



N° de Oficio: 1803/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-041/2015
Asunto: Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Urbano

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. ING. FELIX LEONEL PICO AGUIRRE Y LIC. ANA ELIDA CANALES FERNANDEZ

Calle Miguel Ángel Bounarotti N° 2461, Colonia Contry La Silla,

Guadalupe, N.L.

Presentes.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió que en seguimiento se transcribe:

----En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de Agosto del año 2015-dos mil quince.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-041/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 27-veintisiete de mayo del 2015-dos mil quince, presentado por sus propios derechos por los **C.C. ING. FELIX LEONEL PICO AGUIRRE Y LIC. ANA ELIDA CANALES FERNANDEZ**, mediante el cual solicitan la **Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **TESSÁLIA**; relativo a la superficie solicitada de **11,335.16 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-006-684**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 13,738-trece mil setecientos treinta y ocho, de fecha 12-doce de enero de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Notario Público Titular N° 84-ochenta y cuatro, con Jurisdicción en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 5405, Volumen: 267, Libro: 217 Sección: Propiedad, Monterrey, de fecha 25-veinticinco de mayo del 2007-dos mil siete. Así mismo Presenta Rectificación de Medidas, contenida en el Acta Fuera de Protocolo N° 78,361/2014-setenta y ocho mil trescientos sesenta y uno, diagonal dos mil catorce, de fecha 04-cuatro de diciembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Pérez Charles, Notario Público Titular Número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 7264, volumen: 111, libro: 146 sección: Auxiliares, Monterrey, de fecha 11-once de diciembre del 2014-dos mil catorce; predio colindante a la calle Lomas de Pinos, y al sur del Panteón Jardines del Descanso, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N.L. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-008/2015**, bajo el oficio N° 1253/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de Febrero del 2015-dos mil quince, informó sobre la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **TESSÁLIA**, relativo a la superficie con pendientes menores de 45% de 11,335.16 metros cuadrados, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **51-006-684**.

- II. Que en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); en la cual los usos predominantes son el Habitacional Unifamiliar. En cuanto a la densidad se refiere, se señala para esta zona, una densidad tipo **D-5**, donde se permite desarrollar un máximo 42 viviendas por hectárea.
- III. Deberá respetar lo señalado en la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León de acuerdo al Artículo 196 Fracción I del capítulo SEGUNDO.- *“Las acciones de crecimiento que se pretendas llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetaran a las siguientes disposiciones:*
- I. *En terrenos con pendiente natural mayor al 45%-cuarenta y cinco queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana”.*
- IV. Así mismo de acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León artículo 196 y de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, deberá respetar lo señalado de acuerdo al Artículo 43.- *“Los terrenos con pendientes del 45- cuarenta y cinco por ciento y mayores, serán considerados como No Urbanizables”.*
- V. Que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como plano topográfico con pendientes promedio del predio firmado por los propietarios y como perito responsable el Ing. Juan Ángel Lozano Cantú con Cédula Profesional N° 1097705.
- VI. Que el promovente presentó las factibilidades del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.:
- Oficio N° **418-R-10-3-B/2014**, de fecha 11-once de junio del 2014-dos mil catorce, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio tipo habitacional, con un número aproximado de lotes o viviendas previstas de 22 unidades, con una superficie de 11,413.03 m2., ubicado en avenida Lomas de los Pinos en Zona Sur La Estanzuela, municipio de Monterrey, Nuevo León; teniendo como vigencia de un año a partir de la fecha del presente oficio, indicando como superficie máxima: 11,413.03 metros cuadrados y cota máxima de suministro: 587.00 m.s.n.m., factibilidad condicionada al cumplimiento de las siguientes obligaciones de obras de infraestructura:

AGUA POTABLE: a) Existe infraestructura.

DRENAJE SANITARIO: a) Existe infraestructura.

REQUERIMIENTOS DEL SERVICIO: a) Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios.
 b) Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura.

