

Año: 2014

Expediente: 8858/LXXIII

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## **LXXIII Legislatura**

**PROMOVENTE:** CC. ARQ. MAURICIO VARGAS GONZALEZ Y ARQ. DONALD LESLIE COVER LIMON, INTEGRANTES DE L COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEON, A.C.

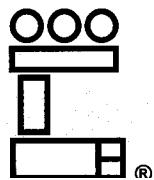
**ASUNTO RELACIONADO A:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE REFORMA A DIVERSOS ARTICULOS DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DE NUEVO LEON.

**INICIADO EN SESIÓN:** 09 de Septiembre del 2014

**SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES): Desarrollo Urbano**

**Lic. Mario Treviño Martínez**

**Oficial Mayor**



Monterrey, N.L. Septiembre 9, 2014

**C.C. DIPUTADOS QUE INTEGRAN LA LXXIII LEGISLATURA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO  
MIEMBROS DE LA COMISION DE DESARROLLO URBANO  
PRESENTES.**

El suscrito ciudadano ARQ. MAURICIO VARGAS GONZÁLEZ mayor de edad, Arquitecto; en mi calidad de ciudadano neolonés en el uso, goce y disfrute de mis derechos civiles, políticos y en mi carácter de Presidente del COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C. me permito someter a su consideración la presente iniciativa para modificar la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los términos siguientes:

**ANTECEDENTES**

Como resultado de la convocatoria emitida por el Colegio de Arquitectos de Nuevo León hacia las instituciones inherentes al tema de la modificación a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, se realizó un estudio completo donde se conjuntaron las opiniones de expertos en materia de urbanismo, preservación y edificación sustentable entre otros.

Este es un documento que además de contar con un análisis técnico fue conformado con la opinión de 12 instituciones no gubernamentales, mediante un proceso de Democracia Participativa.

La presente iniciativa se presenta en afinidad al escrito presentado con fecha 21 de Mayo del 2014 por parte de nuestro Colegio.

Agradecemos a esta H. Legislatura su disposición a legislar en beneficio de los habitantes de Nuevo León.

Atentamente

9:10h.s



Arq. Mauricio Vargas González  
Presidente  
Consejo Directivo 2014-2016

Arq. Donald Leslie Cover Limón  
Consejero Asuntos Legales y Gremiales  
Consejo Directivo 2014-2016

## **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A LA LEY DE DESARROLLO URBANO**

### **Artículo. DEFINICIONES**

**ÁREAS NO URBANIZABLES.** Conservarlas como existen actualmente en la ley, así como los requisitos que las caracterizan, no modificar el artículo al que refiere.

**ZONAS DE CRECIMIENTO CONTROLADO.** Conservarlas como existen actualmente en la ley, así como los requisitos que las caracterizan, no modificar el artículo al que refiere.

**REGENERACIÓN URBANA.** Es el proceso de aplicación de las acciones de planeación urbana, económicas, arquitectónicas y de convivencia social, en una zona urbana deprimida o decadente, con el fin de restablecer las condiciones para una mejor calidad de vida y desarrollo para la población residente y propietarios, de manera que se recuperen los atractivos de la zona y se induzca a su repoblamiento.

**ZONA URBANA DEPRIMIDA.** Es una parte de la ciudad en donde prevalecen los problemas de deterioro ambiental, insalubridad, abandono de predios y edificaciones y despoblamiento. Estas zonas deben estar sujetas a programas de regeneración urbana en el marco legal de polígonos de actuación.

**DENSIDAD BRUTA METROPOLITANA.** Es el resultado de dividir el volumen estadístico de población existente entre la superficie que ocupa el área metropolitana.

**DENSIDAD BRUTA DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN.** Es el resultado de dividir el volumen de la población residente o posible de residir en un polígono de actuación, entre la superficie total de dicho polígono.

**PENDIENTE TOPOGRÁFICA.** Equivale a la diferencia de nivel entre los puntos extremos de una línea recta, horizontal y sensiblemente perpendicular a las curvas de nivel, dividida entre la distancia entre dichos puntos extremos.

**TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD:** Es un instrumento de fomento que consiste en ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados, que le corresponden a un predio, a favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones del reglamento de desarrollo urbano de cada municipio.

