

**El Ciudadano ADALBERTO NUÑEZ RAMOS, Presidente Municipal de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, a todos los habitantes de este Municipio, hace saber:**

**Que el R. Ayuntamiento de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, en Sesión Ordinaria Celebrada el día 30 de Septiembre de 1994, con fundamento en los Artículos: 10,26 inciso A fracción VII, 27 fracción IV, 32,160,161, 162,163,166,167, y demás relativos de la Ley Orgánica de la Administración Publica en el Estado en vigor, y los Artículos 22 inciso "D" fracción XX 33 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, acordó la expedición del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza, Nuevo Loen, en los siguientes términos:**

## **REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE SAN NICOLAS DE LOS GARZA, NUEVO LEON.**

### **TITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPITULO PRIMERO**

**ARTICULO 1.-** El presente Reglamento es de orden publico e interés social, tiene por objeto el ordenamiento del desarrollo urbano municipal, precisar los procedimientos de autorización, control y vigilancia del suelo de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, precisar conforme a las atribuciones de las Autoridades Municipales, los requisitos para el otorgamiento de licencias y permisos de Uso del Suelo, de Construcción y de Uso de Edificación, así como las modalidades relativas a la administración y Uso del Suelo en Zonas Especiales, expidiéndose con fundamento en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 131 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León 31, 33 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León 160, 161, 162 y demás relativos de la Ley Orgánica de la Administración Publica Municipal.

**ARTICULO 2.-** En los aspectos de fondo y forma, respectivamente y con estricto apego al principio de Supremacía de la Ley, este Reglamento se aplicara en lo no previsto, por la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, lo señalado en el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, y en su caso, los Códigos Fiscal, Civil y de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León.

**ARTICULO 3.-** Se deberá respetar cualquier norma o restricción establecida en la autorización de fraccionamientos y/o escrituras particulares de compra-venta, inscritas con anterioridad en el registro Publico de la Propiedad y del Comercio en el Estado, que impongan condiciones mas severas a las establecidas en este

Reglamento salvo que estas hayan sido modificadas, derogadas o abrogadas, particular y específicamente en los términos del Plan Parcial o de este Reglamento.

**ARTICULO 4.-** Para la aplicación del presente Reglamento se tomaran en cuenta las siguientes definiciones:

**AREAS URBANAS:** Las ubicadas dentro de centros de población, desempeñan una función de habitación, de producción o de algún otro tipo de servicio comunitario, forma parte del conjunto de edificación y trazado de calles, incluyendo los cascos antiguos y las superficies que, aun no estando edificadas, han sido objeto de apertura de calles y urbanización con autorización o aprobación de la autoridad competente.

**AREAS URBANIZABLES:** Las que son delimitadas por la Autoridad competente como reservas para el futuro crecimiento de los centros de población, así como las que, según el Decreto de Fundación de un centro de población son delimitadas como provisiones.

**AREAS NO URBANIZABLES:** Las que, por disposición de la Ley o de la Autoridad, no debe ser objeto de desarrollos urbanos, por cumplir funciones de preservación de condiciones ecológicas o estar abocadas a funciones rurales o campestres, agropecuarias o forestales u otros aprovechamientos de recursos naturales.

**ASENTAMIENTO HUMANO:** La radiación de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.

**BARRIO:** Se entenderá por barrio, aquella extensión territorial que forma parte de un Distrito, que tiene características urbanas homogéneas y por lo general esta constituida por dos o más colonias.

**CONSTRUCCIÓN:** Las obras de cualquier tipo, destino o uso, inclusive los equipos o instalaciones adheridas permanentemente y que forman parte integrante de ella.

**CORREDOR COMERCIAL Y/O DE SERVICIO:** Es el conjunto de predios agrupados en forma compacta que queden ubicados dentro de un área en la que se permita el Uso de Suelo multifamiliar, comercial y/o de servicios.

**CORREDOR URBANO:** Es una zona urbanizada o urbanizable limitada por los predios o lotes que dan frente a una vía pública. Corresponde a las Autoridades señalar en los Planes, Programas o Proyectos de Desarrollo Urbano la existencia y característica de los corredores urbanos de un centro de población.

**COS:** Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) es el máximo porcentaje construible de desplante en relación con la superficie total de un predio.

**CUS:** El Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) define la máxima superficie total de construcción en relación con la superficie total de un predio.

**DENSIDAD HABITACIONAL:** Se entenderá por densidad habitacional la cantidad de viviendas por hectárea en una zona determinada.

**DECLARATORIAS:** Son los actos del poder publico que con el fin de conversar, mejorar y ordenar los Asentamientos humanos ratifican, modifican y en su caso, precisan la zonificación sobre usos, destinos, reservas y provisiones de tierras, aguas y bosques contenidos en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano vigentes o, a falta de ellos conforme al dictamen técnico que emita la Comisión de Desarrollo Urbano, con apoyo en lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano.

**DESTINOS DEL SUELO:** Los fines públicos a que se dedican, o esta previsto dedicar, determinadas áreas, predios y edificaciones, con apego a los Planes, Programas, Declaratorias o disposiciones administrativas sobre Desarrollo Urbano.

**FRACCIONAMIENTO:** Se entenderá por fraccionamiento toda división de un terreno o terrenos con superficie mayor de diez mil metros cuadrados, en lotes o fracciones, para la transmisión de la propiedad o posesión.

**FUSION:** El acto mediante el cual dos o más terrenos se convierten en uno solo

**GENERO:** Listado de actividades dentro de una función o Uso de Suelo, que tienen entre si analogías importantes y constantes.

**SUBGENERO:** Cada uno de los grupos en que se dividen los géneros.

**MATRIZ DE COMPATIBILIDAD:** Es el documento en que se indica la condición de compatibilidad de los géneros y subgéneros de uso de suelo, referidas a zonas geográficas específicas (Barrios)

**PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO:** Es un instrumento jurídico técnico que tiene por objeto ordenar y regular el proceso de desarrollo urbano de los centros de población; establecer las bases para las acciones de mejoramiento, conservación y crecimiento de estos y definir sus reservas, provisiones, usos y destinos del suelo, con la finalidad de mejorar el nivel de vida de los habitantes, congruentemente con los principios contenidos en la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO:** Es un instrumento jurídico técnico para ordenar y regular los Asentamientos humanos en un área determinada o distrito de un centro de población. Tiene como propósito precisar, y en su caso, complementar y adecuar las disposiciones de los Planes de Centro de Población que por la escala y alcance de estos no es posible detallar en su elaboración. En consecuencia, generalmente constituyen un vínculo entre los Planes de Centro de Población y los generalmente constituyen un vínculo entre los Planes de Centro de Población y los Programas y Proyectos Ejecutivos, para la ejecución de acciones, obras y servicios.

**PREDIO:**

- a) El terreno con o sin construcciones, cuyos linderos forman un perímetro
- b) El lote en que se divide un terreno con motivo de un Fraccionamiento.
- c) La fracción de un condominio legalmente constituido.

**PREDIO URBANO:** El que esta localizado dentro del perímetro urbano o el fundo legal de las poblaciones.

**SUBDIVISION:** Se entenderá como subdivisión la partición de un terreno que no requiera del trazo de una o más vías publicas.

**USO DE EDIFICACION:** Los fines para los que pueden dedicarse los edificios.

**USO DE SUELO:** Los fines particulares a los que pueden dedicarse determinadas áreas o predios.

**USO DEL SUELO PREDOMINANTE:** Son los que ocupan o esta previsto que ocupen mas del 60 % de la superficie total de la zona respectiva, descontando la vialidad.

**USUARIO:** Es el dueño, usuario, arrendatario, comodatario o poseedor que goce del Uso de Suelo y/o de Edificación.

**ZONA INDUSTRIAL:** Es el conjunto de predios agrupados en forma compacta que queden ubicados dentro de un área en la que se permita el Uso de Suelo predominantemente Industrial.

**ZONIFICACION:** División de territorios en áreas delimitadas que tienen o esta previsto que tengan determinadas características en términos de aprovechamiento del suelo, de su densidad y de su intensidad, o para las cuales se prevea la aplicación de políticas o programas específico de ordenamiento territorial o regulación urbana.

ZONIFICACION SECUNDARIA: Es la que señala los usos y destinos del suelo, así como sus normas de compatibilidad y coeficientes de uso y ocupación del suelo.

**ARTÍCULO 5.-** Este Reglamento deberá ser revisado cuando menos cada tres años, así como cada vez que se revise el Plan Parcial.

## **CAPITULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES Y ATRIBUCIONES**

**ARTICULO 6.-** La aplicación de este Reglamento corresponderá a las siguientes autoridades:

- I.- Al R. Ayuntamiento,
- II.- Al C. Presidente Municipal,
- III.- La Comisión de Obras Publicas del R. Ayuntamiento.
- IV.- El Secretario de Obras Públicas, Desarrollo Urbano, Ecología Municipal.
- V.- El Director de Desarrollo Urbano Municipal, y
- VI.- Los C. C. Inspectores adscritos a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

**ARTICULO 7.-** Corresponden al R. Ayuntamiento las atribuciones que le confiera la Ley de Desarrollo Urbano, las cuales podrán ser ejercidas por los órganos de la Administración Publica Municipal.

**ARTICULO 8.-** El Presidente Municipal tendrá las siguientes atribuciones:

- a).- Presentar iniciativas de Reglamentos en materia de Desarrollo Urbano.
- b).- Presentar iniciativas para las Declaratorias de Reservas, Destinos y Usos.
- c).- Ocurrir a las sesiones de la Comisión de Desarrollo Urbano, cuando conforme a la Ley de Desarrollo Urbano, se traten asuntos referentes a su circunscripción territorial, ya sea personalmente o a través del Director de Desarrollo Urbano Municipal.
- d).- Promover obras y servicios que se relacionen con el Desarrollo Urbano de su territorio.
- e).- Impulsar la construcción y mejoramiento de obras de infraestructura y equipamiento urbano en el Municipio.
- f).- Vincular y cuidar la congruencia de la administración y funcionamiento de los servicios públicos con respecto a los planes y programas de desarrollo urbano.
- g).- Realizar, previa la aprobación de los proyectos relativos, en la forma que establece la Ley de Desarrollo Urbano, obras por cooperación de los particulares, o que impliquen afectaciones o aplicaciones del impuesto sobre aumento de valor o mejoría específica de la propiedad u otras contribuciones.

- h).- Vigilar en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de la Ley de Desarrollo urbano, de este Reglamento y demás ordenamientos en materia de desarrollo urbano, equilibrio ecológico y protección al ambiente.

**ARTÍCULO 9.-** A la Comisión de Obras Públicas del H. Cabildo, le corresponderá:

- a).- Dictaminar los asuntos que le encomiende el R. Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 10.-** Corresponden AL Secretario de Obras Publicas, Desarrollo Urbano y Ecología, las siguientes atribuciones en materia de Desarrollo Urbano:

- a).- Intervenir en la elaboración de los planes y programas de obras y servicios que se relacionen con el desarrollo urbano de su territorio.
- b).- Elaborar los proyectos y ejecutar las obras y servicios que emanen del nivel programático y de corresponsabilidad sectorial del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
- c).- Autorizar la recepción de fraccionamientos.
- d).- Vigilar en el ámbito de su competencia y jurisdicción la observancia de los Planes de Desarrollo Urbano, las Declaratorias y las normas básicas correspondientes, así como la consecuente utilización del suelo.
- e).- Intervenir conjunta y coordinadamente con las Dependencias Estatales, dentro de la competencia Municipal, en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.
- f).- Resolver los recursos de revisión interpuestos en contra de las resoluciones y acuerdos emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

**ARTICULO 11.-** El Director de Desarrollo Urbano Municipal tendrá las siguientes atribuciones en materia de Desarrollo Urbano:

- a).- Elaborar proyectos de Planes y Programas de Desarrollo Urbano conforme a la Legislación aplicable.
- b).- Elaborar los proyectos de declaratorias de zonas, edificaciones, barrios o sitios patrimoniales e históricos, áreas naturales protegidas y áreas de preservación ecológica, así como las declaratorias de reservas, destinos y usos que se deriven de los Planes de Desarrollo Urbano del Municipio.
- c).- Aplicar en el ámbito de su competencia, los Planes de Desarrollo Urbano, las declaratorias y las normas básicas correspondientes.
- d).- Autorizar, modificar o rechazar los proyectos estructurales de toda clase de edificaciones.
- e).- Otorgar Licencias de Construcción en los términos previstos por la Ley de Desarrollo Urbano y los Reglamentos.
- f).- Vigilar en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de la Ley de Desarrollo Urbano.
- g).- Autorizar los usos o cambios de uso de suelo urbano y de las edificaciones, señaladas en el artículo 22, inciso D, fracción XIX de la Ley de Desarrollo Urbano.

- h).- Acudir en representación del Presidente Municipal a las Sesiones de la Comisión de Desarrollo Urbano.
- i).- Ordenar, imponer y ejecutar directamente o a través del funcionario competente o habilitado, las sanciones o medidas de seguridad, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos en la Ley de Desarrollo Urbano y en el presente Reglamento.
- j).- Dirigir las actividades de los Inspectores de su dependencia

## **TITULO SEGUNDO GENERALIDADES SOBRE USOS DEL SUELO**

### **CAPITULO PRIMERO FUNCIONES DE USO DEL SUELO Y PROCEDIMIENTO**

**ARTICULO 12.-** Los predios urbanos urbanizados ya edificados, que nunca han formado parte de un fraccionamiento aprobado, tendrán como USO DEL SUELO o EDIFICACION, aquel que tengan documentalmente acreditado con anterioridad al 8 de Febrero de 1991.

Para los efectos a que haya lugar y en tanto que aun en estos casos debiera obtenerse la Licencia correspondiente, se define que bajo el concepto "Documentalmente acreditado" los interesados podrán presentar cualquier documentación municipal, estatal o federal; o bien, para el mismo fin será aceptable la solicitud de una inspección física del lugar aunada a una prueba pericial que fehacientemente den cuenta de su antigüedad. La autoridad municipal calificará el valor de dichas pruebas conforme a la Legislación Procesal Civil vigente, fundado y motivando debidamente la resolución.

**ARTICULO 13.-** En las áreas no urbanizables o rústicas los USOS DEL SUELO tendrán una función predominante de preservación ecológica.

**ARTICULO 14.-** En las áreas urbanas o urbanizables del Municipio los USOS DEL SUELO conforme el artículo 66 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se clasifican en cuanto a su función en: habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacios abiertos, y de infraestructura.

