



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

LA C. PRESIDENTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, MARGARITA ALICIA ARELLANES CERVANTES, A LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO HACE SABER:

QUE EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 11 DE NOVIEMBRE DE 2014, APROBÓ LOS ACUERDOS CONTENIDOS EN EL DICTAMEN PRESENTADO POR LAS COMISIONES UNIDAS DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTACIÓN Y DE DESARROLLO URBANO; LOS CUALES A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN:

ACUERDOS

PRIMERO: Se tienen por recibidas las opiniones vertidas en la Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Se aprueban las respuestas a las opiniones vertidas en la Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León de conformidad con lo establecido en el Considerando Sexto del presente Dictamen.

TERCERO: Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que en conjunto con el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, mediante oficio correspondiente, notifiquen a los ciudadanos que opinaron en la Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las respuestas a las opiniones vertidas, respecto de la parte conducente a su opinión recibida, conforme a lo establecido en el Considerando Sexto del presente Dictamen.

CUARTO: Se aprueba la reforma por modificación de los Artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 61, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 102, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 Bis, 160 y 169 Bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales", del Título III "De las Normas de Control", y por adición de los Artículos 7 Bis, 34 Bis, 35 Bis, 45 Bis, 73 Bis 1, 73 Bis 2, 73 Bis 3, 73 Bis 4, 73 Bis 5, 73 Bis 6, 73 Bis 7 y 73 Bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Primera "Desarrollo

1



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Orientado al Transporte", la Sección Segunda "Desarrollo Sustentable", y la Sección Tercera "Regeneración Urbana" del Título III "De las Normas de Control" del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 4.

I a IV.

V. Área No Urbanizable: Superficie de suelo en estado natural y que la Autoridad determina, de conformidad con la Ley, el Plan y reglamentos correspondientes, que no deben ser urbanizadas, por cumplir con importantes funciones relativas al equilibrio ecológico. Las áreas no urbanizables son:

a) *Por Preservación Ecológica*: En esta zona predominan los terrenos forestales y no se permiten otros usos o destinos del suelo, excepto los necesarios para la protección y conservación de las características naturales de la zona. En estas zonas se incluye a las Áreas Naturales Protegidas.

b) *Por Riesgos*: Superficie de suelo, que corresponde a áreas señaladas en el Atlas de Riesgos como zona de riesgo no mitigable y por lo tanto se clasifica como no urbanizable, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 167 y 168 de la Ley.

c) *Por Pendientes Mayores a 45%*: Superficie de suelo que presenta pendientes topográficas mayores al 45% y de conformidad con el artículo 121 de la Ley, no son urbanizables.

VI. a XIII.

XIV. Centro de Barrio (CBa): Zonas en donde se podrá instalar el comercio de barrio y los destinos de suelo que señala el artículo 145 de la Ley. En los nuevos fraccionamientos o colonias, su localización se definirá en la autorización de los proyectos correspondientes.

XV. a XVII.

XVIII. Comercio de Barrio (CB): Uso de suelo que se aplica a sitios específicos, con uso de suelo permitido o condicionado previstos en el Plan o en las aprobaciones de las colonias y/o fraccionamientos para la ubicación de usos comerciales y de servicio complementarios a la vivienda. En los nuevos fraccionamientos o colonias,

 2



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

su localización se definirá en la autorización de los proyectos correspondientes.

XXIX. Corredor Biológico (CBI): Los corredores biológicos son áreas de vegetación no alteradas significativamente por la acción del ser humano o que requieren ser preservados o restaurados a lo largo de cuerpos de agua, permanentes o temporales, con el objeto de permitir el flujo genético entre individuos de flora o fauna de dos o más regiones o ecosistemas.

XX.

XXXI. Corredor Urbano de Alto Impacto (CAI) Espacio longitudinal colindante a ambos lados de vialidades principales, en donde se permite gran variedad de usos comerciales y de servicios, según lo señalado en el Plan.

XXXII a XXXVI.

XXXVII. Equipamientos y Servicios (ES): Zonas o predios señalados en el Plan con ese uso o destino del suelo, utilizados o previstos para el establecimiento de instalaciones que tienen como finalidad atender las necesidades de la población en materia de salud, educación, cultura, asistencia social y demás servicios de utilidad pública.

XXXVIII. a LXXI.

LXXII. Zona Servicios y Comercio (SC): También llamada de Comercio y Servicios, es una zona ubicada en el Centro Metropolitano con predominancia de actividades comerciales y de servicio, que presentan una disminución de población residente, en donde se requiere la aplicación de políticas de redensificación con mixtura de usos del suelo, según lo señalado en el Plan.

