



### INSTRUCTIVO

**AL C. ARQ. RAFAEL CARLOS QUIROGA MADRIGAL  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
IMPULSORA SAN AGUSTÍN, S.A. de C.V.**

Rio Grijalva N° 219, Col. Del Valle  
San Pedro Garza García, N.L.  
Presente.-

**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 28-veintiocho días del mes de Julio del año 2016-dos mil dieciséis.-----

**V I S T O:** El Expediente administrativo número **F-037/2016**, formado con motivo de la solicitud de fecha 09-nueve de Junio del 2016-dos mil dieciséis, presentada por el C. Arq. Rafael Carlos Quiroga Madrigal, quien acredita su personalidad mediante Carta Poder de fecha 22-veintidos de octubre de 2015-dos mil quince, ratificada el día 26-veintiseis del mismo mes y año, ante el Licenciado Adrián Cantú Garza, Notario Público Titular N° 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en el Municipio de Monterrey del Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 7,068-siete mil sesenta y ocho, el cual contiene Poder Especial para Actos de Administración, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **IMPULSORA SAN AGUSTÍN, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **COLONIAL SAN BERNABÉ**; relativo a la superficie solicitada de **40,429.08 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **89-000-018**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 20,237-veinte mil doscientos treinta y siete, de fecha 05-cinco de Febrero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Notario Público Titular N° 124-ciento veinticuatro, con ejercicio 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° 6292, Volumen: 291, Libro: 252, Sección: Propiedad, de fecha 23-veintitres de Julio del 2015-dos mil quince; Así mismo, presenta Rectificación de Medidas contenida dentro del Acta Fuera de Protocolo N° 138,840/16-ciento treinta y ocho mil ochocientos cuarenta diagonal dieciséis, de fecha 04-cuatro de Enero de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Andrés Gerardo Canales González, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública N° 122-ciento veintidós, de la cual es Titular el Lic. Héctor Mauricio Villegas Garza, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 314, Volumen: 115, Libro: 7, Sección: Auxiliar Monterrey, de fecha 20-veinte de Enero de 2016-dos mil dieciséis; predio colindante al Camino del Pastizal, San Bernabé Topo Chico, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio 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;

### C O N S I D E R A N D O

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-023/2016**, bajo el oficio N° 2086/SEDUE/2016, de fecha 04-cuatro de Julio del 2016-dos mil dieciséis, dictaminó precedente la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar Con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **COLONIAL SAN BERNABÉ**; relativo a la superficie solicitada de 40,429.08 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 89-000-018.



- II. Que en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio (**HMM**); la cual se propone en zonas donde el uso habitacional convive con otros usos de comercio y servicios, admite una mezcla más intensa que el Mixto Ligero. Por lo que de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de y Destinos del Suelo, el uso habitacional 1.1.1 Unifamiliar se estima permitido, en cuanto a los usos comerciales y servicios algunos usos se consideran condicionados. De conformidad al Plan en comento, se señala para esta zona, una densidad alta tipo **D-10**, donde se permite desarrollar un máximo de 105 viviendas por hectárea.
- III. 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 el Ing. Raúl José Cadena Payton, representante legal de la persona moral denominada IMPULSORA SAN AGUSTÍN, S.A. de C.V. y como perito responsable el Arq. Rafael Carlos Quiroga M., con Cédula Profesional N° 1825658, de la cual se anexa copia.
- IV. Que el promovente presentó en fecha 09-nueve de Junio de 2016-dos mil dieciséis, las factibilidades del servicio de agua potable y drenaje sanitario; y la factibilidad de drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.:

- Oficio N° **SADM-DG-0193-15**, de fecha 30-treinta de Marzo de 2015-dos mil quince, 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 ó viviendas previstas de 200 unidades, con una superficie de 41,487.00 metros cuadrados, ubicado al norte de Avenida Camino del Pastizal y al sur de calle 20 de Noviembre en la colonia San Bernabé, municipio de Monterrey, Nuevo León; teniendo como vigencia de un año a partir de la fecha del referido oficio, indicando como superficie máxima: 41,487.00 metros cuadrados y cota máxima de suministro: 568.00 m.s.n.m., indicándole las siguientes obligaciones de obras de infraestructura al solicitante:

