



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

**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
PRESENTE:**

Los integrantes de las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, tienen a bien poner a su consideración las reformas por modificación, adición y derogación del **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, por lo que en términos de los artículos 58 fracciones I y VIII, 61, 62 y 75 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, presentamos a este órgano colegiado el siguiente dictamen bajo las consideraciones de orden legal:

**ANTECEDENTES**

En la sesión ordinaria de fecha 8 de marzo del 2013, el Ayuntamiento de Monterrey aprobó la convocatoria pública, en la cual se invita a especialistas, académicos e investigadores, legisladores, instituciones públicas y privadas, servidores públicos, trabajadores y a la comunidad en general a participar con su opinión, propuesta y experiencia en torno al marco jurídico administrativo, respecto a la reforma por modificación, adición y derogación del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

La convocatoria publica fue publicada el día 13 de marzo del presente año, en el Periódico Oficial del Estado y en los periódicos de mayor circulación *Milenio* y el *Porvenir* el día 11 de febrero del 2013, cumpliendo con lo dispuesto por los artículos 26, inciso a), fracción VII, inciso c), fracción VI y 165 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y el artículo 78 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey.

Lo que denota que se cumplieron con las bases generales para la expedición de los Reglamentos Municipales, conforme lo dispuesto en el "Capítulo II" de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, la cual regula las atribuciones y deberes que corresponden a los Municipios del Estado y establece las bases para la integración, organización y funcionamiento de los Ayuntamientos y de la Administración Pública Municipal, con sujeción a los mandatos establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Nuevo León y demás disposiciones aplicables.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las presentes reformas del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, tienen por objeto que las normativa se encuentre acorde a lo dispuesto por la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, determinando la prohibición expresa del uso de suelo y construcciones relativos a Casinos y Casas de Apuestas o similares.

Asimismo las reformas modifican la terminología del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, ajustándose a la Ley Federal de Juegos y Sorteos, Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

En otro contexto, las presentes reformas cumplen con los criterios de jurisprudencia emitidos por los Tribunales Federales en el sentido de ajustar los Reglamentos y Planes de Desarrollo conforme a las leyes estatales y federales.

Las anteriores adecuaciones deben hacerse, toda vez que en el texto actual del Reglamento de Uso de Suelo existen múltiples términos que se le dan a las Casas de Apuestas o similares y en el Reglamento de Construcciones **NO EXISTE** el término y mucho menos existe la prohibición al respecto, lo cual se debe incluir pues al no permitirse el uso de suelo para instalarse Casinos o similares evidentemente tampoco es permisible ni admisible permisos de construcción de los mismos, lo cual no está previsto de esa forma en los actuales reglamentos municipales, incluso en el Reglamento de Construcciones con el texto actual deja abierta la posibilidad de **Salas de Juego y similares, sin restringir el tipo de juegos que se pueden realizar, es decir, lo deja abierto para realizar actividades que tal vez puedan estar prohibidas ante la Secretaría de Gobernación, siendo que la Constitución Local lo prohíbe, y la Ley Federal de Juegos y Sorteos solo permite algunos juegos en lugares**, por lo que requiere de modificación al estar prohibidos constitucionalmente en el Estado de Nuevo León como similares de los centros de apuestas. De no modificarse los textos en los Reglamentos en cita, acarrea confusión en términos jurídicos, falta de homologación dentro del mismo gobierno y hacia particulares, y peor aún falta de cumplimiento por parte del Municipio a la homologación de los Reglamentos con la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

Una verbigracia de los reglamentos con el texto actual, es cuando un particular que pretenda o que esté realizando una edificación o construcción de Centro de Juegos y Apuestas puede ser sancionado mediante un Procedimiento Administrativo por no



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

contar con la Licencia de Uso de Suelo para ese giro dado que el reglamento lo prohíbe, sin embargo no se le puede sancionar o iniciar procedimiento por la Edificación o Construcción, pues en el Reglamento de Construcciones se contempla la figura "Juegos de Sala o Similares", a lo cual el particular puede apelar a que se regularice o impugnar una negativa de autorización, dado que aún no se encuentra prohibido.

