de la reubicación de asentamientos humanos irregulares.</p> <p>II. Identificar nuevas zonas de riesgo generadas por recientes invasiones a riveras y proceder a su desalojo.</p> <p>III. Implementar programas que contemplen políticas de mejoramiento y recuperación de ductos dañados y azolvados. Cuidar que los ductos limpios descarguen a una salida pluvial (calle, arroyo, canal, ducto mayor, etc.)</p> <p>IV. Establecer programas con soluciones técnicas donde se incluya el control de deslaves y de erosión en taludes mediante reforestación y recuperación de vegetación de galería.</p> <p>V. Establecer programa de cultura ambiental, por medio del cual se promueva entre los particulares conciencia y respecto de las cañadas y arroyos, evitando la invasión de cauces y escurrimientos naturales.</p> <p>VI. Establecer reglamentos o disposiciones que permitan lograr un manejo más eficiente del recurso pluvial en función de las características topográficas, geológicas y de urbanización en las diferentes zonas del Municipio.</p>
<p>ARTÍCULO 128. Los destinos de equipamiento urbano se clasifican en</p>	



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

REGLAMENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p>espacios abiertos, y/o áreas verdes, equipamiento e infraestructura.</p> <p>I. Espacios abiertos, y/o áreas verdes: explanadas y plazas, jardines y parques urbanos, áreas de preservación ecológica; presas, estanques, lagos y lagunas; ríos, arroyos y escurrimientos.</p> <p>II. Destinos de equipamiento: escuelas públicas, universidades públicas, bibliotecas y espacios o edificaciones culturales públicas; hospitales y clínicas públicas, edificaciones e instalaciones públicas municipales, estatales, federales, descentralizadas; y edificaciones e instalaciones para servicios públicos en materia de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios, edificaciones e instalaciones públicas para las comunicaciones, como son correos, telégrafos, televisión, radiocomunicación y otros; edificaciones para el poder judicial como tribunales, penales y reformatorios entre otros; edificaciones e instalaciones para servicios urbanos como rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, así como de transferencia de los mismos; edificaciones e instalaciones para el transporte público urbano, foráneo de pasajeros y carga, aeropuertos, ferrocarriles, entre otros y toda edificación que se destine a una función pública.</p>	
<p>ARTÍCULO 128 BIS. En el presente Reglamento, se considerará como Equipamiento, a los inmuebles destinados para otorgar el servicio de Estancia Infantil, aunque dicho servicio se pueda ofrecer en inmuebles de propiedad privada. Las estancias infantiles, a que se refiere el párrafo anterior, se permitirán en las zonas</p>	<p>ARTÍCULO 128 BIS. En el presente Reglamento, se considerará como Equipamiento, a los inmuebles destinados para otorgar el servicio de Estancia Infantil, aunque dicho servicio se pueda ofrecer en inmuebles de propiedad privada. Las estancias infantiles, a que se refiere el párrafo anterior, se permitirán en las zonas</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<b>REGLAMENTO VIGENTE</b>	<b>MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>
<p>señaladas en el Plan como Habitacional, Multifamiliar, Habitacional Mixto Ligero, Habitacional Mixto Medio, Habitacional Mixto Intenso, Habitacional con Comercio y Zona de Valor Cultural, quedando condicionadas en la Zona Industrial y de Transición y en los corredores urbanos.</p>	<p>señaladas en el Plan como Habitacional, Multifamiliar, Habitacional Mixto Ligero, Habitacional Mixto Medio, Habitacional Mixto Intenso, Habitacional con Comercio, Zona de Valor Patrimonial y Zona de Valor Cultural, quedando condicionadas en la Zona Industrial y de Transición y en los corredores urbanos.</p>
<p>ARTÍCULO 160. Las obras que requieren permiso de construcción y los requisitos para la obtención de éste, serán los señalados por el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey. En todos los casos, deberá respetar un remetimiento en cualquiera de sus costados, de 1-un metro lineal como mínimo, de tal manera que no se causen impactos negativos en los inmuebles colindantes. Además, del porcentaje correspondiente de área ajardinada, deberá de ubicar el 50-cincuenta por ciento de ésta preferentemente en la parte frontal del predio.</p>	<p>ARTÍCULO 160. Las obras que requieren permiso de construcción y los requisitos para la obtención de éste, serán los señalados por el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.</p> <p>El porcentaje correspondiente de área ajardinada, deberá de ubicar el 50-cincuenta por ciento de ésta preferentemente en la parte frontal del predio.</p>
<p>ARTÍCULO 169 BIS. Quienes comparezcan al procedimiento administrativo deberán tener interés jurídico, debiendo designar domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del Área Metropolitana de Monterrey, Nuevo León; de no cumplir con dicha prevención, las notificaciones serán efectuadas por medio de instructivo que se fijará en la tabla de avisos o en lugar visible del recinto oficial de Secretaría.</p> <p>Asimismo en caso de que el domicilio que se designe para efectos de oír y recibir notificaciones no exista, no se encuentre persona alguna que atienda la diligencia, o el inmueble se encuentre desocupado, las notificaciones serán efectuadas por medio de instructivo que se fijará en la tabla de avisos o en lugar visible del recinto oficial de la</p>	<p>ARTÍCULO 169 BIS. Quienes comparezcan o deban comparecer a algún procedimiento administrativo, deberán acreditar su interés jurídico, debiendo designar domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del Área Metropolitana de Monterrey, Nuevo León.</p> <p>Cuando no se cumpla con la prevención referida en el párrafo que antecede, así como en casos de que el domicilio que se designe para efectos de oír y recibir notificaciones no exista, no se encuentre persona alguna que atienda la diligencia, o el inmueble se encuentre desocupado, la notificación y en su caso las ulteriores notificaciones serán efectuadas por medio de instructivo que se fijará en la tabla de avisos o en lugar visible del recinto oficial de la Secretaría, la cual se mantendrá a la vista en la referida tabla,</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<b>REGLAMENTO VIGENTE</b>	<b>MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>
<p>Secretaría.</p> <p>En el instructivo a que se refiere este artículo, se hará constar el número de expediente de trámite, el nombre y apellidos del interesado, el objeto y naturaleza de la promoción, y copia íntegra de la determinación materia de la notificación, la fecha y hora en que se entregue el instructivo y el nombre y apellido de la persona a quien se entrega, el cual será notificado al propietario, responsable, encargado u ocupante o cualquier otra persona capaz, que se encuentre en el domicilio de la diligencia.</p> <p>Si las presentes se niegan a recibirlo, el notificador dará razón de ello, en presencia de dos testigos entregando copia a la persona con quien entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo cual no afectará la validez de la diligencia, ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en el instructivo.</p>	<p>durante el plazo que se establezca en el acuerdo de mérito.</p> <p>En el instructivo a que se refiere este artículo, se hará constar el número de expediente administrativo que corresponda, señalando a quien va dirigido, copia íntegra de la determinación materia de la notificación y la fecha y hora en que se publique el instructivo.</p> <p>En los casos de notificaciones, donde la persona con quien se atiende el asunto se negare a recibir o a firmar cualquier tipo de notificación, el inspector o notificador dará razón de ello, en presencia de dos testigos, entregando copia a la persona con quien entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo cual no afectará la validez de la diligencia, ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector o notificador haga constar tal circunstancia en el instructivo.</p>

**TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO ÚNICO.** El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico Oficial del Estado.

**SEXTO.-** Que una vez analizadas las modificaciones al articulado señalado en el Considerando quinto, los integrantes de las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano estimamos procedente que se realice la consulta pública a que se refieren los artículos 162, fracción V, 164 y 166, fracción V, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal, pues consideramos que las reformas propuestas son concordantes con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Por lo anteriormente expuesto y fundado, de conformidad con lo establecido por los artículos 115, fracciones II y V inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 130 y 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 26, inciso a, fracción VII, 162, 164 y 166 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 56, 58, fracción I, incisos a) y b) y fracción VIII, incisos a), b) y d) 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León; estas Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento presentan a la consideración de este órgano colegiado los siguientes:

**ACUERDOS**

**PRIMERO:** Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 61, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 102, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis así como la ubicación del Capítulo IV “ Alineamientos Viales “ del Título III “ De las Normas de Control” y por adición de los artículos 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3 ,73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7 y 73 bis 8 así como el Capítulo V “Conservación y Mejoramiento Urbano”, que incluye la Sección Primera “Del Desarrollo Orientado al Transporte” y la Sección Segunda “Del Desarrollo Sustentable”, del Título III “ De las Normas de Control” del **Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León** por el término de 7–siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.

**SEGUNDO:** La iniciativa estará a disposición de los interesados en las oficinas del Ayuntamiento de Monterrey ubicadas en el primer piso del Palacio Municipal , en el cruce de las calles Zaragoza y Ocampo en el centro de la Ciudad de Monterrey, en el horario de las 8:00 a las 16:00 horas. Asimismo estarán disponibles en la página oficial de internet del Gobierno Municipal de Monterrey, [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx).



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

**TERCERO:** Las propuestas deberán ser dirigidas a la Presidenta de la Comisión de Gobernación y Reglamentación y/o a la Presidenta de la Comisión de Desarrollo Urbano y presentadas en las oficinas del Ayuntamiento, situadas en el primer piso del Palacio Municipal en el cruce de las calles de Zaragoza y Ocampo en el centro de la Ciudad, en el horario de 8:00 a 16:00 horas. Todas las propuestas deberán contener nombre, domicilio, teléfono y firma del proponente.

**CUARTO:** Publíquese la convocatoria con la cual se le invite a la ciudadanía a participar con sus opiniones, propuestas y experiencias respecto a las reformas por modificación de los artículos 4 , 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 61 ,64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 102, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis así como la ubicación del Capítulo IV “ Alineamientos Viales “ del Título III “ De las Normas de Control” y por adición de los artículos 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3 ,73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7 y 73 bis 8 así como el Capítulo V “Conservación y Mejoramiento Urbano”, que incluye la Sección Primera “Del Desarrollo Orientado al Transporte” y la Sección Segunda “Del Desarrollo Sustentable”, del Título III “ De las Normas de Control” del **Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.** en el Periódico Oficial del Estado y en dos periódicos de la localidad. Difúndase en la Gaceta Municipal y en la página de internet del Municipio [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx).

**MONTERREY, NUEVO LEÓN, A 27 DE OCTUBRE DEL 2014  
ASÍ LO ACUERDAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES DE LAS COMISIONES  
DE:**

**GOBERNACIÓN Y REGLAMENTACIÓN**

**REGIDORA ERIKA MONCAYO SANTACRUZ  
PRESIDENTA**



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

**SÍNDICA SEGUNDA IRASEMA ARRIAGA BELMONT  
SECRETARIA**

**REGIDOR HANS CHRISTIAN CARLÍN BALBOA  
VOCAL**

**REGIDORA CARLOTA GUADALUPE VARGAS GARZA  
VOCAL**

**COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

**REGIDORA NORMA PAOLA MATA ESPARZA  
PRESIDENTA**

**REGIDOR MAURICIO MIGUEL MASSA GARCÍA  
SECRETARIO**

**REGIDORA MARTHA ISABEL CAVAZOS CANTÚ  
VOCAL**

**REGIDORA CARLOTA GUADALUPE VARGAS GARZA  
VOCAL**