**AGUA POTABLE:** a) Instalación de 600 metros de tubería asbesto cemento en diámetros de 0.25 m (10") A-7.

**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-DG-0361-16**, de fecha 29-veintinueve de abril del 2016-dos mil dieciséis, en el que informa lo siguiente: "... Nos referimos a su escrito, mediante el cual nos solicita la actualización de factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario para un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional, con un número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 200 unidades, con una superficie de 41,487.00 m2, ubicado al Norte del Camino al Pastizal y al sur de calle 20 de Noviembre en la Colonia San Bernabé en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

*Al respecto, nos permitimos informarle a usted que en virtud de que las condiciones para proporcionar el servicio no han variado por medio del presente se ratifica el dictamen de factibilidad del oficio SADM-DG-0193-15 de fecha 30 de Marzo del 2015. ..."*

- Oficio N° **SADM-ING-0515-16**, de fecha 10-diez de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, referente a la factibilidad de Drenaje Pluvial del Fraccionamiento Colonial San Bernabé, ubicado en la Calle Camino al Pastizal s/n Colonia San Bernabé Topo Chico, municipio de Monterrey, Nuevo León informa lo siguiente: "... que se aprueba el análisis hidrológico e hidráulico presentado, llevado a cabo por **PROYECTO DE INGENIERIA HIDRAULICA E HIDROLOGIA SUPERFICIAL**, sin embargo se señala la importancia que tiene para la



*prevención de algún hecho contingente en materia pluvial al interior del predio objeto del estudio y su entorno, la limpieza y desazolve de las alcantarillas pluviales en su predio a fin de procurar mantener por estas, el paso libre de las aguas producto del escurrimiento superficial en la zona.*

*Me permito autorizarle la construcción de las siguientes obras:*

**DRENAJE PLUVIAL**

- 73.00 m. tubo de 1.22 m. (48")
- 8.00 m. de rejillas con caja de 1.00 m. de ancho y H= 1.20 m. mínima
- Conexión a pozo de visita del pluvial existente en Pastizal con 20 de Noviembre ..."

V. Que el promovente presentó en fecha 09-nueve de Junio de 2016-dos mil dieciséis, la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio N° DIE-043/2016, de fecha 26-veintiseis de enero del 2016-dos mil dieciséis, a través de la División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente, que señala que es FACTIBLE proporcionar el servicio de energía eléctrica, para un predio denominado Colonial San Bernabé, ubicado en Camino al Pastizal y San Francisco en el Municipio de Monterrey, N.L., con una superficie de 41,487 metros cuadrados, el cual se destinará para fraccionamiento o unidad Habitacional y 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.

VI. 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, mediante oficio N° AET/0083/2016, de fecha 14-catorce de Enero del 2016-dos mil dieciséis, en el que informó que se procedió a realizar el análisis de la documentación presentada y los estudios correspondientes, llegando a los siguientes resultados:

2015-2018  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

*El terreno en análisis se encuentra ubicado en colindancia al poniente con el Frac. La Alianza, al norte con la calle 20 de Noviembre, delimitado al oriente con la Av. Camino del Pastizal y al sur con terreno en estado natural, teniendo como referencia al norte el Rio Pesquería a 250 m aproximadamente.*

*En la vista a campo se observó que actualmente el terreno en estudio se encuentra en estado natural; de acuerdo a los planos presentados en esta Agencia, se tendrá acceso al futuro fraccionamiento a través de la Av. Camino del Pastizal.*

*Actualmente se ofrece el servicio de transporte público urbano, sobre la calle Ocaso y Pastizal, las cuales se encuentran a 310 m y 270 m respectivamente del predio en estudio, la distancia entre el lote habitacional más lejano hasta el punto donde actualmente se ofrece el servicio de transporte público, estaría a 525 m aproximadamente, la distancia de cobertura determinada por esta Agencia como aceptable es de 500 m, por lo cual se tendría cobertura para el 95% de los futuros habitantes del predio en estudio.*

*La Av. Camino del Pastizal es una vialidad considerada para ser incorporadas a la red de transporte público, cuando exista la demanda suficiente y con ello rentabilidad para la introducción del servicio de transporte público en este sector.*

*Por consiguiente, esta Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura existente y la cobertura actual de los servicios de transporte urbano en la zona, **la factibilidad de acceso a los servicios de transporte público para el fraccionamiento Colonial San Bernabé, estaría supeditada a que se cumpla con los siguientes lineamientos:***

1. Reservar el espacio para instalar un señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19, definido por la Agencia Estatal de Transporte, ubicado de la siguiente manera; sobre la Av. Camino del Pastizal, en el sentido norte a sur, sobre la acera poniente, antes del acceso al fraccionamiento.
2. Reservar el espacio para equipar un parábús que cubra un área mínima de 5.0 m x 1.8 m, para equipar las paradas referidas en el punto anterior.