**ARTÍCULO 15.-** Las FUNCIONES se sub-clasifican en: géneros y estos en subgéneros.

**ARTICULO 16.-** El área urbana y por urbanizar del Municipio, se divide en Distritos de acuerdo al Plan Director, los que a su vez se precisan a mayor detalle en este Reglamento los cuales se denominaran Barrios, siendo estos veinticuatro de acuerdo a lo dispuesto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

**ARTICULO 17.-** Cada Barrio tiene una función de Uso de Suelo predominante.

**ARTICULO 18.-** Para determinar los porcentajes de los Usos de Suelo predominantes a que se refiere el artículo 68 de la Ley de Desarrollo Urbano, se entenderá como " Zona Respectiva" la delimitación geográfica del correspondiente "Barrio" y no una menor, ubicada en el territorio del Municipio de San Nicolás de los Garza Nuevo León, que marca el Plan Parcial de Desarrollo urbano de San Nicolás de los Garza, Nuevo León.

**ARTICULO 19.-** Se entiende por cambio de Uso del Suelo de un predio, el permisible de una función o genero a otro de los que marca la Matriz de Compatibilidad que forma parte de este Reglamento.

**ARTICULO 20.-** Se entiende por cambio de Uso de Edificación de un inmueble, el permisible de una función o genero a otro de los que marca la Matriz de Compatibilidad que forma parte de este Reglamento.

**ARTICULO 21.-** Los cambios a Usos de Suelo, aprobados en la Zonificación Secundaria, para los Barrios que al Municipio compete definir, conforme a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se harán de acuerdo al procedimiento que se establece en el artículo siguiente, cuando la iniciativa provenga de:

- a).- Un grupo de veinte o mas vecinos propietarios de predios ubicados en el Barrio correspondiente.
- b).- Un Comité de Desarrollo Municipal.
- c).- Las Instituciones señaladas en la fracción III del siguiente artículo, en sus incisos a), b) y c).
- d).- La Autoridad Municipal.

**ARTÍCULO 22.-** Las iniciativas mencionadas en el artículo anterior deberán someterse al siguiente procedimiento:

I.- La Secretaria de Obras Publicas, Desarrollo Urbano y Ecología, emitirá un dictamen técnico urbanístico sobre el proyecto, tomando en cuenta los requerimientos de la infraestructura, vialidad, servicios públicos y aspectos ecológicos del área influenciada por el mismo.

II.- El Presidente Municipal o el Director de Desarrollo Urbano deberán consultar a los vecinos inmediatos y al Comité de Desarrollo Municipal de la Colonia, barrio o sector en el que se encuentre ubicado el predio o predios de que se trate.

III.- El presidente Municipal o el Director de Desarrollo Urbano podrán consultar cuando puedan tener interés o se vean afectados a:

- a).- Los Colegios y Asociaciones Profesionales de Urbanismo, Arquitectura, Ingeniería o Ecología.
- b).- Las Cámaras o Instituciones intermedias.

- c).- Los Organismos prestadores de servicios de agua, drenaje, electricidad o similares. Además en casos de alto impacto vial, a las entidades especializadas académicas u oficiales.
- IV.- El Presidente Municipal habiendo considerado las anteriores consultas, formulara una propuesta que presentara al R. Ayuntamiento.
- V.- El R. Ayuntamiento en Sesión Ordinaria aprobará, rechazará o modificará la propuesta.
- VI.- En el caso de aprobación o modificación del R. Ayuntamiento, el Presidente Municipal ordenara su promulgación y publicación en la Gaceta Municipal y la solicitara en el Periódico Oficial del Estado.

**ARTICULO 23.-** Para cada Barrio se tendrán planos detallados y actualizados que indiquen el USO DEL SUELO predominante y la compatibilidad y complementariedad. Estos planos serán debidamente firmados por el Presidente Municipal, el Director de Desarrollo Urbano y cuando menos cinco miembros de la mesa Directiva del Comité de Desarrollo respectivo.

### **TITULO TERCERO CLASES DE USO DEL SUELO**

#### **CAPITULO PRIMERO USO HABITACIONAL**

**ARTICULO 24.-** El Uso de Suelo es Habitacional cuando se emplea para residir, pernoctar, alimentarse y descansar. Es Unifamiliar cuando en un predio habita una familia, y Multifamiliar cuando lo habitan dos o más familias.

**ARTICULO 25.-** Solo se permitirá el Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar, en los predios que colinden o den frente a predios ubicados en corredores o zonas con uso de suelo comercial y/o de servicio o industriales.

**ARTICULO 26.-** Para los casos ya aprobados de Uso Habitacional Multifamiliar ubicado en un fraccionamiento predominantemente unifamiliar, la Licencia de Construcción se otorgara observando que el área de construcción de cada unidad sea mayor que dos tercios del área de construcción promedio de los lotes unifamiliares aledaños y que la densidad habitacional no exceda al doble de la promedio de los lotes de dicho fraccionamiento.

**ARTICULO 27.-** En un predio cuyo Uso del Suelo sea exclusivamente Habitacional Unifamiliar, no podrá haber mas de un contrato de servicios de energía eléctrica de tarifa domestica, ni de servicios de agua y drenaje, ni podrá construirse mas de una cocina.

**CAPITULO SEGUNDO  
DE LOS USOS DE SUELO INDUSTRIAL,  
COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS.**

**ARTÍCULO 28.-** Los Predios que integran la Zona Industrial, que están comprendidos dentro de los límites que se indican en el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, y se precisan en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, podrán tener un Uso de Suelo predominantemente Industrial.

**ARTICULO 29.-** Los predios que integren los CORREDORES URBANOS, que estén comprendidos dentro de los límites que se precisan a continuación, podrán tener un Uso del Suelo predominantemente Comercial y/o de servicios, de acuerdo a los planos y a la Matriz de Compatibilidad correspondientes.

**UNIVERSIDAD.**

TRAMO I: De Avenida Ciudad de los Angeles, hasta el paso a Desnivel de la Avenida Fidel Velázquez.

TRAMO II: De el paso a Desnivel de la Avenida Fidel Velázquez, hasta las Vías de F.F.C.C. a Tampico (Anillo Metropolitano).

TRAMO III: De las Vías de F.F.C.C. a Tampico (Anillo Metropolitano), hasta la calle Sendero.

**MANUEL L. BARRAGAN.**

TRAMO I: Del límite Municipal al Sur (U.A.N.L.), Hasta las vías del F.F.C.C. a Tampico (Anillo Metropolitano)

TRAMO II: De las Vías de F.F.C.C. a Tampico (Anillo Metropolitano), hasta la Avenida Universidad.

**PAR VIAL BENITO JUAREZ, PORFIRIO DIAZ  
Y AVENIDA SANTO DOMINGO.**

TRAMO I: En ambas calles, de Avenida Universidad hasta la Avenida Arturo B. de la Garza.

TRAMO II: De la Avenida Arturo B. de la Garza, hasta la Avenida República Mexicana.

TRAMO III: De La Avenida República Mexicana, hasta la Avenida Diego Díaz de Berlanga.

**REPUBLICA MEXICANA.**

TRAMO I: De la Avenida Nogalar Sur, hasta las Vías de F.F.C.C. a Tampico (Anillo Metropolitano).

TRAMO II: De las Vías de F.F.C.C. a Tampico (Anillo Metropolitano), hasta el limite Municipal al Norte colindando con el Municipio de ESCOBEDO.

**DIEGO DIAZ DE BERLANGA.**

TRAMO I: De la Avenida los Angeles hasta la calle Roberto Espinosa,

TRAMO II: De la calle Roberto Espinosa, hasta la Avenida Santo Domingo.

TRAMO III: De la Avenida Santo Domingo, hasta el limite Municipal con APODACA.

**NOGALAR:**

TRAMO I: El tramo de la Avenida Fidel Velázquez, de la Avenida Manuel L: Barragán, hasta la Avenida Universidad.

TRAMO II: De la Avenida Universidad, hasta la Avenida Diego Díaz de Berlanga.

TRAMO III: De la Avenida Diego Díaz de Berlanga, hasta Avenida Ciudad de los Angeles

**LOPEZ MATEOS.**

TRAMO I: De la Avenida Ciudad de los Angeles, hasta la Avenida Conductores.

TRAMO II: De la Avenida Conductores, hasta el limite Municipal con APODACA.

**LOS ANGELES.**

TRAMO I: De la Avenida Universidad hasta la Avenida López Mateos.

TRAMO II: De LA Avenida López Mateos, hasta el limite Municipal de Monterrey.

**FELIX GALVAN.**

TRAMO I: De la Avenida Churubusco, hasta la Avenida Conductores.

TRAMO II: De la Avenida Conductores, hasta la Carretera a Miguel Alemán.

**MIGUEL ALEMAN.**

TRAMO UNICO: Del limite Municipal al Sur colindando con la Ciudad de MONTERREY, hasta el limite Municipal al Norte con el municipio de APODACA.

**ARTÍCULO 30.-** Los predios que integren los CORREDORES COMERCIALES y/o de SERVICIOS, serán los predios que den frente a las vialidades que se mencionan a continuación y dentro de los limites que se precisan:

**D1-B1** AV. SENDERO DIVISORIO DEL:  
LIMITE DE LA COL. EL MIRADOR AL PONIENTE  
HASTA AV. BALCONES DE ANAHUAC ALORIENTE.

**D1-B2**

**D1-B3** CALLE ZONA NORTE DE:  
AV. UNIVERSIDAD AL PONIENTE HASTA AV. LIC. ARTURO  
B. DE LA GARZA AL ORIENTE.

AV. LIC. ARTURO B. DE LA GARZA DE:  
LA CALLE ZONA NORTE AL NORTE HASTA AV. JORGE  
TREVÍÑO (ARROYO TOPO CHICO) AL SUR.

CALLE GONZALITOS DE:  
LA VIA FF.CC. A TAMPICO (ANILLO METROPOLITANO) AL  
PONIENTE HASTA AV. LIC. ARTURO B. DE LA GARZA AL  
ORIENTE POR LA ACERA NORTE. ( excluyendo la acera norte  
de la calle Allende al poniente hasta la calle Aldama al oriente).

VIA DE FF.CC. A TAMPICO (ANILLO METROPOLITANO) DE  
AV. UNIVERSIDAD AL PONIENTE HASTA LA CALLE GONZALITOS  
AL ORIENTE.

**D2-B4** AV. ALMAZAN DE:  
LA CALLE LINARES AL PONIENTE HASTA AV. MANUEL L.  
BARRAGAN AL ORIENTE.

**D2-B5** AV. FRAY BARTOLOME DE LAS CASAS DE:  
AV. MANUEL L. BARRAGAN AL PONIENTE HASTA AV.  
UNIVERSIDAD AL ORIENTE.

AV. FRAY LUIS DE LEON DE:  
LA CALLE G. VALENCIA AL NORTE HASTA AV. FIDEL  
VELAZQUEZ. AL SUR. (AV. NOGALAR). (excluyendo en la  
acera poniente de la calle G. Valencia al norte hasta la calle José  
Santos Chocano al sur).

AV. TOPO CHICO DE:  
AV. MANUEL L. BARRAGAN AL PONIENTE HASTA AV.  
FRAY LUIS DE LEON AL ORIENTE.

AV. LOPEZ DE VEGA DE:  
LA CALLE G. ZETINA AL PONIENTE HASTA AV.  
UNIVERSIDAD AL ORIENTE

AV. PALACIO DE JUSTICIA DE:  
AV. MANUEL L. BARRAGAN AL PONIENTE HASTA AV.  
UNIVERSIDAD AL ORIENTE.

**D2-B6** VIA DEL FF.CC. A TAMPICO (ANILLO METROPOLITANO)DE:  
AV. UNIVERSIDAD AL PONIENTE HASTA AV. SAN NICOLAS  
AL ORIENTE.

AV. CENTRAL DE:  
AV. UNIVERSIDAD AL PONIENTE HASTA LA VIA DE FF.CC.  
A TAMPICO (ANILLO METROPOLITANO) AL ORIENTE.

AV. SAN NICOLAS DE:  
LA VIA FF.CC. A TAMPICO (ANILLO METROPOLITANO) AL  
NORTE HASTA AV. NOGALAR AL SUR (excluyendo la acera  
oriente de las vías de FF.CC. a Tampico (Anillo Metropolitano) al  
norte hasta el limite del Fracc. Arboledas de San Jorge al sur.)

AV. LA JUVENTUD DE:  
AV. SAN NICOLAS AL PONIENTE HASTA AV. REPUBLICA  
MEXICANA AL ORIENTE.

**D3-B7** AV. CRISTINA LARRALDE ( ARROYO TOPO CHICO ) DE LA  
CALLE MONTE DE BOHEMIA AL PONIENTE HASTA AV.  
SANTO DOMINGO AL ORIENTE.

AV. LAS PUENTES DE:  
AV. LAS PUENTES AL PONIENTE HASTA AV. PICO BOLIVAR AL  
ORIENTE Y DE AV. LAS PUENTES AL NORTE HASTA AV. PICO  
SORATA AL SUR Y DE AV. CRISTINA LARRALDE (ARROYO TOPO  
CHICO) AL NORTE HASTA AV. LAS PUENTES AL SUR.

AV. CORDILLERA DE LOS ANDES DE:  
AV. MONTE OLIMPO AL PONIENTE HASTA AV. DIEGO DIAZ DE  
BERLANGA AL ORIENTE.

**D3-B8** AV. CRISTINA LARRALDE (ARROYO TOPO CHICO) DE:

LA VIA DE FF.CC. A TAMPICO (ANILLO METROPOLITANO) AL PONIENTE HASTA LA CALLE MONTE DE BOHEMIA AL ORIENTE. (excluyendo la sección del Corredor Urbano de la Av. República Mexicana).

AV. SAN NICOLAS DE:  
AV. CRISTINA LARRALDE (ARROYO TOPO CHICO) AL NORTE HASTA LA VIA DE FF.CC. A TAMPICO (ANILLO METROPOLITANO) AL SUR.

AV. LAS PUENTES DE:  
AV. CRISTINA LARRALDE (ARROYO TOPO CHICO) AL PONIENTE HASTA AV. REPUBLICA MEXICANA AL SUR, DE AV. REPUBLICA MEXICANA AL NORTE HASTA AV. MONTE OLIMPO Y DE AV. LAS PUENTES AL NORTE HASTA AV. LAS PUENTES AL SUR.