LXXIII. a LXXIX.

LXXX. Zona Habitacional Unifamiliar (HU): Zona habitacional unifamiliar o prevista para tal fin, según lo previsto en el Plan y el presente Reglamento.

LXXXI.

LXXXII. Zona de Valor Cultural (ZVC): Corresponde al polígono de Santa Lucía, declarado como Zona Protegida, con los caracteres de Zona Histórica, Zona Pintoresca y Zona de Belleza Natural. En esta zona se deberá atender a lo dispuesto por este Reglamento, el Plan y el Decreto y reglamento correspondiente.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

LXXIII. a LXXIV

LXXV. Espacio público. Áreas o inmuebles públicos destinados a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas. Son aquellas áreas que comprenden las vías públicas, banquetas, parques, plazas, jardines y demás espacios abiertos que albergan actividades de circulación, reunión, esparcimiento, deporte y recreación, según lo señalado en el Plan.

LXXVI. Zonas de conservación y mejoramiento urbano. Son áreas definidas en el Plan en donde se podrán establecer instrumentos de fomento para favorecer el mejoramiento de su infraestructura y equipamiento urbano, propiciando de esta forma su repoblamiento. En éstas podrán instrumentarse Programas Parciales de desarrollo urbano con la finalidad de establecer normas urbanas específicas, y programas de mejoramiento del espacio público e infraestructura, además de los instrumentos de financiamiento que correspondan, de conformidad con lo dispuesto por la legislación de la materia.

LXXVII. Zona de Valor Patrimonial: Zona que comprende al polígono del Barrio Antiguo de Monterrey, decretada con el carácter de Centro Histórico, así como a los predios ubicados al norte de dicho polígono y al sur del polígono de Santa Lucía.

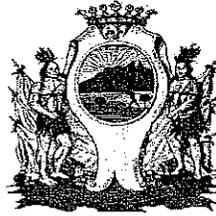
LXXVIII. Zona DOT: Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía. En esta zona se prevén políticas de densificación.

ARTÍCULO 7.

- I. Por causa de preservación ecológica: estarán a lo dispuesto por los decretos de protección correspondientes y el Plan Metropolitano 2000-2021 Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada.
- II. Por prevención de riesgos: será aquella que disponga el Atlas de Riesgos correspondiente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 168 de la Ley.
- III.

ARTÍCULO 7 BIS. Cuando por resolución judicial o jurisdiccional de autoridad competente se determine no aplicar la clasificación referida en la fracción I del artículo anterior, los trámites y solicitudes serán resueltos por la Secretaría mediante dictamen técnico, debiéndose tomar en cuenta los usos, densidades y lineamientos urbanísticos señalados para la zona urbana o urbanizable colindante inmediata a los predios o

4



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

inmuebles de que se trate, de conformidad con la legislación aplicable en la materia.

Cuando en casos específicos en las áreas señaladas en la fracción II y III del artículo que antecede, a solicitud de la parte interesada éstas podrán ser precisadas mediante los estudios técnicos correspondientes presentados por ello, de conformidad con la legislación aplicable, los cuales serán dictaminados por la Secretaría.

Lo anterior sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares de conformidad con la Ley, el Plan, este Reglamento y demás disposiciones relativas.

ARTÍCULO 9.

- I.
- 1.
 - a) a c)
- 2.
 - a) a d)
 - e) Corredor Cultural(CCU)
 - f) Subcentro Urbano (SCU)
 - g) Comercio de Barrio (CB)
 - h) Centro de Barrio (CBa)
- 3.
 - a)
- 4.
 - a) a f)
 - g) Zona de Valor Patrimonial (ZVP)
- II.
- 1.
 - a)
 - b)
 - c) Área No Urbanizable (ANU)
- 2.
- 3.
- 4.

ARTÍCULO 19.

5



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

- I. Predominancia: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberá tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio.
- II.
- III.
- IV. Seguridad: Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZI), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

Se deroga último párrafo.

ARTÍCULO 21.

I. a V.

En las zonas de conservación y mejoramiento urbano señaladas en el Plan, se permitirán los usos complementarios a la vivienda, según la zona secundaria que se establezca en el Plan Parcial correspondiente.

ARTÍCULO 28.

Se deroga el segundo párrafo

ARTÍCULO 31. En los predios indicados en el Plan como Comercio de Barrio, se podrán permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicios agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos indicados para la zona en donde se encuentren ubicados.

6



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

ARTÍCULO 32. Para la zona del Barrio Antiguo, decretado como Centro Histórico, se permitirán los usos del suelo indicados para la zona de Valor Patrimonial y la densidad señaladas en el Plan y en este Reglamento. En esta zona no serán aplicables el CUS y COS y la altura de las edificaciones quedará sujeta a lo dispuesto por la normatividad aplicable, procurando que el lenguaje arquitectónico utilizado armonice con el entorno. Lo anterior con independencia de las disposiciones legales de carácter general que sean aplicables.