J.S.

3/15



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 "Vialidad considerada para circulación de transporte público" sobre la vialidad Av. Camino al Pastizal, otra más que establezca "Parada de transporte público y su equipamiento" en los lugares destinados para este fin y descrito en el primer punto.*
4. *Los compradores de los lotes colindantes con la vialidad considerada para la circulación de transporte urbano deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 1y 2 para evitar inconformidades posteriores de estos por aprobación equivocada del espacio y vía pública.*
5. *Deberán de contar con banquetas con accesibilidad universal y sección que estipule la normativa vigente, que permitan al usuario del servicio de transporte urbano transitar de manera segura hasta la parada de dicho servicio. ..."*

**VII.** Que en fecha 13-trece de Junio del 2016-dos mil dieciséis, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto a Preliminares, Terracería, Drenaje Sanitario, Drenaje Pluvial, Agua Potable, Gas Natural y Pavimentación: No existe ningún tipo de avance. Banquetas y Guarniciones: Únicamente se encuentran habilitadas las guarniciones que colindan con las vialidades 20 de noviembre al Norte, Camino del Pastizal al Oriente y Privada Arboledas al Poniente. Electrificación: No existe ningún tipo de avance. El predio se encuentra afectado por el paso de un tendido de postes de energía eléctrica y alumbrado en su sección Noroeste. Alumbrado público: Al interior del predio solo en su lado Noroeste presenta una afectación por el paso de un tendido de postes de energía eléctrica y alumbrado. Se encuentra luminarias por los límites del terreno que dan frente a las vialidades 20 de noviembre al Norte, Camino del Pastizal al Oriente y Privada Arboledas al Poniente. Jardinería y Arborización: El terreno se encuentra en breña, en su estado natural. Dentro del terreno se encuentra un árbol de talla grande y algunos de talla mediana y baja, en su mayoría matorrales y arbustos. Nomenclatura y Señalamiento y Equipamiento: No existe ningún tipo de avance. Uso de Suelo de las Áreas Colindantes: Al oriente terrenos baldíos y sin uso, al norte, al poniente y al sur con usos habitacionales. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): Existe una construcción pequeña de aproximadamente 3.00 x 2.00 mt., aparentemente sin uso, dentro del terreno que nos ocupa. Colindancias del Predio: Al Norte con Fracc. Balcones de San Bernabé, al Poniente (de Norte a Sur) con Fracc. Alianza sector R, Parcela 17 y Hacienda San Bernabé (parcela 128) consecutivamente, al Sur con Parcela 29 y 30, y al Oriente con predio baldío. Infraestructura: No existe avance para la habilitación de la infraestructura propia del fraccionamiento. Sección de Vialidades colindantes al Predio: Al Oriente, la calle Camino al Pastizal cuenta con una sección actual aproximada de 8.00 mt. (De cordón a cordón de banqueta), al Poniente, la calle Arboledas cuenta con una sección actual aproximada de 4.00 mt. (De cordón al límite de propiedad del predio), y al Norte con Vialidad sin Nombre (20 de Noviembre) cuenta con una sección actual aproximada de 6.00 mt (De cordón a cordón de banqueta). Esguimientos Naturales y/o Arroyos: No se aprecian. Vegetación: Dentro del terreno se encuentra un árbol de talla grande y algunos de talla mediana y baja, en su mayoría matorrales y arbustos. Derechos de paso C. F. E., A y D, Gas, Pluvial y C. N. A.: En la sección Noroeste, al interior del predio, presenta una afectación por el paso de un tendido de postes de C.F.E. y alumbrado.