AV. CORDILLERA DE LOS ANDES DE:  
AV. REPUBLICA MEXICANA AL PONIENTE HASTA AV. MONTE OLIMPO AL ORIENTE.

**D3-B9** AV. CORDILLERA DE LOS ANDES DE:  
LA CALLE 4ª. AL PONIENTE HASTA AV. DIEGO DIAZ DE BERLANGA AL ORIENTE

**D4-B10** AV. DIEGO DIAZ DE BERLANGA DE:  
AV. DIEGO DIAZ DE BERLANGA AL PONIENTE HASTA AV. ACEROS AL ORIENTE.

AV. ACEROS DE:  
AV. DIEGO DIAZ DE BERLANGA AL PONIENTE HASTA CAMINO A SANTA ROSA AL ORIENTE.

**D4-B11** AV. CORDILLERA DE LOS ANDES DE:  
AV. DIEGO DIAZ DE BERLANGA AL PONIENTE HASTA AV. LA GRANGE AL ORIENTE.

AV. LAS TORRES DE:  
1ª. AVENIDA AL NORTE HASTA LA CALLE CAMINO AL MEZQUITAL (PROLONGACION AV. CORDILLERA DE LOS ANDES) AL SUR.

VIA DE FF.CC. A MATAMOROS DE:  
1ª. AVENIDA AL NORTE HASTA EL LIMITE DE LA ZONA INDUSTRIAL AL SUR.

**D4-B12** CALLE ROBERTO ESPINOSA DE:  
CALLE LUIS CABRERA AL PONIENTE HASTA LA CALLE  
POSEIDON AL ORIENTE.

FF.CC. A MATAMOROS DE:  
AV. DIEGO DIAZ DE BERLANGA AL PONIENTE HASTA LA  
CALLE ITALIANOS AL ORIENTE.

**D5-B13** CALLE MORENITA MIA DE:  
AV. SENDERO DIVISORIO AL NORTE HASTA AV. LIC.  
ARTURO B. DE LA GARZA

AV. LIC. ARTURO B. DE LA GARZA DE:  
AV. SENDERO DIVISORIO AL NORTE HASTA AV. JORGE  
TREVINO AL SUR.

**D5-B14** AV. MONTES BERNESES DE :  
AV. SANTO DOMINGO AL SUR HASTA LA CALLE MONTES  
CAUCACICOS AL NORTE Y LA CALLE BUDAPEST AL SUR HASTA  
LA CALLE MARIA CARDENAS AL NORTE

**D5-B15** AV. MONTES BERNESES DE:  
AV. SANTO DOMINGO AL SUR HASTA LA CALLE TORRES  
MARTINEZ AL NORTE. (Excluyendo la sección de la calle Budapest al  
sur hasta la calle V.R. Palacio al norte).

**D6-B16**

**D6-B17** AV. ROBERTO G. SADA DE:  
AV. LOPEZ MATEOS AL NORTE HASTA AV. FELIX GALVAN AL SUR.

**D6-B18** AV. CHURUBUSCO DE:  
AV. LOS ANGELES AL NORTE HASTA LIMITE MUNICIPAL CON  
GUADALUPE AL SUR.

AR. ROBERTO G. SADA DE:  
AV. LOPEZ MATEOS AL NORTE HASTA EL LIMITE MUNICIPAL CON  
GUADALUPE AL SUR.

AV. LAS AMERICAS DE:  
AV. LOPEZ MATEOS AL NORTE HASTA EL LIMITE MUNICIPAL CON  
GUADALUPE AL SUR.

AV. LAS AMERICAS DE:  
AV. LOPEZ MATEOS AL NORTE HASTA EL LIMITE MUNICIPAL CON  
GUADALUPE AL SUR.

**D6-B19** VIA DE FF.CC. A TAMPICO (ANILLO METROPOLITANO) DE:  
AV. DIEGO DIAZ DE BERLANGA AL PONIENTE HASTA AV. FELIX  
GALVAN AL ORIENTE. (Excluyendo las secciones Industriales).

AV. GUSTAVO DIAZ ORDAZ DE:  
VIA DE FF.CC. A TAMPICO (ANILLO METROPOLITANO) AL NORTE  
HASTA AV. LOPEZ MATEOS AL SUR.

AV. NOGALAR DE:  
AV. DIEGO DIAZ DE BERLANGA AL PONIENTE HASTA AV. LOPEZ  
MATEOS AL ORIENTE:

CALLE CALCUTA DE:  
VIA DE FF. CC. A TAMPICO (ANILLO METROPOLITANO) AL NORTE  
HASTA AV. NOGALAR AL SUR.

**D7-B20** AV. CASA BLANCA DE:  
AV. ANTIGUO CAMINO A APODACA AL PONIENTE HASTA  
LA CALLE HUANACASTLE AL ORIENTE.

**D7-B21**

**D7-B22** AV. CASA BLANCA DE:  
LIMITE DE LA COL. FRESNOS DEL LAGO AL PONIENTE HASTA LA  
CARR. MIGUEL ALEMAN AL ORIENTE.

**D8-B23** AV. LAS AMERICAS DE:  
AV. FELIX GALVAN AL NORTE HASTA EL LIMITE MUNICIPAL CON  
GUADALUPE AL SUR.

AV. "D" DE:  
AV. 5 AL ORIENTE HASTA AV. JUAN MONTEMAYOR AL ORIENTE

AV. CALZADA UNION DE:  
AV. JUAN MONTEMAYOR AL ORIENTE HASTA AV. LAS TORRES AL  
ORIENTE.

**D9-B24** AV. LAS TORRES DE:  
CARRETERA MIGUEL ALEMAN AL PONIENTE HASTA  
LIMITE MUNICIPAL CON GUADALUPE AL ORIENTE.

**ARTÍCULO 31.-** Los predios que integren los CORREDORES COMERCIALES serán los predios que den frente a las vialidades que se mencionan a continuación dentro de los límites que se precisan:

**D1-B1** AV. BALCONES DE ANAHUAC DE:  
AV. SENDERO DIVISORIO AL NORTE., HASTA LA CALLE BALCONES DE MARIN AL SUR POR ACERA PONIENTE.

**D1-B2** AV. CASA BELLA DE:  
AV. LAZARO CARDENAS AL PONIENTE., HASTA AV. UNIVERSIDAD AL ORIENTE.

PROLONGACION BENITO JUAREZ DE:  
AV. LAS TORRES AL PONIENTE, HASTA AV. UNIVERSIDAD AL ORIENTE. (Excluyendo la sección de la calle Cataluña al poniente., Hasta la Av. Universidad al oriente.)

AV. LERDO DE TEJADA DE:  
AV. MANUEL L. BARRAGAN AL PONIENTE., HASTA AV. UNIVERSIDAD AL ORIENTE. (Excluyendo la acera sur, de la prolongación de la calle Cataluña al poniente hasta la calle Burgos al oriente. Y en ambas aceras de la calle Burgos al poniente hasta la Av. Universidad.)

AV. LAZARO CARDENAS (AV. LAS TORRES) DE:  
AV. SENDERO DIVISORIO AL NORTE. HASTA LA VIA DEL FF.CC. A TAMPICO (ANILLO METROPOLITANO) AL SUR (excluyendo la acera poniente, del limite de la Col. Las Misiones al norte hasta Av. Lerdo de Tejada al sur.)

**D1-B3** AV. LIC. ARTURO B. DE LA GARZA DE:  
AV. SENDERO DIVISORIO AL NORTE., HASTA LA CALLE ZONA NORTE AL SUR.

CALLE HIDALGO DE:  
LA CALLE PADRE MIER AL NORTE HASTA LA CALLE FCO. I. MADERO AL SUR. (Incluyendo la acera poniente, de la calle Gonzalitos al norte hasta la Av. Jorge Treviño (Arroyo Topo Chico) al sur.

CALLE GONZALITOS DE:  
LA VIA FF.CC. A TAMPICO (ANILLO METROPOLITANO) AL  
PONIENTE., HASTA LA CALLE HIDALGO AL ORIENTE, POR LA  
ACERA SUR.

AV. JORGE TREVIÑO (ARROYO TOPO CHICO) DE:  
LA VIA FF.CC. A TAMPICO (ANILLO METROPOLITANO) AL  
PONIENTE., HASTA LA CALLE HIDALGO AL ORIENTE.

CALLE CERRO DE LA SILLA DE:  
LA CALLE GONZALITOS AL NORTE., HASTA AV. JORGE TREVIÑO  
(ARROYO TOPO CHICO) AL SUR.

**NOTA:**

DEBEMOS CONSIDERAR LOTES COMERCIALES LOS QUE SE LOCALICEN  
FRENTE AL LIMITE DE LA INFLUENCIA DEL CORREDOR URBANO DE LA AV.  
UNIVERSIDAD POR EL ORIENTE EN ESTE BARRIO.

**D2-B4**

**D2-B5** VIA FF. CC. A TAMPICO (ANILLO METROPOLITANO) DE:  
AV. MANUEL L. BARRAGAN AL PONIENTE HASTA UNIVERSIDAD AL  
ORIENTE.

AV. LAS TORRES DE:  
VIA FF.CC. A TAMPICO (ANILLO METROPOLITANO) AL NORTE  
HASTA AV. MANUEL L. BARRAGAN ALSUR.

CALLE 18 DE DICIEMBRE DE:  
AV. FRAY BARTOLOME DE LAS CASAS AL PONIENTE HASTA AV.  
UNIVERSIDAD AL ORIENTE. (Excluyendo la sección de la calle 1º. De  
Mayo al poniente hasta la Av. Universidad al oriente.)

AV. LOPEZ DE VEGA DE:  
AV. FRAY LUIS DE LEON AL PONIENTE HASTA LA CALLE G. DE  
ZETINA AL ORIENTE.

AV. FRAY LUIS DE LEON DE:  
CALLE G. VALENCIA AL NORTE HASTA LA CALLE JOSE SANTOS  
CHOCANO AL SUR EN LA ACERA PONIENTE.

**D2-B6** CALLE GONZALITOS DE:  
AV. UNIVERSIDAD AL PONIENTE HASTA LA VIA FF.CC. A TAMPICO  
(ANILLO METROPOLITANO) AL ORIENTE (Excluyendo la acera sur de  
la calle Zona Poniente hasta la Vía FF.CC. a Tampico.)

AV. LA JUVENTUD DE:  
LA AV. CRISTINA LARRALDE (ARROYO TOPO CHICO) AL  
PONIENTE HASTA CAMINO AL OJO DE AGUA AL ORIENTE POR LA  
ACERA NORTE.

AV. LA JUVENTUD DE:  
AV. OJO DE AGUA AL PONIENTE HASTA AV. SAN NICOLAS AL  
ORIENTE EN LA ACERA SUR.

AV. TITAN DE:  
AV. OJO DE AGUA AL PONIENTE HASTA AV. SAN NICOLAS AL  
ORIENTE.

CAMINO OJO DE AGUA DE:  
AV. LA JUVENTUD AL PONIENTE HASTA LA VIA FF.CC. A TAMPICO  
(ANILLO METROPOLITANO) AL ORIENTE EN LA ACERA NORTE.

PROLONGACION NOGALAR DE:  
AV. DEL BOSQUE AL NORTE HASTA AV. NOGALAR AL SUR, EN LA  
ACERA ORIENTE.

AV. FAMOSA DE:  
AV. TITAN AL NORTE HASTA AV. NOGALAR AL SUR.

AL OJO DE AGUA DE:  
AV. LA JUVENTUD AL NORTE HASTA AV. TITAN AL SUR POR LA  
ACERA ORIENTE.

**D3-B7** CALLE MONTES DE BOHEMIA DE:  
AV. CRISTINA LARRALDE (ARROYO TOPO CHICO) AL NORTE  
HASTA AV. LAS PUENTES AL SUR.

AV. MONTE OLIMPO DE:  
AV. VESUBIO AL NORTE HASTA AV. CORDILLERA DE LOS ANDES  
AL SUR.

AV. PICO BOLIVAR DE:  
AV. LAS PUENTES AL NORTE HASTA AV. CORDILLERA DE LOS  
ANDES AL SUR.

AV. MAGUEYES DE:  
AV. SANTO DOMINGO AL NORTE HASTA AV. DIEGO DIAZ DE  
BERLANGA AL SUR.

CALLE PICO SORATA DE:  
AV. PICO BOLIVAR AL PONIENTE HASTA AV. DIEGO DIAZ DER  
BERLANGA AL ORIENTE.

AV. VESUBIO DE:  
AV. LAS PUENTES AL PONIENTE HASTA AV. PICO BOLIVAR AL  
ORIENTE.

**D3-B8** CALLE IZTACCIHUATL DE:  
AV. SAN NICOLAS AL NORTE HASTA LA CALLE C. DE  
CONFORMIDAD AL SUR.

CALLE F. ANGELES DE:  
AV. CRISTINA LARRALDE (ARROYO TOPO CHICO) AL NORTE  
HASTA AV. POPOCATEPETL AL SUR.

AV. POPOCATEPETL DE.  
CALLE MONTAÑAS ROCALLOSAS AL NORTE HASTA AV.  
CORDILLERA DE LOS ANDES AL SUR.

CALLE MONTES DE BOHEMIA DE:  
AV. CRISTINA LARRALDE (ARROYO TOPO CHICO) AL NORTE  
HASTA AV. LAS PUENTES AL SUR.

AV. MONTE OLIMPO DE:  
AV. LAS PUENTES AL NORTE HASTA AV. CORDILLERA DE LOS  
ANDES AL SUR.

**D3-B9** AV. CORDILLERA DE LOS ANDES DE:  
AV. REPUBLICA MEXICANA AL PONIENTE HASTA AV. DIEGO DIAZ  
DE BERLANGA AL ORIENTE. (Excluyendo la sección de la calle 4<sup>a</sup>. Al  
Poniente hasta la Av. Diego Diaz de Berlanga al oriente, por la acera  
sur)

CALLE RIO CONCHOS (CALLE 16) DE:  
AV. REPUBLICA MEXICANA AL PONIENTE HASTA AV. DIEGO DIAZ  
DE VERLANGA

AV. ALFONSO G. GUERRA DE:  
AV. CORDILLERA DE LOS ANDES AL NORTE HASTA LA CALLE RIO  
CONCHOS AL SUR.

