



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016
Expediente N° F-123/2015
Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

INSTRUCTIVO

**AL C. LIC. OMAET SOTO QUINTANA
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**

Calle Matamoros N° 1011 Pte., Zona Centro,
Monterrey, 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 17-dieciséis días del mes de Marzo del año 2016-dos mil dieciséis.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-123/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 30-treinta de Octubre de 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 25-veinticinco de Enero de 2016-dos mil dieciséis, presentados por el C. Lic. Omaet Soto Quintana, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 23,968-veintitres mil novecientos sesenta y ocho, de fecha 27-veintisiete de Julio del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Ubaldo Garate Bravo, Notario Público Titular N° 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; el cual contiene Poder General Amplísimo para actos de Administración, que les otorgó a su favor la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. de C.V.**; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5**; relativo a la superficie solicitada de **111,457.376 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **81-000-021**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 13,167-trece mil ciento sesenta y siete, de fecha 12-doce de Marzo de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular N° 75-setenta y cinco, en ejercicio en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 4350, Volumen: 276, Libro: 174, Sección: Propiedad Monterrey, de fecha 03-tres de Junio de 2010-dos mil diez; predio al oriente del fraccionamiento Cumbres del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, 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 en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), la cual de acuerdo a lo establecido en la Matriz de Usos y Destinos del Suelo, predomina el Uso Habitacional Unifamiliar; para las porciones colindantes a las Avenidas Cumbres Madeira, Alejandro de Rodas y Paseo de los Leones, se consideran Corredor Urbano de Mediano Impacto (**CMI**), donde para su área de influencia, se permiten algunos usos comerciales y de Servicios, de



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016
Expediente N° F-123/2015
Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad del plan. En cuanto a la densidad se refiere, señala una densidad tipo **D-7**, donde se permite desarrollar un máximo de 67 viviendas por hectárea; y para el corredor Urbano de Mediano Impacto (**CMI**) mencionado, para su área de influencia de 50.00 metros de profundidad, se le señala una densidad de 120 viviendas por hectárea.

- ii. De acuerdo al escrito signado por el Lic. Omaet Soto Quintana, representante legal de la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO S.A. de C.V.**, presentado ante esta Secretaría en fecha 25-veinticinco de Enero de 2016-dos mil dieciséis, en la que manifiesta lo siguiente:

"Por medio del presente escrito me es grato saludarle, permitiéndome hacer de su conocimiento que mi representada Vivienda y Desarrollo Urbano, S.A. de C.V, es propietaria de un predio ubicado al poniente de este Municipio, el cual cuenta con una superficie de 111,457.376 y es identificado con el expediente catastral 81-000-021.

Es el deseo de mi mandante desarrollar sobre dicho predio un Fraccionamiento de Urbanización Inmediata con 243 lotes con uso de suelo Habitacional Unifamiliar, 17 lotes con uso de suelo comercial y de servicios, así como un lote con uso de comercio de barrio, para dar infraestructura a la zona.

Según el Plan de Desarrollo Urbano vigente, el uso de suelo para este predio es de Habitacional Unifamiliar y en su apartado de 10.1.2 de Zonificación Secundaria, menciona la definición del Uso de Suelo Habitacional Unifamiliar (HU) que a la letra dice; "Este uso se aplica, en las zonas ya urbanas al interior de las colonias habitacionales y no admite otros usos del suelo, mientras que en las zonas urbanizables o previstas para crecimiento, los desarrollos o fraccionamientos podrán tener usos del suelo multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda, ubicados estratégicamente o en centros de barrio, los cuales deberán ser previstos desde la autorización del fraccionamiento, por lo que resulta claro que en las zonas urbanizables, los fraccionamientos pueden contemplar el uso de suelo comercial y de servicios, además de la figura de comercio de barrio.

*Así mismo, dentro del mismo apartado de Ordenamiento Urbano, contempla Otras Zonas, dentro del cual se encuentra comprendido el **Comercio de barrio**, mismo que se define de la siguiente manera: "Zonas o predios señalados en el presente Plan con ese uso de suelo, previstos para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el desarrollo de usos comerciales y de servicio en áreas predominantes habitacionales. **En las áreas urbanizables, se podrá prever la localización del comercio de barrio, con usos multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda unifamiliar, y ésta será definida en los proyectos de nuevos fraccionamientos.**"*

Esto así le solicitamos de la manera más atenta, tenga a bien autorizar la Factibilidad, se fijen Lineamientos y se apruebe el Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de un Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata con 243 lotes con uso de suelo Habitacional Unifamiliar, 17 lotes con uso de suelo comercial y de servicios, así como un lote con uso de comercio de barrio....."