**VIII.** Que en relación al Gravamen que versa respecto del predio objeto del trámite que nos ocupa, el promovente presentó en fecha 09-nueve de junio del 2016-dos mil dieciséis, escrito signado por el C. Ing. Sergio Arturo Purata Velarde, en representación de Globo Rural, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R., en el que manifiesta: "... Por medio de la presente autorizamos y estamos de acuerdo que la empresa Impulsora San Agustín, S.A. de C.V. Realice los tramites de factibilidad, Lineamientos, Proyecto Urbanístico, Rasantes, Proyecto Ejecutivo y Plano de Ventas en el terreno de su propiedad ubicado en Camino al Pastizal s/n, col San Bernabé Topo Chico, identificado con el número de exp. Catastral 89-000-018, donde nuestra empresa es el acreedor. Se anexa copia constitutiva e Id. Del acreedor. ..."; acompañando además copia del Contrato de Apertura de Crédito Refaccionario Simple, que consta en Escritura Publica N° 13,549-trece mil quinientos cuarenta y nueve de fecha 02-dos de Julio del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Público Titular de la Notaría Número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual se encuentra



debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2154, Volumen 180, Libro 87, Sección Gravamen, Unidad Monterrey, de fecha 11-once de Julio del 2012-dos mil doce.

- IX. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3010000039917**, de fecha 27-veintisiete de Julio de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$8,582.20 (OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 20/100 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 Artículo 52-bis fracción V inciso a) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.
- X. 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 indicar 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 y último párrafo, 121 fracción I, 123 fracción I incisos a), b) y c), 147, 158 fracciones I a la XII, 159 fracciones I al XIII, 191 fracción II, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XIV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I y IX, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al XI, 205 fracciones I al X, 206 fracción I al VI, 207, 241 primer párrafo, 242 fracción III, 243 fracción II, 245, 248 fracciones I al VIII, 271 fracción II inciso a), b), c), d), e), f), g), h), i), 276 fracción I primer párrafo, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 1, 2, 3 fracción II, 139, 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 86, 89, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracción II y IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**A C U E R D A**

**PRIMERO:** Se informa a la persona moral denominada **IMPULSORA SAN AGUSTÍN, S.A. de C.V.**, la fijación de los **Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **COLONIAL SAN BERNABÉ**; relativo a la superficie solicitada de **40,429.08 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **89-000-018**; mismos que deberá respetar y cumplir en la elaboración del Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 204 fracciones I al XI, y 242 fracción IV 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 1 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3 fracción II, 139, 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 **81-000-018** será de **40,429.08 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° DPTDUIV/305/2016, de fecha 07-siete de Abril de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos 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:

- a) Para la calle Beisbolistas deberá respetar un ancho mínimo de 12.00 metros, 6.00 metros a partir del límite de propiedad y hacia ambos lados.
- b) Para la calle 29 de Noviembre deberá respetar un ancho total de 15.00 metros, de paramento a paramento.
- c) Para la Av. Camino del Pastizal deberá respetar un ancho total de 34.00 metros, 18.50 metros a partir del límite de propiedad y hacia el poniente.
- d) Deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en el cruce de las calles Beisbolistas y 29 de Noviembre.
- e) Deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 5.00 metros, en el cruce de las calles 29 de Noviembre y Av. Camino del Pastizal.
- f) 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.

- Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
- Deberá acatar lo indicado en los artículos 158, 159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
- Para el proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley antes mencionada en el artículo 249, y que además 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 se indica en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en 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.
- De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes de hasta el 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesena metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.  
En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo 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.
- Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León. En lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones.
- 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 IX, 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.

Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7%-siete por ciento de área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes.

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, indica que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio (**HMM**); se propone en zonas donde el uso habitacional convive con otros usos de comercio y servicios, admite una mezcla más intensa que el Mixto Ligero. Por lo que de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de y Destinos del Suelo, el uso habitacional 1-1-1 Unifamiliar se estima permitido, en cuanto a los usos comerciales y servicios algunos usos se consideran condicionados; para la porción colindante a la Avenida Calzada del Pastizal, se considera Corredor Urbano de Bajo Impacto (**CBI**), donde para su área de influencia, predominan y se permiten los usos de comercio y servicios complementarios a la función habitacional, de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo del referido Plan.

○ **DENSIDAD:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se señala para esta zona, una densidad alta tipo **D-10**, donde se permite desarrollar un máximo de 105 viviendas por hectárea.

**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;

**g) CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:**

De conformidad con el oficio N° 2830/16-DIEC-SEDUE, de fecha 26-veintiséis de Julio de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se señalan a continuación:

1. **Cumplir con lo dispuesto en el artículo 271 Fracción II, inciso G de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:**





- 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, Anacahuíta, 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 aspersion 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 y 1-un árbol nativo por cada 2-dos cajones de estacionamiento en los lotes comerciales y de servicios, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, 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.

