



N° de Oficio: 6331/SEDUE/2017

Expediente N° F-018/2017

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

ACUERDO ADMINISTRATIVO

En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de Agosto del año 2017-dos mil diecisiete.-----
VISTO: El Expediente administrativo número **F-018/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 22-veintidos de Junio del 2017-dos mil diecisiete, presentada por el C. Ing. David Probert Canseco, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 14,545-catorce mil quinientos cuarenta y cinco de fecha 01-primer de marzo de 2006-dos mil seis, ante el Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LAS CALERAS**; relativo a la superficie solicitada de **10,733.573 metros cuadrados** la cual forma parte de la superficie de mayor extensión de **10,770.00 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de **02-dos predios**, los cuales se identifican a continuación: **1. Polígono 1 con superficie de 8,025.00 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-118**; **2. Polígono 2 con superficie de 2745.00 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-048**; cuyas propiedades se acreditan mediante Escritura Pública N° 10,549-diez mil quinientos cuarenta y nueve, de fecha 17-diecisiete de diciembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Jose Juan de Dios Cárdenas Treviño, Notario Público Titular N° 136-ciento treinta y seis, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 733, Volumen: 294, Libro: 30, Sección: Propiedad, de fecha 26-veintiseis de Enero del 2016-dos mil dieciséis, predios colindantes al Antiguo Camino a Las Caleras, Distrito Urbano El Uro, Delegación Huajuco, 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;

CONSIDERANDO

- I. Que en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que la superficie del predio solicitado 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 y Estacionamientos El uso habitacional unifamiliar se estima permitido.
- II. En cuanto densidad es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos, establece: En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que en la Densidad para la zona será una densidad de Crecimiento Controlado **en base a las pendientes** del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendientes del 0 hasta el 15%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; predios con pendientes del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea, para predios con pendientes del 30.01% hasta el 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor al 45%, no se consideran aptos para desarrollo urbano.
- 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

004654

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



atraviesan y colindan con el predio, así como plano topográfico con pendientes promedio del predio firmado por el Ing. David Probert Canseco, representante legal de la persona moral denominada PC CAD, S.A. de C.V. y como perito responsable el Ing. David Solórzano Lopez, con Cédula Profesional N° 1796159, de la cual se anexa copia.

IV. 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.:

- o Oficio N° **SADM-DG-0663-16** de fecha 19-diecinueve de julio de 2016-dos mil dieciséis, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio tipo habitacional, con un número aproximado de lotes o viviendas previstas de 15 unidades, con una superficie de 10,770.00 metros cuadrados, ubicado en Antiguo Camino a las Caleras S/N Ex-Comunidad la Estanzuela, municipio de Monterrey, Nuevo León; teniendo como vigencia de un año a partir de la fecha del referido oficio, indicando como superficie máxima: 10,770.00 metros cuadrados y cota máxima de suministro: 700.0 m.s.n.m., indicándole las siguientes obligaciones de obras de infraestructura al solicitante:

AGUA POTABLE:

- a) Existe infraestructura

DRENAJE SANITARIO

- a) Instalación de 750 metros de tubería de diámetro de 020" m (8") con junta hermética.

DRENAJE PLUVIAL:

- a) Se deberá de realizar estudio hidrológico y de diseño de plataformas para el desplante de lotes habitacionales y/o comerciales y exponerle ante esta institución para su revisión.

REQUERIMIENTOS DEL SERVICIO

- a) Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios.
- b) Pago de cuotas de aportación para obras de infraestructura.

o Oficio N° **SADM-ING-2046-16** de fecha 25-veinticinco de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, en el que informa lo siguiente: "...Nos referimos a su escrito, mediante el cual nos solicita la factibilidad para los servicios de agua potable y drenaje sanitario de un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional, con un número de lotes y/o viviendas previstas de 15 unidades, con una superficie de 10,770.0 m2, ubicado en Antiguo Camino a las Caleras S/N Ex-Comunidad La Estanzuela en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

Se Autoriza la factibilidad para:

DRENAJE PLUVIAL.

Se le autoriza la factibilidad con la construcción de las obras siguientes:

- ❖ Canal rectangular de 3.00 x0.14 m. con 31.15 m. de longitud.
- ❖ Dos retenedoras de azolves para el control de arrastres de material.