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016

Expediente N° F-123/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- III. 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:
- Oficio N° **SSPVM/13371/2015**, de fecha 16-dieciseis de Octubre 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 81-000-021, predio ubicado colindante al sur del Fraccionamiento Cumbres y al Norte de la Av. Paseo de los Leones y al Oeste Av. Castellana, Distrito Urbano Valle Cumbres Poniente, Delegación Poniente 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)..."
 - Oficio N° **SSP/72/2016** de fecha 17-diecisiete de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, 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 Poniente, en donde dicha Delegación presta el servicio de 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..."
 - Oficio N° **SSPE/FC/CG/1321/2016**, de fecha 03-tres de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Comisaría General de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, de la Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente: *"En relación al suyo N° 2061/2015/DIFR/SEDUE de fecha 13 de octubre de 2015, se le hace de su conocimiento que se realizaron las acciones necesarias a fin de brindarle el apoyo de seguridad solicitado en oficio antes mencionado..."*
- IV. 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 Lic. Omaet Soto Quintana, representante legal de la persona moral denominada VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. y como perito responsable el Ing. Elmer Reyna Reyna, con Cédula Profesional N° 3833809.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016

Expediente N° F-123/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

V. 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° **SADM-DG-0941-15**, de fecha 26-veintiseis de Noviembre del 2015-dos mil quince, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, con un número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 250 unidades, con una superficie de 111,457.376 m²., ubicado en avenida Abraham Lincoln, municipio de Monterrey, Nuevo León; teniendo como vigencia de un año a partir de la fecha del presente oficio, indicando como superficie máxima: solo 7 hectáreas y cota máxima de suministro: 708.00 m.s.n.m., factibilidad condicionada al cumplimiento de las siguientes obligaciones de obras de infraestructura:

AGUA POTABLE: a) Instalación de 500 metros de tubería asbesto cemento en diámetro de 0.30 m. (12").

DRENAJE SANITARIO: a) Existe Infraestructura; b) Condicionado a la terminación e incorporación de las redes del Fracc. Espacio Cumbres.

DRENAJE PLUVIAL: a) Se deberá de realizar estudio hidrológico y de diseño de plataformas para el desplante de viviendas, predios comerciales e industriales y exponerlo ante esta institución para su revisión.

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-1976-15**, de fecha 05-cinco de Noviembre de 2015-dos mil quince, referente a la factibilidad de Drenaje Pluvial del Fraccionamiento Espacio Cumbres Privada 4 y 5 ubicado entre el Fraccionamiento Cumbres del Sol y Ave. Castellana y de Ave. Paseo Leones a Ave. Madeira en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; se autorizan las siguientes obras:

DRENAJE PLUVIAL

- 218.00 m. de tubo 1.00 m. (En cinco tramos se conectaran a tubo existente en Ave. Castellana)
- 5.00 piezas Imbornales-Boca Tormenta de 4.00 m. cada una
- 2.00 piezas Registro Pluvial
- 2.00 piezas Rejilla Pluvial de 6 x 1.00 m.
- 1.00 pieza Rejilla Pluvial de 4 x 1.00 m.

- Oficio N° **SADM-ING-1978-15**, de fecha 05-cinco de Noviembre de 2015-dos mil quince, referente a la factibilidad de Drenaje Pluvial de un predio de 27.90^{ha}. Denominado Espacio Cumbres ubicado entre el Fraccionamiento Cumbres del Sol y Ave. Castellana y de Ave. Paseo Leones hasta Abraham Lincoln, nos permitimos ratificarle y autorizarle las obras siguientes:

DRENAJE PLUVIAL PRINCIPAL

- 3,010 m. Tubo 2.00 m.
- 441.00 m. Tubo de 1.50 m.
- 23.00 m. Tubo de 2.00 m. para ramales



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016

Expediente N° F-123/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- 16.00 pzas Imbornales-Boca Tormenta de 4.00 m cada una
- 12.00 pzas Registro Pluvial
- 2.00 Cajas retenedoras de azolves de 3 x 12 m aguas arriba del predio
- 1.00 Rejilla de 2 x 7.00 m registro para mantenimiento
- Una caja de captación con tapa para llegada de 2 tubos de 2.00 m y una entrada adicional

Lo anterior modifica las obras del Inciso "A" por Ave. Castellana autorizados en nuestros Oficios 056-R-10-3-C/2013 y SADM-ING-0731-15.