Consecuentemente, las reformas surgen al no estar actualizados los Reglamentos con terminología jurídica establecida en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, incluso porque **ni siquiera contemplan ni incluyen los términos legales correctos, porque se omiten términos jurídicos tales como señalar la prohibición expresa a CASINOS**, además de que no están homologados entre sí.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 23 y 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y 6, 10 y 127 bis de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como lo dispuesto por la Tesis Jurisprudencia localizable en el Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Pleno Libro I, Octubre de 2011, Tomo I, Página 288 con epígrafe **"FACULTADES CONCURRENTES EN MATERIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE Y DE PRESERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO. LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DEBEN SER CONGRUENTES CON LOS DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO FEDERALES Y LOCALES"**

Por lo anterior expuesto se poner a consideración del Ayuntamiento de Monterrey, los siguientes:

**ACUERDOS:**

**PRIMERO:** Se aprueban las reformas por modificación, adición y derogación de los artículos 4, 18, 19, 27, 28, 36, 38, 39, 44, 50, 54, 59, 60, 61, 72, 77, 78, 89, 99, 102, 103, 147, 166, y 169 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en los siguientes términos:

**ARTÍCULO 4.** Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

**I. Alineamiento Vial:**.....



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

- II. **Altura de construcción:**.....
- III. **Árbol:**.....
- IV. **Arbusto:**.....
- V. **Área No Urbanizable:**.....
- VI. **Área Urbana o Urbanizada:**.....
- VII. **Área Urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano:**.....
- VIII. **Cañada:**.....
- IX. **Capa o Cobertura Vegetal:**.....
- X. **Carretera:**.....
- XI. **Casa de Apuestas:** Establecimiento cuya atracción principal son los juegos de azar, los juegos más populares son: la ruleta, el blackjack, el póker, las máquinas tragamonedas y las apuestas deportivas, o en donde el jugador apuesta una suma de dinero recibiendo o no una recompensa monetaria o en especie, dependiendo del resultado de éste. A estos establecimientos también se les denomina casinos, salas de sorteos, casas de juego y/o similares, indistintamente.
- XII. **Casa de Asistencia:**.....
- XIII. **Centro Metropolitano:**.....
- XIV. **Centro Vecinal:**.....
- XV. **Coefficiente de Área Verde (CAV)** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente, se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse al frente del predio, en uno de sus costados.
- XVI. **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** .....
- XVII. **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):**.....
- XVIII. **Comercio de Barrio (CB):**.....
- XIX. **Corredor Biológico (CBi):**.....
- XX. **Corredor Urbano (CU):**.....
- XXI. **Corredor Urbano de Alto Impacto (CAI)**.....
- XXII. **Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI)**.....
- XXIII. **Corredor Urbano de Bajo Impacto (CBI):** .....
- XXIV. **Densidad Habitacional:**.....
- XXV. **Destinos:**.....
- XXVI. **Equipamiento Urbano:**.....
- XXVII. **Equipamientos y Servicios (ES):**.....
- XXVIII. **Espacios Abiertos y Áreas Verdes (EA):**.....



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

- XXIX. **Hotel:**.....
- XXX. **Impacto Vial:**.....
- XXXI. **Impacto Urbano:**.....
- XXXII. **Industria:**.....
- XXXIII. **Industria Inocua:**.....
- XXXIV. **Industria Molesta:**.....
- XXXV. **Industria Contaminante:**.....
- XXXVI. **Industria Peligrosa:**.....
- XXXVII. **Internado:**.....
- XXXVIII. **Ley:**.....
- XXXIX. **Manejo de Aguas Pluviales:**.....
- XL. **Matriz de Compatibilidad:** .....
- XLI. **Motel:**.....
- XLII. **Municipio:** .....
- XLIII. **Pendiente Natural del Terreno:**.....
- XLIV. **Plan:**.....
- XLV. **Rasantes:**.....
- XLVI. **Reglamento:**.....
- XLVII. **Riesgo Geológico:**.....
- XLVIII. **Riesgo Hidrometeorológico:**.....
- XLIX. **Riesgo Químico:**.....
- L. **Riesgo Socio-organizativo:**.....
- LI. **Secretaría:**.....
- LII. **Subcentro Urbano (SCU):**.....
- LIII. **Urbanización:**.....
- LIV. **Urbanización Progresiva:**.....
- LV. **Uso de edificación:** .....
- LVI. **Uso del Suelo:**.....
- LVII. **Uso de Suelo Predominante:**.....
- LVIII. **Videojuegos:**.....
- LIX. **Vivienda Unifamiliar:**.....
- LX. **Vivienda Multifamiliar:**.....
- LXI. **Vivienda Multifamiliar de hasta 40-cuarenta metros cuadrados por vivienda:**.....
- LXII. **Zona Comercial y Servicios (CS):** .....
- LXIII. **Zona de Crecimiento Controlado (CC):**.....
- LXIV. **Zona Especial de Desarrollo (ZED):**.....
- LXV. **Zona Habitacional con Comercio (HC):**.....
- LXVI. **Zona Habitacional Mixto Intenso (HMI):**.....