En la zona de Santa Lucía, decretada como Zona Protegida con los caracteres de Zona Histórica, Pintoresca y de Belleza Natural, se permitirán los usos del suelo indicados para la Zona de Valor Cultural, que establece el Plan y este Reglamento. Lo anterior con independencia de las disposiciones legales de carácter general que sean aplicables.

ARTÍCULO 33. En la zona indicada en el Plan como Espacios Abiertos (EA), se permitirán parques, plazas, jardines y demás espacios verdes. No se permitirá ningún tipo de construcción, salvo aquellas instalaciones indispensables para su funcionamiento, como andadores, jardines, bancas, luminarias y demás mobiliario urbano, así como puentes peatonales.

ARTÍCULO 34-BIS. Las áreas señaladas en el Plan como corredor biológico, estarán conformadas por lo previsto en este Reglamento y el área de demarcación federal, siendo esta franja la ribera o zona federal de resguardo, en donde se deberá respetar el derecho de paso del agua, según señale la Comisión Nacional del Agua.

ARTÍCULO 35. En las zonas y predios indicados en el Plan como Equipamientos y Servicios (ES), se podrán desarrollar, además de los usos y destinos del suelo señalados para estos predios o inmuebles, los que se permitan en las zonas donde se encuentren insertos, debiéndose en ambos casos respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dichas zonas.

ARTÍCULO 35 BIS. Las suites ejecutivas, casas de asistencia y casas de huéspedes, además de las zonas permitidas por el Plan y demás ordenamientos legales aplicables, se podrán instalar en las zonas habitacionales Multifamiliar, Mixto Ligero, Mixto Medio y Mixto Intenso, cuando se localicen dentro de un radio de 500 metros de hospitales, universidades y centros de convenciones, debiendo cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan.

ARTÍCULO 36.



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

Uso del Suelo	LPA	Categoría de terreno	Densidad w/Aha	Límites			No. Niveles (Máximo)	
				CUS	CAV	CAV		
Uso Habitacional Unifamiliar	C	D1 Densidad Baja	8	0.4	0.7	0.3	2	
	C	D2 Densidad Baja	12	0.5	0.7	0.25	2	
	D	D3 Densidad Baja	25	0.6	1.2	0.2	3	
	E	D4 Densidad Baja	33	0.6	1.2	0.2	3	
	E	D5 Densidad Media	42	0.7	1.4	0.15	4	
Uso del Suelo Habitacional Multifamiliar de los sectores: Zona Habitacional Multifamiliar Habitacional con Comercio, Hely, LPA, Mito Medio y Mito Interio	F	D6 Densidad Media	55	0.7	1.5	0.15	4	
	G	D7 Densidad Media	67	0.75	1.7	0.13	4	
	G	D8 Densidad Media	83	0.75	2	0.13	5	
	H	D9 Densidad Media	95	0.75	2.5	0.13	5	
	H	D10 Densidad Alta	105	0.75	3	0.15	9	
	I	D11 Densidad Alta	120	0.75	3	0.15	12	
	I	D12 Densidad Alta	150	0.8	Libre	0.1	(+) 12	
	D	Pendientes baja 0 - 15%	24	0.75	1.5	0.15	8	
	C	Pendientes media 15.01-30%	14	0.6	1.3	0.25	9	
	C	Pendientes alta 30.01-45%	6	0.4	0.8	0.3	10	
					No urbanizable			
					0.75	1.7	0.15	4
				0.8	Libre	0.1	(+) 12	
				0.8	Libre*	0.1	(+) 12*	
				0.8	Libre*	0.1	(+) 12*	
				0.75	2.5	0.12	5	
				0.75	2.5	0.12	5	
				0.75	2.5	0.12	5	
				0.75	3.5	0.12	7	
				150	0.8	Libre	0.1	(+) 12
				95	0.8	2.5	0.1	8
				120	0.75	3.5	0.15	10
				150	0.75	5	0.15	12
				150	0.75	10	0.15	(+) 12
				150	0.75	5	0.16	12
				150	0.75	10	0.15	(+) 12
				150	0.75	5	0.15	12
				150	0.75	10	0.15	(+) 12

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

El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo.

Quando se trate de terrenos con desnivel descendente, se deberá cuidar y en su caso establecer medidas de mitigación del posible impacto de la edificación o edificaciones en los inmuebles colindantes, mediante dictamen técnico que al efecto emita la Autoridad competente según el caso específico.