8ª. AVENIDA DE:  
LA VIA DE FF.CC. A TAMPICO (ANILLO METROPOLITANO) AL  
PONIENTE HASTA LA CALLE 4ª. AL ORIENTE.

CALLE 4ª. DE  
AV. CORDILLERA DE LOS ANDES AL NORTE HASTA AV. DIEGO  
DIAZ DE BERLANGA AL SUR.

**D4-B10** 2da. AVENIDA (AV. LAS TORRES ) DE:  
LIMITE MUNICIPAL CON APODACA AL NORTE HASTA 2da.  
AVENIDA (AV. LAS TORRES) AL SUR.

1ª. AVENIDA (AV. LAS TORRES) DE:  
2da. AVENIDA (AV. LAS TORRES) AL PONIENTE HASTA CAMINO A  
SANTA ROSA AL ORIENTE.

CALLE TLACHICUERIA DE:  
AV. DIEGO DIAZ DE BERLANGA AL PONIENTE HASTA 2ª. AVENIDA (   
AV. LAS TORRES) AL ORIENTE.

AV. ENRIQUE RECIO DE:  
2da. AVENIDA (AV. LAS TORRES) AL NORTE HASTA LA CALLE  
ROBLE AL SUR.

AV. LA GRANGE DE:  
LA CALLE ROBLE AL NORTE HASTA AV. CORDILLERA DE LOS  
ANDES AL SUR.

**D4-B11** AV. ENRRIQUE RECIO DE:  
LA CALLE ROBLE AL NORTE HASTA AV. LAS TORRES AL SUR.

AV. ART. 123 DE:  
AV. LA GRANGE AL PONIENTE HASTA LA VIA DE FF.CC. A  
MATAMOROS (SERVICIO POSTAL) AL ORIENTE.

CALLE PASCASIO LUIS DE LETONA DE:  
LA CALLE POTRERO AL PONIENTE HASTA AV. LA GRANGE AL  
ORIENTE.

**D4-B12** CALLE IRLANDES DE:  
AV. DIEGO DIAZ DE BERLANGA AL NORTE HASTA LA VIA DE  
FF.CC. A MATAMOROS (SERVICIO POSTAL) AL SUR.

**D5-B13** AV. JORGE GONZALEZ CAMARENA DE:

AV. LIC. ARTURO B. DE LA GARZA AL PONIENTE HASTA LA CALLE MORENITA MIA AL ORIENTE.

AV. SENDERO DIVISORIO DE:  
AV. LIC. ARTURO B. DE LA GARZA AL PONIENTE HASTA AV. REPUBLICA MEXICANA AL ORIENTE. (Excluyendo las secciones de el área del CEDECO y de la calle Morenita Mía al poniente hasta la calle pensamiento al oriente).

CALLE PALOMA DE:  
LA CALLE DR. ATL. AL PONIENTE HASTA AV. REPUBLICA MEXICANA AL ORIENTE.

CALLE DR. ATL. DE:  
AV. JORGE GONZALEZ CAMARENA AL NORTE HASTA LA CALLE CHÁPALA AL SUR.

CALLE PENSAMIENTO DE:  
AV. SENDERO DIVISORIO AL NORTE HASTA LA CALLE CHÁPALA AL SUR.

**D5-B14** CALLE ZACATECAS DE:  
AV. SENDERO DIVISORIO AL NORTE HASTA AV. SANTO DOMINGO AL SUR.

AV. MONTES BERNESES DE:  
LA CALLE BUDAPEST AL NORTE HASTA LA CALLE MONTES CAUCASICOS AL SUR.

AV. AÑO INTERNACIONAL DE LA MUJER DE:  
LA CALLE SENDERO AL NORTE HASTA LA CALLE TORRES MARTINEZ AL SUR.

AV. LIC. MIGUEL DE LA MADRID DE:  
AV. REPUBLICA MEXICANA AL PONIENTE HASTA AV. ZACATECAS AL ORIENTE.

**D5-B15** AV. IGNACIO ALTAMIRANO DE:  
AV. MONTES BERNESES AL PONIENTE HASTA AV. ARROYO TOPO CHICO AL PONIENTE.

AV. VICENTE GUERRERO DE:  
AV. ARROYO TOPO CHICO AL PONIENTE HASTA AV. DIEGO DIAZ DE BERLANGA AL PONIENTE.

AV. ARROYO TOPO CHICO DE:  
LIMITE MUNICIPAL CON APODACA AL NORTE HASTA AV. SANTO DOMINGO AL SUR. ( Excluyendo la sección de la calle Cardenales al norte hasta Av. Santo Domingo al sur).

AV. ESTADO DE GUERRERO DE:  
AV. ARROYO TOPO CHICO AL NORTE HASTA AV. SANTO DOMINGO AL SUR.

AV. MONTES BERNESES DE:  
LA CALLE V.R. PALACIO AL NORTE HASTA LA CALLE BUDAPEST AL SUR.

**D6-B16** AV. GUSTAVO DIAZ ORDAZ DE:  
VIA DE FF.CC. A MATAMOROS AL NORTE HASTA LA VIA DE FF.CC. A TAMPICO (ANILLO METROPOLITANO) AL SUR.

LA CALLE CHIHUAHUA DE:  
VIA DE FF. CC. A TAMPICO (ANILLO METROPOLITANO) AL PONIENTE HASTA LA CALLE ATLETISMO AL ORIENTE

**D6-B17** AV. CONDUCTORES DE:  
ANTIGUO CAMINO A LA GRANGE AL NORTE HASTA AV. FELIX GALVAN AL SUR.

AV. PEÑA GUERRA DE:  
AV. LOPEZ MATEOS AL NORTE HASTA AV. FELIX GALVAN AL SUR (excluyendo la sección de Av. López Mateos al norte hasta el límite de la Col. Res. San Felipe al sur).

**D6-B18** AV. GUSTAVO SADA PAZ DE:  
VIA DE FF.CC. A TAMPICO (ANILLO METROPOLITANO) AL PONIENTE HASTA AV. LAS AMERICAS AL ORIENTE.

AV. CONDUCTORES DE:  
AV. FELIX GALVAN AL NORTE HASTA LIMITE MUNICIPAL CON GUADALUPE AL SUR.

AV. RUIZ CORTINEZ DE:  
AV. CHURUBUSCO AL PONIENTE HASTA LIMITE MUNICIPAL CON GUADALUPE AL ORIENTE.

**D6-B19** CALLE ISLAS DEL SUR DE:  
AV. DIEGO DIAZ DE BERLANGA AL NORTE HASTA AV. LOPEZ MATEOS AL SUR.

**D7-B20** AV. CASA BLANCA DE:

ANTIGUO CAMINO A APODACA AL PONIENTE HASTA LA LINEA DE TORRES ELECTRICAS AL ORIENTE (Excluyendo la sección de Antiguo Camino a Apodaca al poniente hasta la calle Huanacastle al oriente).

AV. FUNDIDORES DE:

ANTIGUO CAMINO A APODACA AL PONIENTE HASTA LA CALLE ALMERIA AL ORIENTE.

AV. PALERMO DE:

AV. CASA BLANCA AL NORTE HASTA LA CALLE ALMERIA (AV. PINOS) AL SUR.

CALLE ALMERIA DE:

AV. CONDUCTORES AL PONIENTE HASTA AV. LAS TORRES AL ORIENTE.

**D7-B21** CALLE ALMERIA (AV. PINOS) DE:

AV. CONDUCTORES AL PONIENTE HASTA AV. LAS TORRES AL ORIENTE. (Excluyendo la sección Industrial).

AV. FUNDADORES DE:

LA CALLE ALMERIA AL NORTE HASTA AV. FELIX GALVAN AL SUR.

AV. LAS FLORES DE:

LA CALLE ALMERIA AL NORTE HASTA AV. FELIX GALVAN AL SUR.

AV. LOS ÁRBOLES DE:

LA CALLE ALMERIA AL NORTE HASTA AV. FELIX GALVAN AL SUR.

AV. LAS TORRES DE:

LA CALLE ALMERIAS AL NORTE HASTA AV. FELIX GALVAN AL SUR. (Excluyendo la sección industrial).

**D7-b22** CALLE LAGO DE TEXCOCO DE:

AV. LAS TORRES AL PONIENTE HASTA LA CALLE RODEO AL ORIENTE.

AV. LAS TORRES DE:

LA CALLE LAGO DE TEXCOCO AL NORTE HASTA AV. FELIX GALVAN AL SUR.

**D8-23** AV. CALZADA UNION DE:

AV. LAS AMERICAS AL PONIENTE HASTA AV. JUAN MONTEMAYOR AL ORIENTE.

AV. JUAN MONTEMAYOR DE:

AV. FELIX GALVAN AL NORTE HASTA LIMITE MUNICIPAL CON GUADALUPE AL SUR. (Excluyendo la sección Industrial)

CALLE JABATOS DE:

AV. FELIX GALVAN AL NORTE HASTA AV. CALZADA UNION AL SUR.

CALLE PROLONGACION APOLO (PEINADORES) DE:

AV. CALZADA UNION AL NORTE HASTA LIMITE MUNICIPAL CON GUADALUPE AL SUR.

AV. LAS TORRES DE:

AV. FELIX GALVAN AL NORTE HASTA CARR. MIGUEL ALEMAN AL SUR.

**D9-B24**

**ARTÍCULO 32.-** Para la aprobación de Licencias de Usos de Suelo y Edificaciones para los diferentes predios o conjunto de predios se estará sujeto a lo dispuesto en las Matrices de Compatibilidad de Usos de Suelo que forman parte de este Reglamento, las cuales se anexan al mismo.

**ARTÍCULO 33.-** Si en las Matrices de Compatibilidades algún Uso específico no estuviese listado, el Director de Desarrollo Urbano lo homologara al más semejante.

**ARTICULO 34.-** Si algún predio de un Corredor Urbano tuviese un gran fondo y este colindara con una Zona Habitacional, sólo podrá autorizarse el Uso del Suelo Comercial y/o de Servicios dentro de los primeros 70.00 metros de fondo. El resto del predio tendrá un Uso de Suelo predominantemente Habitacional multifamiliar, salvo que el predio tuviere un fondo menor de 90.00 metros, en cuyo caso la franja que queda entre los 70.00 metros y el fondo podrá también tener un Uso del Suelo Comercial y/o de Servicio.

**ARTICULO 35.-** En los predios por urbanizar que colinden con Corredores Urbanos o Corredores Comerciales y/o de Servicios podrá autorizarse la función Habitacional Multifamiliar en una franja no mayor de 60.00 metros de fondo. El resto del predio tendrá un Uso de Suelo unifamiliar, salvo que este tuviese un fondo menor de 80.00 metros, en cuyo caso la franja que queda entre los 60.00 metros y el fondo podrá también tener un Uso de Suelo multifamiliar.

**Artículo 36.-** Cuando según el dictamen de la Autoridad Municipal, un Corredor Urbano se clasifique como saturado solo se autorizaran Usos Comerciales y/o de Servicios, de bajo impacto vehicular.

### **CAPITULO TERCERO DE LOS SITIOS PATRIMONIALES E HISTORICOS**

**ARTICULO 37.-** En el casco antiguo y en el área del Poblado de Santo Domingo se encuentran algunas edificaciones del siglo pasado y/o áreas con un aspecto arquitectónico característico que es deseable salvaguardar y proteger. El Ayuntamiento aprobara y publicara un Reglamento relativo a la protección y conservación de la Zona Patrimonial del Municipio, con el propósito de establecer normas conforme a las cuales las Autoridades competentes ejerzan sus atribuciones para proteger, conservar, restaurar y recuperar los edificios no contemporáneos, así como adecuar a la imagen urbana los edificios contemporáneos que integren la Zona Patrimonial del Municipio.

### **CAPITULO CUARTO DE LA ZONA DE PRESERVACION ECOLOGICA**

**ARTÍCULO 38.-** El área del Cerro del Topo Chico que se ubique a mas de 700 metros sobre el nivel del mar, tendrá exclusivamente un destino de Uso de Suelo de parque de preservación e investigación ecológica.

### **TITULO CUARTO CONSTRUCCION**

#### **CAPITULO PRIMERO REMETIMIENTOS**

**ARTICULO 39.-** Al construir en el predio se dejaran franjas mínimas perimetrales libres de construcción. Al ancho mínimo de dichas franjas se le llamara remetimiento mínimo permisible y este podrá ser frontal, lateral o posterior.

**ARTÍCULO 40.-** El remetimiento mínimo será paralelo al perímetro frontal, ya sea que se trate del límite de propiedad o de algún alineamiento oficial establecido.

**ARTICULO 41.-** El remetimiento mínimo frontal de cualquier edificación será de 3% del promedio de la longitud de los lados que lo interceptan o 0.60 metros, el que sea mayor, excepto el de la vivienda popular o progresiva que será cero.

**ARTICULO 42.-** El remetimiento mínimo lateral de cualquier edificación, cuando sea exigible, debe medir como mínimo el 5% de la longitud del lado del predio o 1.00 metros del limite del predio al eje de construcción, cualquiera que sea mayor, al menos en uno de los lados del predio.

**ARTÍCULO 42 Bis.-** Los lineamientos consistentes en remetimientos frontales y laterales, podrán ser modificados hasta un 10%, previa solicitud del propietario interesado presentada ante el titular de la Secretaría, a la que se acompañe escrito firmado por los propietarios de los predios colindantes inmediatos, en donde se manifieste la conformidad con dicha modificación. Lo anterior, tratándose de los corredores urbanos a que se refiere la fracción III del artículo 53 Bis del presente reglamento.

**ARTÍCULO 42 Bis 1.-** Los lineamientos consistentes en altura, COS y CAS, podrán ser modificados hasta un 30%, previa solicitud del propietario interesado presentada ante el titular de la Secretaría, a la que se acompañe escrito firmado por los propietarios de los predios colindantes inmediatos, en donde se manifieste la conformidad con dicha modificación. Lo anterior, tratándose de los corredores urbanos a que se refiere la fracción III del artículo 53 Bis del presente reglamento

**ARTICULO 43.-** Los lotes de vivienda unifamiliar deberán respetar siempre como mínimo una superficie de 18.00 metros cuadrados al frente del mismo, 3.00 metros de frente por 6.00 metros de fondo que estará destinada únicamente para estacionamiento o área verde y en la parte posterior una superficie de 20.00 metros cuadrados que se destinara exclusivamente para área verde.