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

- LXVII. **Zona Habitacional Mixto Ligero (HML):**.....
- LXVIII. **Zona Habitacional Mixto Medio (HMM):**.....
- LXIX. **Zona Habitacional Multifamiliar (HM):**.....
- LXX. **Zona Habitacional Unifamiliar (HU):**.....
- LXXI. **Zona Industrial y de Transición (ZT):**.....
- LXXII. **Zona de Valor Cultural (ZVC):**.....

**ARTÍCULO 18.** En el municipio de Monterrey se prohíben los siguientes usos de suelo: Cabaret, Restaurant/Bar con baile de tubo, Moteles y salas de masaje no terapéuticos, Juegos de mesa, Máquinas tragamonedas, casa de apuestas, casas de juego, centro de apuestas, casinos, salas de sorteos, y similares.

**ARTÍCULO 19.** Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- I. **Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 60-sesenta por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberá tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio.
- II. **Contaminación:** No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables.
- III. **Impacto vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.



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

- 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.

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

Los planes o programas de desarrollo urbano de los Municipios deberán establecer la prohibición de usos de suelo y uso de edificación para dichos establecimientos.

**ARTÍCULO 27.** Cuando se solicite un giro que no se encuentre dentro de los contenidos o contemplados en la Matriz de Compatibilidad, la Secretaría dictaminará un uso de suelo similar 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. La homologación precisada no constituye autorización de uso de suelo, uso de edificación ni de construcción.

**ARTÍCULO 28.** Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.

En las zonas habitacionales en donde esté prevista la habilitación y apertura de nuevas vialidades con un ancho mínimo de 34.00-treinta y cuatro metros, y cuando la vialidad forme parte o sea la prolongación de una vialidad señalada en el Plan como corredor urbano, a ésta se le deberá considerar como parte del mismo corredor y se le deberán aplicar los lineamientos que a éste correspondan, esto con la finalidad de mantener una continuidad vial y de utilización del suelo.

**ARTÍCULO 36.** Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, son los siguientes:



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

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

**Notas:**

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

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





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

En las edificaciones, 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 38.** La altura máxima de las edificaciones en la delegación Huajuco, será la siguiente:

- I. Para usos habitacionales unifamiliares.
  1. Para predios con pendientes de 30.01-treinta punto cero uno a 45-cuarenta y cinco por ciento, será de 1-un piso o 4-cuatro metros.
  2. Para predios con pendientes de 15.01-quince punto cero uno a 30-treinta por ciento, será de 2-dos pisos u 8-ocho metros.
  3. Para predios con pendientes de 0-cero a 15-quince por ciento, será de 3-tres pisos o 12-doce metros.
- II. Para las zonas habitacional multifamiliar y Corredores de Bajo, Mediano y Alto Impacto será de 3-tres pisos o 12-doce metros.
- III. Para los predios que se ubican en los Subcentros Urbanos, será de 8-ocho pisos o 32-treinta y dos metros.

**ARTÍCULO 39.** La altura de la edificación se medirá a partir del nivel del suelo natural, en el punto de desplante de la construcción hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Cuando la construcción, debido a las condiciones topográficas del terreno, tenga diferentes puntos de desplante se medirá la altura a partir del punto más bajo del terreno. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.

**ARTÍCULO 44.** En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán con un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. Además deberán de tener cuando menos 12-doce metros de distancia con respecto a la zona habitacional colindante inmediata con dicho predio como amortiguamiento pudiendo ser una zona de absorción, y/o área verde, y/o estacionamiento, y/o área libre de construcción y/o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública.