* En el Barrio Antiguo y Santa Lucía, se deberá aplicar además de lo dispuesto por el Plan y este Reglamento, lo que establezcan los decretos de protección y reglamentos correspondientes.

8



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

Se deroga último párrafo.

ARTÍCULO 39.

En las edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría.

ARTÍCULO 44. En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. En estos predios la edificación o edificaciones deberán de tener una zona de amortiguamiento con respecto a la zona habitacional colindante inmediata a dicho predio. La distancia de separación será determinada por la Secretaría dependiendo del caso y podrá ser utilizada como área verde o de absorción, estacionamiento, área libre o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública, en su parte posterior.

Cuando el predio tenga un fondo mayor al indicado, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad y lineamientos urbanísticos de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.

ARTÍCULO 45 BIS. Los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan.

ARTÍCULO 50. En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:

- I. Derogada;
- II.
- III. Derogada;
- IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá

 9



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; y

V.

En el caso de obras nuevas en el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento hasta en un 50-cincuenta por ciento en otros predios, debiendo observarse las condicionantes señaladas en este artículo.

ARTÍCULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

- I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;
- II. En los destinados a estancias infantiles;
- III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,

IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

ARTÍCULO 52. Los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos 5.00-cinco metros por 2.70-dos metros y setenta centímetros. Los cajones para estacionamiento de automóviles, dispuestos paralelamente al pasillo de circulación o en cordón, medirán cada uno cuando menos 6.00-seis metros por 2.70-dos metros y setenta centímetros.

.....

En calles subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuestos en batería a 90°, deberán contemplar una distancia de resguardo de 1-un metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.

.....

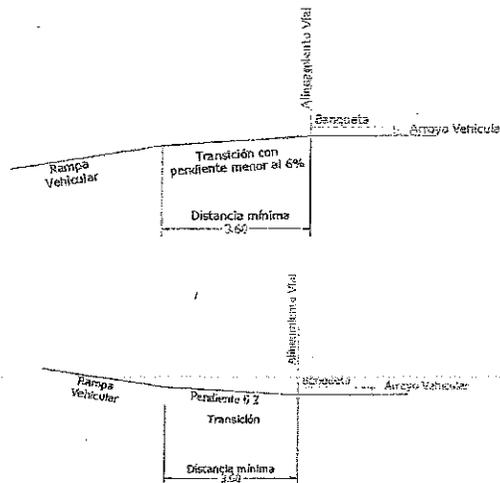
Cuando se trate de predios ubicados frente a vialidades principales sin calles laterales, queda prohibido resolver en reversa las maniobras vehiculares de salida. En ningún caso se permitirá resolver entradas vehiculares desde la vía pública, de reversa.

 10



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

ARTÍCULO 59. Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 -tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.



ARTÍCULO 60. En los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias y Preparatorias, con excepción de los ubicados en el Centro Metropolitano, deberán disponer o habilitar dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para entregar y recoger de manera ordenada a los estudiantes. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la longitud de almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.

El titular o responsable de estos equipamientos y servicios, queda obligado a cumplir con esta condicionante y las demás que establezca el Plan y este Reglamento, que le sean aplicables, sin las cuales no podrán ser otorgadas las licencias municipales de uso y edificación del suelo correspondientes.

ARTÍCULO 61. Los giros de gasolineras, lavado de autos y restaurantes de comida para



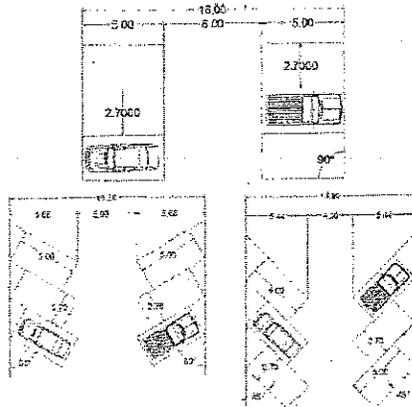
AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

llevar (autoservicio) o tiendas de conveniencia con autoservicio, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio del Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso específico en función de la demanda del local en cuestión.

ARTÍCULO 64.

Se deroga el gráfico.

ARTÍCULO 65.



Cuando se trate de regularizaciones, al resolver los cajones de estacionamiento al interior del predio, podrán aceptarse anchos de pasillos de circulación con menores dimensiones, quedando sujetas las características geométricas a dictamen que al efecto realice la Secretaría, asegurando en todo momento una circulación funcional.

ARTÍCULO 69.

Las circulaciones para vehículos en estacionamientos públicos deben estar separadas de las destinadas a los peatones.

12



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

ARTÍCULO 70. Se podrán utilizar equipos en interiores y exteriores como plataformas giratorias, eleva-autos para un auto, así como elevadores para autos (montacargas) en lugar de las rampas, para cubrir la demanda de cajones de estacionamiento requerida y/o resolver adecuadamente las circulaciones.