En las obras externas al predio considera un cruce adicional 4.00 x 2.00 metros en la Ave. Abraham Lincoln y revisar la conducción de los escurrimientos pluviales aguas abajo por Ave. San Bernabé hasta el Río Pesquería, obras a programarse con la participación proporcional por los nuevos Fraccionamientos.

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

○ Oficio N° **DIE-469/2015**, de fecha 01-uno de Diciembre de 2015-dos mil quince, otorgado por Comisión Federal de Electricidad, a través de la División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente; se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica, para un predio denominado Espacio Cumbres 2° Sector ubicado en Ave. Madeira, en el Municipio de Monterrey, N.L., con una superficie de 111,457.00 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.

VII. 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:

○ Que de acuerdo al Oficio N° **AET/02994/2015**, de fecha 28-veintiocho de Octubre de 2015-dos mil quince, informó que se procedió a realizar el análisis de la documentación y planos presentados, llegando a los siguientes resultados:

"...En los estudios preliminares de campo se observó que el predio en análisis se encuentra en estado natural, localizado en una zona de importante crecimiento habitacional en los años recientes, con vialidades actuales y proyectadas de carácter principal, colectoras y subcolectoras de largo itinerario en la zona de influencia al predio, lo que permite planear la ampliación de la red de servicios de transporte público urbano que conectan a los municipios de Monterrey y García.

De acuerdo a los planos presentados en esta Agencia, el fraccionamiento a desarrollar contará con 2 sectores de carácter privado, al norte y sur de la Av. Alejandro de Rodas, con acceso por la Av. Castellana y por Av. Alejandro de Rodas, respectivamente.

Actualmente, se ofrece servicio de transporte urbano sobre la Av. Paseo de los Leones aproximadamente a 235 m al sur del predio; por Av. Puerta de Hierro, localizada a 950 m al oriente aproximadamente,



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016

Expediente N° F-123/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

siguiendo la trayectoria de la Av. Alejandro de Rodas, y por la Av. Lincoln que se encuentra a 1.5 km aproximadamente al norte del polígono en estudio.

La distancia de caminata desde la vivienda más alejada del fraccionamiento en proyecto hasta el punto más cercano donde se brinda el servicio de transporte público que es la Av. Paseo de los Leones, sería aproximadamente de 1,300 m lejano del predio en estudio, sin embargo, considerando que tanto la Av. Alejandro de Rodas como la Av., Cumbres Madeira y la Av. Castellana, por sus características podrán ser incorporadas a la red de servicio de transporte público urbano cuando éstas estén totalmente desarrolladas, con esto, dicha distancia se reduce a menos de 500 m; distancia de cobertura de servicio determinada por esta Agencia como aceptable.

Por lo anteriormente descrito, esta Agencia Estatal de Transporte, considera que tomando en cuenta el crecimiento en la urbanización de la zona y la existencia de infraestructura vial actual y futura que se pueden integrar a la red de servicio de transporte público, la factibilidad de acceso a dichos servicios para el desarrollo habitacional "Espacio Cumbres Privada 4 y 5", quedará supeditada a que se cumpla con los siguientes lineamientos:

1. Se deberá construir o gestionar o promover, la construcción de las avenidas Alejandro de Rodas, Cumbres Madeira y Castellana, al menos en su colindancia con el predio y que pueden ser incorporadas a la red de servicio de transporte urbano cuando la demanda por el servicio así lo requiera.
2. Reservar el espacio para instalar (4) cuatro señalamientos de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), definidas por la Agencia Estatal de Transporte, ubicados de la siguiente manera:
 - a) Uno sobre la Av. Cumbres Madeira, en el sentido poniente a oriente, sobre la acera sur, frente a lotes comerciales.
 - b) Dos sobre la acera poniente de la Av. Castellana, en el sentido norte a sur, el primero a la altura del área municipal 1 y el segundo antes del lote comercial ubicado en el cruce con la Av. Alejandro de Rodas.
 - c) Una más sobre la Av. Alejandro de Rodas, en el sentido poniente a oriente, sobre la acera sur, antes del cruce con la Av. Castellana.
3. Reservar el espacio para equipar con parábús que cubra un área mínima de 5.0 m 1.8 m, las paradas referidas en el punto anterior y tal como se muestra en el croquis anexo; sin restringir el área para la circulación peatonal o de personas con movilidad restringida.
4. Proyectar el acceso a los lotes comerciales y el estacionamiento sin que afecte la disponibilidad del espacio, ubicación y operación de las áreas necesarias para el sistema de transporte público, considerando el estacionamiento fuera de la vía pública.
5. La vialidad que se contemple para la circulación de unidades de transporte urbano, deberá contar con una estructura del pavimento adecuada, de acuerdo a la Legislación en 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; dicha estructura deberá ser autorizada por las autoridades municipales.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016

Expediente N° F-123/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

6. También deberán 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.
7. En los planos que se presenten en todos los tramites subsecuentes relacionadas 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 considerada para circulación de transporte público"** sobre la Av. Castellana, Av. Cumbres Madeira y Av. Alejandro de Rodas, otra más que establezca **"Parada de transporte público y su equipamiento"** en los lugares destinados para este fin y descrito en el Punto 2.
8. 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 2, 4 y 7 para evitar inconformidades posteriores de estos por aprobación equivocada del espacio y vía pública...."**

VIII. Que en fecha de 09-nueve de Octubre del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó en cuanto a al desmonte, el trazo, los cortes y las nivelaciones, dentro del predio, aún no se han iniciado, solo en la sección correspondiente frente al predio, en el cuerpo norte de la Avenida Paseo de los Leones, la cual se encuentra terminada, la Avenida Alejandro de Rodas y el cuerpo sur de la Avenida Cumbres Madeira, se encuentra en estado natural. Terracerías: en el interior del predio no se han iniciado los trabajos, solo en el cuerpo norte de la avenida Paseo de los Leones, se encuentra terminada en base con carpeta asfáltica. Drenaje Sanitario: No se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal, las acometidas para los lotes habitacionales y los registros, existen acometidas en el lote ubicado por la Avenida Paseo de los Leones. Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos dentro del predio. Agua Potable: no se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal y las acometidas para los lotes habitacionales, así como la construcción de los registros y cajas de válvulas, en el lote comercial ubicado por la Avenida Paseo de los Leones hay acometidas. Gas Natural: No se ha realizado la canalización de la tubería para la red principal y la instalación de las acometidas en los lotes habitacionales. Pavimentación: hay pavimento terminado en el cuerpo norte de la avenida Paseo de los Leones frente al predio, en ambos cuerpos de la avenida Alejandro de Rodas y en el cuerpo sur de la Avenida Cumbres Madeira no se han iniciado los trabajos para la instalación de la carpeta asfáltica. Banquetas y guarniciones: No se han iniciado la construcción de banquetas, solo la guarnición en la sección correspondiente frente al predio por las Avenidas Paseo de los Leones. *Electrificación: No se ha instalado la tubería para la red principal, la construcción de las bases y los registros para los transformadores y las acometidas en los lotes, solo por las Avenidas Paseo de los Leones hay un registro. Alumbrado Público: solo se han instalado las luminarias con sus registros por la Avenida Paseo de los Leones, dentro de los predios no se ha instalado la tubería, las luminarias y los registros. Jardinería y Arborización: No se ha iniciado el sembrado de los arboles ni la instalación del pasto. Nomenclatura y señalamiento: no se ha instalado el señalamiento vial y la nomenclatura en los predios, solo por la Avenida Paseo de los Leones. Equipamiento: No se ha instalado el mobiliario urbano y el sistema de riego en las áreas municipales. Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte, al sur y al oriente con vialidad y al poniente habitacional. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): No se han iniciado construcciones dentro de los predios habitacionales y comerciales. Colindancias del predio: Al norte con el cuerpo norte de la Avenida cumbres Madeira, al sur con el cuerpo sur de la Avenida Paseo de los Leones, al oriente con la Avenida Castellana y al poniente un sector del fraccionamiento cumbres del sol. Infraestructura: no se ha iniciado la construcción de los servicios de agua,