**ARTICULO 44.-** En ningún caso se permitirá abrir huecos o instalar ventanas en los muros de las colindancias laterales, cuando por no exigirse, no se deje remetimiento lateral.

**ARTICULO 45.-** Toda construcción deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial no afecte a un colindante.

**ARTICULO 46.-** No se requerirán remetimientos mínimos en las colindancias entre predios con Usos de Suelo Comerciales y/o de Servicios, salvo que estos sean recreativos o educativos.

**ARTICULO 47.-** Las edificaciones construidas de acuerdo a planos legalmente autorizados, anteriores a la vigencia de este Reglamento, que no llenen los requisitos de remetimiento mínimo señalados en este Ordenamiento, al cambiar de Uso del Suelo o de Uso de Edificación no tendrán que sujetarse a las normas relativas a remetimientos, no obstante deberán cumplir con las Normas establecidas para estacionamiento.

**ARTICULO 48.-** Para los predios de configuración perimetral no rectangulares o geoméricamente irregulares, la Dirección de Desarrollo Urbano, guiada por los criterios señalados en los artículos anteriores, definirá los remetimientos mínimos correspondientes.

## **CAPITULO SEGUNDO OCUPACION DEL SUELO**

**ARTICULO 49.-** La ocupación del suelo es de porcentaje que resulta de dividir el área de planta ocupada por construcciones, techadas o cubiertas con cualquier material, entre el área total del predio. A este porcentaje se le denominara Coeficiente de Ocupación del Suelo. "COS" en su forma abreviada.

**ARTICULO 50.-** El "COS" máximo permitido para cualquier uso será el que indique el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010 o el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, según el distrito o barrio en que se encuentren. En Sectores Especiales será determinado por la Dirección de Desarrollo Urbano, en cuanto sean de competencia Municipal.

## **CAPITULO TERCERO ABSORCION**

**ARTICULO 51.-** Con el propósito de alimentar los mantos acuíferos, reducir la capacidad necesaria del drenaje pluvial y coadyuvar a la preservación del equilibrio ecológico, cuando menos el 50% del área libre que resulta de aplicar el "COS" correspondiente de todo predio, deberá quedar como área de absorción libre de techo, pavimento, sótanos o de cualquier material impermeable.

## **CAPITULO CUARTO UTILIZACION DEL SUELO**

**ARTICULO 52.-** La utilización del suelo se medirá dividiendo el área de construcción total techada, cerrada o abierta, incluyendo terrazas, pasillo y estacionamientos techados, entre el área total del predio. A esta medida se le denominara Coeficiente de Uso del Suelo "CUS" en su forma abreviada.

**ARTICULO 53.-** El "CUS" máximo permitido para cualquier uso será el que indique el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010 o el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, según el Distrito o Barrio en que se encuentre. En Sectores Especiales será determinado por la Dirección de Desarrollo Urbano, en cuanto sea de competencia Municipal.

**ARTÍCULO 53 Bis.-** Se podrá transferir hasta un 50% del Coeficiente de Uso de Suelo del lote o predio transmisor al receptor. Siempre que se cumpla con lo siguiente:

I.- Que tanto el inmueble que transfiera el CUS como el que lo reciba tengan reconocido en el Plan o en documento expedido por la autoridad municipal un uso de suelo comercial, de servicios o multifamiliar;

II.- Que los inmuebles implicados en la transferencia se ubiquen en el mismo corredor urbano;

III.- Que se trate de los siguientes corredores urbanos:

- a) Avenida La Juventud, de la Avenida Cristina Larralde hasta Avenida Adolfo Mateos.
- b) Avenida Sendero en toda su extensión dentro de los límites territoriales de este Municipio.
- c) Avenida Manuel L. Barragán desde la Avenida Almazán a la Avenida Sendero.

IV.- Que se presente convenio o documento en el cual los propietarios de los lotes o predios implicados en la transferencia manifiesten su consentimiento y el porcentaje de coeficiente de uso de suelo a transferir y recibir;

V.- Que se presente solicitud por escrito firmada por los propietarios de los lotes o predios implicados en la transferencia, acompañada de las escrituras de propiedad, del comprobante del pago del impuesto predial y de las autorizaciones de construcción, en caso de no ser terreno baldío.

Una vez hecho lo anterior, la Secretaría elaborará un dictamen técnico en el que se determine la factibilidad de la transferencia. De ser procedente se emitirá el acuerdo de autorización, mismo que se notificará al interesado, quien deberá tramitar su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**ARTÍCULO 53 Bis 1.-** El titular de la Secretaría analizará la solicitud de transferencia de Coeficiente de Uso de Suelo, si se presentó con toda la documentación a que se refiere el artículo que antecede, se expedirá la autorización correspondiente.

El acuerdo que autorice la transferencia de Coeficiente de Uso de Suelo deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, debiendo entregar una constancia de la inscripción a la Secretaría, la cual formará un archivo de estas autorizaciones para el control del ejercicio del Coeficiente de Uso de Suelo.

## **CAPITULO QUINTO AREAS DE ESTACIONAMIENTO**

**ARTICULO 54.-** Toda edificación deberá contar con un área de estacionamiento suficiente para satisfacer las necesidades generadas por el uso de la misma. En todos los casos, las autorizaciones deberán considerar y resolver al interior del predio objeto de la solicitud, los requerimientos de estacionamiento que se deriven de la construcción o uso solicitado. Se requerirán el mínimo de cajones de estacionamiento que señala la "NORMA DE ESTACIONAMIENTO", la cual se encuentra contenida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de este Municipio.

**ARTÍCULO 55.-** Para definir el número de cajones de estacionamiento de cualquier predio que tenga Usos de Suelo y/o Edificación múltiples, se deberán sumar los cajones de estacionamiento de cada uno de sus Usos de acuerdo con la "NORMA DE ESTACIONAMIENTO", correspondiente a cada Uso.

**ARTICULO 56.-** Para resolver insuficiencias de estacionamientos, la Autoridad Municipal podrá autorizar la fusión de un predio ubicado frente a un Corredor Comercial, con un predio ubicado en sus colindancias posterior, previa anuencia de los propietarios colindantes del predio a fusionarse.

**ARTICULO 57.-** Cuando en el mismo predio se tengan Usos de Edificación cuya necesidad de estacionamientos por la naturaleza de lo que se trate, se de a horas desfasadas entre si, previa solicitud por escrito del propietario, la Dirección de Desarrollo Urbano podrá autorizar una Licencia de Construcción y/o de Uso de Edificación, con requerimientos de estacionamiento menores a los de las sumas de las partes. Al autorizarse dicha solicitud el propietario aceptara por escrito ser clausurado, si la capacidad del estacionamiento resulta reiteradamente insuficiente.

**ARTICULO 58.-** Los cajones para estacionamiento de automóviles medirán, cada uno, cuando menos 5.00x x 2.50 metros, y su diseño será de tal forma que ningún vehículo estacionado en un cajón señalado, pueda obstaculizar la entrada o salida de otro vehículo debidamente estacionado, ni el franco acceso al local.

**ARTICULO 59.-** Cada área de estacionamiento deberá tener entrada y salida, libre e independiente.

**ARTICULO 60.-** En las edificaciones no habitacionales que por su giro requieran de un área de maniobras, esta será determinada por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y serán adicionales a las áreas señaladas en la "NORMA DE ESTACIONAMIENTO"

**ARTICULO 61.-** En los predios no habitacionales se deberán ubicar los cajones en el mismo predio, no se deberán asignar en forma exclusiva e individual más de un 20% de los cajones de estacionamiento.

**ARTÍCULO 62.-** Las edificaciones construidas en predios que tengan un Uso diferente al habitacional unifamiliar, ubicados en esquinas, podrán tener un acceso o una salida por la calle lateral, siempre y cuando;

- a).- El acceso o la salida no de frente a un predio con Uso unifamiliar.
- b).- Pueda convertirse tanto el acceso en salida como la salida en acceso.

**ARTICULO 63.-** En ningún caso se permitirá una construcción que estimule el flujo vehicular sobre una calle con Uso habitacional unifamiliar.

**ARTICULO 64.-** La entrada o salida de estacionamientos se deberá hacer por el Corredor Urbano, Comercial y/o de Servicios salvo que se trate de un predio que se encuentre en la esquina.

**ARTICULO 65.-** En predio de uso diferente al habitacional, con una construcción mayor a los 600.00 metros cuadrados deberá habilitarse el estacionamiento de tal manera que los vehículos entren y salgan de frente.

**ARTICULO 66.-** En predios de uso diferente al habitacional, con una superficie mayor a los 600.00 metros cuadrados y frentes mayores a 20.00 metros, se prohíbe destinar mas de 7.00 metros o el 5% del frente del predio, el que resulte mayor, para la entrada y la salida de vehículos a cualquier área de estacionamiento de una edificación.

**ARTICULO 67.-** Los predios o edificaciones cuyos usos entorpezcan el flujo vehicular, deberán resolver en su interior todos los movimientos vehiculares de manera que no causen congestionamiento en la vía pública.

**ARTICULO 68.-** Cuando se construya o habilite un estacionamiento para uso comercial y/o de servicio deberá hacerse de tal manera que se garantice la seguridad, privacidad y plena tranquilidad de los vecinos residentes.

## **CAPITULO SEXTO ALURA DE EDIFICACIONES**

**ARTICULO 69.-** Se entiende por altura de una edificación la medida vertical desde el nivel del suelo natural hasta la parte superior exterior de la edificación, medida en cualquier parte del terreno.

**ARTICULO 70.-** En los predios urbanizados los elementos agregados en la azotea, no se tomarán en cuenta para determinar la altura de la edificación, dichos

elementos no deberán alterar la estética del edificio o de la zona en que se encuentren.

**ARTICULO 71.-** Toda vivienda unifamiliar podrá tener un máximo de 7.00 metros de altura, medida desde el nivel del suelo natural en cada punto de su línea de remetimiento mínimo.

**ARTICULO 72.-** Toda edificación con Uso diferente al habitacional y que sea de competencia Municipal, deberá sujetarse en cuanto a su altura, a lo dispuesto en la tabla de "PROPUESTAS DE USO DEL SUELO" cuadro 3.1.1 la cual forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza, Nuevo León.

En cuanto a edificaciones localizadas en Corredores Urbanos y Sectores Especiales, deberán sujetarse a lo establecido en la tabla "MATRIZ DE LINEAMIENTOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE CORREDORES URBANOS", que forman parte de este Reglamento.

**ARTÍCULO 72 Bis.-** A toda edificación con uso diferente al habitacional unifamiliar, respecto de la altura, se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante de la edificación y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar, tratándose de los corredores urbanos a que se refiere la fracción III del artículos 53 Bis del presente reglamento.

**ARTÍCULO 73.-** Los lineamientos específicos aplicables a un lote o predio a excepción del área de estacionamiento, podrán ser modificados a solicitud del propietario, siempre y cuando se trate de variaciones hasta de un diez por ciento (10%). La Secretaría aprobará o rechazará lo solicitado.

**ARTÍCULO 73 BIS.-** Los lineamientos específicos aplicables a un lote o predio a excepción del estacionamiento, podrán ser modificados a solicitud del propietario, si se trata de variaciones mayores al diez por ciento (10%) y hasta del treinta por ciento (30%), previa opinión de la Junta de Vecinos de la colonia de que se trate y de la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Nomenclatura del R. Ayuntamiento. La Secretaría aprobará o rechazará lo solicitado. La Secretaría, solicitará a la Junta de Vecinos de la colonia de que se trate, reconocida por la autoridad municipal, así como también a la citada Comisión, su opinión respecto a la modificación del lineamiento de construcción, la cual deberá responder a dicha Secretaría en un término de ocho días hábiles, en caso de no hacerlo así, se entenderá que otorga su opinión favorable a la modificación correspondiente, en caso de que se carezca de Junta de Vecinos de la Colonia o el inmueble en cuestión se encuentre fuera de aprobación de una misma Colonia, tendrá que presentar, indistinto a la opinión de la Comisión del R. Ayuntamiento, la anuencia por escrito de la mayoría de los doce vecinos más inmediatos al inmueble en cuestión.

**ARTÍCULO 73 BIS I.-** Los lineamientos específicos aplicables a un lote o predio a excepción del área de estacionamiento, tratándose de variaciones mayores del treinta por ciento (30%), podrán ser modificados a solicitud indistinta de:

I. El propietario del predio;

II. Un grupo de veinte o más propietarios de predios ubicados en la misma Microzona, corredor, distrito, sector o colonia de que se trate;

III. La Junta de Vecinos de la colonia de que se trate, reconocida por la Autoridad Municipal;

IV. La Autoridad Municipal.

**ARTÍCULO 73 BIS II.-** Las solicitudes a que se refiere el artículo anterior, se someterán al siguiente procedimiento:

I.- La Secretaría emitirá un dictamen técnico urbanístico sobre el proyecto;

II.- La Secretaría solicitará, en caso de que exista, a la Junta de Vecinos de la colonia de que se trate, reconocida por la autoridad municipal, su opinión respecto a la modificación del lineamiento de construcción, la cual deberá responder a dicha Secretaría en un término de ocho días hábiles y en caso de que no lo haga, se entenderá que otorga su opinión favorable a la modificación correspondiente.

III.- La Secretaría solicitará, si lo estima necesario, la opinión técnica a:

- a) Los colegios y asociaciones profesionales de urbanismo, arquitectura, ingeniería civil o ecología;
- b) Las cámaras o instituciones intermedias o asociaciones de colonias; o
- c) Los organismos o empresas prestadoras de servicios de agua, drenaje, electricidad y similares.

IV.- La Secretaría solicitará la opinión a la Dirección de Ingeniería Vial, en los casos de alto impacto vial por motivo de la obra;

V.- La Secretaría, habiendo considerado las anteriores consultas, presentará su opinión técnica a la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Nomenclatura del R. Ayuntamiento;

VI.- La Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Nomenclatura del R. Ayuntamiento elaborará el dictamen correspondiente, para presentarlo ante el R. Ayuntamiento, el cual en sesión ordinaria o extraordinaria aprobará, rechazará o modificará la propuesta, y

VII.- Resuelto por el Ayuntamiento, y una vez recibida el acta de la sesión correspondiente, la Secretaría comunicará la resolución a los promoventes.

## **TITULO QUINTO URBANIZACION**

### **CAPITULO PRIMERO VEGETACION Y RECURSOS NATURALES**

**ARTICULO 74.-** Para efectos de este Reglamento, se define como árbol, cualquier especie vegetal perenne, que posea un diámetro de tallo superior a los cinco centímetros, medido a 1.5 metros de altura.