ARTÍCULO 71. Los predios que colinden con vías subcolectoras o de mayor jerarquía y que se ubiquen en esquina, no deberán tener entradas ni salidas para vehículos por calles locales, salvaguardando los usos habitacionales.

**CAPITULO IV
ALINEAMIENTOS VIALES**

ARTÍCULO 72. Los alineamientos viales que se requieran, al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, serán resueltos por la Secretaría, debiendo tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Cuando existan antecedentes de autorizaciones previas, y en donde se establezca una sección vial diferente a la señalada en el plano antes citado, al determinar el alineamiento vial se deberán tomar en cuenta dichos antecedentes. Lo anterior con la finalidad de no afectar las características geométricas y la funcionalidad de la vialidad respectiva, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 159 de la Ley.

**CAPÍTULO V
CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO**

**SECCIÓN PRIMERA
DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE**

ARTÍCULO 73. Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:

- I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.
- II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.

13



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

- III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.
- IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.
- V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.
- VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.
- VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.
- VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.

Las anteriores estrategias de densificación también podrán ser aplicadas a predios e inmuebles que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro.

SECCIÓN SEGUNDA
DESARROLLO SUSTENTABLE

ARTÍCULO 73 BIS-1. Los terrenos que tengan áreas con pendiente natural mayor al 45%, no podrán ser urbanizables. Las áreas con pendientes menores al 45%, ubicadas en el mismo predio o inmueble, podrán ser utilizadas conforme a lo que señale el Plan y este Reglamento, quienes pretendan realizar cualquier acción urbana en estos terrenos

14



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

deberán acompañar el estudio de pendientes que corresponda.

En las áreas con pendientes naturales del terreno de hasta 45%, con la finalidad de disminuir los cortes en el terreno y el impacto ambiental que provoca la urbanización y construcción del suelo, se podrán agrupar las viviendas en las partes bajas del predio o inmueble, debiéndose en todo momento respetar la densidad, altura y demás lineamientos urbanísticos señalados para la zona en donde se ubique dicho predio o inmueble.

ARTÍCULO 73 BIS-2. En las zonas habitacionales unifamiliares de nueva creación, se podrán establecer áreas de Comercio de Barrio con usos complementarios a la vivienda, o en su caso mediante la conformación de un Centro de Barrio, debiendo quedar señaladas dichas áreas desde la aprobación del proyecto urbanístico.

ARTÍCULO 73 BIS-3. En las edificaciones multifamiliares se podrán permitir usos del suelo mixtos, es decir vivienda con oficina, oficina, comercio y servicios básicos de bajo impacto complementarios a la vivienda, en los primeros niveles o pisos, quedando sujeta la aprobación de dichos usos al visto bueno u opinión favorable de la junta o asamblea de condóminos correspondiente.

ARTÍCULO 73 BIS-4. De conformidad con la legislación aplicable, en los baldíos y en predios con edificaciones sin uso y con deterioro, ubicados en el Centro Metropolitano, siempre que el interesado lo solicite y con la finalidad de mejorar el entorno y evitar el abandono, podrá aplicarse lo siguiente:

I. Reactivar la ocupación o utilización de los predios o inmuebles, conforme a los usos del suelo establecidos en el Plan. Cuando no se modifique la superficie de construcción existente, podrán quedar exentos de cumplir con los lineamientos urbanísticos establecidos para la zona.

II. Previo dictamen favorable emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal, los predios con edificaciones sin uso, podrán ser habilitados de la siguiente manera:

a. Como área verde, jardín o plaza, en cuyo caso se deberá efectuar un convenio con la autoridad municipal competente, en donde se establezca la utilización pública del inmueble y los compromisos y obligaciones de las partes. Como contraprestación el propietario o poseedor podrá quedar exento en el pago del impuesto predial durante el tiempo que dure el convenio. Al término del convenio, éste podrá ser renovado, o en su caso finiquitado regresando el inmueble a su utilización privada, con las mejoras que se le hubiera hecho.

15



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

- b. Como estacionamiento, pudiendo ser realizado por el propietario o poseedor del inmueble o por la autoridad municipal competente. Cuando sea realizado por el propietario o poseedor del inmueble, la licencia municipal requerida, una vez integrado el expediente correspondiente, podrá ser expedida en un plazo no mayor a 15 días hábiles; y cuando sea realizado por la autoridad municipal competente, se deberá efectuar un convenio con el propietario del inmueble, en donde se establezca su utilización pública ya sea con o sin aparatos tipo estacionómetro y se estipule la contraprestación que recibirá el propietario de dicho inmueble, entre otros compromisos u obligaciones.

