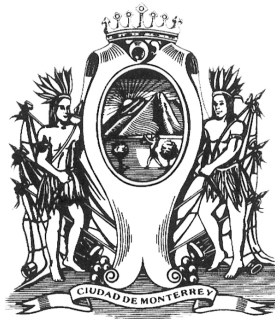


**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

Considerando con esto que la vivienda permanente (Tipo A) predomina en las cuatro delegaciones que conforman el área de aplicación del Plan. Desde el punto de vista del confort con que cuentan las viviendas del municipio los espacios son cómodos para la habitabilidad de las mismas, tomando en cuenta que en el año 2000 había un promedio de 4.3 habitantes por vivienda y en las cuatro delegaciones predominan casas de 2 a 5 cuartos y cocina exclusiva. Para el año 2005 disminuyó el promedio de habitantes por vivienda, quedando en 4.2.

<b>Cuadro No. 15</b>																
Tipología de Vivienda por Delegación 1990 - 2000																
CONCEPTO	NORTE				PONIENTE				CENTRO				SUR			
	1990		2000		1990		2000		1990		2000		1990		2000	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Total de viv. particulares habitadas	79,488	100	99,211	100	31,259	100	39,877	100	54,007	100	47,424	100	56,654	100	63,771	100
Número de habitantes por vivienda	4.79	-----	4.76	-----	4.14	-----	4.2	-----	3.73	-----	3.77	-----	4.74	-----	4.28	-----
**P. E. A. Ocupada	134,101	100	185,764	100	49,801	100	72,113	100	79,112	100	74,392	100	94,526	100	112,702	100
<b>Tipo A: PERMANENTE</b>																
Techo de losa/concreto/tabique/ladrillo	58,527	73.6	88,037	88.7	29,323	93.8	38,932	97.6	39,631	73.4	39,178	82.61	41,113	72.6	54,238	85.1
Paredes de adobe	109	0.1	2,807	2.6	12	0.0	164	0.4	208	0.4	3,169	6.68	112	0.20	2,122	3.3
Paredes de tabique/ladrillo/block/piedra	73,239	92.1	95,995	96.8	30,398	97.2	39,444	98.9	47,218	87.4	44,050	92.89	52,406	92.5	61,266	96.1
Piso de mosaico/madera/otro	24,681	31.0	95,916	96.7	23,522	75.2	39,484	99.0	34,624	64.1	46,920	98.94	31,554	55.7	62,503	98.0
Drenaje conectado a la red pública	55,025	69.2	91,777	92.5	30,373	97.2	39,582	99.3	51,586	95.5	46,868	98.83	50,266	88.7	61,331	96.2
Disponen de energía eléctrica	78,159	98.3	98,220	99.0	31,020	99.2	39,765	99.7	53,399	98.9	47,216	99.56	55,928	98.7	63,441	99.5
Agua entubada en la vivienda	52,084	65.5	84,004	84.7	29,844	95.5	39,034	97.9	47,860	88.6	44,240	93.29	46,682	82.4	56,875	89.2
Con 2 a 5 cuartos	58,945	74.2	75,451	76.1	20,002	64.0	29,173	73.2	39,485	73.1	35,534	74.93	37,800	66.7	42,903	67.3
Con 2 a 4 dormitorios	49,571	62.4	69,463	70.0	27,450	87.8	34,996	87.8	35,672	66.1	31,908	67.28	40,056	70.7	46,537	73.0
Con cocina exclusiva	58,303	73.3	80,993	81.6	27,738	88.7	36,554	91.7	46,198	85.5	41,026	86.51	47,400	83.7	52,164	81.8
De 2 a 5 V. S. M.*	33,503	25.0	94,898	51.1	18,360	36.9	26,630	36.9	28,018	35.4	33,984	71.7	30,945	32.7	47,133	73.9

*Esta hoja corresponde al Acta No. 38 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 13 de octubre de 2011.*



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

<b>Tipo B: SEMIPERMANENTE</b>																
Techo de losa/concreto /tabique /ladrillo	58,527	73.6	88,037	88.7	29,323	93.8	29,323	93.8	39,631	73.4	39,178	82.6	41,113	72.6	54,238	85.1
Paredes de lámina de cartón/ asbesto/ metálica/ palma/ madera	3,199	4.0	2,807	2.8	300	1.0	300	1.0	4,961	9.2	3,169	6.7	2,940	11.49	2,122	3.3
Piso de cemento	47,863	60.2	95,916	96.7	7,173	22.9	7,173	23.0	18,152	33.6	46,920	98.9	23,266	41.1	62,503	98.0
Drenaje conectado a fosa séptica	5,379	6.8	2,117	2.1	205	0.7	205	0.7	597	1.1	84	0.2	1,936	3.4	1,059	1.7
Disponen de energía eléctrica	78,159	98.3	98,220	99.0	31,020	99.2	31,020	99.2	53,399	98.9	47,216	99.6	55,928	98.7	63,441	99.5
Agua entubada en el predio	11,635	14.6	10,907	11.0	854	2.7	854	2.7	4,665	8.6	2,321	4.9	7,903	13.9	5,362	8.4
Con 1 cuarto	8,686	10.9	14,256	14.4	211	0.7	211	0.7	1,641	3.0	5,406	11.4	2,679	4.7	2,976	4.7
Con 1 dormitorio	27,674	34.8	27,182	27.4	3,070	9.8	3,070	9.8	16,805	31.1	14,507	30.6	14,920	26.3	15,509	24.3
Con cocina exclusiva	58,303	73.3	80,993	81.6	27,738	88.7	27,738	88.7	46,198	85.5	41,026	86.5	47,400	83.7	52,164	81.8
De 1 a 2 V. S. M.*	70,590	52.6	52,206	28.1	22,642	45.5	10,496	26.3	38,382	48.5	14,152	29.8	46,736	49.4	22,096	19.6
<b>Tipo C: PRECARIA</b>																
Techo de lámina de asbesto/ cartón/metal	18,894	23.8	10,719	10.8	1,087	3.5	1,087	3.5	12,031	22.3	8,031	16.9	14,063	24.8	9,095	14.3
Paredes de lámina de cartón/ asbesto/ metálica/ palma/ madera	3,199	4.0	2,807	2.8	300	1.0	300	1.0	4,961	9.2	3,169	6.7	2,940	11.5	2,122	3.3
Agua entubada de llave pública o hidrante	11,096	14.0	2,437	2.5	46	0.1	46	0.2	406	0.8	388	0.8	805	1.4	713	1.1
Con 1 cuarto	8,686	10.9	6,138	6.2	211	0.7	211	0.7	1,641	3.0	1,602	3.4	2,679	4.7	2,976	4.7
Sin cocina exclusiva	12,478	15.7	11,021	11.1	1,016	3.3	1,016	3.3	3,388	6.3	2,636	5.6	5,009	8.8	5,081	8.0
Menos de una V. S. M.*	22,526	16.8	8,655	4.7	8,799	17.7	1,533	3.8	12,712	16.1	2,274	4.8	16,843	17.8	3,037	2.7

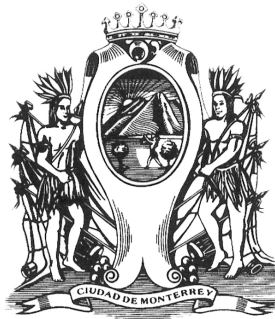
Nota: Para esta comparativa se empleo la información de los Censos de 1990 y 2000, debido a que el Censo de 2005 no contiene todas las variables analizadas y al momento de elaborar la comparativa no habían sido publicados los resultados definitivos del Censo del 2010.

\* V. S. M. : Veces Salario Mínimo mensual.

\*\* P.E.A. Ocupada: Población Económicamente Activa ocupada.

Fuente: Dirección de Proyectos y Planeación Urbana. Censos de Población y Vivienda 1990 y 2000 INEGI.

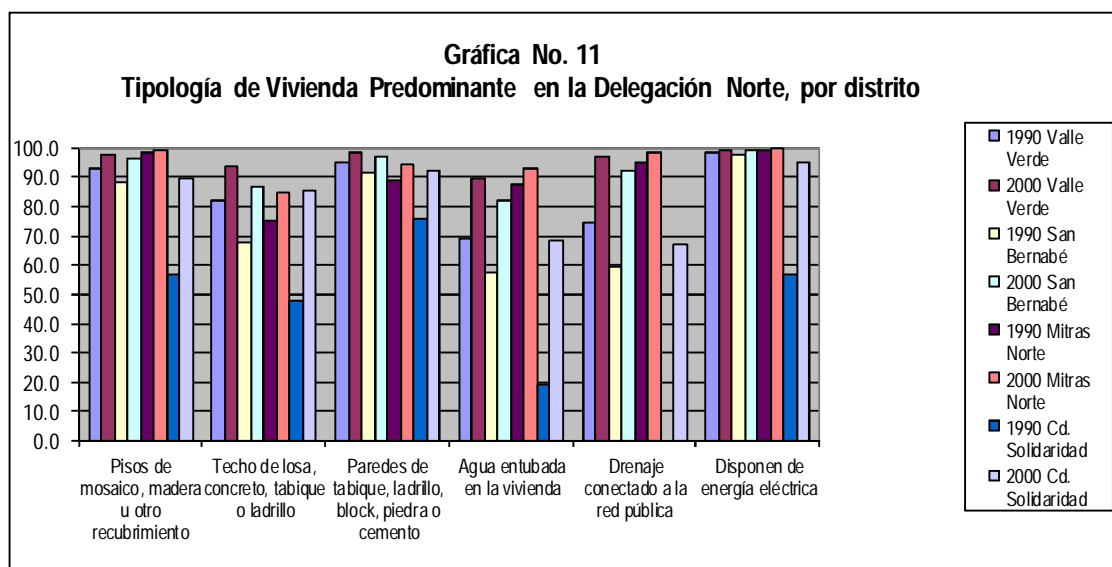
*Esta hoja corresponde al Acta No. 38 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 13 de octubre de 2011.*



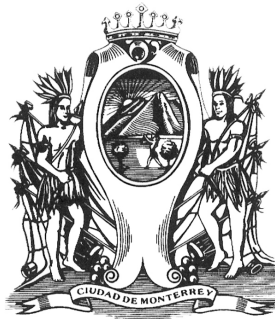
## AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012

A nivel distrito se consideraron las mismas variables que en las delegaciones, siendo los materiales predominantes, el techo de losa y las paredes de tabique, ladrillo, block y piedra, en las cuatro delegaciones. Para este análisis se empleo la información del Censo de 1990 y del 2000, debido a que el Censo de 2005 no contiene la totalidad de las variables utilizadas y los resultados definitivos del Censo del 2010 aún no habían sido publicados.

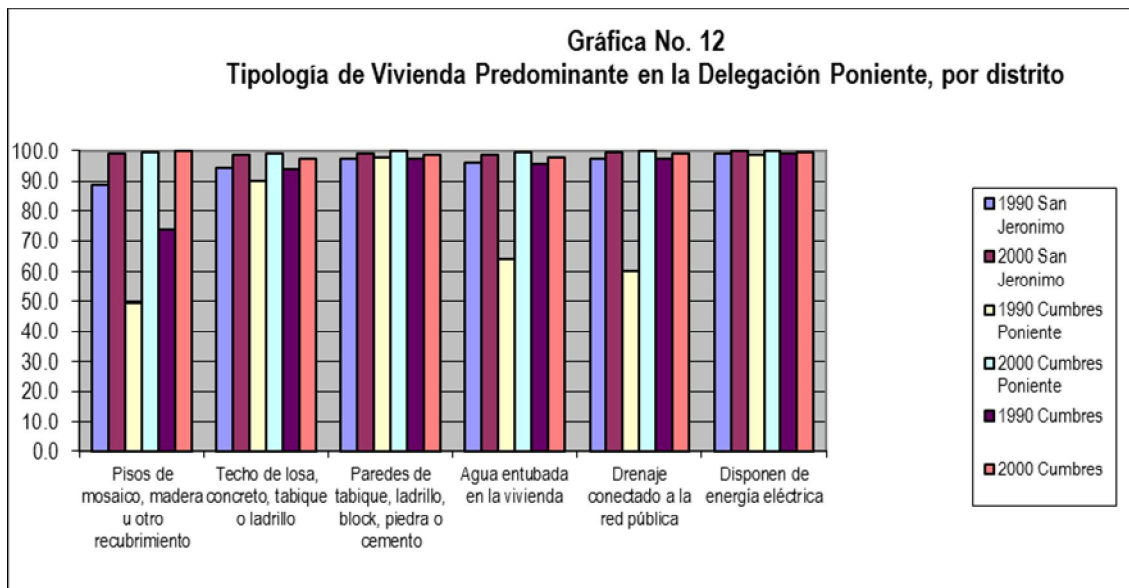
De manera particular los distritos San Bernabé, Mitras Norte y Valle Verde concentraban, en 1990, el 99.97% de las viviendas de la delegación Norte, y en ellos predominaban los materiales permanentes en techos y paredes. En cambio, el distrito Ciudad Solidaridad no contaba con un nivel definido en cuanto a los materiales de las viviendas, ya que por ser una zona de nueva urbanización de las 21 viviendas que se encontraban en 1990, menos del 50% tenían techos de losa de concreto, pero más del 75% contaban con paredes de block. En cuanto a los servicios con los que contaban las viviendas se da el mismo caso que en los techos y paredes. Al igual que en 1990 para el año 2000 los distritos Valle Verde, San Bernabé y Mitras Norte, predominan los materiales permanentes y cuentan con todos los servicios, en cuanto al distrito Solidaridad los materiales permanentes se presentan en menor porcentaje sobre las viviendas, la infraestructura el agua entubada en la vivienda y el drenaje conectado a la red pública se concentran en menor porcentaje 68.5 y 67.2 respectivamente en el distrito Solidaridad.



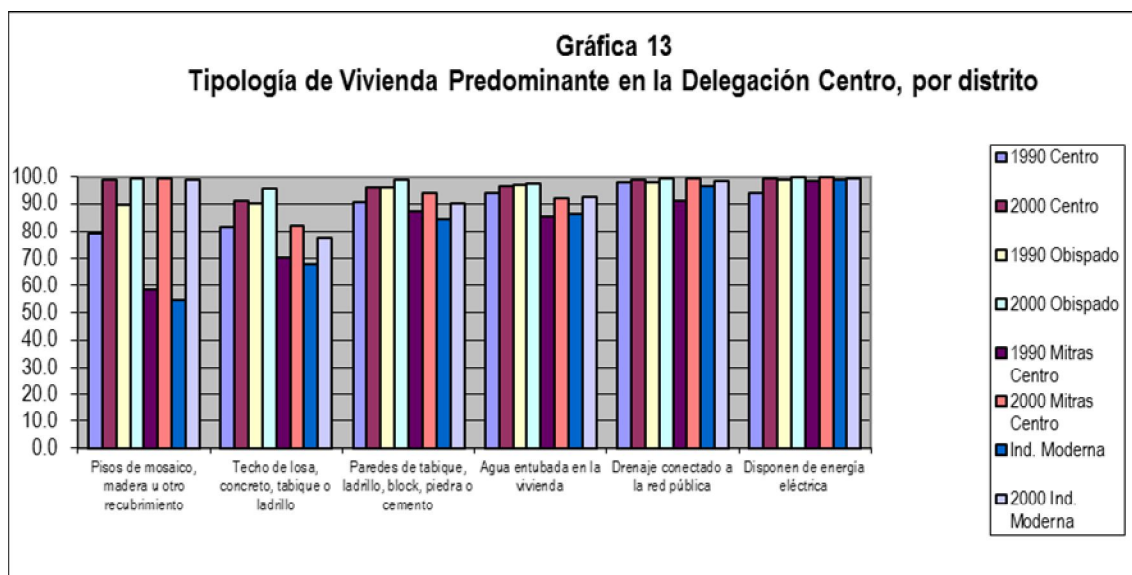
La delegación Poniente, se caracteriza por tener materiales permanentes en pisos, techos y paredes, así como contar con todos los servicios dentro de las viviendas. Esto se explica por que la población de esta zona cuenta con ingresos medios y altos, predominando los de 2 a 5 veces salario mínimo y más. El distrito San Jerónimo sobresale por contar con los porcentajes más altos en cuanto a los servicios y materiales de las viviendas. En lo que respecta al año 2000, las características son las mismas, solo que para este año el distrito Cumbres Poniente es el que sobresale con los porcentajes más altos.

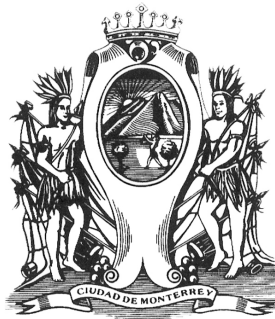


**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**



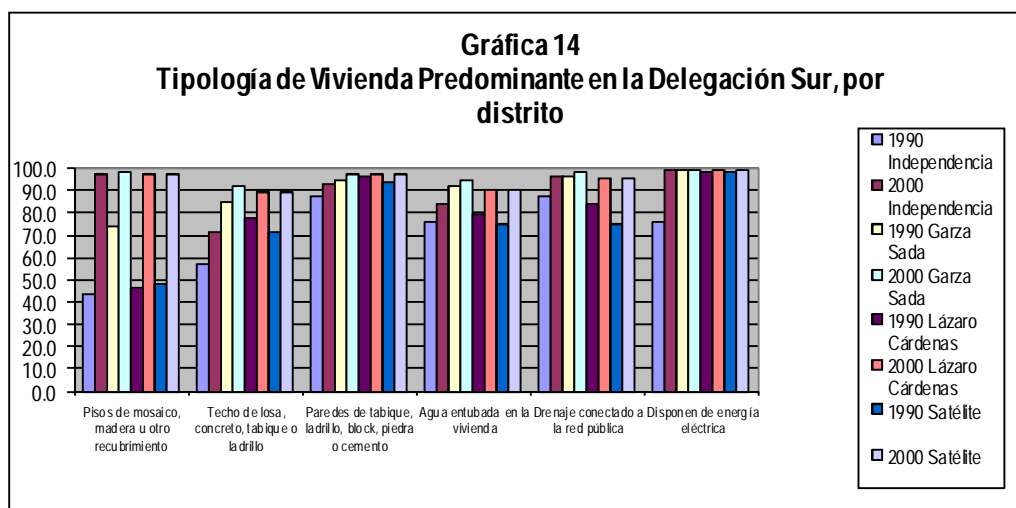
La delegación Centro presenta una situación particular en lo relativo a vivienda, ya que se trata de una zona consolidada que en las últimas décadas ha venido expulsando población y algunos de sus distritos han entrado en franco deterioro. En este sentido destaca el Distrito Centro cuyas viviendas cuentan con una cobertura amplia en lo que a servicios respecta y sus construcciones cuentan con materiales de buena calidad, sin embargo es evidente el abandono que ha experimentado en los últimos años, provocando deterioro y subutilización de infraestructura. Los distritos Mitras Centro y Obispado tienen características diferentes, son zonas que datan de los años cuarentas, con terrenos en promedio de alrededor de 300 m<sup>2</sup> de superficie; los habitantes son familias de ingresos medios y en general las viviendas se mantienen en buen estado. Las viviendas que se encuentran en el Distrito Industrial Moderna datan de entre 1910 y 1945, y cuentan con todos los servicios. En su origen dieron abrigo a los trabajadores de las industrias que se asentaron en la zona, como la Fundidora de Fierro y Acero.





## AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012

La delegación Sur presenta contrastes, en lo general se caracteriza por contar con viviendas con materiales y servicios de buena calidad (Tipo A), aunque existen diferencias entre sus distritos. Por ejemplo: los Distritos Garza Sada y Satélite se identifican por tener habitantes con ingresos que van de 2 a 5 veces salario mínimo y más, lo cual se traduce en la calidad de la vivienda. El caso particular del distrito Satélite hablamos de una zona relativamente nueva, de los ochentas, y fue planeada para ser habitada por las nuevas familias que contaban con ingresos suficientes para adquirir vivienda con todas las comodidades que se requerían. Por otro lado, los distritos Lázaro Cárdenas e Independencia son heterogéneos en lo que respecta a la calidad de la vivienda, dentro de estos distritos existen zonas que presentan rezagos en lo relativo a servicios y cuyas viviendas no presentan los niveles óptimos en lo que respecta a los acabados constructivos, en estos mismo distritos, estas zonas conviven con espacios residenciales como las colonias Brisas y Residencial Las Torres.

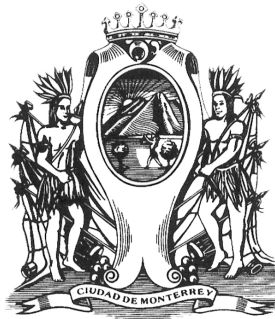


### 6.3.7. Imagen Urbana.

La impresión que la gente tiene acerca de su ciudad es el resultado de la interrelación entre el observador y su medio ambiente. Esta interrelación no es sólo visual, va unida a una serie de impresiones de otro tipo como: olores, memoria, símbolos, experiencias y costumbres, entre otros, que afectan a cada persona de acuerdo a sus condiciones particulares.

La percepción del medio ambiente genera en cada persona una imagen de las partes de la ciudad en mutua relación física. Esta imagen mental sirve, principalmente, para orientarse y desplazarse dentro de la ciudad. Es también por medio de ella que entiende la forma y estructura de su ciudad.

Entre las diferentes imágenes mentales que los habitantes de la ciudad tienen, existen elementos en común que la mayoría de las personas entienden de igual manera. Estos generan una manera colectiva de entender la forma y estructura de la ciudad.



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

La imagen urbana de una ciudad se puede analizar desde varios puntos de vista, uno de ellos es el físico, es decir, considerando únicamente los elementos físicos naturales y artificiales que conforman la ciudad. Desde este enfoque se puede descomponer en 5 elementos base que se interrelacionan y conforman dicha imagen. Estos elementos son: sendas o vías, bordes, distritos o barrios, nodos e hitos o mojones.

- *Sendas o vías:* son los conductos que sigue el observador normalmente, ocasionalmente o potencialmente. Pueden estar representadas por calles, senderos, líneas de tránsito, canales, ríos o vías férreas.<sup>1</sup>
- *Bordes:* son los límites de una región o zona de la ciudad, o la frontera que separa una región de otra. Por ejemplo un río, una vía de ferrocarril, límites de la mancha urbana, calles, parques que separan dos barrios, muros, etc. También pueden ser líneas según las cuales se unen y relacionan dos zonas o regiones diferentes. Estos elementos constituyen puntos de referencia y organizan las interrelaciones entre todos los elementos físicos de la imagen de la ciudad.<sup>2</sup>
- *Distritos o Barrios:* son las secciones de la ciudad cuyas dimensiones oscilan entre medianas y grandes, concebidas como de un alcance bidimensional, en el que el observador entra "en su seno" mentalmente y que son reconocibles como si tuvieran un carácter común que los identifica.<sup>3</sup>
- *Nodos:* Son los puntos estratégicos de la ciudad. Esto es, centros de actividades, lugar de convergencia de importantes calles, puntos de terminación de transporte, entre otros, es decir, son los sitios en que se da mayor afluencia de población o bien pueden sencillamente ser concentraciones debidas algún uso particular, como una equina o una plaza donde se reúne la gente. Algunas veces estos nodos constituyen el foco o corazón de un barrio o de toda la ciudad e irradian su influencia y se vuelven un símbolo.<sup>4</sup>
- *Hitos o Mojones:* son los elementos físicos que visualmente son prominentes dentro de la ciudad. Son también puntos de referencia, pueden ser un edificio, una señal, una montaña, una tienda, una fuente, una estatua, etc. Se pueden percibir o desde grandes distancias o solamente dentro de un entorno determinado. Los hitos o mojones ayudan a que la gente se oriente dentro de la ciudad y pueden también identificar un lugar o una zona. Un buen hito es un elemento distinto, pero armonioso, dentro del paisaje urbano.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Lynch, Kevin. "la Imagen de la Ciudad". Editorial Gustavo Gili. Barcelona, España. 1998. pp. 62.

<sup>2</sup> Schjetnan, Mario et. al. "Principios de Diseño Urbano Ambiental". Árbol Editorial, S. A. México, D. F. 1997. pp. 38.

<sup>3</sup> Lynch, Kevin. "la Imagen de la Ciudad". Editorial Gustavo Gili. Barcelona, España. 1998. pp. 62.

<sup>4</sup> Schjetnan, Mario et. al. "Principios de Diseño Urbano Ambiental". Árbol Editorial, S. A. México, D. F. 1997. pp. 38

<sup>5</sup> Idem.



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

Ninguno de los elementos descritos actúa aisladamente. Los distritos o barrios están organizados a partir de nodos, se definen por bordes, son atravesados por sendas y su identidad se define en buena medida por hitos que funcionan como referencias visuales.

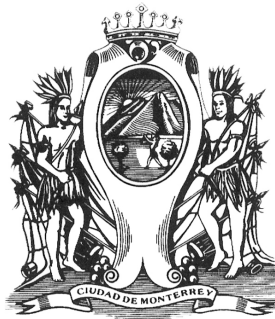
A nivel municipio las Sendas se clasificaron en vehiculares y peatonales, predominando las primeras, el diseño del espacio urbano se ha orientado hacia el automóvil dejando al peatón en segundo término. Muchas de las Sendas que atraviesan el territorio municipal presentan importantes niveles de contaminación visual que afectan su imagen, ya sea por la saturación de anuncios, la poca vegetación o la falta de limpieza.

Los Bordes, se pueden clasificar en Naturales y Artificiales. Dentro de los primeros, encontramos las montañas que rodean al municipio y los que lo atraviesan, siendo estos: el Cerro de la Silla, el Cerro de las Mitras, el Topo Chico, la Loma Larga, los Siete Cerritos, la Sierra Madre y el Cerro de la Campana; el Río la Silla y el Río Santa Catarina. En los bordes artificiales, encontramos algunos elementos entre los que podríamos destacar, la Línea 1 del Metro que va desde Colón hasta Av. Solidaridad.

Los Nodos son cruces, puntos donde convergen sendas que se constituyen en centros de actividad sobresalen se: el Parque Fundidora, la Macroplaza, la Alameda, la calle Morelos y el Barrio Antiguo, el Parque Aztlán, el Parque San Bernabé, el Hospital Universitario, el Centro Comercial Galerías Monterrey y el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), que se encuentra al sur del municipio, entre otros.

Entre los elementos de referencia denominados encontramos: el Cerro de la Silla, el Cerro del Topo y la Sierra Madre, la Macroplaza, el Faro del Comercio, el Palacio de Gobierno, el ITESM, el Mesón Estrella, el Mercado Juárez, el Túnel de la Loma Larga, la Basílica de Guadalupe, el Museo del Obispado, el Hospital Universitario, las Instalaciones de Cervecería, la Central de Autobuses, la Alameda y el Parque Fundidora, entre otros.

A nivel delegación encontramos desequilibrios en relación a la distribución de elementos visuales, concentrándose la mayor parte de ellos en la Delegación Centro, sobre todo en el Centro Metropolitano y el Distrito Obispado. En la delegación Sur encontramos una importante concentración de gente y tráfico debido a que en ella se encuentran importantes nodos como el ITESM y la Unidad Mederos de la UANL. Otro nodo importante dentro de esta delegación lo constituye la Basílica de Guadalupe que se encuentra dentro de la colonia Independencia. La delegación Poniente se caracteriza por la presencia del Cerro de las Mitras, se trata de un espacio que se ordena de manera lineal a través de la Av. Paseo de los Leones en torno a la cual surgen zonas habitacionales de trazo poco definido. La delegación Norte cuenta con una imagen urbana que debe robustecerse los Nodos e Hitos, son escasos, exceptuando por el Cerro del Topo Chico, el parque San Bernabé y el Aztlán.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

#### 6.4. Síntesis de la Problemática Municipal.

##### 6.4.1. Escenario Municipal.

###### 6.4.1.1. Tendencias.

El municipio tiene cada vez menos superficie urbanizable, quedando algunas zonas en la delegación Norte, Poniente y Sur como posibles áreas de crecimiento, que a la vez se ven limitadas, en algunos casos, por sus características topográficas, así como por infraestructura, y vialidad insuficiente. Estas delegaciones presentan tasas de crecimiento positivas (delegación Norte 4.07 y delegación Poniente 1.38) mientras en la Sur se presenta una tendencia de expulsión de población en el mismo período (-0.06). Esta tendencia de desarrollo transmite costos importantes a la ciudad en materia de subutilización de infraestructura y equipamientos en las zonas que decrecen y un déficit de los mismos en las zonas de crecimiento.

El documento del Plan Metropolitano 2021, elaborado por la Comisión de Conurbación del Estado de Nuevo León, propone dos escenarios para el Área Metropolitana: uno tendencial y otro de desconcentración de las actividades económicas y de población. De acuerdo a estos escenarios para el territorio ocupado por el Municipio de Monterrey se estima una población al año 2020 de 1,096,934 y 1,218,098 habitantes respectivamente.

<b>Cuadro No. 16 MONTERREY, PROYECCIONES DE LA POBLACIÓN 2003 - 2020 (Tendencial)</b>					
	2000	2005	2010	2015*	2020*
<b>Zona Conurbada</b>	3,249,482	3,598,597	3,921,118	4,341,979	4,777,469
<b>Monterrey</b>	1,117,013	1,133,814	1,130,960	1,116,894	1,096,934

Fuente: Censos Generales y Conteos de Población y Vivienda del INEGI

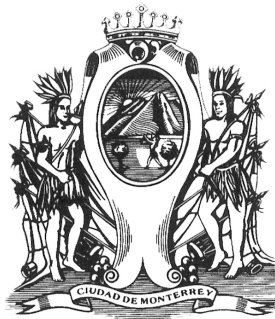
\* Proyección de población con base en el Plan Metropolitano 2021.

<b>Cuadro No. 17 MONTERREY, PROYECCIONES DE LA POBLACIÓN 2003 - 2020 (Desconcentración)</b>					
	2000	2005	2010	2015*	2020*
<b>Zona Conurbada</b>	3,249,482	3,598,597	3,921,118	4,242,919	4,568,577
<b>Monterrey</b>	1,117,013	1,133,814	1,130,960	1,174,595	1,218,098

Fuente: Censos Generales y Conteos de Población y Vivienda del INEGI

\* Proyección de población con base en la tasa de crecimiento anualizado prevista en el Plan Metropolitano 2021.





## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

En función de la necesidad de disminuir la tendencia de crecimiento hacia la periferia y el abandono de los distritos centrales, se considera necesario abordar el escenario de desconcentración. Este escenario, propuesto por el Plan Metropolitano 2021, pretende una redistribución de la población dentro del Área Metropolitana, siendo el municipio de Monterrey el más favorecido, con un incremento de casi 200,000 habitantes al año 2020.

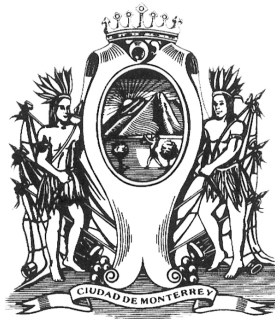
Esta redistribución se debe al aprovechamiento de la infraestructura y equipamientos con que cuenta el municipio, por lo que se deberán establecer las zonas donde tendrán cabida los nuevos desarrollos, así como la redensificación del Centro Metropolitano.

Entre las zonas de crecimiento destaca el distrito Ciudad Solidaridad, que cuenta con suelo destinado principalmente a la vivienda de interés social; el distrito Cumbres Poniente donde se estima una tendencia importante para desarrollos de vivienda unifamiliar y multifamiliar de tipo residencial; y los distritos Lázaro Cárdenas y Satélite con vocación hacia la vivienda de tipo multifamiliar residencial. Además existen zonas propicias para el manejo de esquemas de redensificación y optimización de predios baldíos, principalmente en la delegación Centro y en algunos de los Subcentros Urbanos distribuidos sobre el territorio municipal.

Con el fin de conocer el potencial de las reservas para el crecimiento urbano se ha integrado el siguiente cuadro donde se indican la localización de áreas urbanizables y no urbanizables. En el cuadro 18 se define, el Área Urbana Actual, los Grandes Espacios Abiertos Naturales ajenos a la posibilidad de ser urbanizados y la Reserva de Suelo Urbanizable, en cada delegación.

<b>Cuadro 18</b>				
<b>Zonificación Primaria por Delegación</b>				
<b>Delegación</b>	<b>Área Urbana</b>	<b>Área Urbanizable</b>	<b>Área de Preservación</b>	<b>Superficie Total</b>
Centro	3,865.45	32.59	0.0	3,898.04
Norte	4,297.20	821.88	601.21	5,720.29
Poniente	2,809.56	1,689.41	1,219.83	5,718.80
Sur	3,392.88	380.67	0.0	3,773.55
<b>Total</b>	<b>14,365.09</b>	<b>2,924.55</b>	<b>1,821.04</b>	<b>19,110.68</b>
<b>Porcentaje</b>	<b>75%</b>	<b>15%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>

Nota: La delegación Huajuco será evaluada en el Plan Parcial del Huajuco.  
Fuente: Dirección de Proyectos y Planeación Urbana.



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

### **6.4.1.2.1. Fortalezas y Potencialidades.**

El Municipio de Monterrey, forma parte de un Área Conurbada que integra otros ocho municipios<sup>6</sup> que por sus características económicas y demográficas se ubica dentro de las urbes más relevantes de Latinoamérica constituyéndose como un núcleo articulador de la región noreste y centro norte del país.

El Municipio de Monterrey cuenta con una especialización que lo convierte en un centro de intercambio que genera grandes demandas de movilidad. Esta dinámica expone una realidad urbana que implica grandes retos pero también potencialidades que fortalecen su capacidad de desarrollo, entre ellas:

- Juega un rol privilegiado en una zona conurbada que cuenta con una ubicación estratégica dentro de la región noreste del país, vinculando ciudades de la frontera norte con el centro y occidente.
- El carácter de municipio central le confiere solidez y se relaciona con otros municipios importantes del AMM y del Estado, mismos que ayudan al ejercicio de algunas funciones urbanas.
- El municipio esta dotado de una importante oferta educativa en todos los niveles y la demanda de la misma permite vislumbrar un crecimiento, definido como una opción tanto a nivel regional, nacional e internacional.
- Una actividad económica dinámica caracterizada por el predominio del sector terciario.
- Su ubicación e infraestructura lo define como un municipio bien comunicado.
- El sector turismo es uno de los principales rubros de generación de ingresos a nivel internacional, en el caso del Área Metropolitana de Monterrey no ha sido explotado en todo su potencial. Monterrey cuenta con un importante flujo de turismo de negocios que podría capitalizarse de mejor manera promoviendo la rehabilitación de los barrios y zonas propicias para el desarrollo turístico.

### **6.4.1.2.2. Problemas Urbanos Generales.**

- Crecimiento Urbano:
  - a. Deterioro y abandono de zonas centrales acompañado de crecimiento de las zonas periféricas que llevan a desequilibrios urbanos, dentro de este problema destaca el Centro Metropolitano por la importancia que tiene para la zona conurbada.
  - b. El crecimiento urbano se desarrolla de manera rápida en algunas áreas con problemas de pendientes, especialmente las laderas del

<sup>6</sup> El Área Metropolitana de Monterrey esta conformada por los municipios de Apodaca, Escobedo, Juárez, García, Guadalupe, San Nicolás, San Pedro y Santa Catarina.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

Cerro del Topo Chico, la Loma Larga, el Cerro de las Mitras y la Sierra Madre.

- c. Ordenamiento del crecimiento en las áreas urbanizables en general.
- Vialidad y Transporte.
  - a. Rezagos en materia de infraestructura vial.
  - b. El transporte público presenta deficiencias de capacidad, funcionamiento y conflictos en la prestación del servicio.
  - c. La dinámica vehicular del municipio como centro integrador obliga a la reestructuración de los sentidos viales, así como a la descentralización del transporte foráneo de pasajeros y de carga.
  - d. Las estrategias de expansión que se han implementado consideran al automóvil como principal medio de transporte, sin implementar sistemas no contaminantes y olvidando la habilitación de zonas peatonales en los lugares de concentración de comercio y servicios.
- Medio Ambiente e Imagen Urbana.
  - a. Déficit de áreas verdes.
  - b. El patrimonio urbano y arquitectónico no ha sido aprovechado adecuadamente, mucho del cual ha sido subutilizado, alterado o destruido.
  - c. Las áreas naturales protegidas con presencia de flora y fauna se ven expuestas a la deforestación, el abandono, a los incendios y erosión, con las consecuentes contingencias principalmente ambientales de la calidad del aire.
  - d. Existe la necesidad de reforestar zonas urbanas con especies nativas.
  - e. Lotes baldíos particulares o predios municipales sin uso, prácticamente abandonados y sin bardas, lo cual facilita que sean usados para depositar basura y escombros.
  - f. Falta de vigilancia en el manejo de residuos líquidos.
  - g. Falta de programas para la eliminación de residuos tóxicos.
  - h. Una planta industrial que descarga en el ambiente contaminantes, sin contar aún con un sistema confiable de medición que funcione en forma permanente y que requiera identificar cual es la magnitud y peligro de esta actividad así como cual es la efectividad de las medidas que hasta la actualidad se ha tomado por estos centros de producción.
  - i. Contaminación visual por la propagación de anuncios y la falta de arborización en los espacios públicos.
- Infraestructura.
  - a. El municipio requiere de un sistema efectivo de conducción y control de aguas pluviales que evite las inundaciones en los pasos a desnivel y en las áreas bajas, así como los daños que ocasionan las escorrentías, con el arrastre de materiales y sedimentos, en las áreas urbanas colindantes a las principales elevaciones montañosas.



### **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

- b. Ampliar la cobertura de servicios básicos en aquellas zonas urbanizadas que no cuentan con los mismos.

#### **6.4.1.2.3. Problemática por Delegación.**

**La delegación Centro:** presenta deterioro que se ve reflejado en la disminución de usos habitacionales y la proliferación de usos incompatibles con estos; así como la subutilización de infraestructura y equipamiento. En general el proceso de expulsión de población de las zonas centrales genera grandes desequilibrios que implican importantes costos, a veces intangibles, al municipio y al Área Metropolitana en su conjunto.