**ARTICULO 75.-** Queda estrictamente prohibido talar, derribar, mutilar, podar excesivamente o atentar contra la salud de cualquier árbol, en cualquier localización, sin permiso de la Dirección de Ecología Municipal.

**ARTICULO 76.-** Se deberá contar con el permiso correspondiente de la Dirección de Ecología para transplantar un árbol.

**ARTÍCULO 77.-** Los desmontes para la construcción de calles, pasos peatonales, introducción de servicios, deslindes y trabajos topográficos, deberán contar con el permiso respectivo de la Autoridad Federal y/o Estatal y/o Municipal de la materia en su caso.

**ARTICULO 78.-** Previo permiso de la Autoridad Federal y/o Estatal y/o Municipal de la materia, en su caso, los propietarios sólo podrán derribar árboles en las siguientes áreas:

- a).- Desplante de edificación.
- b).- Accesos autorizados,
- c).- Vías públicas,
- d).- Otras áreas de construcción accesorias, y
- f).- Áreas de infraestructura.

**ARTICULO 79.-** Deberán plantarse árboles en reposición de aquellos árboles que se derriben con permiso. La reposición se hará compensando el área transversal del tronco de árboles derribados, con la misma área transversal del tronco de árboles de una y media (1 1/2") pulgadas de diámetro, por dos metros de altura. Dicha reposición deberá hacerse con las especies que señale la Dirección de Ecología Municipal.

**ARTICULO 80.-** Cuando se traslade un árbol de un sitio a otro por cualquier razón, se procurará que éste quede sembrado en el mismo predio, pero si esto no

fuese posible, en un sitio cercano a donde estaba originalmente sembrado. El sitio preciso lo señalará la Dirección de Ecología Municipal.

**ARTICULO 81.-** En toda Licencia de Uso de Edificación y/o de Construcción se incluirá la obligación de sembrar un árbol por cada 50.00 metros cuadrados de construcción cerrada.

En las áreas abiertas de estacionamiento, excluidas las azoteas, deberán sembrarse, además árboles hasta completar un mínimo de uno por cada cuatro cajones de estacionamiento.

**ARTICULO 82.-** El Titular de la Autorización para un fraccionamiento, deberá demostrar ante la Dirección de Ecología Municipal, el cumplimiento de las obligaciones relativas a arborización impuestas en dicha autorización, como requisito previo a la recepción municipal.

**ARTICULO 83.-** Para cada árbol sembrado en banqueta, del centro del tronco deberá tener por lo menos 0.30 metros, de suelo libre de construcción en cualquier sentido.

## **CAPITULO SEGUNDO CONTROL DE EROSION Y CORTES DE SUELO**

**ARTICULO 84.-** Queda prohibido propiciar o acelerar los procesos de empobrecimiento de los suelos por desmonte, mal uso o negligencia, excepto los de las áreas de construcción autorizadas.

**ARTÍCULO 85.-** Todos los taludes, así como áreas expuestas, resultado de un proceso de urbanización y/o construcción, deberán ser regenerados con una capa vegetal y sembrar de flora, previa la presentación de un programa de regeneración a la Dirección de Ecología Municipal para su aprobación y calendarización.

**ARTICULO 86.-** Queda prohibido remover la capa vegetal de cualquier predio, excepto de las áreas de desplante de una construcción autorizada.

**ARTICULO 87.-** Queda prohibido dejar en la vía pública tierra o material producto de excavaciones, demoliciones o terracerías de edificaciones o de calles. Estos deberán depositarse en lugares que establezca la Secretaría de Servicios **Públicos** del Municipio.

Para comprobar su depósito, el constructor deberá exigir un recibo del Municipio en el momento de efectuar el depósito en el lugar señalado.

### **CAPITULO TERCERO PENDIENTES VIALES Y DE CONSTRUCCION**

**ARTICULO 88.-** La construcción de calles, avenidas o derecho vial, no podrá tener pendientes superiores a las que a continuación se señalan, por las distancias máximas indicadas.

DE - A	METROS
0% - 15%	Sin limite
15% - 20%	60
20% - 25%	40
25% - 30%	10
30% - MAS	0

**ARTICULO 89.-** Para mayor seguridad peatonal y el mejoramiento de la imagen urbana, se deberán construir muros provisionales perimetrales en los predios donde se estén construyendo edificaciones no habitacionales unifamiliares:

**ARTICULO 90.-** Queda prohibido hacer excavaciones que pongan en peligro la estabilidad de las construcciones, de muros separadores y edificaciones aledañas.

**ARTICULO 91.-** Cualquier construcción hecha en predios de pendientes superiores a un 15%, quedara sujeta a la previa presentación de un dictamen de un perito independiente, experto en la materia y reconocido por el Municipio que avale la seguridad de la construcción de que se trate.

### **CAPITULO CUARTO DESCARGAS PLUVIALES**

**ARTICULO 92.-** Para los fines de este Reglamento se entiende por cañada el área que ha conducido a través del tiempo en forma natural, las descargas pluviales y que actúa como colectora drenante del flujo de aguas derivado de las lluvias.

**ARTICULO 93.-** Se prohíbe construir en cualquier cañada, aun cuando la licencia de construcción así lo indique.

**ARTICULO 94.-** Queda prohibido desviar una cañada o alterar su topografía de tal forma, que se pueda causar daño a terceros o al medio ambiente.

### **TITULO SEXTO LICENCIAS DEL USO DEL SUELO, DE CONSTRUCCIÓN Y DE USO DE EDIFICACION**

**ARTICULO 95.-** De acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano se reconocen las siguientes licencias:

- a).- De uso del suelo
- b).- De construcción y
- c).- De uso de edificación

**ARTICULO 96.-** La Licencia de Uso de Suelo es una constancia expedida por la autoridad competente, que autoriza el fin particular al cual se puede dedicar un predio.

**ARTICULO 97.-** La Licencia de Uso de Edificación consiste en la constancia expedida por la autoridad competente, que autoriza los fines a los que puede dedicarse una edificación.

**ARTICULO 98.-** Antes de iniciar una construcción, se requiere además de la Licencia de Uso de Suelo, de una Licencia de Construcción.

**ARTÍCULO 99.-** Las Licencias de Construcción tendrán una vigencia de un año, renovable por términos de seis meses, siempre y cuando se hubiese iniciado la construcción correspondiente antes de que hubiere transcurrido el primer año.

**ARTICULO 100.-** Se requiere una Licencia de Uso de Edificación, que autorice un género o subgénero de los señalados en la Matriz de Compatibilidad para el cual puede ser utilizada la Edificación, excepto cuando se destine a habitación unifamiliar.

**ARTÍCULO 101.-** Para obtener la Licencia de Uso de Edificación a que se refiere el artículo 97 deberán tanto el predio, como la edificación cumplir con las normas relativas al COS, CUS, alturas y estacionamientos previstos en este Reglamento.

**ARTICULO 102.-** Cuando se cuente con una autorización de Uso de Suelo y una Licencia de Construcción, y se pretenda un Uso de Edificación Habitacional Unifamiliar, no se requerirá una Licencia de Uso de Edificación.

**ARTICULO 103.-** Las Licencias de Uso de Suelo y Edificación, en los casos de competencia del Estado, deberán ser otorgadas en los términos de la Legislación aplicable.

La Licencia Municipal de Construcción solo será válida con la firma y sello del Director de Desarrollo Urbano Municipal.

**ARTICULO 104.-** La Dirección de Desarrollo Urbano tiene la obligación de llevar un libro actualizado con el registro de Licencias de Uso del Suelo, de Construcción y Uso de Edificación en el que se asienten en forma seriada y fechada las licencias expedidas y entregadas.

**ARTÍCULO 105.-** Para otorgar una Licencia de Uso de Suelo o de Edificación, es necesario que el solicitante:

- a).- Presente la solicitud por escrito en formato oficial que se distribuye gratuitamente.
- b).- acredite la propiedad o posesión del predio y/o inmueble.
- c).- Presente plano de localización del predio.
- d).- Indique el Uso de Suelo que se pretende.
- e).- Indique la superficie que trata de construir, junto con el proyecto arquitectónico debidamente firmado por perito responsable.
- f).- Pague los derechos correspondientes.
- g).- En su caso, que justifique debidamente la personalidad.

**ARTÍCULO 106.-** Para otorgar una Licencia de construcción es necesario que el usuario:

- a).- acredite la propiedad o posesión del predio.
- b).- Presente los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito responsable.
- c).- Pague los derechos correspondientes.
- d).- Presente documentos que prueben que el predio puede contar con los servicios públicos requeridos sin reducir la cantidad, ni la calidad de los suministrados a los usuarios aledaños, salvo el caso de construcción habitacional-unifamiliar.
- e).- Compruebe que la construcción proyectada o la edificación, cumple con los ordenamientos establecidos de construcción o similares, en cuanto a seguridad, salubridad y comodidad. Esta información deberá presentarse en plano(s) de formato oficial con firma de perito responsable de proyecto y de construcción.
- f).- Respete los alineamientos de las vías públicas colindantes, previniendo las futuras ampliaciones que señale el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey o el Plan Parcial Municipal.
- g).- Que la edificación tenga una expresión arquitectónica acorde con el carácter urbano de la zona o sector en que se localice.
- h).- Respete todas las normas establecidas en el Presente Reglamento, así como las que indique el Reglamento de Construcción Municipal.

**ARTICULO 107.-** Antes de iniciar cualquier construcción no unifamiliar, deberán indicarse en un tablero, de cuando menos 3.00 metros cuadrados visible desde la vía pública, los siguientes datos contenidos en su Licencia de Construcción.

- a) El número y la fecha de emisión de la Licencia de Construcción.
- b) El nombre completo del usuario del inmueble.

- c) El nombre completo, denominación del constructor, sea persona física o moral incluyendo domicilio y teléfonos.
- d) La función y género del uso de la futura edificación.
- e) El área del predio y del total de construcción.

**ARTICULO 108.-** No se requerirá permiso para la construcción de bardas en los siguientes casos:

- a).- Cuando no mida más de 2.50 metros de altura.
- b).- Cuando no forme parte estructural del edificio a construir en el predio.

**ARTICULO 109.-** No se requerirá de una Licencia de Construcción para llevar a cabo una remodelación interna o el mantenimiento de una edificación, cuando éstos no alteren su área de construcción, ni su Uso de Suelo o Edificación autorizado.

**ARTICULO 110.-** La Dirección de Desarrollo Urbano tendrá la obligación de dar contestación a cualquier solicitud de Licencia en un plazo no mayor de 30 días hábiles, ya sea negándola, otorgándola o solicitando mayor información, si la solicitud hubiere sido presentada incompleta.

**ARTICULO 111.-** Queda prohibido obstruir total o parcialmente la vía pública mediante la instalación de aparatos expendedores, mercancías, materiales de desecho o cualquier otro objeto o impedimento.

Sólo se permitirá el depósito de materiales de construcción de una obra en proceso, previo permiso de la Dirección de Desarrollo Urbano.

## **TITULO SEPTIMO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

**ARTICULO 112.-** Constituyen infracciones las acciones u omisiones, realizadas por personas físicas o morales o servidores públicos, que contravengan lo ordenado en el presente Reglamento.

**ARTICULO 113.-** Cuando en un mismo acto se cometan distintas infracciones procederá la acumulación. En caso que la infracción sea cometida por varias personas todos serán responsables solidarios.

**ARTICULO 114.-** El servidor público municipal que en el ejercicio de su empleo, cargo, puesto o comisión, conozca de hechos u omisiones que contribuyan una infracción al presente reglamento, deberá comunicarlo al Titular de la dependencia competente dentro del día hábil siguiente, a la fecha en que tuviera conocimiento de tal hecho u omisión, de lo contrario incurrirá en las infracciones que señala la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos, haciéndose acreedor a las sanciones contenidas en la misma.

**ARTÍCULO 115.-** Son autoridades facultadas para determinar las infracciones, imponer sanciones y fijar los montos a cumplir:

- a) El Presidente Municipal.
- b) El Secretario de Finanzas y Tesorería Municipal.
- c) El Secretario de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología.
- d) El Director de Desarrollo Urbano Municipal.

**ARTÍCULO 116.-** Dentro de los límites fijados en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en este Reglamento, las Autoridades impondrán la sanción que corresponda, fundando y motivando su resolución y tomando en cuenta lo siguiente:

- a) Se considerara como agravante el hecho de que el infractor sea reincidente. Se da la reincidencia, cuando en dos o más ocasiones, en un periodo menor de dos años, se finque responsabilidad al mismo sujeto.
- b) Se presenten documentos falsos para acreditar personalidad, propiedad o posesión.
- c) Se proporcione a la Autoridad cualquier información en forma falsa.
- d) Se utilicen sin derecho, documentos expedidos a nombre de un tercero, sobre Licencias o Permisos de Uso de Suelo, de Construcción y/o de Uso de Edificación, o para realizar cualquier actividad de las que requieran permiso de la Autoridad.
- e) Se incurra en desacato a los mandamientos legítimos de Autoridad competente.
- f) Se deberá tomar en cuenta la capacidad económica del infractor.

## **TITULO OCTAVO RECURSOS DE INCONFORMIDAD**

**ARTICULO 117.-** Las resoluciones dictadas por el Director de Desarrollo Urbano, con motivo de la aplicación del Presente Reglamento y disposiciones que de el emanen, que no tengan señalado tramite especial, podrán ser recurridas mediante el Recurso de Inconformidad en un termino de 15 días hábiles contados a partir de la fecha de la notificación.

**ARTICULO 118.-** Para la tramitación del Recurso de Inconformidad establecido en el artículo anterior, el interesado deberá presentarlo por escrito ante la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano, y Ecología Municipal, teniendo como fecha de presentación la del día en que se recibe el escrito.

**ARTÍCULO 119.-** El escrito en que el recurrente interponga el Recurso de Inconformidad, deberá señalar lo siguiente:

I.- El nombre y dirección del recurrente y en su caso, el de la persona que promueve en su nombre y representación, acreditando debidamente la personalidad con que comparece si ésta no se tenía justificado ante la Autoridad que conoce el asunto.

II.- La fecha en que, bajo protesta de decir verdad, manifiesta el recurrente que tuvo conocimiento de la resolución recurrida.

III.- El acto o resolución impugnada.