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;





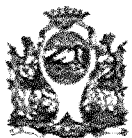
- II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;
  - III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas 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 denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 107/2016, de fecha 22-veintidos de Junio del 2016-dos mil dieciséis, el cual se emite con base en el levantamiento topográfico del lugar, la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados ante esta Secretaría 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.

Además, con base en el 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.

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, encharcamientos, tuberías sobresaturadas, fallas en pavimentos, etc. aguas abajo del futuro desarrollo.

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:

- 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 períodos 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) Deberá 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 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 las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2%.
- d) Además, con base en el 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 mantenimiento periódico a dichas obras por proyectar.
- e) 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, encharcamientos, tuberías sobresaturadas, fallas en pavimentos, etc., aguas abajo del futuro desarrollo.



f) Deberá de anexar por escrito las recomendaciones y conclusiones propias obtenidas dentro del proyecto hidrológico.

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, así mismo para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.

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. De acuerdo al oficio SADM-ING-0515/16, referente a la solicitud de factibilidad del servicio de drenaje pluvial de un predio con una superficie de 4.04 has. ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, me permito informar, que se aprueba el análisis hidrológico e hidráulico presentado, llevado a cabo por Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, sin embargo se señala la importancia que tiene para la prevención de algún hecho contingente en material pluvial al interior del predio objeto del estudio y su entorno, la limpieza y desazolve de las alcantarillas pluviales en su predio a fin de procurar mantener por estas, el paso libre de las aguas producto del escurrimiento superficial de la zona. Me permito autorizarle la construcción de las siguientes obras:

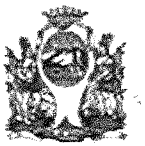
- 73.00 m. tubo 1.22 m. (48")
- 8.00 m. de rejillas con caja de 1.00 m. de ancho y H= 1.20 m. mínimo
- Conexión a pozo de visita del pluvial existente en Pastizal con 20 de noviembre.

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.

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 término 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.

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.

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.



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

Nº de Oficio: 2317/SEDUE/2016

Expediente Nº F-037/2016

Asunto: Lineamientos Generales  
de Diseño Urbano

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.

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.

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.

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.

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera etapa, el predio se encuentra fuera de las áreas con Riesgo Hidrológico; por lo que se considera el presente dictamen factible, con base en las obligaciones y lineamientos antes mencionados.

j) **ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio Nº **DPTDU/G106/2016**, de fecha 13-trece de Junio del 2016-dos mil dieciséis; considera el presente dictamen Factible, en virtud de la revisión del plano para la etapa de Lineamientos Generales de Diseño Urbano y los antecedentes presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos.

En virtud de la ubicación del predio, esta Dirección solicita evaluar las características físico mecánicas de los materiales presentes en la estratigrafía del sitio, determinada por el muestreo alterado, ejecutar pruebas de laboratorio que proporcionen sus parámetros y las capacidades de carga admisibles, así como las recomendaciones generales de construcción de vialidades y del proyecto en general. Además de un reconocimiento de las condiciones del entorno y su afectación por el desarrollo urbano, el cual debe de revisar tanto el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Con base a lo anteriormente citado, le informo los requisitos que esta Dirección solicita para su presentación en la Etapa correspondiente:

- Croquis de localización del Fraccionamiento.
- Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
- Resultados de las propiedades índice 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.

11/15

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



- 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 la nivelación del terreno para la construcción de vialidades, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.

**k) LINEAMIENTOS AMBIENTALES:** De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° 2830/16-DIEC-SEDUE, de fecha 26-veintiséis de Julio de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; en la cual 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 considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de 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, mismas que deberán observar lo siguiente: *“ fracción I. 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-quinque 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.”*
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.

**l) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:**



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

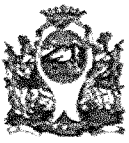
- a) Estudio de Impacto Ambiental que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Artículo 249 fracción IV, de la Ley de Desarrollo 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, 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.
- b) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el Artículo 147 fracción XI inciso h) 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 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".

**CUARTO:** 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.**

**QUINTO:** 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.

**SEXTO:** 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.

**SÉPTIMO:** 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.

**OCTAVO:** 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ**  
**C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS**  
**Y REGULARIZACIONES**

jpgr/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Enrique Jauregui siendo las 10:08 horas del día 04 del mes de agosto del año 2016-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR \_\_\_\_\_ LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_  
NOMBRE Arq. Jessica Rodríguez 622 NOMBRE Arq. Enrique Jauregui