Los principales problemas detectados en esta delegación son:

- Distrito Centro Metropolitano: Presenta problemas de accesibilidad, saturación de transporte público, expulsión de población y subutilización de equipamiento e infraestructura. Cuenta con espacios de valor patrimonial que no han sido del todo aprovechados.
- Distrito Industrial Moderna: Cuenta con presencia de mezcla de usos de suelo, en ocasiones incompatibles entre si, la presencia de industria hace importante monitorear la contaminación y proteger las zonas donde predomine el uso habitacional. Existen zonas que requieren de proyectos de regeneración de imagen urbana.
- Distrito Mitras: Cuenta con zonas habitacionales maduras que enfrentan tendencias al cambio de usos de suelo, donde se deben establecer estrategias que permitan dar viabilidad a las edificaciones que ya no son utilizadas como vivienda, sin impactar de manera importante en la calidad de vida de la población que actualmente habita el sector. La zona cuenta con equipamientos de nivel regional, como el Hospital Universitario, que generan atraktividad.
- Distrito Obispado: Cuenta con zonas habitacionales que presentan problemas similares al Distrito Mitras. Alberga edificaciones y espacios de especial interés arquitectónico y urbano, concentra actividades de gran atraktividad y de potencial turístico, particularmente en el caso del Museo del Obispado. Por otro lado la zona cuenta con una topografía que complica la accesibilidad hacia ciertos sectores.

**Delegación Poniente:** presenta problemas viales debido al alto índice de tenencia vehicular y por sus características topográficas y rezago en infraestructura pluvial, requiere implementar un sistema efectivo de conducción y control de los escurrimientos. En esta delegación han proliferado los desarrollos habitacionales de manera importante que se han generado bajo un patrón aleatorio.



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

Los principales problemas que se presentan en esta delegación son:

- Distrito Cumbres Poniente: Es una zona de crecimiento vulnerable a inundaciones producto de los escurrimientos provenientes del Cerro de las Mitras principalmente, y que puede presentar problemas de articulación vial con el resto del Municipio. Por otro lado, es importante que en las zonas se consoliden espacios de equipamiento que impidan la excesiva dependencia con otras zonas de la ciudad y evitar así viajes innecesarios. Es necesario implementar medidas integrales de planeación que contemplen los aspectos de infraestructura vial y pluvial, así como la previsión de áreas de equipamiento y servicio, lo anterior debe realizarse preferentemente con la participación de los propietarios de tierra dentro del sector.
- Distrito Cumbres: es una zona que presenta áreas tanto consolidadas como en proceso de consolidación, que requiere de mecanismos de control en los usos del suelo y de planeación. La zona presenta rezagos en materia de infraestructura vial y pluvial.
- Distrito San Jerónimo: presenta zonas urbanizables con pendientes pronunciadas que requieren de controles especiales. Dentro de este distrito se encuentra la zona de las pedreras, que podría tener riesgo geológico. El distrito concentra importantes equipamientos metropolitanos de gran atraktividad hacia los cuales es necesario mejorar los accesos viales y, al igual que el resto de la delegación, problemas de infraestructura de tipo Pluvial.

**Delegación Norte:** se caracteriza por el desarrollo de vivienda popular y zonas que presentan una importante mezcla de usos del suelo y por sus características topográficas y rezago en infraestructura pluvial, requiere implementar un sistema efectivo de conducción y control de las aguas pluviales.

Los principales problemas que se presentan en esta delegación son:

- Distrito San Bernabé presenta mezcla de usos del suelo y subutilización de vialidades colectoras, además de deterioro a nivel de imagen urbana en algunas de sus zonas.
- Distrito Valle Verde presenta mezcla de usos del suelo aunque el uso habitacional se mantiene como predominante, es importante establecer mecanismo que favorezcan la conservación de dichas zonas.
- Distrito Ciudad Solidaridad es una zona que esta en proceso de desarrollo que requiere de infraestructura, de servicios de transporte y vialidad, así como áreas recreativas. Existen zonas, particularmente La Alianza, que presentan índices de marginación que deben ser atendidos.



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

- Distrito Mitras Norte presenta cierta mezcla de usos industriales por lo que es necesario establecer mecanismos que regulen la mezcla de usos. También requiere de una mayor atención desde el punto de vista vial.

**Delegación Sur:** concentra una importante cantidad de equipamientos especializados como el ITESM y la UANL (Unidad Mederos). Dentro de su territorio existen grandes contrastes desde el punto de vista de los usos de suelo y los tipos de desarrollo y por sus características topográficas y rezago en infraestructura pluvial, requiere implementar un sistema efectivo de conducción y control de las escorrentías.

- Distrito Independencia: Concentra zonas de comercio, microindustria y vivienda. Los desarrollos de las partes altas de la Loma Larga presentan rezagos en materia de infraestructura y problemas de accesibilidad, originando conflictos que repercuten en la seguridad del área.
- Distrito Garza Sada: Concentra importantes equipamientos, comercios y servicios que representan retos en materia de vialidad. La existencia de equipamientos de escala metropolitana inciden de manera importante en el entrono urbano inmediato, conservar la armonía estos elementos y las zonas habitacionales consolidadas que los rodea es un objetivo que debe atenderse.
- Distrito Lázaro Cárdenas se caracteriza por albergar zonas habitacionales de características contrastantes. En materia de infraestructura la Avenida Lázaro Cárdenas requiere de acciones que mejoren sus niveles de operación, por otro lado, existen zonas que presentan problemas de inundaciones.
- Distrito Satélite presenta un impacto considerable sobre la Av. Garza Sada, debido a la concentración de comercio y servicios dificultando sus niveles de operación, por otro lado, la zona requiere de alternativas viales que garanticen su accesibilidad interna así como su conectividad con el resto del territorio.

### **7. Imagen-Objetivo.**

Se propone un Municipio con una estructura urbana eficiente, que ofrezca un equilibrio en las actividades urbanas, así como una estructura vial articulada y alternativas eficientes de transporte público con el fin de ofrecer oportunidades de mejor calidad de vida a su población.

Monterrey debe reconocerse y funcionar como el municipio central del Área Metropolitana, deberá ser capaz de atender las necesidades producto de esta situación y proyectar una imagen consecuente con su realidad.



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

Se deberá promover un uso racional y equilibrado del suelo, se deberá atender y garantizar las necesidades de movilidad de la población, se deberá contar un manejo adecuado de los recursos naturales y mejorar continuamente el paisaje urbano. Monterrey deberá ser un espacio atractivo para trabajar y para habitar, que en resumen ofrezca una alta calidad de vida a sus habitantes.

En cuanto a la gestión y administración del desarrollo urbano el Municipio de Monterrey deberá prestar servicios de excelencia, empleando para ello sistemas y tecnología de punta que permitan agilizar los procesos y generar información de utilidad.

### **8. Objetivos y Estrategias de Desarrollo Urbano.**

#### **8.1. Objetivo 1:**

**Marco Normativo:** Mejorar la reglamentación que rige el desarrollo urbano dentro del Municipio de Monterrey.

- *Estrategias:*
  - a. Establecer procedimientos que permitan aprobar de manera clara y transparente los usos del suelo indicados como condicionados en este Plan.
  - b. Elaborar el Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, con el fin de complementar al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey.

#### **8.2. Objetivo 2:**

**Uso y Gestión del Suelo:** Lograr la optimización del uso del suelo y un equilibrio entre las actividades urbanas.

- *Estrategias:*
  - a. Promover la optimización del uso de suelo mediante la redensificación de zona habitacionales que ofrezcan condiciones adecuadas para ello, la consolidación de áreas de equipamiento y servicio ubicadas estratégicamente (Subcentros Urbanos) y la planeación oportuna de las zonas de crecimiento.
  - b. Proteger zonas habitacionales de la proliferación de usos del suelo incompatibles.
  - c. Promoción de vivienda con comercio en el primer y segundo nivel en el centro metropolitano y en algunos corredores.
  - d. Promover Planes Parciales, proyectos urbanos e instrumentos de desarrollo para zonas que lo requieran.
  - e. Mejorar el aprovechamiento del suelo en el Centro Metropolitano fomentando la densificación con una equilibrada mezcla de usos y destinos del suelo compatibles.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

**8.3. Objetivo 3:**

**Vialidad y Transporte:** Incrementar la movilidad, planteando los futuros requerimientos en materia de estructura vial e infraestructura para el transporte público.

- *Estrategias:*
  - a. Determinar la Estructura Vial estableciendo los requerimientos futuros para la operación de la red.
  - b. Promover las acciones necesarias para completar el Anillo Intermedio y el Anillo Vial Metropolitano como vialidades de acceso controlado.
  - c. Mejorar las condiciones peatonales en aquellas zonas que lo ameriten.
  - d. Establecer requerimientos de estacionamientos de acuerdo a las necesidades de cada distrito.
  - e. Establecer programas para mejorar el transporte de pasajeros y de carga.

**8.4. Objetivo 4:**

**Medio Ambiente:** Manejar los recursos naturales de manera sustentable y prever la contaminación ambiental generada por la actividad económica dentro del territorio municipal y proteger aquellas áreas naturales que por sus características lo requieran.

- *Estrategias:*
  - a. Establecer acciones de ordenamiento ecológico, áreas naturales protegidas y reforestación.
  - b. Establecer áreas naturales protegidas.
  - c. Prevención y control de la contaminación ambiental.
  - d. Manejo sustentable de aguas pluviales y protección de cauces.
  - e. Establecer programas de reforestación.
  - f. Restauración de zonas erosionadas.
  - g. Realización del programa de ordenamiento ecológico del territorio y estudios ambientales.

**8.5. Objetivo 5:**

**Imagen Urbana:** Mejorar la imagen urbana a lo largo del territorio municipal.

- *Estrategias:*
  - a. Mejoramiento de Plazas.
  - b. Arborización de corredores urbanos.
  - c. Mejoramiento de áreas con vocación peatonal.
  - d. Regulación de anuncios.
  - e. Cuidar el perfil urbano en zonas que lo ameriten: Obispado y zonas de ladera.
  - f. Conservación de la morfología urbana en distritos y colonias que lo ameriten.





## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

### **8.6. Objetivo 6:**

**Infraestructura:** Prever y planear la infraestructura de electricidad, gas, agua y drenaje sanitario sobre el territorio municipal en función de las necesidades de la población.

- **Estrategias:**

- a. Planeación de los requerimientos de infraestructura en coordinación con las empresas prestadoras de los servicios.
- b. Programa de introducción de servicios en colonias con rezagos.
- c. Promoción de Proyectos Pluviales en coordinación con Gobierno del Estado.

### **8.7. Objetivo 7:**

**Administración Urbana:** Modernizar la administración pública urbana que permitan mejorar la gestión del desarrollo urbano.

- Estrategias:

- a. Reingeniería de la tramitología y simplificación de trámites.
- b. Programa de registro de tramites.
- c. Sistema de Información Geográfica.
- d. Establecer un programa continuo de actualización de la cartografía.

## **9. Acciones Estratégicas.**

### **9.1. Programas Sectoriales.**

Con la participación activa, de la autoridad Municipal, del Gobierno del Estado y la Federación, organismos privados y sociales, además del esfuerzo de la comunidad, se promoverá los siguientes programas, proyectos y acciones estratégicas.

#### **9.1.1. Programas de Actualización del Marco Normativo.**

Es indispensable contar con un marco normativo que permita contar con los instrumentos de control que orienten el desarrollo de nuestra ciudad de manera adecuada. El municipio de Monterrey cuenta con reglamentos de protección ambiental, construcción y anuncios que actualmente están vigentes, sin embargo, las constantes transformaciones que experimenta nuestra ciudad hacen necesaria la revisión de los reglamentos. Por otro lado, el municipio carece de un Reglamento de Desarrollo Urbano que complemente al presente Plan.

Por ello, en el corto plazo se deberán revisar el Reglamento de Protección Ambiental, El Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey, y se deberá formular el Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey; lo anterior para contar con un marco normativo coherente y eficiente, que responda a los objetivos que se han trazado en este Plan.



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

### **9.1.2. Programas de Vialidad y Transporte.**

#### **9.1.2.1. Soluciones Viales.**

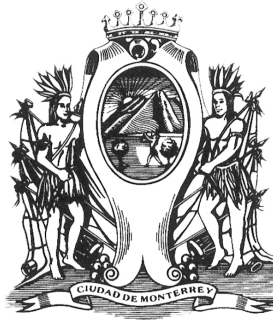
Esta revisión y actualización del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey contempla diferentes proyectos viales que buscan dar solución a la problemática que presenta la ciudad, ocasionados en gran medida por la ubicación central de la misma con respecto al AMM y a la fuerte atracción que genera. Los proyectos o intervenciones contempladas están incluidos en el Plano de Estructura Vial del presente Plan donde se especifican los sitios donde se requieren soluciones a desnivel o la apertura de nuevas vialidades.

Se contemplan proyectos que mejoren los niveles de operación de algunas de las principales vialidades del municipio. Algunos de los proyectos que, en este sentido deberán abordarse, son los siguientes:

- **Subsistema Insurgentes:** Dr. José E González, Pablo González y Felipe Benavides: Tiene por objeto aprovechar la infraestructura existente para mejorar la comunicación entre la delegación Centro y la Poniente.
- **Subsistema de Mitras:** aprovechamiento de la vialidad existente para mejorar operatividad en la zona y facilitar la conexión oriente poniente.
- **Subsistema Tecnológico:** Esta zona concentra equipamientos que generan una importante atraktividad por lo que requiere de un estudio que permita, a través de adecuaciones viales menores mejorar sus niveles de operación.
- **Subsistema Topo Chico:** Se trata de aprovechar la vialidad existente en esta zona para que a través del establecimiento de pares viales, dar continuidad al Anillo Vial Metropolitano conectando los municipios de Monterrey y San Nicolás. Este proyecto servirá de solución mientras se logra la construcción del Viaducto que se contempla como solución definitiva.
- **Arreglo General Av. Paseo de los Leones:** Se trata de la avenida sobre la que descansa en gran medida la vialidad de la delegación poniente. Es necesario someter esta avenida a un proyecto integral que eleve sus niveles de operación y seguridad; y al mismo tiempo buscar soluciones alternas que complementen el sistema vial del sector.
- **Arreglo General Av. Lázaro Cárdenas:** Se trata de una de las vialidades más importantes de la Delegación Sur, que demanda de un proyecto integral que mejore su funcionamiento.

#### **9.1.2.2. Programas de Transporte.**

En materia de transporte se busca apoyar y complementar las estrategias señaladas en el Plan Sectorial de Transporte y Vialidad, elaborado por el Gobierno del Estado. Se busca impulsar las siguientes acciones:

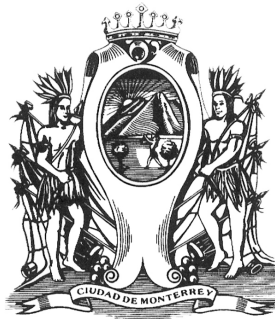


## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

- Participar conjuntamente con el Gobierno del Estado, así como con las instancias federales y los prestadores del servicio en la promoción de obras para apoyar el Transporte Colectivo.
- Continuar con la reestructuración del Transporte a nivel Metropolitano.
- Creación de Carriles Exclusivos para el Transporte Colectivo.
- Apoyar la construcción de Líneas de Metro y pre-metro.
- Fomentar el uso del transporte escolar.
- Impulsar iniciativas a nivel metropolitano para la definición de corredores de transporte de carga.

### **9.1.3. Programas de Medio Ambiente e Imagen Urbana.**

- **Control de la Contaminación Ambiental:** En general la contaminación ambiental repercute negativamente en la calidad de vida de la población. Los entornos urbanos enfrentan constantemente el reto de mantener dentro de niveles aceptables la calidad del aire, el suelo y el agua. Se requiere impulsar programas de corte preventivo y correctivo que permitan prever y controlar la contaminación generada por las diversas fuentes que se ubican en el municipio.
- **Áreas Naturales Protegidas:** Reconocer áreas que posean características ambientales que ameriten su conservación, se debe de iniciar estudios en dichas áreas para establecer un diagnóstico y en su caso decretarlas áreas protegidas y elaborar a su vez programas de manejo que garanticen su conservación. Algunas de las zonas que tiene potencial en ese sentido son el Río La Silla, Los Siete Cerritos y el Parque Mitras, este último ya decretado y en el que es posible, en coordinación con el Gobierno del Estado y los propietarios la creación de un parque natural.
- **Programa de reforestación en espacios públicos:** Elaborar programas de reforestación con especies nativas en las principales plazas y corredores de la ciudad, con el fin de mejorar la imagen urbana y la calidad de vida de la población.
- **Manejo de Aguas Pluviales:** Uno de los problemas más importantes que enfrenta el municipio de Monterrey y la Zona Conurbada en su conjunto es el de las inundaciones que provocan la lluvia, dicho problema tiene su origen en la falta de planeación de los asentamientos humanos. Son varios los distritos que enfrentan problemas en este sentido cada vez que se presentan precipitaciones. La solución debe de abordarse desde una perspectiva correctiva y otra de prevención: en las zonas que presentan problemas se requiere realizar estudios y atacar el rezago existente en infraestructura; Por otro lado en las zonas urbanizables es importante mejorar la normatividad y establecer medidas para prevenir los problemas que se puedan suscitar a futuro. Se debe trabajar en coordinación con el gobierno del estado en la elaboración e implementación de un plan integral que ofrezca soluciones a este problema. Mientras tanto y para mitigar la problemática de inundaciones en el municipio, la autorización de construcciones y fraccionamientos deberán señalar las medidas preventivas de retención y/o absorción de



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

los volúmenes excedentes que genere la impermeabilización del suelo de estos nuevos desarrollos.

### **9.1.4. Programas de Modernización Administrativa.**

- **Reingeniería de Procesos:** Se revisaran los procesos para otorgar los distintos permisos y licencias que maneja la Secretaría con el fin agilizar los tiempos de respuesta.
- **Sistema de Seguimiento de Trámites y Denuncias:** Establecer un sistema que permita registrar y monitorear los distintos trámites y denuncias que se realizan en la Secretaría, dicho sistema deberá incorporar tecnología de punta.
- **Sistema de Información Geográfico:** Establecer un sistema que permita vincular los datos estadísticos con elementos cartográficos para una mejor administración urbana.
- **Establecer un Archivo Único de la Secretaría.**
- **Programa de Actualización Cartográfica.**

### **9.2. Programas y Proyectos Específicos.**

El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey está dividido en cinco unidades territoriales denominadas delegaciones que a su vez se descomponen en distritos; lo anterior tiene como fin facilitar el manejo del territorio y elaborar programas o planes parciales o en su caso estudios y proyectos particulares en aquellas unidades territoriales que así lo requieran. Se establece la necesidad de elaborar programas, planes o proyectos urbanos en las siguientes zonas:

#### **9.2.1. Programa de Mejoramiento Urbano para el Centro Metropolitano.**

Dadas las condiciones de despoblamiento y abandono de esta zona, es necesario devolverle una imagen urbana atractiva que fortalezca su rol como corazón de la metrópoli. Un lugar que sea capaz de alojar actividades regionales importantes conservando su carácter histórico y valor de identidad cultural. Es decir, se requiere del fomento de desarrollos con potencial mixto y densidad suficiente, de acuerdo a las características, usos y estudios específicos de cada uno de los polígonos de actuación que pudieran implementarse, con el fin de lograr el equilibrio entre los usos de suelo así como un mayor aprovechamiento de espacio, infraestructura y servicios con que cuenta la zona. Los límites del Centro Metropolitano son los siguientes: al sur con la Av. Constitución, al oriente con la "Y" griega que forman las avenidas Francisco I. Madero y Constitución, al poniente la Av. Venustiano Carranza y al norte la Av. Colón.

Para posibilitar el desarrollo de los proyectos, se requiere instituir una entidad de gestión para la revitalización urbana con la participación de autoridades municipales, estatales y federales, así como del sector social y privado; dicha



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

entidad deberá de encargarse de impulsar las acciones necesarias para revitalizar el Centro Metropolitano. En este órgano es ineludible la colaboración de vecinos, empresarios, asociaciones de profesionistas, universidades y autoridades y deberá contar con un programa de trabajo que permita diagnosticar y proponer las políticas y acciones que estimulen la revitalización del Centro Metropolitano.