IV.- Los agravios que a juicio del recurrente, le cause la resolución o acto impugnado.

V.- La mención de la Autoridad que haya dictado la resolución y ordenado su ejecución.

VI.- Los documentos que el recurrente ofrezca como prueba, que tengan relación inmediata o directa con la resolución o actos impugnados y que por causas supervenientes no hubiere estado en posibilidad de ofrecer al oponer sus defensas en el escrito referido en la Ley de Desarrollo Urbano para actas de inspección. Dichos documentos deberán acompañarse al escrito al que se refiere la presente disposición, no podrá ofrecerse como prueba la confesión de la Autoridad.

VII.- La solicitud de suspensión del acto o resolución impugnados previa la comprobación de haber garantizado, en su caso, debidamente el interés fiscal.

**ARTICULO 120.-** Al recibir el recurso de inconformidad, la Autoridad del conocimiento, verificará si éste fue interpuesto en tiempo, admitiéndolo a trámite o rechazándolo.

Para el caso de que lo admita, decretará la suspensión del acto reclamado si fuese procedente y desahogará las pruebas que sean admitidas en un plazo que no exceda de 15 días contados a partir de la notificación del proveído de admisión.

**ARTICULO 121.-** Transcurrido el término para el desahogo de las pruebas si las hubiere, se dictará resolución en la que se confirme, modifique o revoque la resolución recurrida o el acto combatido. Dicha resolución se notificará al interesado personalmente o por correo certificado.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** El presente Reglamento entrará en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**SEGUNDO.-** Quedan derogadas todas las disposiciones que existieren en otros ordenamientos jurídicos del Municipio, en materia de Desarrollo Urbano que se opongan al presente Reglamento.

**TERCERO.-** Para los efectos a que se refiere el artículo 12 del presente Reglamento se conceden 120 días naturales, a partir de que entre en vigor éste ordenamiento para tramitar y obtener la Licencia de Uso de Suelo y/o de Edificación.

**NOTA:** LAS SIGUIENTES PAGINAS SON GRAFICAS ESCANEADAS LAS CUALES SE LOCALIZAN EN UN DISQUET ANEXO, CON NUMERO DE PAGINA **115, 116, 117, 118, 119, 120, 121 Y 122** DEL PERIODICO OFICIAL CON FECHA DE **LUNES 24 DE ENERO DE 1995.**

**PERIODICO OFICIAL** Monterrey, N.L., Lunes 24 de Enero de 2000.

### **MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE SAN NICOLÁS DE LOS GARZA NUEVO LEON 1994 – 2010**

#### I.- MOTIVACION Y FUNDAMENTACIÓN

##### I.1.- Motivación

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza Nuevo León, 1994-2010, vigente en el territorio municipal desde finales de 1994, es un documento que habiendo cumplido con los requisitos indicados por la Ley de Desarrollo Urbano para su aprobación y publicación, constituye la base para el crecimiento, ordenación, conservación y mejoramiento de la estructura urbana del municipio, en concordancia con los niveles superiores de planeación.

Su operación ha permitido, en lo general, cumplir con los objetivos que le dieron fundamento: reconocimiento a la autonomía municipal, crecer con orden y descentralización administrativa.

Sin embargo, como las mismas génesis del Plan Parcial lo indica, éste se sujeta a las transformaciones normales de una sociedad activa, en los órdenes social, cultural y económico, por lo que es dable la ductibilidad de los instrumentos de planeación que la regula y los reglamentos y leyes que la rigen.

El contexto urbano cambia constantemente y es misión de la administración pública municipal estar atenta a ésta dinámica y actuar y resolver en consecuencia, los requisitos de la ciudadanía, en aras de mejorar, conservar y crecer, con apego al óptimo orden necesario.

El plan se forma de diversos elementos, incluidos en forma de Capítulos: Antecedentes, Normativo, Estratégico, Programático e Instrumental. El proceso que llevó a cabo la autoridad para su aprobación en cada capítulo, nos permite asumir el proceso de modificación sobre la base de que la información contenida en el documento aprobado en 1994, permanece vigente en los aspectos generales del estudio, por lo que el análisis correspondiente a los términos de referencia obligados por la aplicación de la nueva Ley del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de

Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se presenta en forma sintética, sometiendo a estudio particular aquellos aspectos que, a juicio de la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología, resulten insoslayables o estratégicos.

## **I.2.- Fundamentación Jurídica**

La modificación propuesta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de ésta municipalidad tiene su connotación jurídica en la observación de los artículos 27, párrafo tercero, 73, fracción XXXIX-C y 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1, 4, 5, 6, 9, 16, 17, 18, 31, 35, 49, 50 y 57 de la Ley General de Asentamientos Humanos; artículos 23 y 131, fracción III y IV de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, y; artículos 1, 2, 3, 4, 10, 11, inciso d), fracción V y párrafo último, 122, 123 y 165 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, y; artículos 1, 12, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 92, 93, 94, y 95 de la Ley del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Esta propuesta observa fielmente lo dispuesto por el pacto federal en cuanto al desarrollo armónico y equilibrado que refiere el artículo 27 para el mejoramiento de la vida de la población rural y urbana, a través de la implementación de medidas necesarias de ordenamiento de asentamientos humanos. Igualmente el diverso 115, establece las facultades del municipio para formular y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, siendo éstos los objetivos principales de la presente modificación, sin dejar de atender, desde luego, que exista una distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano.

## II.- EL DIAGNOSTICO Y PRONOSTICO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

### II.1.- Delimitación del área de estudio

Es Distrito I-2, propuesto por el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, incluye la porción del municipio, ubicada al poniente, limitada al norte por el Distrito I-1, al sur, los límites con el municipio de Monterrey, al oriente con los Distritos I-3, e I-6 y al poniente con el municipio de Monterrey.

Se compone de 17 colonias:

- Anáhuac,
- Antiquo Nogalar,
- Arboledas de San Jorge,
- Cuahutémoc,
- Chapultepec,
- Garza Cantú.
- Lomas del Roble,
- Nogalar Industrial.
- Parque de Anáhuac,
- Potrero de Anáhuac,
- Residencial Anáhuac, sectores I, II, III, y IV, V y Norte,
- Residencial Periférico, sectores I, II; III,
- Rincón de Anáhuac,
- Roble, sectores I y II,
- Roble Norte,
- Royal Trailer Park,
- Valle de Anáhuac,
- Villa Las Puentes,
- Fraccionamiento Residencial Nova,
- Villa Universidad, y
- Villas de Anáhuac, en cuyos límites legales se circunscribe la acción de la modificación al Plan.

### II.2.- El Contexto: Medio Natural, Estructura Urbana, Aspectos Socioeconómicos.

El contenido del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, 1994-2010, específicamente en el Capítulo de Antecedentes, presenta la investigación de los temas de Medio Natural, Estructura Urbana y Aspectos Socioeconómicos, los cuáles no han variado sustancialmente desde la fecha en que fueron realizados.

## **II.2.1.- El Medio Natural**

El Medio Natural, a pesar de que el impacto del desarrollo de un asentamiento humano si lo hace variar, en el caso del municipio, ya en el momento de la aprobación del plan, se presentaba la característica de **saturación del territorio**, al tener menos del diez por ciento de área susceptible de urbanización. Por otra parte, el crecimiento de la planta industrial se ha llevado a cabo en forma mesurada, aunado al factor de aplicación de lineamiento de carácter ecológico, y el cumplimiento de los mismos, nos permiten considerar estables las condiciones del ambiente.

## **II.2.2.- La Estructura Urbana**

### **II.2.2.1. Usos del Suelo**

La estructura Urbana del distrito en estudio se compone fundamentalmente por los Usos habitacionales, comerciales y de servicios, en ese orden. Mención aparte requiere el sector industrial existente en la zona, el cual para efectos de la modificación propuesta no interviene en el estudio, ya que su ordenación y regulación excede la atribución municipal y se considera en las actuaciones de planeación estratégica del Área Metropolitana de Monterrey, a cargo en forma conjunta y coordinada con el municipio, del Gobierno del Estado.

En la Zona de estudio, el crecimiento urbano municipal se caracterizó históricamente por los usos habitacionales y comercial - servicios (una vez que se han descontado las zonas predominantemente industriales del distrito), debido a lo cual existen áreas del distrito donde la incompatibilidad de usos es frecuente y ocasiona problemas a la comunidad.

### **II.2.2.2.- Infraestructura**

En lo referente a la infraestructura de Servicios el Distrito 1-2, cuenta satisfactoriamente con Agua Potable, Drenaje Sanitario, Energía Eléctrica y Gas, acordes con la densidad poblacional, el equipamiento primario y secundario existente, presentado carencias importantes en la correspondiente al Drenaje Pluvial, problema que por exceder la escala municipal de atención, se atiende los cuadros 2a y 2b, presentan la relación entre los niveles de urbanización y vivienda en el sector, como resultado de la aplicación de los parámetros del cuadro 2, y su relación con el resto del municipio. Es de apreciarse que la mayoría de los sectores clasificados con la letra A-Medio Alto, se encuentran ubicados en el área de estudio correspondiente al Distrito 1-2.

Por consecuencia se asume que el perfil de la Población Económicamente Activa de las áreas superiores, y los niveles de ingresos considerados como altos (arriba de 3 salarios mínimos), se encuentran localizados en el distrito en estudio.

### **III.- LA VISION DEL CARÁCTER DEL DESARROLLO URBANO**

La Imagen-Objetivo descrita como propósito en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, 1994-2010, señala 7 características, como las más significativas.

- Fomentar el desarrollo municipal.
- Promover el desarrollo de las áreas urbanizables para estructurar el crecimiento urbano, incluidos los diferentes usos de suelo que en ella se proponen.
- Orientar el crecimiento urbano hacia zonas que tienen aptitud para ello, de acuerdo a lo señalado por el Plan Director del Área Metropolitana.
- Promover la reubicación de asentamientos y establecimientos industriales que actualmente ocupan áreas poco aptas, hacia los sitios señalados para el caso.
- Redensificar los asentamientos que actualmente se encuentran por debajo de su capacidad de saturación, respetando su patrón actual de lotificación.
- Establecer la organización y estructura vial y proponer una red de transporte público que una los subcentros urbanos, y de la zona con el centro de la ciudad y el resto del Área Metropolitana.
- Distribuir las futuras etapas de crecimiento y las acciones a realizarse en cada etapa, de tal manera que se presente una graduación de su distribución territorial, tomando en cuenta los diferentes niveles y estratos socioeconómicos de la población y las posibilidades de dotación de servicios urbanos.

### **IV.-LOS REQUERIMIENTOS FUTUROS DE SUELO, VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA, VIALIDAD, TRANSPORTE Y EQUIPAMIENTO URBANO**

El Distrito I-2, al igual que el resto del municipio no presenta una problemática importante en los aspectos generales de suelo y vivienda, por su característica de saturación territorial ya mencionada. En lo referente a estructura, vialidad y transporte, en sus niveles de relación con el resto del Área Metropolitana, es decir, Agua, Drenaje Sanitario, Drenaje Pluvial, Vialidad Maestra y/o Primaria y Transporte Urbano, participa conjunta y coordinadamente con los niveles estatal y federal de competencia.

#### **IV.1.- Drenaje Pluvial**

Indudablemente que en éste concepto, el problema principal lo constituye el paso por el Distrito del cause del Arroyo del Topo Chico. Al mismo tiempo, la magnitud

del proyecto requerido para evitar los impactos negativos en las zonas aledañas al cause, y su elevado costo, aunado a otros proyectos necesarios en los municipios de Monterrey y Apodaca, remiten el ejercicio de los mismos al nivel del Gobierno del Estado, el cual ya estudia una solución integral. Los plazos para la solución definitiva, sólo pueden considerarse en términos de mediano y largo. Independientemente, se han determinado acciones en el corto plazo que mitigarán, en los posibles, las contingencias de carácter hidrometeorológico que se presentan en forma ocasional.

#### **IV.2.- Vialidad**

El alto volumen de vehículos que transitan por el Distrito, principalmente por los Corredores Urbanos Universidad, Manuel L. Barragán y Fidel Velázquez-Nogalar, así como el par vial Jorge Treviño-Cristina Larralde, que en su mayoría no tienen como destino al sector, ha provocado una intensa interacción con vialidades secundarias como: Palacio de Justicia, Lope de Vega, Central, Bartolomé de las Casas, Famosa y Titán, y aún en calles como Saltillo, Antonio Machado, 18 de Diciembre, Ojo de Agua y otras.

Por tal razón se debe considerar, agregado a los actuales esfuerzos de la administración municipal, como el nuevo puente sobre el arroyo del Topo Chico y el consecuente cambio de circulación de las Avenidas Jorge Treviño y Cristina Larralde, un estudio de alto nivel de tránsito que permita ordenar la circulación en las vialidades primarias, a fin de liberar las zonas habitacionales de éste impacto.

#### **IV.3.- Transporte**

Integralmente a las soluciones que resulte en el ámbito de la vialidad, la dependencia competente para la regulación del transporte colectivo de personas, así como el de productos y bienes de consumo, deberá estudiar soluciones que ordenen el tránsito de éste tipo de vehículos, a fin de impedir su circulación por calles cuyo uso es eminentemente habitacional, por lo que las estructuras del pavimento no están presupuestas para el volumen y peso de éstos servicios.

### **V.- LA ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO**

Como se menciona en la Motivación del presente proceso de planeación para la modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza, Nuevo León 1994-2010: *“este se sujeta a las transformaciones normales de una sociedad activa, en los órdenes de una sociedad activa, en los órdenes social, cultural y económico, por lo que es dable la ductilidad de los instrumentos de planeación que la regules y los reglamentos y leyes que la rigen.*

*El contexto urbano cambia constantemente y es misión de la administración pública municipal estar atenta a ésta dinámica y actuar y resolver en*

*consecuencia, los requisitos de la ciudadanía, en aras de mejorar, conservar y crecer, con apego al óptimo orden necesario”.*

El mismo plan contempla la posibilidad de ser revisado y actualizado, siendo recomendable en períodos que no excedan los términos constitucionales de las administraciones municipales.

Por otra parte, al tener que cumplir con requisitos de congruencia con los niveles superiores de planeación, en éste caso con el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, queda sujeto a las modificaciones del mismo. El Plan Director se encuentra actualmente en proceso de revisión y considerará como insumo las disposiciones de los planes parciales.