- Oficio N° **SADM-ING-0886-15**, de fecha 05-cinco de Junio del 2015-dos mil quince, referente a la factibilidad de Drenaje Pluvial de un predio ubicado al Sur del área Metropolitana de Monterrey, teniendo su acceso principal por la Calle Loma de los Pinos, Delegación del Huajuco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León:

Al respecto se consideró la conclusión firmada por el análisis hidrológico:

“En función de los gastos, se revisaron las secciones críticas dentro de las vialidades, determinándose la capacidad de conducción de la lámina de agua, en base al gasto acumulado y considerando una altura



N° de Oficio: 1803/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-041/2015
Asunto: Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Urbano

de guarnición de 0.15 mts. arrojando que la sección cumplirá con la altura permitida, no representando ningún problema o riesgo desde el punto de vista hidráulico, ya que este se evacua en forma inmediata, esto es considerando la pendiente de rasantes existente”.

Por lo anterior se aprueba que el flujo pluvial no requiere obra hidráulica subterránea, solamente las consideraciones superficiales de vialidad que se especifica en dicho estudio hidrológico.

VII. Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad:

- o Oficio N° **DIE-360/2014**, de fecha 11-once de Diciembre del 2014-dos mil catorce, se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica, para un predio denominado La Escondida 3er Sector ubicado en Lomas de los Pinos en el Municipio de Monterrey, N.L., con una superficie de 11,413.00 metros cuadrados, el cual se destinará para fraccionamiento o unidad Habitacional; en base a lo que establece la Ley del Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, señala que las obras necesarias para suministrarle el servicio, serán a su cargo; mismo que se determinará una vez que se reciba la documentación e información de sus necesidades específicas; dicha factibilidad tendrá una vigencia de 6-seis meses, a partir de que reciba de conformidad el oficio en mención.

VIII. Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de transporte público, otorgado por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León:

Oficio N° **AET/01103/2015**, de fecha 20-veinte de Abril del 2015-dos mil quince, informó que se procedió a realizar el análisis de la documentación presentada y los estudios correspondientes, llegando a los siguientes resultados:

El terreno en análisis se encuentra ubicado en la zona conocida como La Estanzuela, entre las calles Cañón Grande y Escantil Gigante, colindante al poniente con bodega propiedad privada, al oriente con el panteón Jardín del Descanso, al norponiente se encuentra delimitado por el Frac. Residencial la Escondida y al sur por la calle Loma de los Pinos.

En la vista a campo se observó que el terreno en estudio cuenta con un nivel uniforme, limpieza y despalme parcial y perimetralmente delimitado por una barda.

Actualmente se cuenta con servicio en la zona de influencia, al norponiente por la Carretera Nacional, al poniente por la calle Escantil Gigante, al oriente por la calle Cañón Blanco y por la propia calle Loma de los Pinos con la cual colinda.

De acuerdo a los planos presentados en esta Agencia el fraccionamiento a desarrollar cuenta con un acceso por la calle Loma de los Pinos y que por la geometría del proyecto, la distancia entre el lote habitacional más lejano hasta el punto más cercano donde actualmente se ofrece el servicio de transporte público, estaría a 380 m aproximadamente, la distancia de cobertura determinada por esta Agencia como aceptable es de 500 mts, por lo cual se tendría cobertura total para los futuros habitantes del proyecto en estudio.

Por otro lado, la calle Loma de Los Pinos, cuentan con la infraestructura vial adecuada para la circulación de unidades del servicio de transporte urbano, con lo que se reduciría a 150m aproximadamente la distancia de caminata para los futuros habitantes del fraccionamiento en proyecto.

*Ante esto, la Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura vial existente y la cobertura de los servicios en la zona de influencia del predio a desarrollar, la **factibilidad de acceso a los servicios de***

transporte público para el desarrollo habitacional "Tessalia" estaría supeditada a que se cumpla con los siguientes lineamientos:

1. Reservar el espacio para instalar (1) un señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), en el punto definido por la Agencia Estatal de Transporte en la calle Lomas de los Pinos; sentido de oriente a poniente sobre la acera norte, 20 m después del acceso al predio a desarrollar.
2. Equipar con parabús que cubra un área mínima de 5.0 m x 1.8 m, la parada referida en el punto anterior, dejando libre el área para la circulación peatonal.
3. En los planos que se presenten en todos los tramites subsecuentes relacionados con el proyecto así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán adicionar una nota que informe a sus clientes de **"Vialidad contemplada para la circulación de transporte público"** sobre la calle Loma de Los Pinos y otra nota más que establezca **"Parada de transporte público y su equipamiento"** en el lugar destinado para este fin.
4. La vialidad que se contemplen para la circulación de unidades de transporte urbano, deberá contar con una estructura del pavimento adecuada de acuerdo Legislación en la materia de pavimentos vigente en el Estado de Nuevo León, para evitar problemas futuros en la superficie de rodamiento y con ello el rechazo de los vecinos a estos servicios.
5. También deberán contar con banquetas con accesibilidad universal y sección que estipule le normativa vigente, que permitan al usuario del servicio de transporte urbano transitar de manera segura hasta la parada de dicho servicio.
6. Los compradores de los lotes habitacionales colindantes con la vialidad actual y considerada para la circulación de transporte urbano **deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 1, 2, y 3** para evitar inconformidades posteriores de estos por aprobación equivocada del espacio y vía pública..."