Como parte de la estrategia de mejoramiento urbano de la zona, en el presente Plan se señala a ésta como Polígono de Actuación, del cual pueden desprenderse polígonos o proyectos específicos, según las necesidades de los sectores que conforman la zona (densificación, conservación, rehabilitación, reforestación y demás inherentes) de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en donde es importante elaborar planes específicos que contemplen las siguientes políticas públicas:

- **Aprovechamiento de los Proyectos Existentes:** La revitalización del centro metropolitano exige que se analice la posibilidad de potencializar y complementar con intervenciones público - privadas los proyectos que se han impulsado en distintas épocas, tales como: La Gran Plaza, Santa Lucía, Barrio Antiguo, La Alameda, Mesón Estrella, y Parque Fundidora, entre otros.
- **Fomento de usos habitacionales con diversidad socio económica:** Con la finalidad de incrementar la densidad habitacional e incentivar el desarrollo de conjuntos habitacionales, se llevará a cabo un programa integral de fomento a edificios de usos mixtos, con viviendas en las plantas superiores y negocios complementarios comerciales y de servicios en sus primeras plantas. Para este propósito, es necesario contemplar una normatividad constructiva y urbanística que favorezca el desarrollo de conjuntos habitacionales y departamentales al tiempo que los haga financieramente rentables. Considerando que en el Centro Metropolitano se encuentran algunos equipamientos y servicios urbanos básicos de carácter público a disposición de los futuros ocupantes, será necesario complementar los futuros proyectos con dicha infraestructura. Las normas de ocupación, intensidad, área libre y tamaño de lote se deberán combinar para encontrar fórmulas flexibles que permitan cumplir con los objetivos de densificación, ocupación y mezcla de usos de suelo.
- **Rescate de edificaciones y zonas culturalmente significativas:** Para lograr la puesta en valor, es decir, rescate, restauración, y reutilización de los edificios y monumentos de valor patrimonial, se identificarán los que se encuentran en diversas fases de deterioro. Es importante garantizar la viabilidad de aquellas zonas que presentan características de conservación, como es el caso de los barrios históricos de la ciudad, sujetos desde hace años a importantes cambios de uso de suelo. Para este fin es importante establecer una comunicación con propietarios, vecinos del sector y dependencias competentes, para determinar su futuro desarrollo.
- **Espacios Abiertos:** Independiente al esquema de densificación, es necesario establecer mecanismos que permitan habilitar nuevos espacios abiertos públicos y privados para plazas, jardines o áreas



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

verdes y parques públicos, equipados y en proporción al número de familias que se prevea alojar en cada desarrollo, así como conservar y revitalizar los espacios públicos existentes.

- **Arborización:** Ante la contingencia ecológica, es necesario mejorar las condiciones ambientales y la imagen urbana de las vías y espacios públicos de la ciudad, implementando programas de conservación y forestación densa con especies nativas.
- **Movilidad sustentable y accesibilidad total:** Priorizar la creación de corredores de movilidad sustentable (peatón, bicicleta, transporte público) que tengan potencial para convertirse en zonas de encuentro de actividad humana.
- **Estacionamientos:** Fomentar estacionamientos públicos en los límites del centro metropolitano que permitan conectarse con los corredores de movilidad sustentable con el fin de evitar la proliferación de estacionamientos improvisados. Por otro lado, se requiere que los estacionamientos al interior de la zona funcionen fuera de la vía pública, en forma subterránea o en edificios de usos mixtos.
- **Reestructuración de la vialidad y transporte:** Para lograr el mejoramiento y funcionalidad vial del Centro Metropolitano se tomarán en consideración los siguientes elementos:
  - Optimizar el funcionamiento de las vialidades: Brindar jerarquía y continuidad a la estructura vial maestra del centro de la ciudad fundamentalmente mejorando la funcionalidad de las avenidas Colón, Madero, Gonzalitos, y Constitución; habilitación como un par vial de las calles Washington y Aramberri de circulación Oriente a Poniente, así como las Ave. Norte-Sur Félix U. Gómez, Cuauhtémoc, Pino Suárez y Venustiano Carranza, que permitan mayor fluidez del tráfico vehicular y que soporte la mayor densidad que se dará al centro de la ciudad; en lo que corresponde al transporte de carga, no permitir el tránsito de paso por el centro a vehículos de más de dos ejes y/o 3.5 toneladas y establecer horario de carga y descarga de mercancía fuera de las horas de movimiento normal del tráfico.
  - Resolver la conectividad de la zona centro a la altura del Puente Zaragoza con otro puente y mejorar la vialidad hacia la zona sur.
  - Descentralizar la central de Autobuses.
  - Reestructurar el transporte público en coordinación con la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León y el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad de Gobierno del Estado, para mejorar las condiciones de la movilidad en el centro.
  - Establecer estaciones multimodales o de transferencia en las estaciones del metro y en la periferia del sector, hasta las cuales ingresaría el Transporte Urbano Radial y de los cuales partiría un sistema de transporte con capacidad más baja y con características operacionales acordes con las vialidades de esta zona.



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

### **9.2.2. Programa de Atención a Zonas Marginadas.**

Las características de la vida social urbana, el peso de la pobreza y de la marginación, la sensación de seguridad ciudadana, etc., son factores que condicionan o influyen considerablemente las decisiones de los agentes económicos y determinan el atractivo de la ciudad. En la medida en que rinda fruto la lucha por el fortalecimiento económico y la autonomía política del Gobierno Municipal, se deberá orientar la aplicación sustancial de recursos a atender a las zonas marginadas de la ciudad. En el municipio de Monterrey existen zonas marginadas dentro de la Delegación Sur y Norte en colonias como Altamira, la República, el Distrito Independencia, Alfonso Reyes (La Risca), San Bernabé, La Alianza, entre otras. Es necesario establecer un programa continuo integral coordinado con las diferentes instancias gubernamentales que permita el rescate de sus áreas deterioradas, el acondicionamiento de edificios públicos abandonados o la construcción de nuevos para fines de equipamientos culturales, deportivos, de salud y asistencia, instalación de infraestructura, agua, drenaje, pavimento, que eleve realmente su nivel de vida y permitan su mejor integración social, previéndose además, la elaboración de un programa parcial de mejoramiento urbano para su debida actuación en los polígonos correspondientes a las zonas dictaminadas por las instancias federales y estatales como polígonos de pobreza o pobreza extrema.

### **9.2.3. Programas de Densificación Moderada.**

Existen zonas dentro de la ciudad que están entrando en un proceso de madurez que comienza a manifestarse a través de transformaciones urbanas, colonias en la Delegación Centro (Mirador, María Luisa, Chepevera y Mitras); de la Delegación Poniente (Vista Hermosa); y en la Delegación Sur (Roma y Altavista) comienzan a sufrir una importante presión hacia el cambio de la vocación del suelo, empiezan a sufrir la expulsión de la población dando entrada a usos de oficinas y comercios. El reto en el mediano plazo será que estas colonias enfrenten exitosamente esa transición, darle viabilidad a los edificios que son abandonados sin provocar molestias a los vecinos que habitan el sector. Se sugiere en el corto y mediano plazo elevar las densidades de estas zonas de manera moderada y buscar mecanismos para favorecer que las casas abandonadas puedan ser subdivididas internamente a manera de multifamiliar, con el fin de conservar el uso habitacional como predominante, aunado al fomento de usos mixtos, complementarios a la vivienda.

### **9.2.4. Distrito Obispado.**

Se trata de una zona en la que conviven importantes equipamientos metropolitanos, colonias habitacionales de gran tradición, elementos naturales emblemáticos (Cerro del Obispado) y edificios de gran valor arquitectónico. El distrito enfrenta transformaciones de uso del suelo y, como toda la delegación Centro, el desplazamiento del uso habitacional. La zona del Cerro del Obispado es un sitio de gran valor histórico que requiere de un desarrollo urbano planificado, por tal motivo se deberá realizar un Plan Maestro de la zona con participación del Municipio, el Estado, el INHA, la iniciativa privada y los vecinos. El objetivo



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

principal es buscar la protección del patrimonio urbano-arquitectónico ubicado en la zona, y el desarrollo de usos armónicos complementarios con limitaciones en la altura de las construcciones, que impidan la vista de este monumento histórico, y la determinación de usos compatibles con el mismo. Las construcciones que cuenten con un valor arquitectónico a preservar, de acuerdo a lo establecido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o dependencia competente, deberán contar, para cualquier tipo de intervención, con la aprobación de dichas dependencias.

### **9.2.5. Distrito Independencia.**

El sector se caracteriza por que en las áreas cercanas al río Santa Catarina, el uso habitacional tiende a desaparecer, dejando abandonados los inmuebles; en las partes altas, existe el problema de los asentamientos humanos irregulares donde la combinación de una densidad habitacional alta y la falta de infraestructura básica generan problemas sociales importantes. El sector tiene gran potencial por su céntrica ubicación dentro del municipio, pero hace falta un proyecto integral de regeneración y regularización para poder reintegrar la zona completamente al tejido urbano. La Basílica de Guadalupe es un importante hito urbano ubicado dentro de este sector, tiene gran tradición y en ciertas temporadas del año ejerce una gran atraktividad. Es necesario establecer proyectos que aprovechen su potencialidad y que favorezca su integración al Centro Metropolitano. Es necesario elaborar un programa integral que considere los siguientes aspectos:

- Rescatar las obras de patrimonio histórico y cultural, como edificios y monumentos, que se encuentran dañados o desmejorados por falta de mantenimiento.
- Vincular la zona al Centro Metropolitano.
- Mejoramiento de la imagen urbana: Mejorar edificios, plazas, jardines y calles en general, a través del cambio de su apariencia física; regularización de predios localizados en el sector. Ejecución de obras de mejoramiento e introducción de los servicios públicos urbanos donde se carezcan de ellos, reposición y/o sustitución de tuberías o redes obsoletas o inseguras por su antigüedad.

### **9.2.6. Delegación Huajuco.**

Revisar el Plan de Desarrollo Urbano Especifico, a través del cual se busca garantizar el desarrollo ordenado de la zona. La revisión del programa deberá comprender la evaluación de la infraestructura maestra: Sistema de Drenaje Sanitario, Sistema de Drenaje Pluvial y Sistema Vial Maestro.

### **9.2.7. Distrito Cumbres Poniente.**

Es un sector con potencial para el desarrollo de vivienda, por lo cual se deberán prever espacios adecuados para usos complementarios, fomentando la concentración de equipamientos comerciales y de servicios. Aunado a lo anterior se deberá promover la introducción de la infraestructura y vialidad maestra, con un respeto a los cauces pluviales y al medio ambiente.





## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

### **10. Instrumentos de Planeación, Ordenamiento y Control Urbano.**

El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey tendrá la función preponderante de orientar la transformación espacial siguiendo la imagen-objetivo planteada, constituyendo el soporte físico que posibilite y dé lugar al desarrollo armónico y equilibrado de todas las funciones urbanas.

Con el fin de actualizar y modernizar la Planeación Urbana es necesario elaborar instrumentos que permitan transitar de una planeación con enfoque regulador, hacia una planeación más activa con mecanismos institucionales, de coordinación y concertación con los diferentes agentes urbanos. Con esta finalidad, en este apartado se señalan de forma general los diferentes criterios de instrumentación que las autoridades competentes aplicarán y desarrollarán para impulsar las propuestas de objetivos, políticas y estrategia señalados en este Plan. Los criterios de instrumentación del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey en materia de Desarrollo Urbano se agrupan en los siguientes tipos de direcciones: de planeación, de regulación, de fomento, de control y de coordinación.

La estructura urbana es la manera en que los elementos que forman la ciudad se ensamblan y articulan. Hacia el 2020 se propone una estructura urbana que ofrezca un uso más racional del suelo, con un Centro Metropolitano robusto y habitable, que sea digno corazón del municipio y la metrópoli, que consolide zonas de equipamientos y servicios distribuidas de manera equilibrada a lo largo del territorio con el fin de que sean accesibles para la población; que cuente con corredores urbanos que satisfagan la necesidad de movilidad y que a la vez alberguen usos de suelo adecuados a sus características.

#### **10.1. De Planeación.**

El Sistema de Planeación del Estado de Nuevo León es un conjunto de Planes que comprenden:

- **Planes Municipales:** El Plan Municipal incorpora los lineamientos de zonificación de usos de suelo y los programas específicos en el territorio de Monterrey.
- **Planes Parciales:** En este tipo de Planes se aterrizan las líneas estratégicas establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo urbano. Los planes parciales deben contener propuestas a mayor nivel de detalle, corresponde al municipio elaborarlos en congruencia con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
- **Sistema de Información Geográfica:** Se contempla la creación de un sistema que permita el manejo de información cartográfica y bases de datos con el fin de contar con herramientas adecuadas para la toma de decisiones.

#### **10.2. De Regulación.**

El Plan establece los siguientes instrumentos normativos:



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

- **Instrumentos del Plan:**
  - Plano de Zonificación.
  - Plano de Densidades.
  - Plano de Estructura Vial.
  - Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y de Requerimientos de Cajones de Estacionamientos.
- **Otras Regulaciones Específicas:**
  - Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  - Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey.
  - Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana.

### **10.3. De Fomento.**

La modernización de la Planeación Urbana en el municipio impone la necesidad de crear sistemas de actuación o gestión para articular territorialmente las acciones de gobierno y simplificar los trámites de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

- **Concertación e inducción con los sectores privado y social:** Las autoridades buscarán promover y concertar acciones con el sector social y privado que permitan impulsar los proyectos que establece este plan.
- **Potencialidad de desarrollo:** Se busca impulsar el potencial de desarrollo de ciertas zonas a través del fomento a la densificación y lineamientos urbanísticos.
- **Simplificación Administrativa del Desarrollo Urbano:** Establecer un programa constante de simplificación administrativa.

### **10.4. De Coordinación.**

Para lograr la adecuada articulación del municipio con las diferentes dependencias y organismos del Gobierno Municipal, en términos de las políticas, estrategias y acciones propuestas en este Plan, se reforzará la coordinación con las instancias correspondientes.

## **11. Normas de Usos del Suelo.**

### **11.1. Centro Metropolitano (CM).**

Zona comprendida entre Avenida Constitución, Avenida Colón, Venustiano Carranza y la "Y" griega. Es el Centro del municipio y de la metrópoli, se trata de una zona heterogénea que concentra servicios y equipamientos metropolitanos. En los últimos años la zona ha experimentado un proceso de deterioro caracterizado por la expulsión de población y un impacto negativo en la imagen urbana. Los usos de suelo propuestos para el Centro Metropolitano son de servicio, comercio y habitacional con comercio.

En este sector se ubican zonas que concentran edificaciones de valor histórico o artístico, como es el caso del Barrio Antiguo y Santa Lucía, declaradas



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

como zonas protegidas. En el caso del Barrio Antiguo, por el valor histórico de sus construcciones y las características urbanísticas de la zona estará sujeta a la densidad establecida en el plano correspondiente y la altura de las construcciones será restringida a un máximo de 9 metros y procurando que el lenguaje arquitectónico utilizado armonice con el entorno. En ambas zonas se deberá atender a lo dispuesto en los decretos y reglamentos correspondientes.

### **11.2. Subcentros Urbanos (SCU).**

Con el fin de organizar la estructura urbana municipal, se establecerán subcentros urbanos, que son los elementos estructuradores fundamentales de las áreas urbanas del Municipio cuya función es proporcionar diversos servicios a la población de un conjunto de barrios, colonias o fraccionamientos. Dentro del Municipio de Monterrey se encuentran los siguientes Subcentros Urbanos, todos ellos identificados dentro del Plano de Zonificación:

- **Subcentro (SCU) Universidad:** al norte con la Av. Fidel Velázquez y el límite con el municipio de San Nicolás de los Garza; al poniente con la calle de Narciso Mendoza y Av. Manuel Barragán; al sur con la Av. Ruíz Cortines y al oriente con la Av. Alfonso Reyes. Su uso predominante es el de Parque Urbano y Suburbano y Equipamiento Futuro de Áreas Verdes.
- **Subcentro (SCU) Topo Chico:** al poniente con la Prolongación Azteca; al sur con la calle Planicies; al oriente con la Av. Rodrigo Gómez y la calle 7 de Noviembre y al norte con la calle Sector Heroíco. Su uso predominante es el de servicios y comercio.
- **Subcentro (SCU) Solidaridad:** al norte con el Río Pesquería; al poniente Calzada del Pastizal; al sur con la Av. Parque Lineal y al oriente con la Av. Luis Donald Colosio. Su uso predominante es el de servicios y comercio.
- **Subcentro (SCU) Lincoln:** al poniente con la calle Guaco; al norte con la calle Sitio de Mazatlán y Andría; al oriente con la calle Potosí y San Bernabé y al sur con la Av. Ruíz Cortines. Su uso predominante es el de servicios y comercio.
- **Subcentro (SCU) Cumbres:** Al sur por la Av. Prolongación Paseo de los Leones; al poniente con la calle Hacienda Peñuelas; al norte con la Av. Alejandro de Rodas y al oriente con la calle Paseo de los Exploradores y Paseo de las Estrellas Su uso predominante es el de servicios y comercio.
- **Subcentro (SCU) Galerías:** al norte con la calle Vancouver; al poniente con la calle Ramón Valle y Dinamarca; al sur con la Av. Manuel Gómez Morín y al oriente con la Av. San Francisco y la calle Cerro Picachos. Su uso predominante es el de servicios y comercio.
- **Subcentro (SCU) Tecnológico:** al poniente con la Av. Eugenio Garza Sada; al norte con la Av. José Alvarado; al oriente con la Av. Revolución y al sur con la Av. Luis Elizondo. Su uso predominante es el de servicios y comercio.
- **Subcentro (SCU) Lázaro Cárdenas:** al norte con la calle Ruperto de León; al poniente con la colonia Jardín de las Torres y Antigua; al sur con la calle Mauricio y al oriente con la calle Alcaldías. Su uso predominante es el de servicios y comercio.



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

- **Subcentro (SCU) Cumbres Poniente:** al norte la Av. Cumbres Madeira; al poniente la Av. Puerta de Hierro; al sur la Av. Paseo de los Leones; y al oriente la Av. Monte Everest. Su uso predominante es el de servicios y comercio.

En el caso de la delegación Huajuco, en ésta se localizan los subcentros urbanos Estanzuela y Los Cristales, ubicados al norte y al sur de la delegación, comunicados por la Carretera Nacional.

En los Subcentros Urbanos se permitirán los usos establecidos en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y se les aplicará la densidad y lineamientos establecidos en el cuadro 19 del presente Plan, de acuerdo a la zona donde se encuentren, con excepción de los Subcentros Estanzuela y Los Cristales, en cuyo caso la densidad y lineamientos será señalada en el Plan Parcial del Huajuco.

### **11.3. Corredores Urbanos.**

Los corredores urbanos son elementos que articulan las distintas zonas urbanas que componen el territorio municipal, se clasifican según el impacto urbano de las actividades que son capaces de albergar, dicho impacto será evaluado en términos viales, ambientales y de superficie demandada.