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



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

**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 % del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se deberá cumplir como mínimo con el 20% del requerimiento de cajones al interior del predio y 80 % restante en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:

- I. Que el predio no se encuentre a una distancia mayor a 150-ciento cincuenta metros;
- II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades subcolectores o de mayor jerarquía;
- III. Que los propietarios de dichos predios obtengan previamente su título de propiedad con gravamen de estacionamiento, inscrito ante la dependencia correspondiente. Cuando esto no se pueda comprobar, se deberá tramitar y

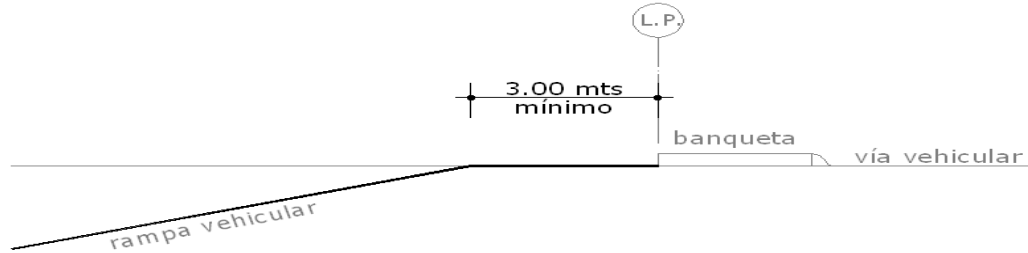
**ARTÍCULO 54.** Para la obtención de licencias de construcción o ampliaciones de giros donde se utilizarán vehículos de carga de dimensión mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad, se deberá de disponer de un área de carga y descarga de mercancías, y un espacio para maniobras vehiculares. Queda prohibido realizar esta clase de actividades en la vía pública.

Para determinar las dimensiones del área de carga y descarga, así como el espacio de maniobras necesarias, el interesado deberá presentar un análisis técnico vial que incluya la revisión de trayectorias y radios de giro, de acuerdo al tipo de vehículos que serán utilizados. El análisis, deberá ser elaborado por un especialista en materia vial, en ingeniería de tránsito, ingeniería de transporte, vías terrestres o en su caso por un ingeniero civil.

**ARTÍCULO 59.** Para salidas de estacionamientos que procedan de rampas vehiculares, se deberá de considerar una distancia mínima de 3-tres metros medidos del límite de propiedad hasta el límite de la misma rampa en la cual la superficie de rodamiento deberá estar totalmente horizontal, con el fin de proporcionar al conductor la visibilidad necesaria para realizar sus maniobras en forma segura tanto para el conductor como para los peatones y demás vehículos.



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



**ARTÍCULO 60.** En los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias y Preparatorias se deberá disponer dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para entregar y recoger de manera ordenada, a 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.

**ARTÍCULO 61.** Los giros de lavado de autos (car wash) y restaurantes de comida para llevar (autoservicio) o tiendas de conveniencia con drive thru, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio del Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso específico en función de la demanda del local en cuestión.

Será requisito para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, regularizaciones o ampliaciones de este tipo de giros presentar Estudio de Impacto Vial.

**ARTÍCULO 72.** Los predios que colinden con vías subcolectoras o de mayor jerarquía y que se ubiquen en esquina, no deberán tener entradas ni salidas para vehículos por calles locales, salvaguardando los usos habitacionales.

**ARTÍCULO 77.** En la zona del Cerro del Obispado delimitada por las calles de Washington, 5 de Mayo, Lic. José Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, las construcciones que cuenten con valor



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

arquitectónico a preservar, según lo determine el Instituto Nacional de Antropología e Historia o dependencia competente, deberán contar para cualquier tipo de intervención con la opinión favorable de dicha dependencia.

**ARTÍCULO 78.** Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico, que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a la zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente.

**ARTÍCULO 89.** En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al Desarrollo.

**ARTÍCULO 99.** Es responsabilidad del propietario, poseedor o responsable de la obra el estabilizar los taludes resultantes de cortes o rellenos de suelo que se realicen para la construcción de vialidades, viviendas, edificaciones y la acción de lotificar, esto para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos, debiendo presentar ante la Secretaría el Estudio de Estabilidad de Taludes y el Sistema de Estabilización, el cual deberá ser elaborado por un perito en la materia o empresa especializada.