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016

Expediente N° F-123/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

drenaje sanitario y pluvial, gas, alumbrado público, cable y telefonía. Sección de Vialidades colindantes al Predio: al norte con la Avenida Cumbres Madeira con una sección de 24.00 m y al sur con la Avenida Paseo de los Leones con una sección de 50.00 m y al oriente con la Avenida Castellana con una sección de 30.00 m. Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: se observan dos escurrimientos, uno proveniente del fraccionamiento Cumbres del Sol, el cual ingresa al predio aproximadamente a 150.00 m del punto D del Polígono con trayectoria de poniente a oriente hacia la Avenida Castellana y el otro aproximadamente a 60.00 m de la Avenida Alejandro de Rodas. Vegetación: Dentro del predio se observan, sombrillas, anacahuillas, maleza, palmas, yucas, cactus, plantas arbustivas y rastreras. Derechos de Paso C.F.E., A y D, Gas, Pluvial, C.N.A.: No se observan. Nota: se observa un relleno en la cañada, en una sección aproximadamente de 50.00 m. partiendo de la Avenida Castellana hacia el poniente, el relleno tiene una altura promedio de 2.50 m. con un respecto al terreno natural.

IX. Escritos libres presentados por el promovente vinculados al expediente:

- o En fecha 06-seis de Noviembre de 2015-dos mil quince, manifestado: *"Por medio del presente me es grato saludarle y permitirme hacer de su conocimiento que allegó la siguiente documentación, que es complemento de los requisitos que fueron entregados para la urbanización del proyecto de Factibilidad y Lineamientos Generales de diseño urbano para el Fraccionamiento ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 y 5, identificado con el número de expediente administrativo F-123/2015"*

DOCUMENTOS:

- a) Copia de la Factibilidad de servicio de transporte identificada como Of. N° AET/02994/2015 emitida por la Agencia de Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León,...."

- o En fecha 12-doce de Noviembre de 2015-dos mil quince, manifestado: *"Por medio del presente me es grato saludarle y permitirme hacer de su conocimiento que allegó la siguiente documentación, que es complemento de los requisitos que fueron entregados para la urbanización del proyecto de Factibilidad y Lineamientos Generales de diseño urbano para el Fraccionamiento ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 y 5, identificado con el número de expediente administrativo F-123/2015"*

DOCUMENTOS:

- a) Copia de la Factibilidad de drenaje pluvial identificada como **Oficio N° SADM-ING-1976-15**, emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D...."

- o En fecha 09-nueve de Diciembre de 2015-dos mil quince, manifestado: *"Por medio del presente me es grato saludarle y permitirme hacer de su conocimiento que allegó la siguiente documentación, que es complemento de los requisitos que fueron entregados para la urbanización del proyecto de Factibilidad y Lineamientos Generales de diseño urbano para el Fraccionamiento ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 y 5, identificado con el número de expediente administrativo F-123/2015"*

DOCUMENTOS:



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016
Expediente N° F-123/2015
Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- a) *Copia de la Factibilidad de Agua y Drenaje identificada como SADM-DG-0941-15, de fecha 26 de Noviembre del 2015, emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D*
- b) *Copia de la Factibilidad de CFE, identificada con Oficio N° DIE-469/2015, emitida por Comisión Federal de Electricidad, de fecha 01 de Diciembre del 2015...*
- X. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3010000037068**, de fecha 01-primer día del mes de Marzo 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.
- 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, que es **FACTIBLE** desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario comercial, servicios y comercio de barrio de Urbanización Inmediata, señalándose para tal efecto, 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 inciso a), 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 fracciones I y IX, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al XI, 205 fracciones I al X, 207, 241 primer párrafo, 242 fracción III, 243 fracción I y II, 245, 247 fracciones I al VI, 248 fracciones I al VIII, 271 fracciones I incisos a), y b), II inciso 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 artículo 1, 2, 3 fracción II, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al VIII 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 93, 94 fracción V, 98 fracciones 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, N.L.;