- **Corredor de Bajo Impacto (CBI):** Se establecen sobre vialidades locales o subcolectoras que conviven estrechamente con zonas habitacionales. En estos predominan y se permiten los usos de comercio y servicios complementarios a la función habitacional, tal como lo establece la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo de este Plan y se les aplicará la densidad y lineamientos establecidos en el cuadro 19.
- **Corredor de Mediano Impacto (CMI):** Se establecen sobre vialidades Subcolectoras, Colectoras y, en ocasiones, Principales donde predominan y se permiten una amplia gama de comercios y servicios de acuerdo a lo que establece la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo de este Plan y se les aplicará la densidad y lineamientos establecidos en el cuadro 19.
- **Corredor de Alto Impacto (CAI):** Se establecen sobre vialidades principales y de acceso controlado, en los cuales predominan y se permiten toda la variedad de usos comerciales y de servicio excluyendo la industria; los usos permitidos están indicados en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo de este Plan y se les aplicará la densidad y lineamientos establecidos en el cuadro 19.
- **Corredor Industrial (CI):** Se establecen en zonas industriales consolidadas, son zonas contempladas para la ubicación de actividades de tipo industrial y permiten los usos contemplados en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo de este Plan y se les aplicará la densidad y lineamientos establecidos en el cuadro 19.
- **Corredor Biológico (CB):** Se refiere a áreas que por sus características naturales requieren lineamientos y condicionantes urbanísticas que aseguren la continuidad, conservación y preservación de las especies del área, en un esquema de conservación orientado hacia un aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

**11.4. Zonas Habitacionales.**

- **Habitacional Unifamiliar (HU):** Este uso se aplica principalmente al interior de las colonias habitacionales, no admite usos comerciales. Los usos permitidos se establecen en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y se les aplicará la normatividad establecida en el cuadro 19 de acuerdo a la zona donde se encuentren.
- **Habitacional Multifamiliar (HM):** Este uso permite la construcción de edificios para vivienda, así como vivienda unifamiliar, el comercio básico esta condicionado. Los usos permitidos se establecen en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y se les aplicará la normatividad de la zona de densidad y lineamientos establecidos en el cuadro 19 de acuerdo a la zona donde se encuentren.
- **Habitacional con comercio (HC):** Se aplica en áreas que combinan la vivienda con comercio y servicios en planta baja. Esta tipología se impulsara principalmente en el Centro Metropolitano. Los usos permitidos se establecen en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y se les aplicará la normatividad de la zona de densidad y lineamientos establecidos en el cuadro 19 de acuerdo a la zona donde se encuentren.
- **Habitacional Mixto Ligero (HML):** Se propone en zonas donde el uso habitacional convive con otros usos de comercio y servicios de impacto moderado que se presentan ya sea en inmuebles que se dediquen en su totalidad a estas actividades o bien que se ubiquen en forma conjunta con la vivienda. Los usos permitidos se establecen en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y se les aplicará la normatividad de la zona de densidad y lineamientos establecidos en el cuadro 19 de acuerdo a la zona donde se encuentren.
- **Habitacional Mixto Medio (HMM):** Se propone en zonas donde el uso habitacional convive con otros usos de comercio y servicios, admite una mezcla más intensa que el Mixto Ligero. Los usos permitidos se establecen en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y se les aplicará la normatividad de la zona de densidad y lineamientos establecidos en el cuadro 19 de acuerdo a la zona donde se encuentren.
- **Habitacional Mixto Intenso (HMI):** Se propone en zonas donde el uso habitacional convive con otros usos de comercio y servicios, admite una mezcla más intensa que el Mixto Medio. Los usos permitidos se establecen en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y se les aplicará la normatividad de la zona de densidad y lineamientos establecidos en el cuadro 19 de acuerdo a la zona donde se encuentren.

**11.5. Zonas Especiales.**

**Espacios Abiertos (EA):** Se aplica en los parques, jardines, plazas y áreas ajardinadas de vialidades, no se permite ningún tipo de construcción, salvo aquellas instalaciones necesarias para su conservación.

**Crecimiento Controlado (CC):** Son zonas en donde aplica primordialmente el uso habitacional, las densidades y lineamientos se calculan en función de las pendientes establecidas en el cuadro 19.



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

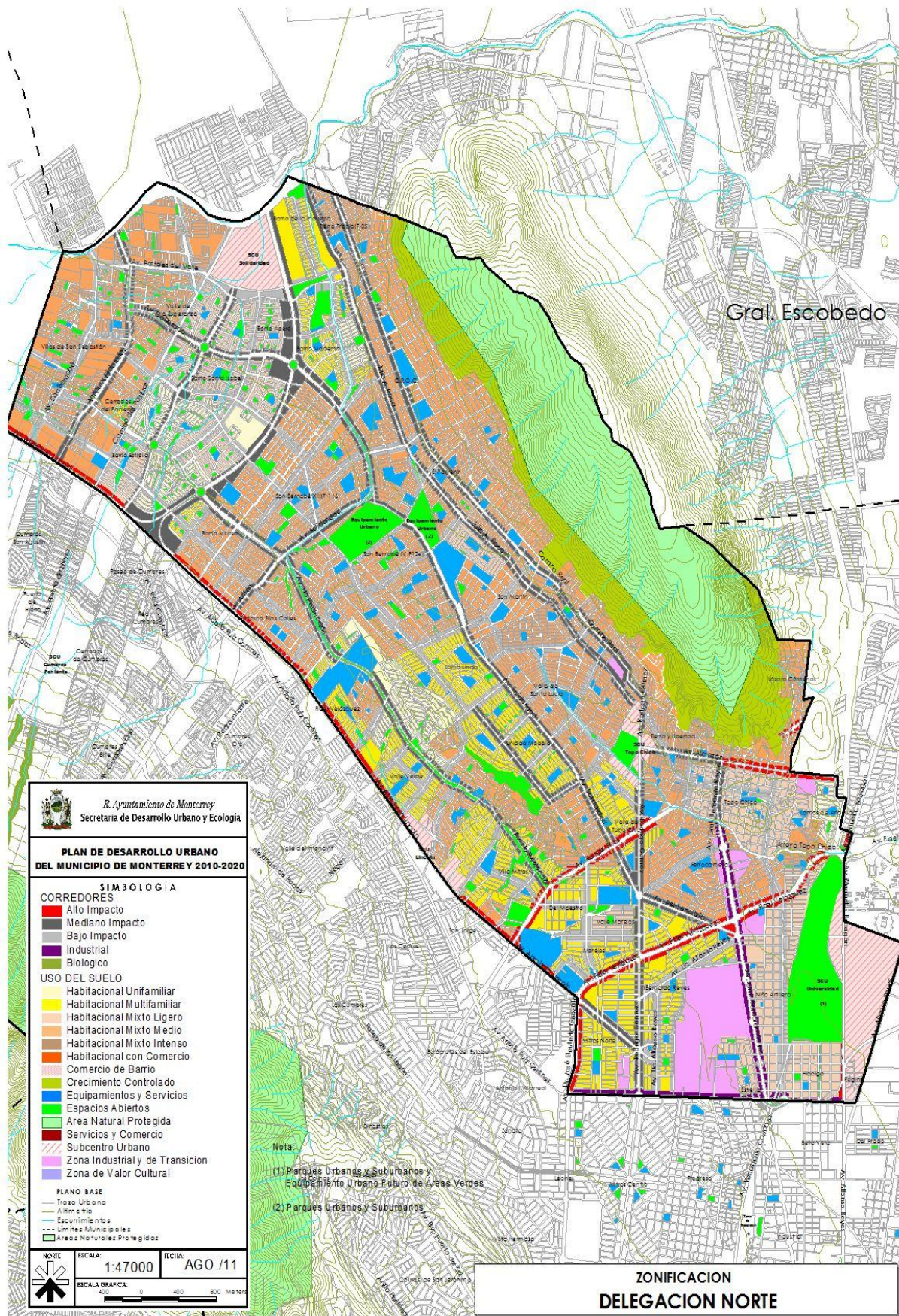
**Área Natural Protegida (ANP):** En estas áreas se pretende mantener las características naturales del terreno, quedando prohibido su desarrollo en función de la normatividad correspondiente.

### **11.6. Otras Zonas.**

- **Zona Industrial y de Transición:** Son áreas que poseen cualidades muy particulares, que cuentan con instalaciones relacionadas con la industria, algunas de ellas abandonadas o subutilizadas, las cuales requieren un control adecuado de manejo mediante la presentación previa de los estudios y análisis técnicos con las medidas de mitigación o remediación del suelo necesarias, además de estar localizadas en zonas con un alto potencial para el reciclaje urbano, a través de su transformación a usos habitacionales, comerciales y de servicio.
- **Servicios y Comercio:** Zonas de concentración de servicios y comercios que permiten los usos indicados en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y se les aplicará la normatividad de la zona de densidad y lineamientos establecidos en el cuadro 19 de acuerdo a la zona donde se encuentren.
- **Equipamientos y Servicios:** 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 servicios.
- **Comercio de Barrio:** Son zonas o predios previstos, en las aprobaciones de las colonias, para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el desarrollo de usos comerciales y de servicio en áreas predominantemente habitacionales.
- **Comercial Vecinal.** En esta zona predominan los usos y destinos del suelo comerciales y de servicios complementarios del uso habitacional y su localización se definirá en los proyectos de los nuevos fraccionamientos.
- **Zona de Valor Cultural:** Corresponde a las áreas del Barrio Antiguo de Monterrey, decretado como Centro Histórico y al sector de Santa Lucía, declarado como Zona Protegida con los caracteres de Zona Histórica, Zona Pintoresca y Zona de Belleza Natural. En estas zonas se deberá atender a lo dispuesto por el presente Plan y los decretos y reglamentos correspondientes.
- La zona comprendida entre las avenidas Guerrero, Ruiz Cortines, San Nicolás y las calles Mina Charcas y Mineros Mexicanos, conocida como Céntrica, se señala en la Delegación Centro en el Plano de Zonificación contenido dentro del presente documento como Espacio Abierto y Parques Urbanos y Suburbanos y Equipamiento Urbano Futuro de Áreas Verdes, ello en debida congruencia con el Plan Metropolitano 2021 Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey; sin embargo, dicha zona ha sido desarrollada como zona habitacional, comercial y de servicio a través de aprobaciones de los diferentes órdenes de gobierno, antes de la aprobación del presente Plan.



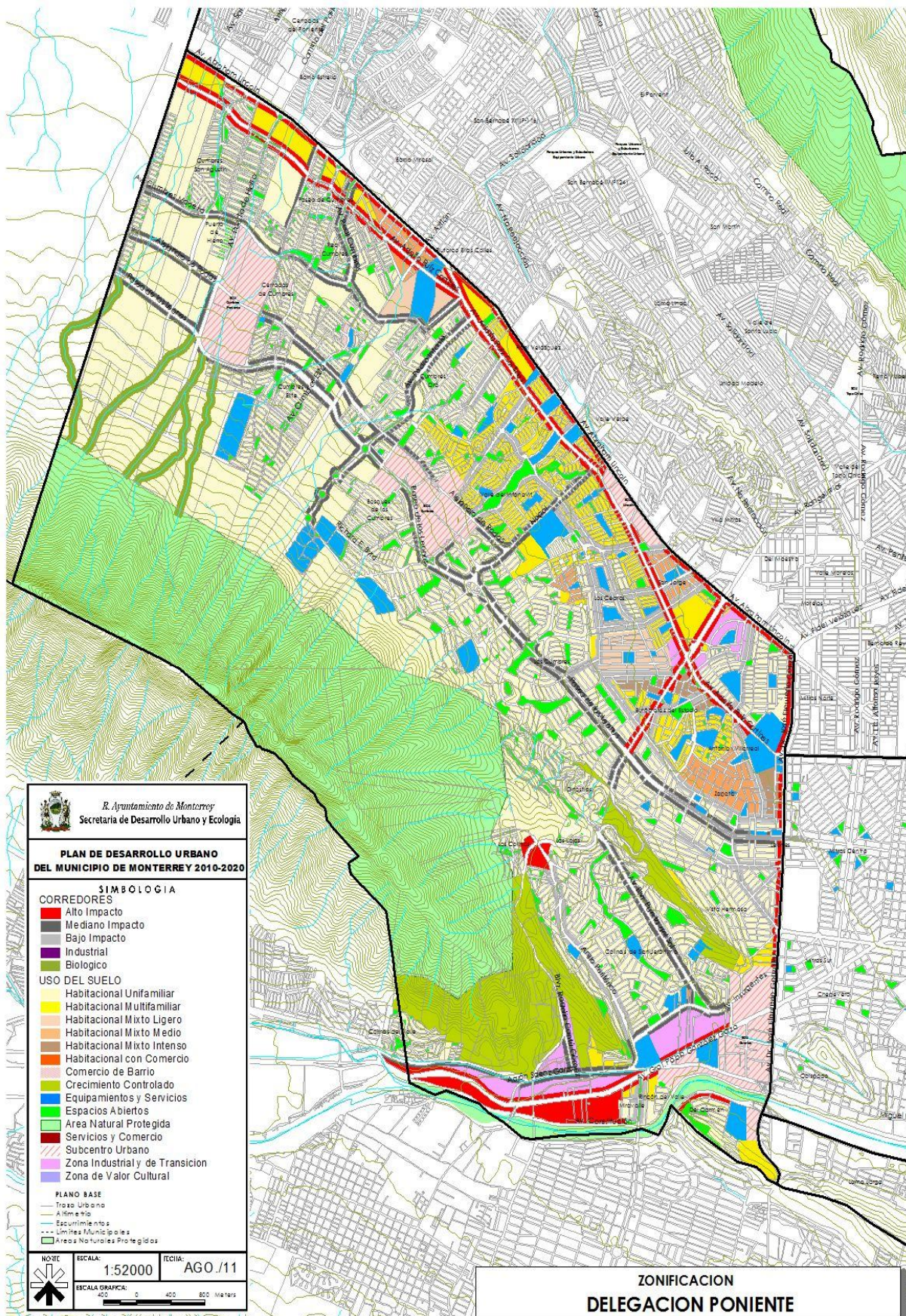
### AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012



Esta hoja corresponde al Acta No. 38 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 13 de octubre de 2011.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

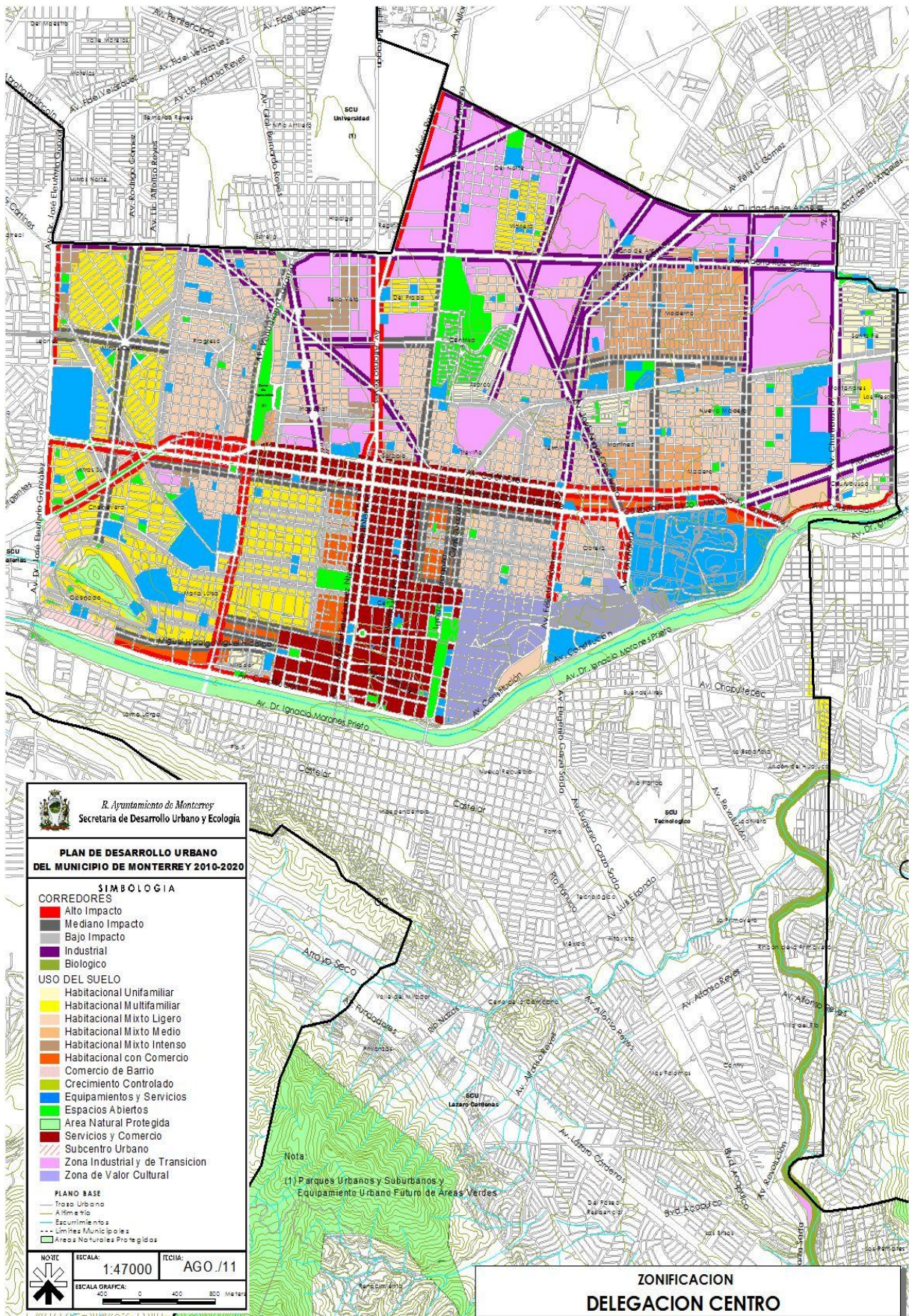


*Esta hoja corresponde al Acta No. 38 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 13 de octubre de 2011.*