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

En los casos de predios con uso del suelo habitacional multifamiliar que excedan en requerimiento los 25-veinticinco cajones de estacionamiento y de predios con uso comercial y/o de servicio que excedan en requerimiento los 12-doce cajones de estacionamiento, será necesario presentar estudio de impacto vial. En estos casos se deberá analizar la operatividad del estacionamiento, con la finalidad de evitar cualquier impacto a la red vial aledaña mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría.



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

**ARTÍCULO 103.** El documento o carpeta que deberá presentar el interesado, relativo al estudio de impacto vial, deberá contener además de los datos generales de ubicación del predio, identificación del propietario o poseedor y la acreditación del perito responsable del estudio, lo siguiente:

- I. Elementos del contexto urbano, en donde se considere lo siguiente:
  1. Descripción del proyecto;
  2. Ubicación general de acuerdo a los planos de estrategias municipales;
  3. Normatividad y densidad de población;
  4. Uso de suelo actual;
  5. Planos del proyecto;
  6. Inventario físico geométrico y de señalamiento;
  7. Ubicación del área de influencia y puntos de control;
  8. Características de la vialidad de la zona, incluyendo reporte fotográfico;
  9. Rutas de transporte urbano;
  10. Análisis de estacionamiento;
  11. Análisis de la ingeniería de tránsito, incluyendo aforos vehiculares en días y horas representativos, clasificación vehicular, determinación de la hora pico, cálculo del factor de hora pico. Se deberá representar con vectores los volúmenes vehiculares en cada punto de control, e incluir la fecha de realización de los estudios de campo;
  12. Análisis de velocidad, describiendo el método utilizado y su cálculo, debiendo incluir la fecha de realización de los estudios de campo; y
  13. Análisis de capacidad vial actual de los puntos de control, debiendo incluir hojas de análisis.
- II. Pronósticos de movilidad, estableciendo el horizonte de estudio con el pronóstico de crecimiento de los flujos vehiculares en la zona de estudio;
- III. Producción de viajes, determinando los viajes que generará el proyecto, describiendo el método ó software utilizado para su determinación, debiendo incluir hoja de análisis;
- IV. Distribución y asignación de tráfico, estableciendo lo siguiente:
  1. Distribución y asignación de viajes, de acuerdo a los viajes generados, representando con vectores estos volúmenes en cada punto de control;
  2. Análisis de capacidad vial a futuro, considerando el tránsito ordinario, su crecimiento anual y el tránsito que generará el desarrollo para los horizontes previstos (incluir hojas de análisis), teniendo en cuenta los volúmenes generados por el desarrollo una vez concluido. En caso de desarrollos para los cuales se estime su ocupación total en un periodo



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

superior a 1-un año, deberá realizarse un análisis a 1-un año de ocupación y otro para la fecha en que se prevea su ocupación total;

- V. Propuesta de solución geométrica, que contenga plano de diseño vial, señalamientos, dispositivos u obras propuestos y en caso de utilizar vehículos mayores de 10-diez metros de longitud, indicar los radios de giro;
- VI. Recomendaciones al predio o al edificio, en donde se describan las medidas que se deben llevar a cabo para lograr un flujo vehicular eficiente dentro del predio, considerando la participación del personal (acomodadores, orientadores, voceo, valet parking, etc.), la instalación de dispositivos para el control de tránsito, marcaje, iluminación, modificaciones geométricas y otras recomendaciones que requiera el proyecto, tomando en consideración lo señalado en las normas, reglamentos y demás disposiciones generales aplicables;
- VII. Recomendaciones de señalamiento o adecuaciones al exterior del desarrollo, que contengan propuesta de solución, describiendo las medidas, elementos y obras que deberán contemplarse para mantener un nivel de servicio adecuado y eficiente; y
- VIII. Conclusiones, en donde se determine la viabilidad del proyecto pretendido en materia vial, tomando en consideración los resultados arrojados por el estudio.