ACUERDA

PRIMERO: Se informa a la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.** que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comerciales, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5**; relativo a la superficie solicitada de **111,457.376 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **81-000-021**; toda vez que existe congruencia de los usos de suelo solicitados con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, así como lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y existe factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la Autoridad Municipal; bajo los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo SEGUNDO del presente acuerdo, mismo que deberá respetar y cumplir en la elaboración del Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016
Expediente N° F-123/2015
Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

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 16 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3 fracción II, 82 fracción I, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al VIII 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 **81-000-021** será de **111,457.376 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° **DTN/720/2015**, de fecha 09-nueve de Octubre de 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 Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 vigente, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - a. Para la Avenida Cumbres Madeira, deberá respetar un ancho de **24.00 metros**, de paramento a paramento.
 - b. Para la Avenida Alejandro de Rodas; deberá respetar un ancho de **37.00 metros**, de paramento a paramento.
 - c. Para la Avenida Leones, deberá respetar un ancho de **50.00 metros**, 25.00 metros, a partir del eje de la Avenida y hacia ambos lados. *
 - d. Para la Avenida Castellana, deberá respetar un ancho de **30.00 metros**, de paramento a paramento.
 - e. Deberá respetar ochavos con un radio de giro mínimo 5.00 metros, en el cruce de las vialidades mencionadas en los puntos anteriores.
 - 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.

*Nota: Cabe aclarar que el Plano de la Estructura Vial Propuesta Delegación Poniente del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, indica un Alineamiento Vial de 57.00 metros, con una nota que dice lo siguiente:

"(2) Los antecedentes de factibilidad de Desarrollos existentes y futuros, han sido aprobados previos a este Plan con 50.00 metros de ancho en este tramo"

Por tal motivo, teniendo que en el Apartado 10.4.4. Alineamientos Viales del referido Plan de Desarrollo Urbano, en su segundo párrafo, señala lo siguiente: *"Cuando existan antecedentes de*



CIUDAD DE
MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016

Expediente N° F-123/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suéilo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

autorizaciones previas, y en donde se establezca una sección vial diferente a la señalada en el plano antes citado, al determinar el alineamiento vial se deberán tomar en cuenta dichos antecedentes. Lo anterior con la finalidad de no afectar las características geométricas y la funcionalidad de la vialidad respectiva, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 159 de la Ley de Desarrollo Urbano, relativo a las normas básicas para las vías públicas y que en la fracción III señala: "Deberán respetarse las especificaciones y características de las vías en toda su longitud"; y conforme a antecedentes de desarrollos previamente aprobados, el alineamiento vial que se aplica será de los 50.00 metros.

2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
3. 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.
4. 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, Nuevo León.
5. 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.
6. 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-quinque 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 intercarse con tramos de calle de 60-sesena metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque 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.

7. 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.
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:**



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016

Expediente N° F-123/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracciones 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 del 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, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), en la cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias predomina el uso habitacional unifamiliar; para las porciones colindantes a las Avenidas Cumbres Madeira, Alejandro de Rodas y Paseo de los Leones, se consideran Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI), donde para su área de influencia, se permiten algunos usos comerciales y de Servicios, de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad del plan.

Cabe señalar que dentro del Apartado 10.1.2. del referido Plan de Desarrollo Urbano se señala que a través de la Zonificación Secundaria, se asignan los usos y destinos del suelo y se fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, según el uso o destino del suelo correspondiente; teniendo que, entre la diversidad de la zonificación secundaria indicada en el presente Plan, se encuentra la denominada Otras Zonas, la cual señala el **Comercio de Barrio** la cual son Zonas o predios señalados en el presente Plan con ese uso de suelo, previstos para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el desarrollo de usos comerciales y de servicios en áreas predominantemente habitacionales y en las áreas urbanizables se podrá prever la localización del comercio de barrio, con usos multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda unifamiliar, y esta será definida en los proyectos de los nuevos fraccionamientos. Por lo que en el presente caso, el desarrollador podrá prever la localización del Comercio de Barrio, en el cual se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016
Expediente N° F-123/2015
Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suñelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicio agrupados, a los cuales se deberán aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados.