## CAPÍTULO :::: DE LA REGENERACIÓN URBANA

### ARTÍCULO 201. Agregar una fracción X.

#### X. Proyectos de densificación de alta densidad en predios urbanizados.

Artículo. Las zonas de Regeneración Urbana son áreas que deberán ser definidas por los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, donde se establecerán instrumentos de fomento para favorecer el mejoramiento de su infraestructura y equipamiento urbano, y su repoblamiento.

Artículo. Para la definición de las zonas de Regeneración Urbana, la autoridad municipal deberá tomar en cuenta, además de lo indicado en las fracciones 3 y 5 del artículo 300 de la ley de Desarrollo Urbano 2009, los siguientes aspectos:

1. Que sean áreas de la ciudad que han venido perdiendo población dentro de las últimas tres décadas, donde existan registros estadísticos por parte del INEGI, que muestren que la población ha disminuido en por lo menos un 30%.
2. Que se trate de áreas donde las condiciones físicas de la infraestructura y el equipamiento requieran ser renovadas con la finalidad de mantener la base poblacional o atraer nueva población a la misma.
3. Así mismo deberá evaluar la capacidad de la estructura vial y de transporte público para mover personas y vehículos, la problemática de estacionamientos, la capacidad de las redes de infraestructura de agua potable, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones, así como la disponibilidad de equipamientos escolar y de salud, de áreas verdes y zonas deportivas a una distancia no mayor a 300 metros a la redonda del polígono a regenerar.
4. Las zonas de regeneración deberán tener por lo menos una superficie de 4 hectáreas.

Artículo. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano podrán establecer Polígonos de Actuación sujetos a Programa Parcial de Desarrollo Urbano, en aquellas áreas que por sus características requieran la renovación integral de la infraestructura.

Para ser declarada una zona de regeneración sujeta a polígono de actuación deberá de llevarse procedimiento de consulta pública.

Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, podrán condicionar la aplicación del CUS, uso de suelo y densidad, al pago de las contribuciones requeridas para el mejoramiento de la infraestructura y el equipamiento.

Artículo. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano podrán establecer zonas o calles sujetas a mejoramiento mediante el pago de contribuciones por mejoras, siguiendo el procedimiento determinado por la Ley de Hacienda de los Municipios.

Artículo. Se reconocen tres tipos de zonas de Regeneración Urbana.

1. Regeneración Urbana sin incremento de la densidad de vivienda existente. Se trata de áreas urbanas en las cuales se podrán aplicar programas de mejoramiento de barrios o colonias, destinados a mejorar la calidad de vida de los habitantes mediante inversiones en infraestructura, equipamiento, seguridad, o varios a la vez, y con ello estimular su repoblamiento. La normatividad municipal podrá contemplar instrumentos de fomento, para promover la ejecución de las obras que faciliten la Regeneración Urbana, con participación de los vecinos.
2. Regeneración Urbana con incremento de densidad de mediana intensidad. Se trata de áreas urbanas en las cuales se buscará estimular el repoblamiento aplicando incrementos de densidad moderados, consistentes en duplicar la densidad habitacional vigente en la zona al momento de la urbanización, o la existente en el lote individual. En caso de densificación por partición horizontal del lote, el frente mínimo del lote individual resultante de la densificación no podrá ser menor a 7 metros lineales. Exclusivamente en el caso de intervenciones relativas a lotes unifamiliares y parcelas catastrales individuales, en estas zonas se permitirá incrementar la densidad de vivienda sin tener que ofrecer áreas de cesión municipal, ni aportar recursos para la renovación de la infraestructura. Se excluyen de los beneficios anteriores parcelas catastrales resultantes de agregaciones sucesivas a la fecha de promulgación de esta ley. En caso de intervenciones en conjuntos con más de un lote y parcelas múltiples, en estas mismas zonas los incrementos de densidad serán condicionadas a la aportación de recursos para la renovación de la infraestructura y a la cesión de áreas municipales o, como alternativa a la cesión, a la monetización compensativa del valor de las áreas de cesión a un fideicomiso de mejoramiento urbano con la finalidad específica de áreas verdes dentro de la zona. No obstante, la dotación de servicios públicos de agua, drenaje y electricidad, estarán condicionados a la factibilidad otorgada por la empresa de servicios públicos correspondiente.
3. Regeneración Urbana con incremento de densidad de alta intensidad. Se trata de áreas urbanas en las cuales se buscará estimular el repoblamiento aplicando incrementos de densidad superiores a duplicar la densidad habitacional vigente en la zona al momento de la urbanización, hasta el límite de la densidad permitida por la ley de Desarrollo Urbano. En estos casos, la Regeneración estará condicionada a la renovación de la infraestructura conforme a los criterios técnicos en materia de impacto vial, y de servicios de agua potable, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones; y a la dotación de áreas de cesión para equipamiento y áreas verdes correspondientes a la nueva densidad.