El reconocimiento de la facultad municipal de administrar la zonificación de sus territorios, permite fortalecer las intenciones de ordenamiento que los ciudadanos de San Nicolás han manifestado sobre la Zonificación y los Usos de Suelo.

#### **V.1.- Modificación al Plan**

El Plan aprobado en 1994, contiene el Cuadro 3.3.b (páginas 123 a 130, inclusive) correspondiente a la “ MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO POR DISTRITO Y BARRIO DEL MUNICIPIO DE SAN NICOLAS DE LOS GARZA, N. L.”, la cual indica los Usos de Suelo “Compatible”, “Condicionado” y “ No Compatible “, además los Planos NE-02, NE-08 y NE-103, muestran gráficamente las áreas delimitadas por usos predominantes, que constituyen los instrumentos jurídico-administrativos para la tramitación de la Licencia de Uso de Suelo y de las Edificaciones.

La Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, define en su Título Cuarto, Capítulo II, Artículo 114 las categorías que se asignan a los usos de suelo en las zonas secundarias, de la siguiente manera:

1. PERMITIDOS O PREDOMINANTES: los que en una zona determinada son o está previsto que sean predominantes, con las condiciones y requisitos normales, y los que con referencia a éstos y, además, entre sí, sean complementarios y compatibles.
2. CONDICIONADOS Y SUJETOS A LICENCIA ESPECIAL: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo de grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse

- con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. 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.
3. **COMPLEMENTARIOS CO COMPATIBLES:** Son aquellos que apoyan y complementan uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona.
  4. **PROHIBIDOS:** Los que contravengan lo dispuesto en esta Ley, planes, programas y disposiciones reglamentarias en materia de ordenación y regulación del desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial, u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

La reglamentación municipal contenida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza N. L. 1994-2010, incluye todas aquellas condicionantes de normatividad urbanística y de infraestructura urbana que se requieren en la consideración de los permisos correspondientes, tales como el COS, CUS, CAS, alturas, remetimientos, estacionamientos, atención a discapacitados, seguridad y requisitos especiales según el tipo de Uso de edificación de que se trate, como impactos sobre vialidad, el medio ambiente y la infraestructura de servicios de agua, drenaje y energía

Este proyecto adiciona a los anteriores la conformidad de los vecinos que resulten directamente afectados por la instalación de los usos incluidos en la categoría de **CONDICIONADOS Y PROHIBIDOS**, de la manera que dispone el Artículo 177 de la mencionada Ley.

Tomando en cuenta el análisis realizado en el presente documento y con el fundamento jurídico manifestado en el punto correspondiente, se establece un nuevo conjunto instrumental para el Distrito 1-2, que comprende:

**V.1.1.- Matriz de Compatibilidad de Usos de suelo para el Distrito 1-2 del Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010 y del plan parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza, Nuevo León 1994-2010.**

Se modifica la Matriz del “ Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza, Nuevo León 1994-2010” exclusivamente para el Distrito 1-2, que incluye los Barrios identificados con los números 4, 5 y 6, para quedar en la

forma que dispone la “**MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO, DISTRITO 1-2**”, que forma parte del presente documento en su Anexo 1, en la cual, el sentido específico es permitir la complementariedad con el uso predominantemente habitacional, solo en los lotes que den frente a las vialidades que sean identificadas como: “Corredores Urbanos” ó “Corredores Comerciales y de Servicios”.

El concepto de trabajo que se agrega en éste proyecto, consiste fundamentalmente en el establecimiento de la premisa de complementariedad con el uso predominante, determinando el porcentaje de permisibilidad para los usos complementarios y compatibles, en función directa de su ubicación geográfica. Es decir, si las matrices actuales, tanto del Plan Director, como del Plan Parcial, asignan permisibilidad al territorio completo de la zona respectiva, en éste caso los barrios 4, 5 y 6 que define el Plan Parcial, la nueva Matriz delimita la complementariedad y compatibilidad, manteniendo el requisito del porcentaje del área en los lotes que dan frente a las vialidades que se determinan como Corredores.

Además, en éstos Corredores, de acuerdo a su paso por los distintos sectores se asignan tres tipos de calidad: **Ligero, Moderado e Intenso**, aumentando gradualmente las intensidades de Uso de Suelo y de Edificación.

#### **V.1.2.- Propuesta de Ordenamiento, Distrito 1-2. Barrios 4, 5 y 6**

Se modifica el Plano NE-08 del “Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza; Nuevo León 1994-2010”, **exclusivamente en lo que dispone en cuanto a ubicación de “Corredores Comerciales y/o de Servicios”**, para quedar conforme a lo que en el mismo sentido indica el Plano “Zonificación Secundaria. Distrito 1-2 Barrios 4, 5 y 6”, que forman parte del presente documento en su Anexo 2.

Los corredores Urbanos son franjas de suelo urbano que dan frente a vías públicas de gran flujo vehicular y/o peatonal, por lo cual se permitirá una alta intensidad en el uso y ocupación del suelo. La función de los corredores urbanos será dar apoyo y ser complemento de los centros urbanos.

#### **LIGERO-MODERADO-INTENSO**

##### **CORREDORES URBANOS**

- -LIGERO –PREDOMINANTE
- HABITACIONAL, COMERCIO MODERADO
- -MODERADO-INTENSIDAD HABITACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS
- -INTENSO-MAXIMA INTENSIDAD HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS, USOS INDUSTRIALES MODERADOS.

## **CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS**

- -LIGERO-PREDOMINANTE HABITACIONAL, COMERCIO BÁSICO
- -INTENSO-INTENSIDAD HABITACIONAL Y COMERCIAL, MODERADO
- SERVICIOS.
- CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS.

## **CARACTERISTICAS PARA SU DETERMINACION.**

- SECCION VIAL SUFICIENTE
- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS SUFICIENTE
- INTENSIDAD DE USO PEATONAL Y VEHÍCULAR
- INTEGRAN A DOS O MAS COLONIAS O SECTORES
- PRESENTAN TRANSFORMACION DE USO DE SUELO

## **VI.- LOS OBJETIVOS Y LAS METAS**

De la manera en que ya ha sido manifestada en el contenido del presente documento, el objetivo general de la modificación del Plan, es responder a las transformaciones de la estructura urbana, remitiendo la atención de la administración pública, al interés ciudadano de mantener el adecuado equilibrio de la misma, particularmente en lo que se refiere a la mezcla ordenada de los Usos del Suelo.

Así mismo se atienden en lo estratégico de la zonificación secundaria del Plan Director, las directrices para el desarrollo de la ciudad como parte del contexto metropolitano, coordinando la visión del carácter del desarrollo urbano, en la escala correspondiente, al no alterar lo dispuesto para los Corredores Urbanos.

Además, se indican las principales carencias del sector en estudio, identificando el riesgo por la deficiencia del desalojo de aguas pluviales en eventos hidrometeorológicos, y el impacto en las vialidades interiores de los sectores habitacionales.

### **VI.2.- Objetivos Particulares.**

El principal objetivo particular, lo constituye el responder a la ciudadanía con el instrumento necesario de observancia obligatoria para la regulación de la transformación de las estructuras urbanas, en lo referente al Uso de Suelo, y que

éste instrumento tenga la fortaleza jurídica requerida para servir adecuadamente a la sociedad.

### **VI. 3.- Metas.**

Se establecen las siguientes metas, que, en conjunto forman la instrumentación mencionada:

- \* Formulación definitiva de la Modificación del “Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza 1994-2010”
- \* Aprobación del documento “Modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza 1994-2010”, por el H. Cabildo
- \* Publicación en el Periódico Oficial del Estado del documento.
- \* Estudio y modificación a los reglamentos municipales de desarrollo urbano (Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, de San Nicolás de los Garza 1994-2010”) y de Construcciones.

### **VII.-LAS ESTRATEGIAS Y ACCIONES PARA ALCANZAR LOS OBJETIVOS Y METAS.**

El artículo 40 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece el procedimiento para la modificación de los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, procedimiento que indica la estrategia para alcanzar los objetivos y metas, en concordancia con el

Capítulo V del Título Segundo de la misma Ley, en cuanto a la participación social y de las autoridades competentes en el proceso de planeación.

En el presente caso, se cuenta con encuestas de opinión, consulta popular y el apoyo por parte del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano del Municipio de San Nicolás de los Garza, N. L.

### **VII.- LA PROGRAMACION DE LAS ACCIONES.**

La modificación del “Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza, Nuevo León 1994-2010” quedó establecida en el Plan Municipal de Desarrollo, presentado por el Ayuntamiento que preside el C. Ing. Jorge Luis Hinojosa Moreno, Presidente Municipal, para ser realizado en el período 1997-2000.

La Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología, una vez publicada la Ley del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y tras de su entrada en vigor el 17

de Abril de 1999, sometió al H. Cabildo la autorización para iniciar el Proceso de Planeación para la Modificación del Plan Parcial, obteniendo dicha autorización en la sesión ordinaria del 13 de Mayo de 1999.

Posteriormente y con apego a lo dispuesto por la misma Ley, se establece el Calendario de actividades, el cual resulta de la siguiente manera:

- \* 27 de Junio de 1999, el Ayuntamiento da aviso público del inicio del proceso, formulando la propuesta.
- \* 27 de Junio a 27 de Julio de 1999, puesta en consulta pública por 30 días y celebración de audiencias para exponer la propuesta. La primera audiencia se lleva a cabo el 29 de Junio de y la segunda el 16 de Agosto de 1999. Adicionalmente se lleva a cabo una sesión con los C. C. Comisionados Municipales del Distrito Urbano I-2, el 10 de Junio de 1999.
- \* 17 de Agosto de 1999, instalación del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza y entrega al mismo del documento "Modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza Nuevo León 1994-2010".
- \* 17 de Septiembre de 1999, última audiencia con el Consejo Consultivo.
- \* Septiembre de 1999, presentación del proyecto definitivo de "**Zonificación Secundaria Distrito I-2, Barrios 4, 5 y 6**", dentro de la Modificación al Plan Parcial, al H. Cabildo para su consideración.
- \* Octubre de 1999, el H. Cabildo lo aprueba en sesión ordinaria.
- \* El proyecto entra en vigor 15 días después de su publicación.
- \* La Secretaría llevará a cabo acciones para:
  - \* Difundir ampliamente la "**Zonificación Secundaria Distrito I-2, Barrios 4, 5 y 6**".
- \* Iniciar procesos administrativos de tramitación de Licencias con apego a lo establecido en ella.
- \* Revisión de las áreas a fin de atender las denuncias sobre uso de suelo incompatibles y actuar en consecuencia.

#### **IX.- LOS MECANISMOS DE CONTROL, SEGUIMIENTO Y EVALUACION DE LA MODIFICACION DEL PLAN.**

De la misma forma que el "Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza, Nuevo León 1994-2010" lo establece en el "Capitulo V NIVEL INSTRUMENTAL", el presente documento se someterá a un proceso de evaluación, en función directa al cambio requerido de la estructura urbana, por determinación de la administración municipal o cambios en los niveles superiores de planeación, pero primordialmente en respuesta a las inquietudes y solicitudes directas de la ciudadanía.

Dicho proceso de evaluación estará a cargo de la dependencia encargada de su Control, **la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio**, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, con la participación de los demás organismos cuyas atribuciones, por efecto de la Ley Orgánica de la Administración Municipal, u otros instrumentos aplicables, concurren en el ejercicio de las determinaciones de los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial.

#### **X.- ANEXOS**

- \* Anexo 1. **"MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO. DISTRITO I-2"**
  
- \* Anexo 2. **"PLAN PARCIAL DE DESARROLLO. ZONIFICACION SECUNDARIA. DISTRITO I-2. BARRIOS 4-5-6" (PLANOS)**
  - \* **"DELIMITACION DE BARRIOS"**
  - \* **"ZONIFICACION SECUNDARIA"**

#### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO: LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE SAN NICOLAS DE LOS GARZA, NUEVO LEON 1994-2010, ENTRARA EN VIGOR 15 (QUINCE) DIAS HABILES DESPUES DE SU PUBLICACION EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO.**

**SEGUNDO: DE ACUERDO A LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 93, FRACCION X DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEON, SE ESTABLECE UN PLAZO DE 45 DIAS NATURALES A PARTIR DE LA PUBLICACION EN EL PERIODICO OFICIAL DE ESTA MODIFICACION PARA QUE LAS ASOCIACIONES DE VECINOS, LOS HABITANTES O LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS, LOTES Y EDIFICACIONES DEL AREA DE APLICACIÓN DEL PLAN QUE SE CONSIDEREN AFECTADOS, PRESENTEN SUS INCONFORMIDADES.**

**DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL R. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE SAN NICOLAS DE LOS GARZA, NUEVO LEON A LOS 14-CATORCE DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE 1999-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.**

**ING. JORGE LUIS HINOJOSA MORENO  
C. PRESIDENTTE MUNICIPAL**

**ING. OREL ARRAMBIDE VILLARREAL  
C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

**NOTA:** LAS SIGUIENTES PAGINAS SON GRAFICAS ESCANEADAS LAS CUALES SE LOCALIZAN EN UN DISQUET ANEXO, CON NUMERO DE PAGINA **13, 14, 15, 22, 23, 24, 26 Y 27**, DEL PERIODICO OFICIAL CON FECHA DE **LUNES 24 DE ENERO DE 2000**.

## **R E F O R M A S**

P.O. miércoles 23 de octubre de 2002.

**ARTICULO 87.-** Queda prohibido dejar en la vía pública tierra o material producto de excavaciones, demoliciones o terracerías de edificaciones o de calles. Estos deberán depositarse en lugares que establezca la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio.

Para comprobar su depósito, el constructor deberá exigir un recibo del Municipio en el momento de efectuar el depósito en el lugar señalado.

## **R E F O R M A S**

Por adición de los artículos 42 Bis, 42 Bis 1, 53 Bis, 53 Bis 1, 72 Bis y derogación del artículo 73 publicadas en el Periódico Oficial del Estado el día viernes 2 de noviembre de 2007.

## **T R A N S I T O R I O S**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** La presente reforma entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Las atribuciones conferidas en la presente reforma serán ejercidas por la dependencia que de acuerdo al Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, realice las funciones en materia de desarrollo urbano.

## **R E F O R M A S**

Por modificación del artículo 73, y adición de los artículos 73 Bis, 73 Bis I y 73 Bis II publicadas en el Periódico Oficial del Estado el día 06-seis de febrero del año 2009-dos mil nueve.

## **T R A N S I T O R I O S**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** La presente reforma entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.