- IX. Que en fecha 02-dos de junio del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que no se han iniciado obras de urbanización dentro del predios en cuestión; la etapa de Trazo, nivelación y corte aun nos e han iniciado, se ha desmontado parcialmente el predio y hay varios montículos de tierra y grava, se observa una ligera pendiente descendente hacia el norte, el predio se encuentra delimitado por una barda de block, Terracerías, Drenaje Sanitario, Drenaje Pluvial, Agua Potable, Gas Natural, Pavimentación, Electrificación, Alumbrado público, Jardinería y Arborización, Nomenclatura y Señalamiento, Equipamiento ni Infraestructura. Uso de Suelo del Área Colindante: al norte habitacional y al sur con vialidad, al oriente con un parque funerario y al poniente con bodegas., ocupación de los lotes no hay inicio de construcción, existen dos viviendas. Colindancias del Predio: al norte el fraccionamiento La Escondida, al sur con la calle Loma de los Pinos, al oriente con el Panteón jardín del Descanso y al poniente con bodegas. En cuanto infraestructura: no se han iniciado las instalaciones de los diversos servicios, frente al predio por la calle Loma de los Pinos hay de C.F.E., agua potable, drenaje sanitario, telefonía aérea y alumbrado público. Sección de Vialidades colindantes al Predio: Calle Loma de los Pinos con una sección de 11.50m. No se observan escurrimientos naturales o arroyos. Vegetación: nogales, arbustos, pasto y maleza. Derecho de Paso de C.F.E., y A.YD., Pluvial, C.N.A., no se observan.
- X. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 317000024035, de fecha 14-catorce de Agosto del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$8,236.75 (OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 75/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el



N° de Oficio: 1803/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-041/2015
Asunto: Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Urbano

Artículo 52-bis fracción V inciso a) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

- XI. Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado los **LINEAMIENTOS** generales de diseño urbano, en los términos a que se contrae esta determinación.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 Fracción V, 3, 5 fracciones I, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, y XXV, 121 fracción I, 123 fracción I inciso a), 147, 158 fracciones I a la XII, 159 fracciones I al XIII, 191 fracción II, 196 fracción I, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XIV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al XI, 205 fracciones I al X, 207, 241 primer párrafo, 242 fracción III, 243 fracción II, 244 fracción I, 245, 248 fracciones I al VIII, 271 fracción II incisos a), b) c), d) e), f) g), h), i), 276 fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 1, 2, 3, fracción II, 140, 141 fracción I, 142 y 144 fracciones I a XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; Artículos 12 Fracción III y 15 Fracción I inciso D, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León; la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.;

ACUERDA

PRIMERO: Se autoriza a los **C.C. Ing. Félix Leonel Pico Aguirre y Lic. Ana Elida Canales Fernández**, la **Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano** para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **TESSÁLIA**; relativo a la superficie con pendientes menores de 45% de **11,335.16 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-006-684**; predio colindante a la calle Lomas de Pinos y al sur del Panteón Jardines del Descanso, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N.L.; mismos que deberán respetar y cumplir en la elaboración del Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 204 fracciones I al XI, 242 fracción IV, 249 fracciones I al VIII y 250 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: Como Lineamientos Generales de Diseño Urbano deberá de respetar los siguientes:

a) **SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:**

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo a su plano 16 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3 fracción II, 82 fracción I, 140, 141 fracción I, 142 y 144 fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie máxima de terreno del inmueble con expediente catastral **51-006-684** será de **11,335.16 metros cuadrados**.

b) **ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:** Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 158 fracciones I al XII incluyendo último párrafo, 159 fracciones I al XIII, y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N°

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

5/16

DTV/365/2015, de fecha 11-once de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