Artículo. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano definirán para cada manzana la densidad propuesta en el polígono del que forma parte, tomando en cuenta la infraestructura existente de agua y drenaje, electrificación, disponibilidad de transporte y equipamiento público a menos de 300 mts. El número de viviendas resultantes de esa densidad será el máximo permitido en esa manzana, que se constituye como una unidad de densificación.

Un propietario de esa manzana que desee construir un número de viviendas mayor a la densidad que le corresponde al área de su predio, podrá incrementar el número de viviendas a construir, mediante la recepción de la transferencia de potencialidad y adquisición de los derechos de construcción de otros propietarios de dicha manzana.

Para otorgar el permiso de construcción, la autoridad municipal deberá obtener constancia de que la cesión de derechos de construcción por parte de un propietario a otro, de una misma manzana, haya quedado debidamente registrada como una anotación marginal en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo. Tratándose de manzanas definidas por Programas Parciales de Desarrollo Urbano como de uso comercial o mixto, el Programa definirá un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) para la misma, y el porcentaje de uso comercial y de servicios máximo admisible para esta unidad de densificación.

Un propietario de esa manzana que desee construir un CUS mayor al que le corresponde al área de su predio, podrá incrementarlo, mediante la recepción de la transferencia de potencialidad y la adquisición de los derechos de construcción de otros propietarios de dicha manzana; sin modificar el uso de suelo.

Para otorgar el permiso de construcción, la autoridad municipal deberá obtener constancia de que la cesión de derechos de construcción por parte de un propietario a otro, de una misma manzana, haya quedado debidamente registrada como una anotación marginal en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo. Tratándose de zonas de Regeneración Urbana de mediana y alta intensidad, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deberán establecer Polígonos de Actuación para la Regeneración Urbana Integral del Polígono. Dichos Polígonos se sujetarán a lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del que formen parte, donde se definan detalladamente las inversiones requeridas para la renovación de la infraestructura y el mejoramiento del espacio público, y la forma en que dichas cargas se repartirán entre los beneficiarios de la redensificación.

Artículo. En los casos de zonas de Regeneración Urbana de alta intensidad, el Municipio podrá condicionar el otorgamiento de la densidad programada al cumplimiento de las siguientes disposiciones:

1. El pago de contribuciones para las inversiones requeridas para el mejoramiento de la infraestructura, establecidas en el contexto de un Polígono de Actuación;
2. El reagrupamiento parcelario;

Artículo. Toda construcción multifamiliar, vertical, horizontal o de uso mixto, localizada en cualquier zona de la ciudad deberá otorgar las áreas de cesión definidas por esta ley, consistente en 22 metros cuadrados por unidad de vivienda, o 17% del área vendible, la que sea mayor. Los Programas de Desarrollo Urbano Municipales y sus reglamentos, definirán la forma en que se distribuirán las áreas de cesión de los edificios condominiales, tanto multifamiliares o multifamiliares de uso mixto.

Artículo. Dentro de los polígonos de actuación de Regeneración Urbana sujetos a un Programa Parcial de Desarrollo Urbano, y de los Conjuntos Urbanos en Condominio, será posible la transferencia de potencialidades en materia de densidad y CUS, entre los predios habitacionales, comerciales y de servicios al interior del Polígono de Actuación. Dicha transferencia de potencialidad deberá quedar registrada como una anotación marginal en el Registro Público de la Propiedad.