En caso de predios en donde solo una parte del terreno se pretenda utilizar como área verde de uso público, como contraprestación el propietario interesado en recorrer su barda podrá solicitar y obtener una disminución del impuesto predial según la superficie habilitada como área de uso público, previo convenio con la Autoridad municipal competente.

Cuando se trate de inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico, o que presenten características dignas a conservar según la dependencia competente, previa a cualquier uso, cambio o alteración del inmueble, se deberá obtener dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.

ARTÍCULO 73 BIS-5. Las estrategias de aprovechamiento del suelo descritas en el artículo que antecede, podrán ser implementadas en baldíos y en predios con edificaciones sin uso y deterioro, que se ubiquen en otras zonas de la ciudad, debiéndose observar las mismas condicionantes señaladas para el Centro Metropolitano.

ARTÍCULO 73 BIS-6. Los propietarios o poseedores de predios e inmuebles que se ubiquen en el Centro Metropolitano, podrán solicitar y en su caso obtener ante la autoridad municipal competente, el uso exclusivo de espacios viales que se ubiquen frente a su inmueble, para su utilización como áreas de recreación y convivencia, debiendo observar en todo momento, lo siguiente:

- I. Las superficies viales deberán ubicarse en vías colectoras o de menor jerarquía y al momento de su solicitud, ser utilizadas como áreas de estacionamiento. No se deberá autorizar en áreas que estén siendo utilizadas para la circulación vial.
- II. El interesado en utilizar los espacios viales deberá firmar convenio con la Autoridad

16



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

municipal competente, en donde se establezca la superficie a utilizar, los costos, cuotas, gastos y demás obligaciones a que se compromete. Cuando se trate de áreas con aparatos tipo estacionómetro, se deberá cubrir la cuota anual correspondiente, durante el tiempo que dure el convenio.

- III. Al presentar la petición, el interesado deberá acreditar estar al corriente en el pago del impuesto predial, contar con las licencias municipales de uso, edificación y construcción del suelo correspondientes, así como adjuntar memoria descriptiva del proyecto, especificando el diseño del espacio y los materiales a emplear.

En las áreas de recreación y convivencia, queda prohibido realizar actividades de venta y exhibición de productos, prestación de servicios, o cualquier otra actividad diferente a la recreación.

ARTÍCULO 73 BIS-7. Los proyectos, obras, urbanizaciones o construcciones sustentables, acreditadas mediante certificación LEED o similar, por incorporar aspectos de eficiencia energética, uso de energías alternativas, calidad ambiental interior, eficiencia en el consumo de agua, energía, materiales constructivos, desarrollo sostenible de espacios públicos, sistemas de retención, conducción manejo y aprovechamiento de aguas pluviales, entre otros aspectos, podrán tener los siguientes incentivos de fomento al desarrollo sostenible:

- I. Reconocimiento público, pudiendo ser mediante la medalla al Mérito Ecológico en la categoría de Obras de Desarrollo Sustentable, así como la difusión del proyecto u obra a través de la página web del Municipio o dependencia competente en la materia.
- II. Las licencias municipales de uso de suelo, uso de edificación y/o de construcción, una vez cubiertas las condicionantes dispuestas en la Ley, este Reglamento y demás que sean aplicables, podrán ser expedidas en un plazo de 15-quince días hábiles.

En caso de no poder acreditar la certificación LEED, el interesado podrá solicitar la evaluación del proyecto, construcción o fraccionamiento a la Autoridad Municipal competente, quien determinará mediante dictamen técnico las obras, acciones o medidas sustentables implementadas en el proyecto, construcción o fraccionamiento que se trate, de conformidad con lo señalado por la Norma Mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013 Edificación Sustentable Criterios y Requerimientos Ambientales Mínimos, a fin de determinar la factibilidad de aplicación de los incentivos de fomento.

**SECCIÓN TERCERA
REGENERACIÓN URBANA**

17



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

ARTÍCULO 73 BIS-8. En las zonas, colonias o sectores señaladas en el Plan como de conservación y mejoramiento urbano, que requieran la implementación de acciones de regeneración urbana, se deberán realizar los planes parciales correspondientes, teniendo en cuenta además de lo dispuesto por la Ley, lo siguiente:

- I. Establecer los instrumentos de fomento para el mejoramiento de su infraestructura, equipamiento urbano y espacios y áreas verdes, a fin de propiciar su mejoramiento y reemplamiento.
- II. Determinar las áreas sujetas a la implementación de polígonos de actuación, principalmente en aquellas áreas que por sus características requieran la renovación integral de su infraestructura.
- III. Establecer las condicionantes para la aplicación de los incentivos de densificación, las inversiones en obras requeridas, así como los instrumentos financieros a aplicar para la realización de las obras de mejoramiento de la infraestructura, el equipamiento y el espacio urbano.
- IV. Al determinar la densidad de los polígonos que conforman los Planes Parciales, se deberá tomar en cuenta la infraestructura de agua, drenaje, electricidad y la disponibilidad de transporte y equipamiento público que exista en la zona.
- V. Establecer los instrumentos financieros a aplicar para la realización de las acciones y obras que se determinen en los Planes Parciales, pudiendo ser entre ellos instrumentos de participación mixta, ya sea mediante el Impuesto sobre Aumento de Valor y Mejoría Específica de la propiedad o por derechos por Cooperación para Obras Públicas, que señala la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, así como lo dispuesto por la Ley de Asociaciones Público Privadas para el Estado de Nuevo León y demás normativas aplicables.
- VI. En los planes parciales que al efecto se realicen, se podrán establecer estrategias de movilidad urbana, pudiéndose establecer estacionamientos a distancia, debiendo observar lo dispuesto por el artículo 50 de este Reglamento.

ARTÍCULO 76. En la zona indicada en el Plan como Zona de Valor Patrimonial (ZVP) y Zona de Valor Cultural (ZVC), que corresponde a las áreas protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucía respectivamente, los usos del suelo, la densidad y los lineamientos urbanísticos serán de acuerdo a lo indicado en el Plan y este Reglamento. Para cualquier intervención en estas zonas, se deberá contar con opinión favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente y observar lo dispuesto por el decreto y reglamento que corresponda a cada zona protegida.

18



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

ARTÍCULO 77. Toda intervención en los inmuebles ubicados en la zona del Cerro del Obispado delimitada por las calles de Washington, 5 de Mayo, Lic. José Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, las construcciones que cuenten con valor histórico o artístico a preservar, según lo determine el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda, deberá contar con la opinión favorable de la dependencia competente.

ARTÍCULO 102. Para los proyectos de construcción y uso de edificación, se deberá presentar un estudio de impacto vial de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones del Plan y los que de éste deriven.

En los casos de predios con uso del suelo habitacional multifamiliar que excedan en requerimiento los 25-veinticinco cajones de estacionamiento y de predios con uso comercial y/o de servicio que excedan en requerimiento los 15-quinze cajones de estacionamiento, será necesario presentar estudio de impacto vial.

.....
ARTÍCULO 103.

I a VIII.

El estudio deberá ser elaborado por un especialista en materia vial, en ingeniería de tránsito, ingeniería de transporte, vías terrestres o en su caso por ingeniero civil; debiendo anexar copia simple de cédula profesional que avale su especialidad, domicilio, teléfono y correo electrónico. Éste deberá estar firmado por el perito responsable de su elaboración y con su antefirma en cada una de sus fojas. Todo estudio de impacto vial deberá contar con un análisis de la Ingeniería de tránsito con una fecha de elaboración no mayor a 1-un año.

ARTÍCULO 117. Las obras de drenaje pluvial a que están obligados los interesados, podrán resolverse, entre otras, mediante la construcción de obras hidráulicas de contención y regulación de escurrimientos, de acuerdo con los estudios técnicos correspondientes y previa autorización de la Secretaría.

Se podrán habilitar en los camellones de las vías públicas, bajo las áreas verdes, de circulación y/o recreación, sistemas de captación, retención y conducción de escurrimientos pluviales, en una modalidad de camellones drenantes.

19



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

ARTÍCULO 120.

- I.
- II.
- III. Derogada.

ARTÍCULO 121.

- I.
- II.

III. Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos.

IV. Las que se señalen en los dictámenes hidrológicos específicos que al efecto realice la Autoridad competente, dentro de las autorizaciones de construcción y urbanización del suelo.

- V. Derogada.
- VI. Derogada.
- VII. Derogada.

ARTÍCULO 122. Los lineamientos de carácter no estructural, comprenden la implementación de programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial existente.

Serán aplicables en las áreas urbanas, en donde se pretendan realizar acciones de crecimiento, donde no exista infraestructura pluvial o la existente sea insuficiente para el manejo y conducción de los escurrimientos pluviales, debiendo observarse lo siguiente:

- I. Mitigar el caudal generado por las lluvias, debido a las actividades de construcción.
- II. El interesado en construir deberá establecer en el estudio hidrológico





AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

correspondiente, el volumen de escurrimientos a retener y las medidas mitigadoras o sistemas de detención.

- III. La Secretaría evaluará el estudio hidrológico y autorizará las obras, medidas de mitigación o sistemas de detención que se requieran.
- IV. El interesado deberá realizar las medidas de mitigación o sistemas de detención, en forma conjunta con las obras de construcción del inmueble.