1. De acuerdo a lo indicado en el Plan de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - o Para la calle Lomas de los Pinos, deberá respetar un ancho de 20.00 metros, 10.00 metros a partir del eje del camino y hacia ambos lados.
 - o Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma en que se ha señalado anteriormente; por lo que deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.
 2. Deberá de respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.)
 3. Deberá acatar lo indicado en el Artículo 158, 159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
 4. Para el proyecto Urbanístico, deberá de presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley antes mencionada en el artículo 249, y que además se cumpla con los puntos marcados en el artículo 187, de la misma Ley. Así mismo el Estudio de Impacto Vial deberá contener la información que marca el Artículo 103 Fracciones I al VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
 5. De acuerdo a lo indicado en el Artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen de condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
 6. De acuerdo a lo indicado en el Artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey, Nuevo León, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual a 15%. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes hasta del 20% en tramos de calle no mayores a 40 metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60 metros de largo y con pendientes menores al 15%.
En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
 7. Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control de Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones, del cual se anexa copia al presente dictamen.
 8. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
- c) **DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:** Deberá de respetar los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten el predio (C.F.E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RIOS, REDES VIALES, ETC.).
- d) **SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:** Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I y 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.



N° de Oficio: 1803/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-041/2015
Asunto: Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Urbano

Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: "No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley."

e) USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:

- **ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); la cual de acuerdo a lo establecido en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, predomina el Uso Habitacional Unifamiliar.
- **DENSIDAD:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se señala para esta zona, una **densidad tipo D-5**, donde se permite desarrollar un máximo 42 viviendas por hectárea.
- Deberá observar lo señalado en el artículo 196 fracción I de la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León que señala que las acciones de crecimiento que se pretendas llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetarán a las siguientes disposiciones:
 - En terrenos con pendiente natural mayor al 45%-cuarenta y cinco queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana.

f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 204 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;
- III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
- IV. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;
- V. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex vertical tendrán una dimensión mínima de 140- ciento cuarenta metros cuadrados, con un frente mínimo de siete metros; y los de tipo triplex 180-ciento ochenta metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50-diez metros con cincuenta centímetros;
- VI. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex horizontales deberán tener como mínimo una superficie de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados, con un frente mínimo 14-catorce metros; y los tipo triplex 294-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 21-veintiún metros.

g) CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

7/16

De conformidad con el oficio N° 5181/15-DIEC-SEDUE, de fecha 01-uno de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se señalan a continuación:

- a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- b) La plantación de 1-un árbol nativo por cada 64-sesenta y cuatro metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
- c) El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- d) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- e) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- f) La plantación de 1-un árbol nativo, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
- g) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

h) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 240 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;
- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y
- V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.

En las zonas y/o construcciones de valor artístico y cultural, la autoridad municipal, establecerá los lineamientos para que los anuncios, instalaciones, infraestructura y mobiliario urbano en la vía pública procurando armonizarlos con el entorno.



N° de Oficio: 1803/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-041/2015
Asunto: Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Urbano

La Dependencia Estatal y los municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:

- I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;
- II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;
- III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;
- IV. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros; y
- V. La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.

i) **DRENAJE PLUVIAL:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/H 259/2015, de fecha 23-veintitres de Julio del 2015-dos mil quince, otorga el Vo. Bo. e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, ambos presentados por el propio promovente, con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Debido a las características físicas existentes dentro del predio y considerando la facultad del Municipio para regular, controlar y promover la construcción y habilitación de obras para el manejo de aguas pluviales según artículo 155 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se deberá presentar el resultado del análisis hidrológico e Hidráulico mediante la elaboración de un Estudio de Aguas Superficiales, siendo entregado al momento de la solicitud de autorización del proyecto urbanístico, el cual deberá contener los aspectos siguientes:

1. Análisis Hidrológico:

- a) Deberá presentar por escrito las memorias de cálculo del gasto máximo para los escurrimientos que atraviesan al predio, tomando para tal efecto la urbanización a futuro, considerando un valor de 0.70 adimensional como coeficiente de escurrimiento para las áreas internas y 0.30 para las áreas naturales sin desarrollo; además deberá calcular dichos gastos utilizando periodos de retorno de 50, 100, y 500 años con la intención de analizar el comportamiento crítico del gasto determinado.
- b) Para obtener la pendiente del cauce natural de cada cuenca, se deberá utilizar el método de Schwarz y Taylor, ya que es el método que más se apega a las geometrías reales de cada escurrimiento sobre el terreno o en caso de contar con las rasantes a través del promedio de ellas.
- c) Debido a las pendientes del terreno natural, deberá realizar una revisión de las capacidades hidráulicas en las calles internas de acuerdo a la sección vial propuesta utilizando para su diseño periodos de retorno de 50 años como mínimo.
- d) Se deberá definir la disposición final de los escurrimientos superficiales, así como el manejo de las aguas pluviales fuera del desarrollo a fin de no ser generador de posibles inundaciones, encharcimientos, tuberías sobresaturadas, fallas en pavimentos, etc., aguas abajo del futuro desarrollo.
- e) Además deberá de anexar por escrito las recomendaciones y conclusiones propias obtenidas dentro del proyecto hidrológico.

2. Análisis Hidráulico.

- a) Deberá de presentar un Plan Maestro para el Diseño del Drenaje Pluvial Interno (Diseño Hidráulico de imbornales en caso de ser necesario, rejillas de piso, trampas de arenas, derechos de paso, canalización, enductamiento, etc.) para todos los lotes que se piensan desarrollar, debiendo calcular este gasto mediante áreas internas haciendo uso del Método Racional.
- b) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el Artículo 199, Fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio N° SADM-ING-0886-15 (Junio 2015):

"En función de los gastos, se revisaron las secciones críticas dentro de las vialidades, determinándose la capacidad de conducción de la lámina de agua, en base al gasto acumulado y considerando una altura de guarnición de 0.15 mts. arrojando que la sección cumplirá con la altura permitida, no representando ningún problema o riesgo desde el punto de vista hidráulico, ya que este se evacua en forma inmediata, esto es considerando la pendiente de rasantes existente".

- c) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- d) Implementar las estrategias pluviales estructurales tales como obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera y cuando sea señalado en los estudios hidrológicos específicos; garantizando la calidad de las obras por el termino de 3 años a partir de la fecha de recepción por parte del Municipio, esto conforme al numeral 10.5.2. del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- e) De acuerdo a los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.
- f) Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondiente. Estos cauces no deberán ser obstruidos, esto conforme al numeral 10.5.2. del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- g) De acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- h) Con base al tipo de suelo, así como a las pendientes presentes dentro del predio se deberán diseñar las obras hidráulicas considerando periodos de retorno de 50 años como mínimo, a fin de poder efectuar el mantenimiento periódico a dichas obras por proyectar.
- i) Se deberán presentar las memorias técnicas efectuadas para el cálculo de la lámina de agua, así como para la revisión de la capacidad hidráulica en las calles de acuerdo a la sección vial propuesta



N° de Oficio: 1803/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-041/2015
Asunto: Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Urbano

considerando un periodo de retorno de 50 años, periodo recomendado por las autoridades en el diseño de drenaje pluvial de acuerdo al tipo de desarrollo urbanístico. Así mismo, las secciones transversales de la vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2%.

- j) No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.
- k) En caso de ser requerida alguna canalización se deberá otorgar protección a la misma, además de establecer medidas de control estricto para evitar que esta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.
- l) Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sitio natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.
- m) No se permitirá el relleno o desecación de los cauces de escurrimiento natural.
- n) En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

j) **ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° **DT/G178/2015**, de fecha 18-dieciocho de Junio del 2015-dos mil quince; considera el presente dictamen Factible, condicionado al cumplimiento de las observaciones y lineamientos descritos a continuación, que con base en el plano y los antecedentes presentados, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos.

- o El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- o Para la Etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos con la siguiente información:
 - Croquis de localización del Fraccionamiento.
 - Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
 - Resultados de las propiedades índices y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
 - Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
 - En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
 - Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
 - Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
 - Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.

- Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
- Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
- Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
- o El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del fraccionamiento, sin atender exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.
- o En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa de Proyecto Rasantes.

k) **LINEAMIENTOS AMBIENTALES:** De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° 5181/15-DIEC-SEDUE, de fecha 01-uno de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; en la cual se apercibe a NO realizar actividades de transplante, poda y/o retiro de cubierta vegetal de en el predio hasta solicitar y obtener los permisos autorizados por parte de esta Secretaría, en caso de ser omisos a estos lineamientos esta autoridad tiene a bien iniciar un procedimiento administrativo para aplicar las sanciones correspondientes. Indica que en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

1. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.
2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 145 VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que solicita los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

II. Para la Etapa de Rasantes:

1. Deberá obtener el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales ante la Secretaria de Medio ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en relación con los artículos 1, 58 Fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, para la cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e informe Preventivo con sus respectivas relaciones.

I) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

En la etapa de **PROYECTO URBANÍSTICO** y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- a) Estudio de Impacto Ambiental que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Gobierno del



N° de Oficio: 1803/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-041/2015
Asunto: Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Urbano

Estado de Nuevo León, de acuerdo al Artículo 249 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículo 145, fracción VIII, de la Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- b) Estudio de Impacto Vial, de acuerdo al Artículo 249, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 145, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- c) Estudio de Aguas Superficiales (Análisis Hidrológico e Hidráulico), de acuerdo al Artículo 145 fracción XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- d) Estudio de pendientes, firmado por el perito responsable, anexando copia de cedula profesional, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta e indicar la superficie y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 145 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

En la etapa de PROYECTO DE RASANTES y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá presentar:

- a) Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en relación con los artículos 1, 58 Fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

En la etapa de PROYECTO EJECUTIVO y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- a) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- m) **URBANIZACIÓN:** En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 204 fracciones I al X y 205 fracciones I al X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- n) **PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 205 fracción III, VII y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- ñ) **CONDICIONANTES DE COMPATIBILIDAD:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.
- o) **SEÑALAMIENTO VIAL:** En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio de Monterrey, N.L.
- p) **CONTROL DE EROSION:** En su momento, al iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

TERCERO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 271 fracción I, inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, respecto a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal:

- o Oficio N° SSPVM/12365/2015, de fecha 19-diecinueve de Junio de 2015-dos mil quince, emitido por la Oficina del Comisario de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:
*"La ubicación del predio identificado con el número de expediente catastral 51-006-684, ubicado entre las calles Cañón Grande y Escantil Gigante al oriente del Panteón Jardín del Descanso, Delegación Huajuco, de la Ciudad de Monterrey, se encuentra fuera de los límites geográficos de la zona de responsabilidad de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey.
Por lo anterior, esta autoridad no es competente para manifestarse respecto a la factibilidad o imposibilidad de dotación y prestación de servicios públicos (seguridad)..."*



N° de Oficio: 1803/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-041/2015
Asunto: Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Urbano

- o Oficio N° SSP/111/2015 de fecha 22-veintidos de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:

"...le informo que el predio en mención, se encuentra localizado en el área de operación de esta Secretaría, correspondiendo a la Delegación Operativa Sur Huajuco, en donde dicha Delegación presta el servicio de limpia y recolección de basura, mantenimiento de parques, jardines, vialidades, pluviales y alumbrado público.

Cabe mencionar, que los servicios mencionados anteriormente, serán otorgados, una vez que el solicitante, cuente con la correspondiente Constancia de Municipalización, de acuerdo a lo señalado en el artículo 268 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que indica:

"La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el municipio se haga cargo de la presentación de los servicios públicos que le correspondan y se formalizará mediante un acta entrega recepción que será firmada por el interesado el municipio..."

CUARTO: De acuerdo al Artículo 276 fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción. b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo, y, c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones". Fracción III: "En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley".

QUINTO: De acuerdo al Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas.

SEXTO: Cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio.

SÉPTIMO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros. Así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

OCTAVO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 271 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y que de incurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del artículo 341 del mencionado Ordenamiento Jurídico, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 fracciones I incisos a) y b); II incisos b), f), g), h), n); III inciso c), de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

NOVENO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría de conformidad con lo dispuesto por el artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L.-----



LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. ADRIANA MORENO REYNA
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

EMS/TVNS(/bash/AMR/vcg/jerh)

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse HECER MARQUEZ PAEZ siendo las 9:55 horas del día 17 del mes de AGOSTO del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR	LA	PERSONA	CON	QUIEN	SE	ENTIENDE	LA	DILIGENCIA
FIRMA <u>Jorge E. Zambrano O.</u>		FIRMA <u>Hecker Marquez Paez</u>						
NOMBRE <u>Jorge E. Zambrano O.</u>		NOMBRE <u>Hecker Marquez Paez</u>						