Los municipios podrán transferir la potencialidad proveniente de los espacios públicos, en base a la densidad neta autorizada para el polígono en su conjunto, y conforme a las normas específicas que señale cada Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

Artículo. En los casos de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de Polígonos de Actuación de Regeneración Urbana de alta intensidad, donde se cuente con un programa de movilidad sustentable, los municipios establecerán normas de estacionamiento particulares a dicho polígono, conforme al estudio de movilidad y estacionamiento correspondiente a ese Programa. Para determinar la norma conveniente, la autoridad municipal deberá considerar dentro del análisis del Programa Parcial, la situación existente de la vialidad y el tráfico vehicular en la zona; las facilidades de uso de movilidad alternativa, peatonal o en bicicleta, así como de transporte público; la distancia existente entre los espacios habitacionales que se pretende construir y los lugares de trabajo o equipamiento existentes en la zona; y las características socioeconómicas y de la actividad de las personas que podrían habitar en dicha zona, entre otros criterios técnicos.

El Programa Parcial podrá determinar a su vez las condiciones mediante las cuales se podrá autorizar el estacionamiento a distancia.

Artículo. En el caso de las zonas de Regeneración Urbana de alto impacto, los municipios podrán establecer reservas de área verde dentro de la zona o en su caso dentro del Polígono de Actuación de Regeneración Urbana. El derecho de uso de dicha reserva podrá ser trasferido a un particular que lo solicite para cumplir con sus áreas de cesión municipal, mediante el pago de un derecho correspondiente al valor comercial del suelo del área de cesión que se pretenda substituir.

Artículo. Tratándose de Programas Parciales de Desarrollo Urbano establecidos para Polígonos de Actuación de Regeneración Urbana de mediana o alta intensidad, la autoridad municipal podrá establecer Programas Parciales de Manejo del Espacio Público, con la participación de un consejo ciudadano constituido por representantes vecinales del sector.

Los Programas Parciales de Manejo del Espacio Público estarán a cargo de la autoridad municipal responsable de la planeación urbana municipal.

Dentro de los Programas Parciales de Manejo del Espacio Público se podrán establecer restricciones al uso del espacio público para estacionamiento, el cobro de derechos por el uso del espacio público para estacionamiento o el derecho de piso para ejercer actividades comerciales o de servicio. Para establecer el monto del cobro por el derecho de estacionamiento, la autoridad municipal, deberá considerar el monto de las tarifas de los estacionamientos privados. Los recursos provenientes de dichos cobros, deberán ser utilizados integralmente en el mejoramiento y mantenimiento del espacio público en la zona determinada por el Polígono de Actuación.

#### ARTÍCULOS PARA RESOLVER LA PROBLEMÁTICA DE PENDIENTES

Artículo. Tratándose de terrenos urbanizados en fraccionamientos debidamente aprobados, y que contengan pendientes mayores al 45%, podrán ser construidos para los fines que determine el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, cumpliendo con las medidas precautorias que le condicione el municipio.

Artículo. Tratándose de terrenos localizados en área urbanizable dentro de los Programa de Desarrollo Urbano Municipales con pendientes elevadas, podrán ser urbanizados como fraccionamiento, cuando se encuentren en alguno de estos dos casos: primero, que su pendiente promedio sea menor a 45 por ciento, pero que tengan en su interior porciones de terreno, con pendientes mayores al 45 por ciento, o, segundo, que el 30% o más del predio posean pendientes menores al 45%. ; se procederá de la siguiente manera:

1. Se establecerá un análisis pormenorizado de las pendientes de todo el predio mediante el método de triangulación, o similar, ubicando una cuadrícula de cinco por cinco metros.
2. Las áreas que excedan la pendiente de 45 por ciento serán descartadas, y colocadas como zonas no urbanizables.
3. Las áreas que tengan pendientes menores a 45 por ciento sí podrán ser urbanizadas, aplicando las densidades que considere el Programa de Desarrollo Urbano Municipal y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

4. Antes de otorgar la autorización, deberá contarse con el visto bueno del Consejo Ciudadano de Desarrollo Urbano Municipal. En caso de no existir este organismo, se recibirá el visto bueno del Ayuntamiento.

5. Con el objeto de disminuir las áreas de urbanización, incrementar las áreas vedes y proteger la naturaleza, el Programa de Desarrollo Urbano Municipal, podrá establecer uso de suelo de ladera, e instrumentos de fomento para lograrlo.