ARTÍCULO 123. Se deberán implementar programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial, de forma complementaria a las medidas estructurales y no estructurales, a través de políticas de regulación, de crecimiento y de mejoramiento pluvial, mediante lo siguiente:

- I.
- II.
- III. Implementar programas que contemplen políticas de mejoramiento y recuperación de ductos dañados y azolvados. Cuidar que los ductos limpios descarguen a una salida pluvial (calle, arroyo, canal, ducto mayor, etc.)
- IV. Establecer programas con soluciones técnicas donde se incluya el control de deslaves y de erosión en taludes mediante reforestación y recuperación de vegetación de galería.
- V. Establecer programa de cultura ambiental, por medio del cual se promueva entre los particulares conciencia y respecto de las cañadas y arroyos, evitando la invasión de cauces y escurrimientos naturales.
- VI. Establecer reglamentos o disposiciones que permitan lograr un manejo más eficiente del recurso pluvial en función de las características topográficas, geológicas y de urbanización en las diferentes zonas del Municipio.

ARTÍCULO 128 BIS.

Las estancias infantiles, a que se refiere el párrafo anterior, se permitirán en las zonas señaladas en el Plan como Habitacional, Multifamiliar, Habitacional Mixto Ligero, Habitacional Mixto Medio, Habitacional Mixto Intenso, Habitacional con Comercio, Zona de Valor Patrimonial y Zona de Valor Cultural, quedando condicionadas en la Zona Industrial y de Transición y en los corredores urbanos.

 21



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

ARTÍCULO 160. Las obras que requieren permiso de construcción y los requisitos para la obtención de éste, serán los señalados por el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

El porcentaje correspondiente al Coeficiente de Área Verde (CAV) deberá de ubicarse en un 50-cincuenta por ciento, al frente del predio.

ARTÍCULO 169 BIS. Quienes comparezcan o deban comparecer a algún procedimiento administrativo, deberán acreditar su interés jurídico, debiendo designar domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del Área Metropolitana de Monterrey, Nuevo León.

Cuando no se cumpla con la prevención referida en el párrafo que antecede, así como en casos de que el domicilio que se designe para efectos de oír y recibir notificaciones no exista, no se encuentre persona alguna que atienda la diligencia, o el inmueble se encuentre desocupado, la notificación y en su caso las ulteriores notificaciones serán efectuadas por medio de instructivo que se fijará en la tabla de avisos o en lugar visible del recinto oficial de la Secretaría, la cual se mantendrá a la vista en la referida tabla, durante el plazo que se establezca en el acuerdo de mérito.

En el instructivo a que se refiere este artículo, se hará constar el número de expediente administrativo que corresponda, señalando a quien va dirigido, copia íntegra de la determinación materia de la notificación y la fecha y hora en que se publique el instructivo.

En los casos de notificaciones, donde la persona con quien se atiende el asunto se negare a recibir o a firmar cualquier tipo de notificación, el inspector o notificador dará razón de ello, en presencia de dos testigos, entregando copia a la persona con quien entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo cual no afectará la validez de la diligencia, ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector o notificador haga constar tal circunstancia en el instructivo.

TRANSITORIO:

ÚNICO: Las presentes reformas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

QUINTO. Publíquense los presentes acuerdos en el Periódico Oficial del Estado. Difúndanse en la Gaceta Municipal y en el portal de Internet www.monterrey.gob.mx.



22



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

MONTERREY, NUEVO LEÓN, A 10 DE NOVIEMBRE DE 2014. ASÍ LO ACUERDAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTACIÓN: REGIDORA ERIKA MONCAYO SANTACRUZ, Presidenta/ SÍNDICA SEGUNDA IRASEMA ARRIAGA BELMONT, Secretaria/ REGIDOR HANS CHRISTIAN CARLÍN BALBOA, Vocal/ REGIDORA CARLOTA GUADALUPE VARGAS GARZA, Vocal/ (RÚBRICAS)/ LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO: REGIDORA NORMA PAOLA MATA ESPARZA, Presidenta/ REGIDOR MAURICIO MIGUEL MASSA GARCÍA, Secretaria/ REGIDORA MARTHA ISABEL CAVAZOS CANTÚ, Vocal/ REGIDORA CARLOTA GUADALUPE VARGAS GARZA, Vocal/ (RÚBRICAS).

Dado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento, a los 11-once días del mes de noviembre de 2014-dos mil catorce.- Doy fe.

C. MARGARITA ALICIA ARELLANES CERVANTES
PRESIDENTA MUNICIPAL

C. JESÚS GUADALUPE HURTADO RODRÍGUEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