- o **DENSIDAD:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; se señala para esta zona, una **densidad tipo D-7**, donde se permite desarrollar un máximo de 67 viviendas por hectárea; y para el corredor Urbano de Mediano Impacto (**CMI**) mencionado, para su área de influencia de 50.00 metros de profundidad, se le señala una densidad de 120 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-quinze 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:

De conformidad con el oficio N° 0075/15-DIEC-SEDUE de fecha 14-catorce de Enero de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría:

- 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.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016

Expediente N° F-123/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- 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 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, 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.

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;



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016

Expediente N° F-123/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- 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.034/2016, de fecha 16-dieciseis de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, 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) 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) 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.
- e) 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.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016

Expediente N° F-123/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- g) 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 el 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 al proyecto.
- h) 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 N° SADM-ING-1978-15; En atención a su solicitud de factibilidad de drenaje pluvial de un predio denominado Espacio Cumbres, ubicado entre el fraccionamiento Cumbres del Sol y la Av. La Castellana y de Av. Leones hasta Av. Abraham Lincoln, nos permitimos ratificarle y autorizarle las obras siguientes:
- 3,010 m. Tubo 2.00 m. de diámetro
 - 441.00 m. Tubo de 1.50 m. de diámetro
 - 23.00 m. Tubo de 2.00 m. para ramales
 - 16.00 pzas Imbornales-Boca Tormenta de 4.00 m cada una
 - 12.00 pzas Registro Pluvial
 - 2.00 Cajas retenedoras de azolves de 3 x 12 m aguas arriba del predio
 - 1.00 Rejilla de 2 x 7.00 m registro para mantenimiento
 - 1.00 Una caja de captación con tapa para llegada de 2 tubos de 2.00 m y una entrada adicional.
- En las obras externas al predio considera un cruce adicional 4.00 x 2.00 metros en la Ave. Abraham Lincoln y revisar la conducción de los escurrimientos pluviales aguas abajo por Ave. San Bernabé hasta el Río Pesquería, obras a programarse con la participación proporcional por los nuevos Fraccionamientos.
- i) 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 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- j) 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; garantizado 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.
- k) De acuerdo a la 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



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016

Expediente N° F-123/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.

- l) 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 correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos esto conforme al numeral 10.5.2 del Plan de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- m) 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.
- n) 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.
- o) Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido 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.
- p) 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/G352/2015, de fecha 03-tres de Diciembre de 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 En virtud de la ubicación del predio, esta Área 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 Área solicita:
 - a) Estudio Geotécnico que determine el comportamiento del suelo y propiedades del predio necesarias para definir el tipo y condiciones de cimentación; o bien,
 - b) Estudio de Mecánica de Suelos debiendo contener la siguiente información:
 - 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.



Gobierno Municipal 2015 - 2018

Nº de Oficio: 820/SEDUE/2016

Expediente Nº F-123/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- 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.
- 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.

Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de cortes, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.

En caso de requerir realizar cortes en el terreno que dejen taludes permanentes, estos deberán estar debidamente protegidos mediante método de contención que garantice su estabilidad, para aquellos que cuenten con alturas mayores a 3.00 m de altura deberán contar con su análisis geotécnico correspondiente que determine sus condiciones de estabilidad y de este modo se realicen las obras de mitigación de riesgo necesarias.

k) LINEAMIENTOS AMBIENTALES: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el Nº **0075/15-DIEC-SEDUE**, de fecha 14-catorce de Enero de 2016-dos mil dieciséis, 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 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: 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



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016

Expediente N° F-123/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

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.

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 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, 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 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 249 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016

Expediente N° F-123/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

Estado de Nuevo León y 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 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.

- o) **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



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016

Expediente N° F-123/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

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.

- p) **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.
- q) **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 ésta 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*



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 820/SEDUE/2016

Expediente N° F-123/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

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”.

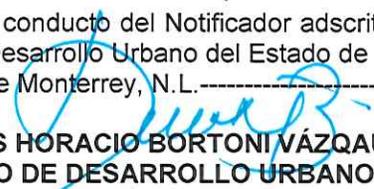
CUARTO: De acuerdo al Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las 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, N.L.-----


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

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Lic. Omar Seto Quintana siendo las 13:00 horas del día 17 del mes de Marzo del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

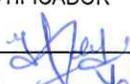
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

FIRMA

NOMBRE

NOMBRE


Idania Hernández Reyes


Omar Seto Quintana

22/22