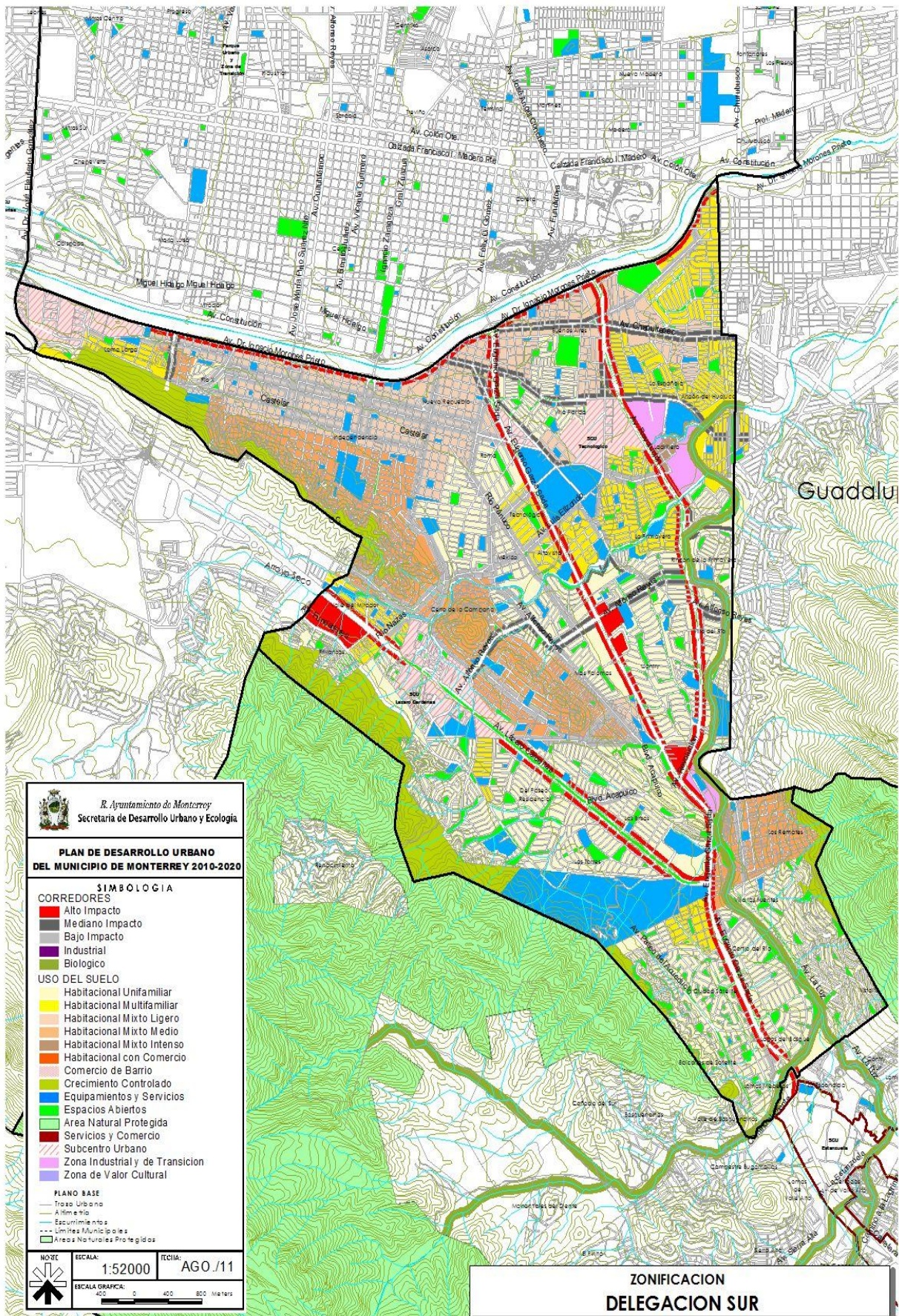
**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**



*Esta hoja corresponde al Acta No. 38 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 13 de octubre de 2011.*



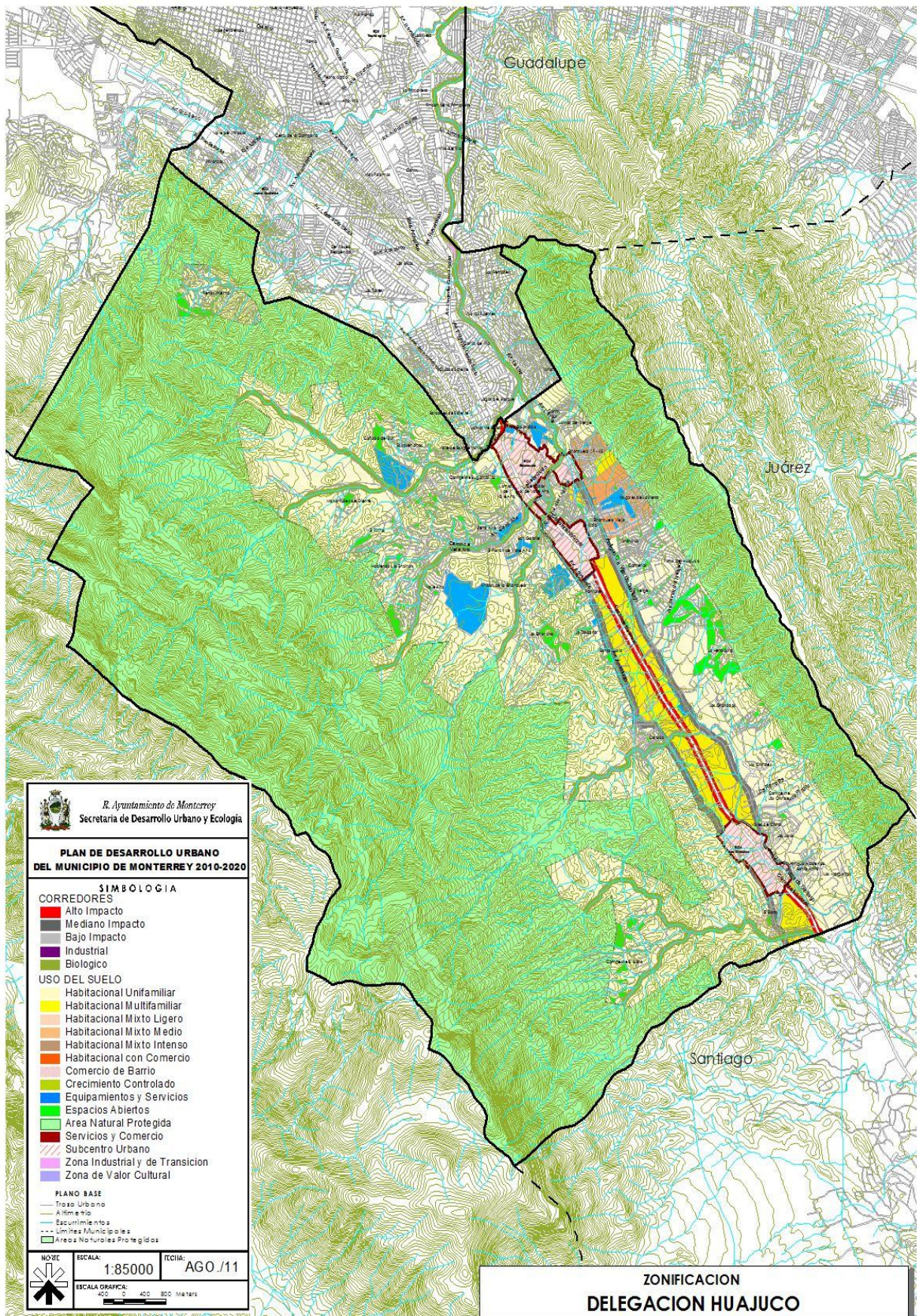
**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**



*Esta hoja corresponde al Acta No. 38 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 13 de octubre de 2011.*



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**



*Esta hoja corresponde al Acta No. 38 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 13 de octubre de 2011.*



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

### **12. Normas de Densidades y Lineamientos Urbanísticos.**

En este apartado se establecen las densidades y lineamientos urbanísticos que rigen sobre el territorio municipal, en esta materia se persiguen los siguientes objetivos:

1. Promover zonas habitacionales que han entrado en franco deterioro o corren el riesgo de hacerlo a través de incrementar el número de unidades de vivienda por hectárea permitidas, particularmente en el Centro Metropolitano.
2. Promover la densificación de aquellas áreas propicias para ello, como en los Subcentros y Corredores urbanos con el fin de lograr un mayor equilibrio en la distribución de la población y optimizar equipamientos, infraestructura y servicios.
3. Respetar las densidades existentes en aquellas zonas habitacionales que se encuentran en proceso de consolidación.

En la definición de la intensidad en el uso del suelo, se emplearán los siguientes coeficientes:

1. Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Determina el máximo porcentaje construible de desplante, en relación a la superficie total de un predio.
2. Coeficiente de utilización del suelo (CUS): Establece la máxima superficie total de construcción, en relación a la superficie total de un predio.
3. Coeficiente de Área Verde (CAV): Se refiere al Área jardinada y define la mínima superficie de área verde permeable, requerida en relación a la superficie total de un predio.

En términos generales aplicarán las siguientes Densidades y Lineamientos Urbanísticos:



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

CUADRO No. 19							
Densidades y Lineamientos Urbanísticos							
Uso del Suelo	Tipo	Clasificación de la zona.		Densidad Viv/Ha	Lineamientos		
					COS	CUS	CAV
Uso del Suelo Habitacional Unifamiliar		Densidad Baja			0.8	2	0.1
		Densidad Media y Alta			0.8	2	0.1
Uso de Suelo Habitacional Unifamiliar en Zonas de Crecimiento Controlado	D	Pendiente baja 0 - 15%.		24	0.75	1.5	0.15
	C	Pendiente media 15.01-30%.		14	0.6	1.3	0.25
	C	Pendiente alta 30.01-45%		6	0.4	0.8	0.3
		Pendiente superior al 45%.		No urbanizable.			
Uso del 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
	C	D2	Densidad Baja.	12	0.5	0.7	0.25
	D	D3	Densidad Baja.	25	0.6	1.2	0.2
	E	D4	Densidad Baja.	33	0.6	1.2	0.2
	E	D5	Densidad Media.	42	0.7	1.4	0.15
	F	D6	Densidad Media.	56	0.7	1.5	0.15
	G	D7	Densidad Media.	67	0.75	1.7	0.13
	G	D8	Densidad Media.	83	0.75	2	0.13
	H	D9	Densidad Media.	95	0.75	2.5	0.13
	H	D10	Densidad Alta.	105	0.75	3	0.15
	I	D11	Densidad Alta.	120	0.75	5	0.15
	I	D12	Densidad Alta.	150	0.8	Libre	0.1
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
	C	Pendiente media 15.01-30%.		14	0.6	1.3	0.25
	C	Pendiente alta 30.01-45%		6	0.4	0.8	0.3
		Pendiente superior al 45%.		No urbanizable.			
Usos Comerciales y de Servicios.		Zona Habitacional Multifamiliar.			0.75	1.7	0.15
		Zona Habitacional con Comercio.			0.8	Libre	0.1
		Zona de Valor Cultural			0.8	Libre *	0.1
		Zona de Uso Mixto Ligero.			0.75	2.5	0.12
		Zona de Uso Mixto Medio.			0.75	2.5	0.12
		Zona de Uso Mixto Intenso.			0.75	2.5	0.12
		Zona Industrial y de Transición			0.75	2.5	0.12
Zonas y Corredores Urbanos	H	Bajo Impacto.		95	0.8	2.5	0.1
	H	Medio Impacto.		120	0.75	3.5	0.15
		Alto Impacto.					
	I	Hasta 1,000 m <sup>2</sup> de terreno.		150	0.75	5	0.15
	I	Mayor de 1,000 m <sup>2</sup> de terreno.		150	0.75	10	0.15
		Industrial.					
	I	Hasta 1,000 m <sup>2</sup> de terreno.		150	0.75	5	0.15
	I	Mayor de 1,000 m <sup>2</sup> de terreno.		150	0.75	10	0.15
		Zona Comercial y Servicios			0.8	Libre	0.1
Subcentros Urbanos	I	Hasta 1,000 m <sup>2</sup> de terreno.		150	0.75	5	0.15
	I	Mayor de 1,000 m <sup>2</sup> de terreno.		150	0.75	10	0.15

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

Notas:

- En el Centro Metropolitano, en la Zona Comercial y Servicios, la densidad máxima será la que permita la Ley Estatal vigente en materia de desarrollo urbano.
- En el caso de la delegación Huajuco, en los subcentros urbanos y las zonas de Crecimiento Controlado o por pendientes del suelo, las densidades y lineamientos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para el Huajuco.

*Esta hoja corresponde al Acta No. 38 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 13 de octubre de 2011.*



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

**Lineamientos para los usos del suelo:**

1. Para los usos habitacionales unifamiliares aplicarán los siguientes lineamientos: CUS de 2.0, COS de 0.80, Área Libre de 0.20 y CAV de 0.10.
2. Para todos los usos, tratándose de obras nuevas se deberá dejar un remetimiento lateral mínimo en cualquiera de sus costados, de 1.00 metro libre.
3. 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), aplicaran los criterios 2, 3 y 4, indicados para los usos condicionados, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.
4. En zonas de usos Mixto Ligero (HML), Mixto Medio (HMM) y Mixto Intenso (HMI) serán permitidos usos complementarios a la vivienda cuando coexistan con la función habitacional y no sobrepasen los 30 M<sup>2</sup> de construcción.
5. En los predios indicados como Equipamientos y Servicios, se podrán desarrollar los usos del suelo permitidos en la zona en la cual se encuentren insertos (Habitacional, Corredor Urbano, etc.) y deberán respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dichas zonas.
6. En los Subcentros Urbanos y Corredores Urbanos de Mediano Impacto y Alto Impacto e Industriales, las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS, quedando la obligación de respetar COS, CUS y CAV, a partir del desplante del edificio a nivel de la calle.
7. En las edificaciones catalogadas, por el INAH o dependencia competente, como de valor arquitectónico, histórico o artístico, con características dignas de conservarse, para cualquier tipo de intervención se deberá contar con dictamen positivo de dicho instituto o dependencia competente.
8. Las construcciones que se ubican en la zona del Cerro del Obispado delimitada por las calles Washington, 5 de Mayo, Lic. José Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza y que cuenten con valor arquitectónico a preservar, de acuerdo a lo establecido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o dependencia competente, deberán contar para cualquier tipo de intervención con dictamen positivo de dicho instituto o dependencia competente.
9. En el Barrio Antiguo, decretado como Centro Histórico, se permitirán los usos del suelo indicados en la Matriz de compatibilidad del suelo por zonas secundarias y la densidad señalada en el presente Plan; y en cuanto a los lineamientos urbanísticos no será aplicable el CUS y COS, y la altura de las edificaciones estará restringida a un máximo de 9-nueve metros, procurando que el lenguaje arquitectónico utilizado armonice con el entorno.
10. La altura y densidad para los predios que se encuentren sobre Corredores Urbanos de Mediano Impacto, de Alto Impacto e Industrial, tendrán un fondo de aplicación o área de influencia de 50 metros de profundidad para Corredor de Mediano Impacto y de 100 metros para el Corredor de Alto Impacto e Industrial, en el resto del predio se aplicarán los lineamientos correspondientes a la zona en donde se ubique el predio en cuestión.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

11. Los usos del suelo indicados sobre los corredores urbanos son de carácter indicativo, solo aquellos predios que cuenten con frente al corredor adquirirán el uso comercial señalado y deberán resolver las entradas y salidas de vehículos a través del corredor o la vialidad de mayor jerarquía.
12. Para la aprobación de Estructuras para Anuncios, se deberá respetar, además de lo señalado por el presente Plan, lo indicado en el Reglamento de Anuncios de la Ciudad de Monterrey.
13. En las zonas industrial y de transición, previo a cualquier intervención se deberá presentar los estudios de remediación del suelo que las autoridades competentes dispongan, así como llevar a cabo las medidas de mitigación o remediación del suelo, que dichos estudios señalen.
14. Las áreas indicadas como Corredores Biológicos se deberán conservar en su estado natural, por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
15. En los predios indicados 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.
16. De conformidad con el artículo 121 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano, las áreas con pendientes mayores al 45% serán No Urbanizables.
17. 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 que correspondan a cada zona y con el requerimiento de cajones de estacionamiento señalado para cada uso.
18. Para la realización de cualquier obra o acción urbana en predios no contenidos dentro del límite municipal, indicado en el presente Plan, pero acreditados mediante documentación oficial como pertenecientes al Municipio de Monterrey, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán determinados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles.
19. Las edificaciones destinadas para hoteles, deberán contar con instalaciones complementarias: estacionamiento agrupado (isla, edificación o parte de ella), restaurantes, piscinas, áreas para convenciones y reuniones, entre otras. La categoría (número de estrellas) será determinada por la entidad encargada o responsable de su evaluación y certificación.
20. En los establecimientos con videojuegos, máquinas o aparatos electrónicos y electro-mecánicos, dedicados al esparcimiento y recreación, no se deberá ofrecer alguna clase de recompensa monetaria por su utilización.

**Usos de suelo condicionados:**

*Esta hoja corresponde al Acta No. 38 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 13 de octubre de 2011.*



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

La Matriz contempla usos de suelo condicionados que para ser autorizados deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

1. *Predominancia:* En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 60% de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberá tener uso habitacional unifamiliar. Cuando se trate de lotes con superficies desiguales o diversas, se podrá realizar la medición de la predominancia a través de los metros lineales del frente de cada predio según cada uso.
2. *Contaminación:* No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, 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 de Desarrollo Urbano y Ecología, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables.
3. *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 emitirá la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, según lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables.
4. *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 y/o Bomberos.

### **Usos Complementarios:**

En zonas de usos Habitacional Multifamiliar (HM), Mixto Ligero (HML), Mixto Medio (HMM) y Mixto Intenso (HMI), serán permitidos usos complementarios a la vivienda cuando coexistan con la función habitacional y no sobrepasen los 30 m<sup>2</sup> de construcción, según la siguiente clasificación:

1. En la Zona Habitacional Multifamiliar (HM), se permitirán: 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;
2. En la Zona Habitacional Mixto Ligero (HML), además de lo indicado para la zona Habitacional Multifamiliar, se permitirán: abarrotes; fruterías; farmacias, herbarios, boticas y similares; plotteo de planos; papelerías, copias; mercería; sastrerías, talleres de costura y planchaduría; cerrajerías; joyerías, relojerías y orfebrerías; accesorios y regalos; ópticas; y agencias de viajes;





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

3. 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;
4. 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; y
5. 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).

**Centros Vecinales:**

1. La localización de los centros vecinales se señalará por la autoridad al establecer los lineamientos generales en la autorización de los fraccionamientos.
2. La autoridad municipal propiciará la agrupación de áreas públicas al interior de las zonas habitacionales para la localización del equipamiento que corresponda.
3. La autoridad municipal promoverá con los propietarios de la zona el establecimiento de lotes comerciales y de servicios en los futuros fraccionamientos para la localización del equipamiento privado que corresponda, de conformidad con lo dispuesto por la Ley estatal vigente en materia de desarrollo urbano.

**Zona Especial de Desarrollo:**

Las zonas especiales de desarrollo corresponden a las áreas que presentan características o condiciones de riesgo geológico o hidrológico, pudiéndose ubicar en zonas urbanas o urbanizables, destacándose los terrenos en declive, con alta susceptibilidad a deslizamientos y desprendimientos de suelos y rocas, así como áreas que por sus características físicas son susceptibles a hundimientos de los suelos e inundaciones.

Serán consideradas como zonas especiales de desarrollo, debido a la posibilidad de riesgo geológico, a las principales estructuras anticlinales del Municipio de Monterrey: Cerro de la Silla, Cerro de Las Mitras, Loma Larga y Cerro del Topo Chico, a partir de la cota 600, las cuales presentan las siguientes características:



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

1. Zona de pendientes del 15% hasta el 45%; lo anterior teniendo en cuenta que en las zonas con pendientes superiores al 45% no se permitirá su urbanización, de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
2. La estratigrafía del macizo rocoso está compuesto por rocas sedimentarias, en la cual están expuestas Formaciones Geológicas, las cuales presentan espesores de medianos a gruesos, presentando una orientación de estratigrafía así como fallas y fracturas.
3. Existen riesgos de desprendimiento de bloques o pueden presentar deslizamientos a causa de uno de los diferentes tipos de mecanismos de falla que existen: planar, cuña y/o de vuelco; así también presentan escarpes y pendientes que van de moderadas a altas.