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

**ARTÍCULO 147.** Los requisitos para obtener la autorización del proyecto ejecutivo de un fraccionamiento, serán los siguientes:

- I. Solicitud de autorización de proyecto Ejecutivo (original)
- II. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, con no más de 90-noventa días de anterioridad.
- III. Acreditar la personalidad jurídica
  - a) Acta Constitutiva debidamente inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)
  - b) Poder legal
- IV. Identificación oficial de propietario y apoderado (copia)
- V. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia)
- VI. Avalúo Catastral (original)
- VII. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia)



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

- VIII. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia)
- IX. Plano y/o acuerdo de rasantes autorizado (copia)
  - X. Fotografías de la situación actual del predio
  - XI. Proyectos de ingeniería urbana (firmados por los propietarios o apoderados y peritos responsables), autorizados por las dependencias públicas correspondientes (2-dos copias de cada uno y en su caso también del Visto Bueno por escrito).
    - a) agua potable
    - b) drenaje sanitario
    - c) drenaje pluvial
    - d) energía eléctrica
    - e) gas
    - f) alumbrado público (incluir memoria de cálculo)
    - g) nomenclatura y señalamiento vial
    - h) bomberos
  - XII. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos:
    - a) agua potable
    - b) drenaje sanitario
    - c) drenaje pluvial
    - d) energía eléctrica
    - e) gas
  - XIII. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos (de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León) elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos (original).
  - XIV. Programa y presupuesto de obra, firmados por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables (original).
  - XV. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra.
  - XVI. Plano del proyecto ejecutivo, indicando las vialidades, manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc. georeferenciado en coordenadas UTM (6-seis originales y formato digital en Autocad).
  - XVII. Plano de habilitación de áreas municipales, de acuerdo a lineamientos señalados (3-tres originales)
  - XVIII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

**ARTÍCULO 166.** Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos,



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

y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan. En caso de no poder cumplir con el coeficiente de área verde (CAV) éste podrá ser compensado con arbolado según previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerado el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. Para acreditar la antigüedad de la construcción se deberá presentar antecedente catastral, debidamente registrado.

**ARTÍCULO 169 BIS.** Quienes comparezcan al procedimiento administrativo deberán tener interés jurídico, debiendo designar domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del Área Metropolitana de Monterrey, Nuevo León; de no cumplir con dicha prevención, las notificaciones serán efectuadas por medio de instructivo que se fijará en la tabla de avisos o en lugar visible del recinto oficial de Secretaría.

Asimismo en caso de que el domicilio que se designe para efectos de oír y recibir notificaciones no exista, no se encuentre persona alguna que atienda la diligencia, o el inmueble se encuentre desocupado, las notificaciones serán efectuadas por medio de instructivo que se fijará en la tabla de avisos o en lugar visible del recinto oficial de la Secretaría.

En el instructivo a que se refiere este artículo, se hará constar el número de expediente de trámite, el nombre y apellidos del interesado, el objeto y naturaleza de la promoción, y copia íntegra de la determinación materia de la notificación, la fecha y hora en que se entregue el instructivo y el nombre y apellido de la persona a quien se entrega, el cual será notificado al propietario, responsable, encargado u ocupante o a cualquier otra persona capaz, que se encuentre en el domicilio de la diligencia.

Si las presentes se niegan a recibirlo, el notificador dará razón de ello, en presencia de dos testigos entregando copia a la persona con quien entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo cual no afectará la validez de la diligencia, ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en el instructivo.

**TRANSITORIO**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Las presentes reformas por modificación, adición y derogación del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.





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

**SEGUNDO:** Se ordena a la Secretaría del Ayuntamiento publique los presentes acuerdos en el Periódico Oficial del Estado, en la Gaceta Municipal y difúndase en el portal de Internet *www.monterrey.gob.mx*

**ATENTAMENTE  
MONTERREY, NUEVO LEÓN, A 24 DE ABRIL DEL 2013  
COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DEL  
AYUNTAMIENTO**

**REGIDORA ÉRIKA MONCAYO SANTACRUZ  
PRESIDENTA**

**SÍNDICA SEGUNDA IRASEMA ARRIAGA BELMONT  
SECRETARÍA**

**REGIDOR HANS CHRISTIAN CARLÍN BALBOA  
VOCAL**

**REGIDORA CARLOTA GUADALUPE VARGAS GARZA  
VOCAL**

**COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

**REGIDORA NORMA PAOLA MATA ESPARZA**



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

**REGIDOR MAURICIO MIGUEL MASSA GARCÍA  
SECRETARIO**

**REGIDORA MARTHA ISABEL CAVAZOS CANTÚ  
VOCAL**

**REGIDORA CARLOTA GUADALUPE VARGAS GARZA  
VOCAL**