6. Las áreas no urbanizables dentro de un predio que contenga una o varias zonas urbanizables, podrán ser utilizadas para fines de construcción de infraestructura vial, de agua, saneamiento y manejo del agua pluvial, y electrificación, sin dar derecho a la venta de los terrenos. En estos casos, los municipios aplicarán las restricciones técnicas y las medidas de mitigación al impacto ambiental que señale su Programa de Desarrollo Urbano Municipal o su reglamento de zonificación.

#### **ARTÍCULOS REFERIDOS A OTROS TEMAS**

Artículo. Tratándose de proyectos habitacionales multifamiliares de hecho, como son los condominios familiares, el Municipio podrá facilitar el establecimiento del régimen de propiedad en condominio, limitando el procedimiento a la presentación de un Dictamen favorable de protección civil, de un perito de construcción y de la autoridad de desarrollo urbano.

Artículo. En los predios para uso de vivienda dúplex vertical, el tamaño del lote mínimo será de 10 mts. de frente por 15 mts. de fondo, para un total de 150 mts.

Monterrey, N.L. 8 de Septiembre del 2014

PARTICIPANTES EN GRUPO DE CONSULTA (ASOCIACIONES)  
PROPUESTA LEY DE DESARROLLO URBANO  
6 de Septiembre del 2014 en CANL

SOCIEDAD DE URBANISMO REGIÓN MONTERREY

Arq. Juan Ignacio Barragán Villarreal  
Presidente

CONSEJO CIVICO DE LAS INSTITUCIONES (CCINLAC)

Lic. Sandrine Molinard  
Directora, en representación del Lic. Fernando Maíz Garza  
Presidente

TECNOLOGICO DE MONTERREY (DISTRITO TEC)

Arq. Jorge Salinas  
En representación del Ing. José Antonio Torre Medina  
Director de Urbanismo Ciudadano

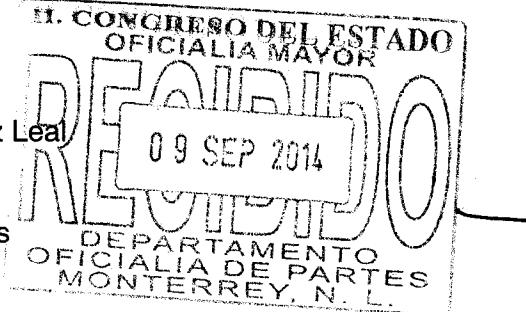
VERTEBRA NUEVO LEON

Ing. Malaquías Aguirre López  
Presidente

IMPLAN SAN PEDRO

Arq. Alejandro Martínez Leal  
Director

Arq. Marco Túlio Santos



Arq. Carlos Placencia Vega  
Asesor

UNIVERSIDAD REGIOMONTANA

Arq. Hector Tofic Marcos Giacoman

En representación del Arq. Héctor Rodolfo Santillán D'Orieux  
Director de la Carrera de Arquitectura, Ingeniera Civil y Diseño Grafico

UNIVERSIDAD DE MONTERREY #1 LA ARQUITECTA KARYNA GÓMEZ

Arq. Roberto Pasini  
En representación de Arq. Ana Karyna Gómez Pérez  
Directora de Departamento de Arquitectura

ACADEMIA NACIONAL DE ARQUITECTURA, CAPÍTULO MONTERREY

Arq. Nora Toscano Cavazos  
Presidente

Arq. Guillermo Cortés Melo

Arq. Helios Albalate Olaria

REFORESTACIÓN EXTREMA, A.C.  
C. Cosijoopii Montero Sánchez  
Presidente

Arq. Ricardo Padilla

COLEGIO DE VALUADORES DE NUEVO LEÓN, A.C.  
Arq. Edith S. Domínguez Sánchez  
Presidente

Ing. Humberto Leal García

CANADEVI NUEVO LEON  
Arq. Ramiro Guzmán Barbosa  
Representante

DESARROLLO CULTURAL SANTIAGO, A.C.  
Lic. Arnoldo Leal Cordero  
Presidente

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEON  
Arq. Mauricio Vargas González  
Presidente

Arq. Carlos Ortiz González  
Vicepresidente

Arq. Donald Leslie Cover Limón  
Consejero Asuntos Legales y Gremiales

Arq. Manuel Machuca Valdés  
Tesorero

Arq. Cesar Flores Garza  
Ex Presidente CANL

Arq. Juan Ricardo Pabón Jordán  
Miembro CANL