En estas zonas, ubicadas a partir de la cota 600, así como aquellas que por sus características físicas presentan susceptibilidad a hundimientos de los suelos e inundaciones, previo a cualquier intervención, se deberá asegurar su factibilidad de desarrollo, debiéndose observar lo siguiente:

1. Elaboración de estudio Geológico, en donde se deberá valorar el predio de acuerdo a su geología regional y local, además de su geología estructural, así también para los cortes que se realicen superiores a los 3.00 m, se deberá realizar un análisis de Discontinuidades y de Estabilidad de cada talud que se identifique y/o estudie, presentar sus medidas de mitigación y/o remediación sobre el área de estudio y demás especificaciones que la Autoridad estime necesarios, según las características del caso.
2. Elaboración de estudio de Mecánica de Suelos y/o Geotécnico, en donde se determine la estratigrafía del subsuelo por medio de 2 o más sondeos realizados en el predio para obtener propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación, capacidad de carga admisible y nivel de desplante más apropiado, precisando si existen intersticios o zonas suaves, las cuales tengan que ser sustituidas por otro material de mejor calidad y demás especificaciones que la Autoridad estime necesarios, según las características del caso.
3. En caso de que los predios se encuentren ubicados en zonas de antiguas pedreras, se deberán presentar, además un Estudio Geofísico, en donde se deberán realizar Sondeos Eléctricos Verticales (SEV) o un Perfil Eléctrico para evaluar las condiciones estructurales del subsuelo donde se pretende desplantar el proyecto, así como identificar los posibles cambios de material y fallamientos producto del uso de explosivos para la extracción del material, así también realizar una simulación de caídos de bloques con algún tipo de software, consistente en simular un número predeterminado de bloques que serán lanzados desde el punto más alto y se evaluará la distancia a la que llegarán considerando ángulos y longitudes de las pendientes y demás especificaciones que la Autoridad estime necesarios, según las características del caso.
4. Elaboración de estudio Hidrológico, en donde se deberá presentar la descripción fisiográfica del predio, la hidrología regional y particular, la relación lluvia-escurrimiento, la determinación del periodo de retorno, la relación entre el periodo de retorno y la durabilidad de la obra, la pérdida



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

del suelo en cuenca o volúmenes de azolves teóricos esperados, las medidas de mitigación y/o remediación y demás especificaciones que la Autoridad estime necesarios, según las características del caso. Cuando se trate de construcción de edificaciones, el estudio deberá analizar las áreas internas para diferentes coeficientes de escurrimiento, con base en el área de absorción, considerando el tiempo de concentración según las intensidades de lluvia, además de presentar la solución hidráulica contra el empuje hidrostático en muros de contención y la revisión de la capacidad de conducción en bajantes pluviales.

5. Desarrollo y costeo de las obras y acciones de mitigación y/o remediación, que determinen los estudios técnicos especializados.

En el caso de los estudios hidrológicos, estos además serán requeridos en aquellas áreas colindantes a arroyos y escurrimientos de injerencia federal, debiendo presentar en dicho caso el correspondiente plano con la demarcación federal y la autorización de la Comisión Nacional del Agua; así mismo se deberá presentar dicho estudio en las áreas que por sus características físicas son susceptibles a inundación.

Los estudios señalados para estas zonas, podrán ser requeridos, cuando la Autoridad lo considere necesario, para otras áreas de la ciudad que presenten algún tipo de vulnerabilidad, de acuerdo a lo indicado en el en el presente Plan, en el Atlas de Riesgos que en su momento sea aprobado y demás estudios, planes y programas sobre la materia.

### **Lineamientos para los corredores biológicos**

1. Solo se considerará como corredor biológico el área que delimite la autoridad federal competente.
2. Los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
3. Solo se protegerá el cauce de impactos mayores de conformidad a la delimitación de la autoridad federal competente.
4. No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local. Sobre todo en las zonas contiguas a áreas naturales protegidas en las que cualquier especie introducida podría transmitir enfermedades a las especies nativas.
5. Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
6. Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental específico.
7. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con la manifestación de impacto ambiental, las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

### **12.1. Requerimiento de Cajones de Estacionamiento.**

Los requerimientos de cajones de estacionamiento se indican en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo. Dichos requerimientos se establecen en función de las características de movilidad imperantes en cada uno de los distritos, de las diferentes delegaciones. En el caso de calles peatonales se podrá eximir a las edificaciones de la necesidad de estacionamientos.

En los Subcentros Urbanos y Corredores Urbanos de Mediano Impacto, Alto Impacto e Industriales, las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS, quedando la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel de la calle.

#### **Lineamientos para Estacionamientos.**

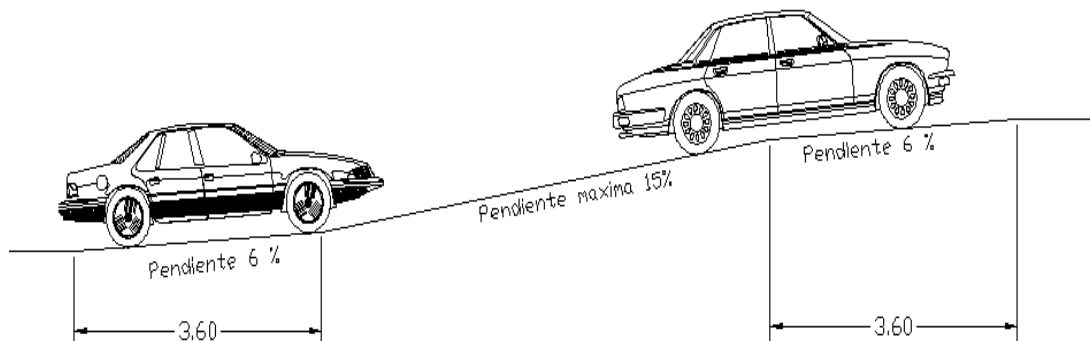
1. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos suficientes al interior del predio, según lo determine la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
2. En el Centro Metropolitano, cuando no se pueda cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro de la edificación, se podrá cumplir hasta el 50% del requerimiento en otros predios, siempre y cuando no se encuentren a una distancia mayor a 150-ciento cincuenta metros, que no sea necesario cruzar vialidades subcolectores o de mayor jerarquía y que los propietarios de dichas edificaciones comprueben su título de propiedad con gravamen de estacionamiento, inscrito en el Registro Público de la Propiedad; cuando esto último no se pueda comprobar, se deberá tramitar el cambio de uso de suelo o edificación debiendo cumplir con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, además de presentar el contrato de arrendamiento notariado por un período de 3 años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere en las actividades propias del uso. En estos casos, se deberán colocar letreros en las edificaciones, señalando la ubicación del estacionamiento, y en los predios, señalando la edificación a la que dan servicio.
3. En las edificaciones decretadas y/o catalogadas como Monumentos Inmuebles Históricas y/o Artísticas, así como aquellas con características arquitectónicas dignas de conservarse, de acuerdo a dictamen emitido por las dependencias competentes, no se requerirán cajones de estacionamiento.
4. En zonas o calles peatonales no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento.
5. Los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco metros (5.00 m) por dos metros y setenta centímetros (2.70 m). Los cajones para estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

metros y setenta centímetros (2.70 m). Se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros y cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos cinco metros cincuenta centímetros (5.50 m) por dos metros y cincuenta centímetros (2.50 m) en cordón. Los cajones deberá estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.

6. Al determinar el requerimiento total de cajones de estacionamiento, se deberán destinar espacios para uso exclusivo de personas con discapacidad tal como lo señalan todos los lineamientos del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey vigente.
7. Los cajones y su área libre para maniobras frente a los muelles de descarga de mercancías para camiones, en centros comerciales, bodegas o similares, cuando el estacionamiento tenga un ángulo de  $90^{\circ}$  respecto al muelle, deberán tener un largo mínimo de dieciocho metros (18.00 m) y un ancho mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3.50 m). Cuando se trate de ángulos distintos al de  $90^{\circ}$ , el largo será determinado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con apego a las normas de Ingeniería de Tránsito. El área para carga y descarga de mercancías y el espacio para maniobras deberán resolverse dentro del predio.
8. Para el caso de carga y descarga de mercancía para vehículos como máximo de 3.5 toneladas de capacidad, los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de seis metros (6.00 m) y un ancho mínimo de tres metros (3.00 m).
9. En conjuntos de edificaciones, los radios de giro de las calles internas, se realizarán de manera tal que permitan el paso de camiones de bomberos para la atención de emergencias.
10. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del quince por ciento (15%), debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del seis por ciento (6%) en una distancia mínima de tres metros y sesenta centímetros (3.60 m). Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

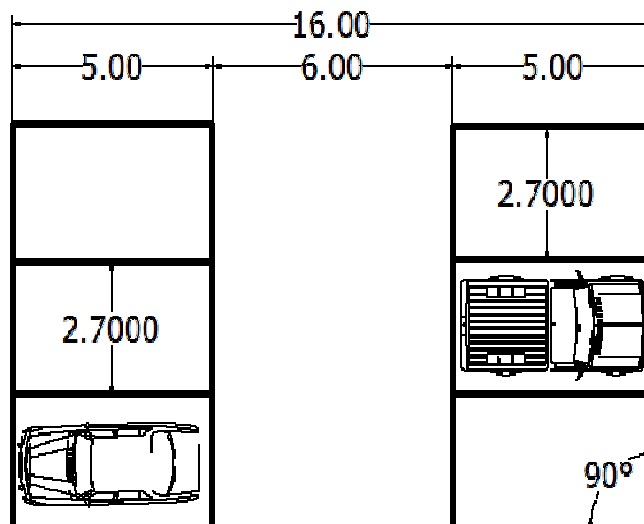


11. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como



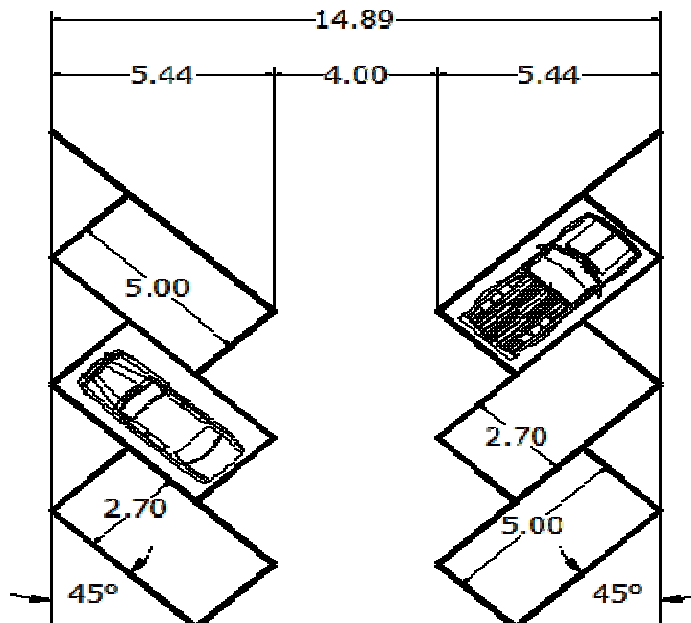
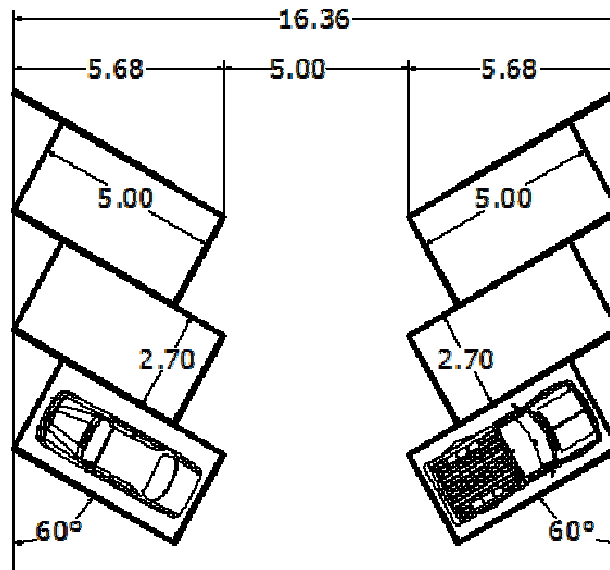
**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

- para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6 % de pendiente.
12. En los giros de Jardín de Niños, Primarias y Secundarias, se deberá disponer de un espacio tipo andén para entregar y recoger con orden a los estudiantes sin afectar la vía pública; la longitud del andén se determinará mediante Dictamen Técnico Vial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de acuerdo al caso en cuestión.
  13. Los giros de Lavado de Autos (car wash) y Restaurantes de comida para llevar (autoservicio), deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una cola de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante Dictamen Técnico Vial, en función de la demanda del local en cuestión.
  14. Los restaurantes de comida para llevar deberán contar con espacio dentro de su predio para estacionar su flotilla de vehículos de servicio, el cual será evaluado por la Autoridad, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad.
  15. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00 metros, solamente cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida); en caso de que sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00 metros.
  16. 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 a 90° con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00 metros, para cajones dispuestos 60° deberá ser de 5.00 metros, para cajones dispuestos a 45° o menos deberá ser de 4.00 metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00 metros.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**



17. La anchura mínima libre de las rampas en rectas deberá ser de 3.00 metros por carril.
18. Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50 metros al eje y una anchura mínima libre de 3.50 metros.
19. Para rampas helicoidales el radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50 metros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de 3.50 metros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20 metros, con una sobre elevación máxima del 10 %.
20. La altura libre de los pisos deberá ser mínimo en el primer piso de 2.65 metros y en los demás pisos de 2.20 metros.

*Esta hoja corresponde al Acta No. 38 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 13 de octubre de 2011.*



## **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

21. 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 resolver adecuadamente las circulaciones.
22. Las circulaciones para vehículos en estacionamientos públicos deben estar separadas de las destinadas a los peatones.
23. Los predios que se ubiquen en esquina deben tener la entrada y salida para vehículos sobre la calle de mayor jerarquía y quedar lo más alejado posible de la esquina; la entrada debe estar antes de la salida según el sentido del tránsito de la calle.
24. Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado.

### **Alineamientos Viales.**

Los alineamientos viales que se requieran, al emitir las autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, se determinarán mediante dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, debiendo tomar en cuenta el plano de la Estructura Vial del presente Plan, así como los antecedentes, normas, directrices, manuales y demás disposiciones aplicables en materia vial.

### **12.2. Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo.**

La Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo es el instrumento normativo que regula la compatibilidad de los diferentes usos del suelo en las zonas que componen el territorio municipal.

Los usos del suelo establecidos en la Matriz de Compatibilidad contenida en este Plan, se definen como permitidos, prohibidos y condicionados de conformidad con el artículo 137 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedando sujetos a lo siguiente:

- I. Permitidos: se refiere a los usos predominantes o previstos como tal en una zona determinada, esto es que ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible.
- II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos, señalados en los lineamientos urbanísticos para los usos condicionados del presente Plan. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.





### **AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

- III. Prohibidos: los que por sus características son incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de las zonas que integran y conforman al municipio, debido al impacto que provocan al entorno urbano en aspectos viales, medioambientales, de seguridad y sociales; así como aquellos que contravienen lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y demás ordenamientos jurídicos. Por lo tanto estos usos o destinos del suelo no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

En el presente Plan, los usos complementarios o compatibles, definidos por el artículo 137 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano, corresponden a los usos del suelo que sin ser predominantes, apoyan y complementan al uso predominante para su mejor desempeño y pueden coexistir sin interferencias, y por lo tanto son permisibles en las zonas secundarias correspondientes, según las características de éstas. En la Matriz de Compatibilidad se señala a estos usos como permitidos.

Cuando se solicite un uso o destino del suelo que no se encuentre dentro de los que están ilustrados dentro de la Matriz, se definirá el uso de suelo que agrupe giros similares al solicitado en función de las características de su operación y el impacto que ejerza sobre el entorno inmediato, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 131 de la Ley de Desarrollo Urbano.













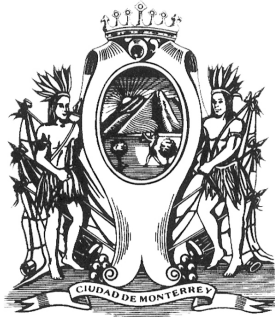
**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONAS SECUNDARIAS														ESTACIONAMIENTO										UBS, Unidad Básica de Servicio									
	HU - Habitacional Unifamiliar	HML - Habitacional Mixto Ligero	HMM - Habitacional Mixto Medio	HMI - Habitacional Mixto Intenso	HC - Habitacional con Comercio	CB - Comercio de Barrio	CC - Crecimiento Controlado	ZVC - Zona de Valor Cultural	SC - Servicios y Comercio	ZIT - Zona Industrial y de Transición	SCU - Subcentro Urbano	CI - Corredor Industrial	CAL - Corredor Alto Impacto	CMI - Corredor Mediano Impacto	CBI - Corredor Bajo Impacto	AMP - Area Natural Protegida	Delegación Centro			Delegación Poniente			Delegación Norte				Delegación Sur							
																	Distrito Centro	Distrito Industrial Moderna	Distrito Miras centro	Distrito Obspado	Distrito San Jeronimo	Distrito Cumbres	Distrito Cumbres Pie.	Distrito Cd. Solidaridad		Distrito Miras Norte	Distrito San Bernabé	Distrito Valle Verde	Distrito Garza Sada	Distrito Independencia	Distrito Lázaro Cárdenas	Distrito Saltillo		
3.11.4 Cuartel de Protección civil y de Bomberos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	60	60	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	M <sup>2</sup>		
3.11.5 Estaciones de policía y Tránsito	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	25	25	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	M <sup>2</sup>		
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	25	25	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	M <sup>2</sup>		
3.11.7 Seguridad privada y Tránsito de valores	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	45	45	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	M <sup>2</sup>		
<b>3.12. Servicios Religiosos</b>																																		
3.12.1 Intimados	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	285	285	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	M <sup>2</sup>	
3.12.2 Seminarios y Conventos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	285	285	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	M <sup>2</sup>	
3.12.3 Templos y Lugares de culto	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	30	30	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	M <sup>2</sup>	
<b>3.13. Servicios Funerarios</b>																																		
3.13.1 Cementerios	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	M <sup>2</sup> /terreno	
3.13.2 Columbarios / Osarios	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	M <sup>2</sup>	
3.13.3 Crematorios	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	M <sup>2</sup>	
3.13.4 Funerarias y Capillas de velación	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	30	30	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	M <sup>2</sup>	
<b>3.14. Comunicación y Transporte</b>																																		
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	60	60	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	M <sup>2</sup>
3.14.2 Bases de taxis	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	M <sup>2</sup>	
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	30	30	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	M <sup>2</sup>
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	M <sup>2</sup>	
3.14.6 Estaciones de TV y/o Radio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	45	45	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	M <sup>2</sup>
3.14.7 Estudios de grabación	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	45	45	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	M <sup>2</sup>
3.14.8 Helipuertos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	M <sup>2</sup>	
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	30	30	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	M <sup>2</sup>
3.14.10 Pensiones para canchones	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	Sujeto a dictamen	M <sup>2</sup>	
3.14.11 Telefonía y Telémecadeo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	45	45	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	M <sup>2</sup>
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foraneos y de carga	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	150	150	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	M <sup>2</sup>
<b>3.15. Salud</b>																																		
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1.5	1.5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Consultorio
3.15.2 Unidades Médicas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	6	6	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	Cama
3.15.3 Clínicas y Hospitales	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	6	6	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	Cama

Esta hoja corresponde al Acta No. 38 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 13 de octubre de 2011.







AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		ZONAS SECUNDARIAS																		ESTACIONAMIENTO									
		HU.- Habitacional Unifamiliar	HM.- Habitacional Multifamiliar	HM.L.- Habitacional Mixto Ligero	HM.M.- Habitacional Mixto Medio	HM.H.- Habitacional Mixto Intenso	HC.- Habitacional con Comercio	CB.- Comercio de Barrio	CC.- Crecimiento Controlado	ZV.- Zona de Valor Cultural	SC.- Servicios y Comercio	ZIT.- Zona Industrial y de Transición	SCU.- SubCentro Urbano	CI.- Corredor Industrial	CAL.- Corredor Alto Impacto	CM.- Corredor Mediano Impacto	CBI.- Corredor Bajo Impacto	ANP.- Área Natural Protegida	Delegación Centro	Delegación Centro Poniente	Delegación Norte	Delegación Sur	UBS. Unidad Básica de Servicio						
3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación, y Campos experimentales	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
3.18.12	Escuelas de educación especial	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
<b>3.19. Cultura</b>																													
3.19.1	Aquarios	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
3.19.5	Zoológicos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
<b>3.20. Almacenamiento</b>																													
3.20.1	Mini bodegas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
3.20.2	De chatarra (reciclaje)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
3.20.5	De productos inocuos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
3.20.6	De productos molestos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAAT-2005) o explosivos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAAT-2005)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
<b>4.1. Manufacturas y Talleres</b>																													
4.1.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
4.1.2	Artículos de cerámica	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
4.1.3	Joyerías y Orfebrerías	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
4.1.4	Palerías, Tomos, Afiliaturas, Fresadoras, Rectificadoras, Herrera, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
4.1.5	Peleterías y Talabarterías	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					

Esta hoja corresponde al Acta No. 38 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 13 de octubre de 2011.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONAS SECUNDARIAS													ESTACIONAMIENTO													UBS - Unidad Básica de Servicio															
	ZONAS SECUNDARIAS													Delegación Centro						Delegación Norte			Delegación Sur																			
	HU - Habitacional Unifamiliar	HML - Habitacional Mixto Multifamiliar	HML - Habitacional Mixto Ligero	HMM - Habitacional Mixto Medio	HMI - Habitacional Mixto Intenso	HC - Habitacional con Comercio	CB - Comercio de Barrio	CC - Crecimiento Controlado	ZVC - Zona de Valor Cultural	SC - Servicios y Comercio	ZIT - Zona Industrial y de Transición	SCU - SubCentro Urbano	CI - Corredor Industrial	CAI - Corredor Alto Impacto	CMI - Corredor Mediano Impacto	CBI - Corredor Bajo Impacto	ANP - Area Natural Protegida	Distrito Centro	Distrito Industrial	Distrito Moderna	Distrito Mitras centro	Distrito Obispo	Distrito San Jeronimo	Distrito Cumbres	Distrito Cumbres Pte.	Distrito Cd. Solidaridad		Distrito Mitras Norte	Distrito San Bernabé	Distrito Valle Verde	Distrito Garza Sada	Distrito Independencia	Distrito Lázaro Cárdenas	Distrito Satélite								
<b>INDUSTRIA</b>																																										
<b>4.2. Micro industria (hasta 10 empleados)</b>																																										
4.2.1	De procesos inocuos													Sujeto a dictamen						Sujeto a dictamen			Sujeto a dictamen				M <sup>2</sup>															
4.2.2	De procesos molestos													Sujeto a dictamen						Sujeto a dictamen			Sujeto a dictamen				M <sup>2</sup>															
4.2.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SE/MARNAT-2005), contaminantes o explosivos													Sujeto a dictamen						Sujeto a dictamen			Sujeto a dictamen				M <sup>2</sup>															
4.2.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SE/MARNAT-2005)													Sujeto a dictamen						Sujeto a dictamen			Sujeto a dictamen				M <sup>2</sup>															
<b>4.3. Pequeña Industria (de 11 hasta 50 empleados)</b>																																										
4.3.1	De procesos inocuos													Sujeto a dictamen						Sujeto a dictamen			Sujeto a dictamen				M <sup>2</sup>															
4.3.2	De procesos molestos													Sujeto a dictamen						Sujeto a dictamen			Sujeto a dictamen				M <sup>2</sup>															
4.3.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SE/MARNAT-2005), contaminantes o explosivos													Sujeto a dictamen						Sujeto a dictamen			Sujeto a dictamen				M <sup>2</sup>															
4.3.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SE/MARNAT-2005)													Sujeto a dictamen						Sujeto a dictamen			Sujeto a dictamen				M <sup>2</sup>															
<b>4.4. Mediana y Gran Industria (51 empleados o más)</b>																																										
4.4.1	De procesos inocuos													Sujeto a dictamen						Sujeto a dictamen			Sujeto a dictamen				M <sup>2</sup>															
4.4.2	De procesos molestos													Sujeto a dictamen						Sujeto a dictamen			Sujeto a dictamen				M <sup>2</sup>															
4.4.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SE/MARNAT-2005), contaminantes o explosivos													Sujeto a dictamen						Sujeto a dictamen			Sujeto a dictamen				M <sup>2</sup>															
4.4.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SE/MARNAT-2005)													Sujeto a dictamen						Sujeto a dictamen			Sujeto a dictamen				M <sup>2</sup>															
<b>5.1. Espacios Abiertos y Áreas Verdes</b>																																										
5.1.1	Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos y Lagunas													1,500	1,500	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,500	1,200	1,500	1,200	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	M <sup>2</sup> DE TERRENO
<b>6.1. Anuncios Publicitarios</b>																																										
6.1.1	Estructuras de anuncios con un peso inferior a los 1000 Kg.													No Aplica						No Aplica			No aplica				No aplica															
6.1.2	Estructuras de anuncios con un peso superior a los 1000 Kg.													No Aplica						No Aplica			No aplica				No aplica															
<b>6.2. Mobiliario Urbano con Publicidad</b>																																										
6.2.1	Mobiliario urbano para información (MUP)													No Aplica						No Aplica			No aplica				No aplica															
6.2.2	Puentes peatonal													No Aplica						No Aplica			No aplica				No aplica															
<b>INFRAESTRUCTURA Y OBRAS</b>																																										
<b>ESPACIOS ABIERTOS</b>																																										
<b>COMPLEMENTARIAS</b>																																										

Esta hoja corresponde al Acta No. 38 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 13 de octubre de 2011.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**

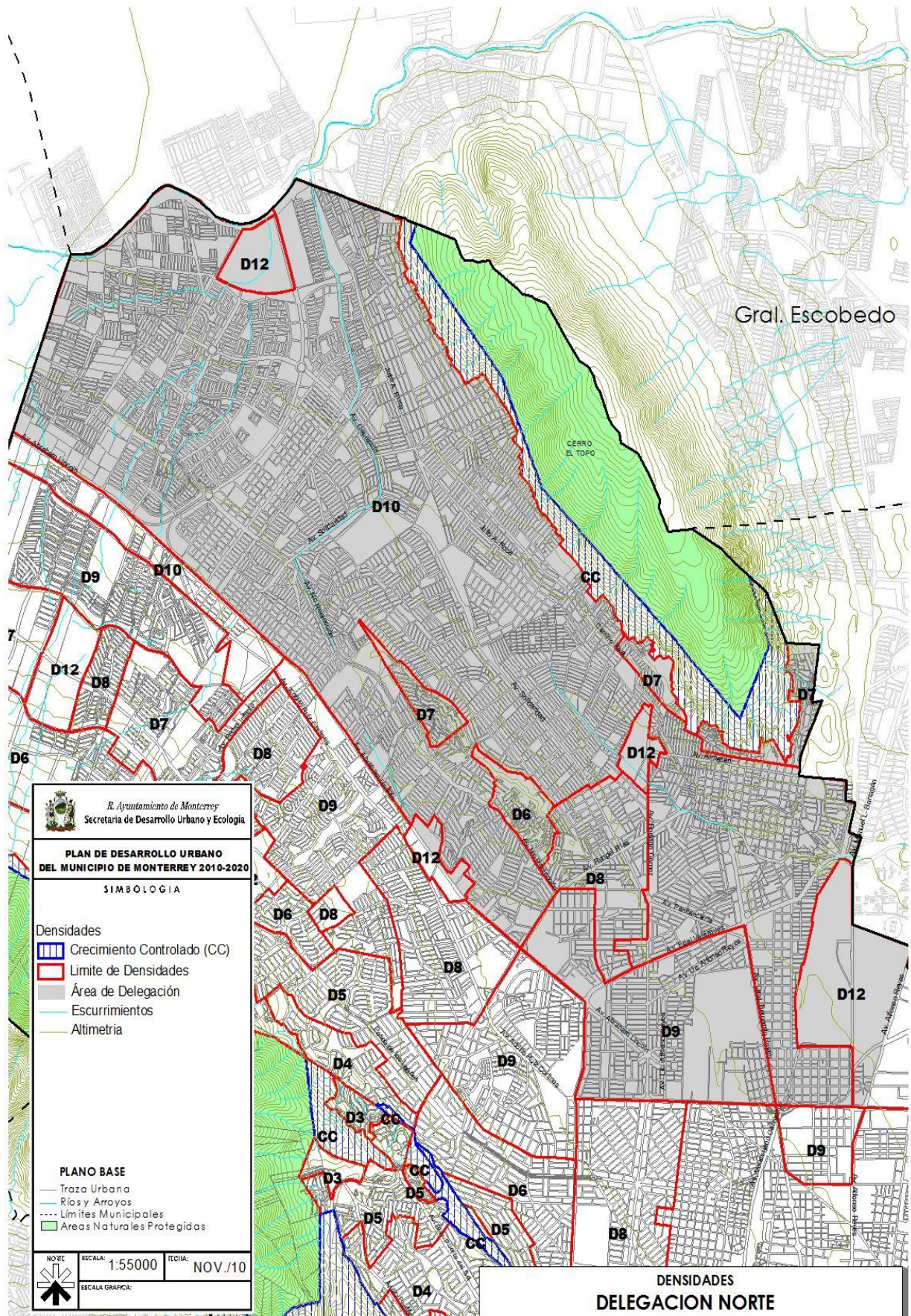
USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONAS SECUNDARIAS														ESTACIONAMIENTO												UBS. Unidad Básica de Servicio									
	HU - Habitacional Unifamiliar	HM - Habitacional Multifamiliar	HML - Habitacional Mixto Ligero	HMM - Habitacional Mixto Medio	HMLM - Habitacional Mixto Ligero Medio	HMM - Habitacional Mixto Medio	HML - Habitacional Mixto Ligero	HC - Habitacional con Comercio	CB - Comercio de Barrio	CC - Crecimiento Controlado	ZVC - Zona de Valor Cultural	SC - Servicios y Comercio	ZIT - Zona Industrial y de Transición	SCU - SubCentro Urbano	CI - Corredor Industrial	CAI - Corredor Alto Impacto	CMI - Corredor Mediano Impacto	CBI - Corredor Bajo Impacto	ANP - Área Natural Protegida	Delegación Centro				Delegación Poniente				Delegación Norte				Delegación Sur				
																				Distrito Centro	Distrito Industrial	Distrito Moderna	Distrito Mitras centro	Distrito Obispado	Distrito San Jerónimo	Distrito Cumbres		Distrito Cumbres Peñón	Distrito Cd. Solidaridad	Distrito Mitras Norte	Distrito San Bernabé	Distrito Valle Verde	Distrito Garza Sada	Distrito Independencia	Distrito Lázaro Cárdenas	Distrito Satélite
6.2.3 Parabus	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No aplica
6.2.4 Kiosco	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No aplica	
6.2.5 Pendones	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No aplica	
<b>6.3. Torres y Antenas</b>																																				
6.3.1 Antenas y Torres de telecomunicación	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	M <sup>2</sup>	
<b>6.4. Plantas, Estaciones, Subestaciones y Redes</b>																																				
6.4.1 De energía eléctrica; Parques eólicos, de Presión de gas, de Bombeo de agua, de Tratamiento de aguas negras y grises	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	M <sup>2</sup>	
<b>6.5. Deposito y Almacenes</b>																																				
6.5.1 De Agua, de combustible (almacenamiento y distribución); de gas doméstico e industrial (almacenamiento y distribución); de desechos orgánicos e inorgánicos	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	M <sup>2</sup>	

✓ Permitido    ⊙ Condicionado    x Prohibido

Esta hoja corresponde al Acta No. 38 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 13 de octubre de 2011.



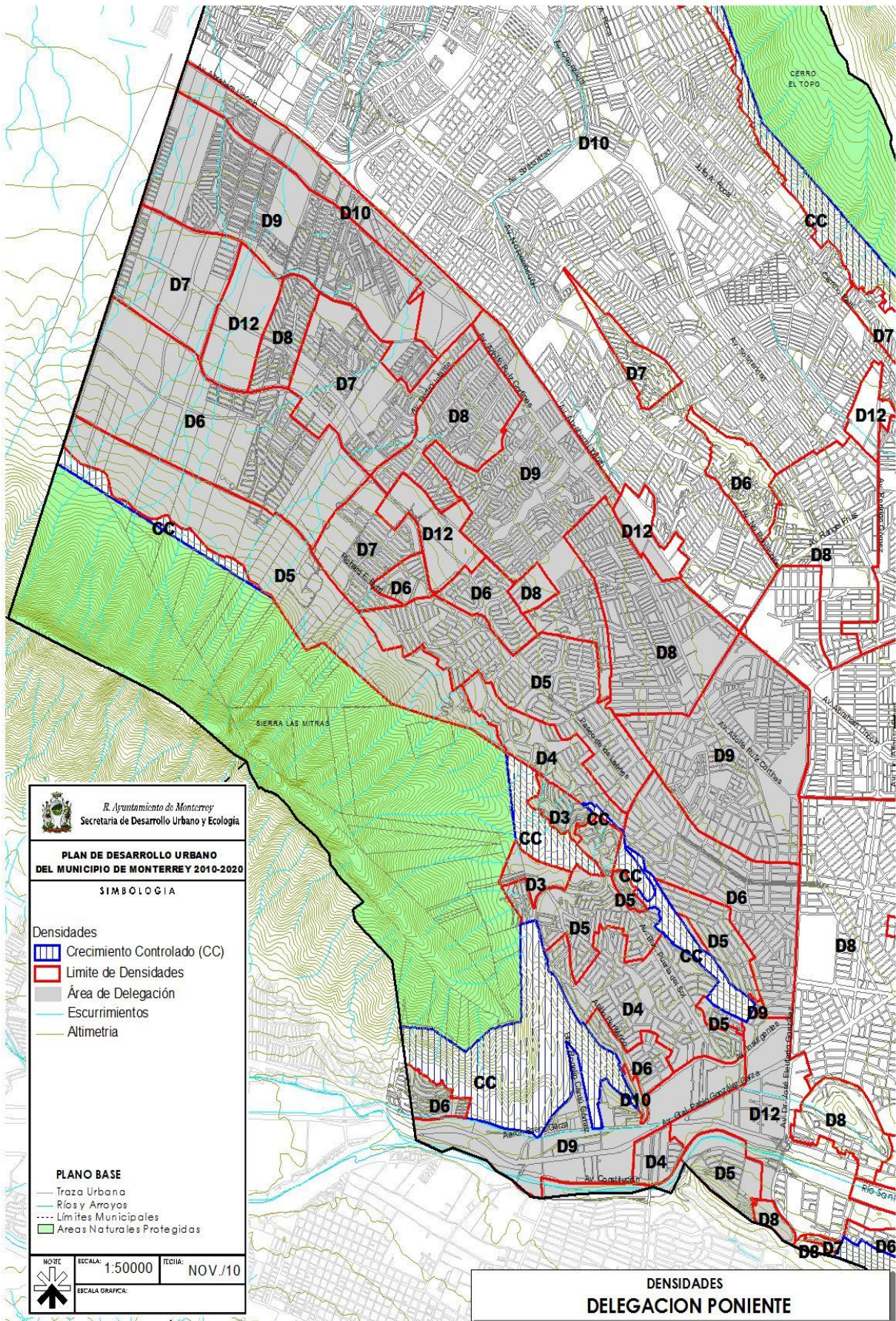
**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2009-2012**



Esta hoja corresponde al Acta No. 38 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 13 de octubre de 2011.



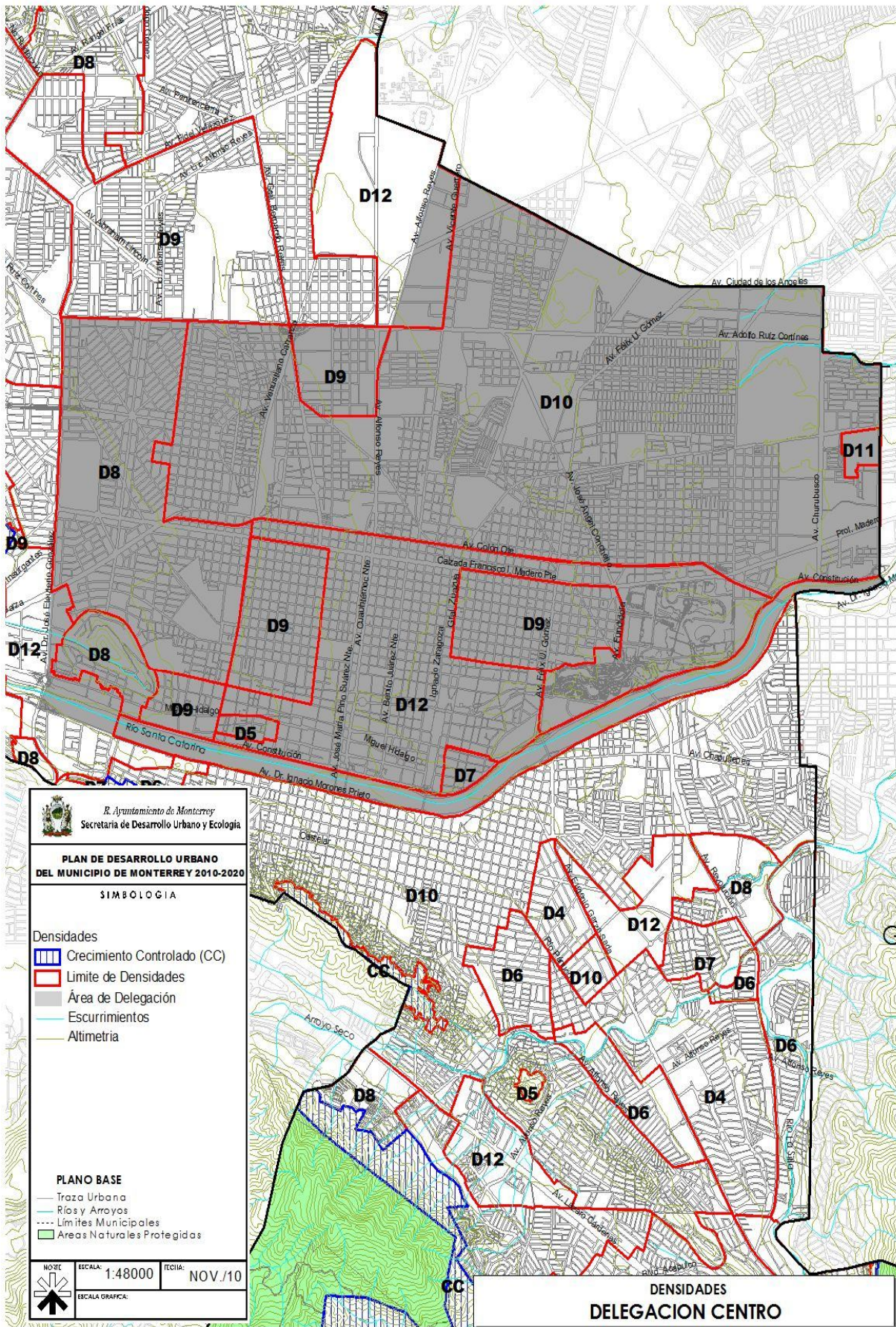
### AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012



Esta hoja corresponde al Acta No. 38 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 13 de octubre de 2011.



### AYUNTAMIENTO ADMINISTRACIÓN 2009-2012



Esta hoja corresponde al Acta No. 38 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 13 de octubre de 2011.