V. Que el promovente presentó la Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, mediante Oficio N° **DIE-042/2017**, de fecha 03-tres de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, otorgado por la División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente, que señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica, para un predio denominado Fraccionamiento Las Caleras, ubicado en Antiguo Camino a Las Caleras S/N Ex Comunidad La Estanzuela en el Municipio de Monterrey, N.L., con una superficie de **10,770 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: Oficio N° DIPV/0317/2016 de fecha 22-veintidos de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual solicita la factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano en el predio antes citado, el cual tienen una superficie neta a desarrollar de 9,750.47 metros cuadrados; dentro del cual se encuentran proyectados un total de 15 lotes de vivienda unifamiliar, de lo anterior se procedió a realizar el análisis de la documentación legal, resolutive y planos presentados así como la inspección física del predio; llegando a los siguientes resultados:

“... El terreno en análisis se encuentra en colindancia al sur con la calle Antiguo Camino a las Caleras, al Norte con el Frac. Portales del Huajuco, delimitado al oriente y poniente con propiedades privadas y teniendo como referencia al suroriente la calle Camino a las Caleras.

En la visita a campo se observó que actualmente el terreno en estudio se encuentra en estado natural y delimitado con barda perimetral; de acuerdo a los planos presentados en esta Agencia, se tendrá acceso y salida al futuro fraccionamiento a través de la calle Antiguo Camino a las Caleras, vialidad que conecta con la Av. Camino de las Caleras a 530 m de distancia.

Actualmente, el servicio de transporte público más próximo se encuentra a 1.01 km sobre la Av. Antiguo Camino a Villa Santiago, distancia que tendrían que caminar cuando en su momento los habitantes, visitantes o personal que labore en este fraccionamiento unifamiliar en cuestión, requiera utilizar dicho servicio; por lo que se sugiere informar a los interesados sobre las condiciones que privan en dicho sector para la prestación del servicio de transporte urbano. De acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, la Av. Camino a las Caleras es una vialidad colectoras por donde se podrá brindar el servicio de transporte urbano, aunque a la fecha dicho servicio solo se brinda sobre la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago, sin embargo, por las características de vialidad colectoras de la Av. Camino a las Caleras y por el crecimiento urbanístico en la zona, la utilización de esta vialidad puede crecer en el corto plazo con lo que se estaría dando cobertura de servicio y disminuiría la distancia de caminata para los futuros usuarios del servicio de transporte.

Por consiguiente, esta Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura existente y proyectada, así como la cobertura actual de los servicios de transporte urbano en la zona, **se determina que es positiva la factibilidad para el acceso a los servicios de transporte público, predio a la conclusión de las obras de urbanización, (terminación de obra y municipalización) del desarrollo habitacional denominado fraccionamiento “Las Caleras” y está sujeta al cumplimiento de los siguientes lineamientos:**

1. Deberán de contar con banquetas en la servidumbre de paso (sin nombre), al menos con el ancho mínimo que estipule la normativa vigente, que permitan llevar de manera segura al usuario del servicio de transporte urbano desde el acceso del fraccionamiento hasta la vialidad subcolectoras referida considerada para ser incorporada a la red de transporte público, así como los usuarios que transiten por estos senderos peatonales.
2. 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 calle Camino a las Caleras.
3. Se informara a los compradores de los lotes habitacionales sobre las condiciones por las que actualmente privan en dicho sector para la presentación del servicio de transporte urbano.

- VII. Que el promovente presenta Oficio N° PM/OD/1181/2016, de fecha 15-quince de Diciembre de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Patrimonio, dictamina lo siguiente: “...solicita el dictamen de existencia de vía pública, para un predio de su propiedad conocido como “Las Caleras”...me permito comunicarle, que una vez realizada la revisión en los archivos de esta Dirección de Patrimonio, se advierte:

- Que el plano de parcelación de un predio en cuatro lotes, localizado por el Antiguo Camino a Las Caleras de la Ex Comunidad de la Estanzuela, aprobado por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León en fecha 5 de diciembre de 1984..... señala una sección vial de **12.00 metros** de paramento a paramento de propiedad, para el citado camino denominado “Antiguo Camino a Las Caleras”.

Así mismo, el plano de la Región 51, manzana 15, de la Dirección de Catastro del Estado de nuevo León, señala el camino a Las Caleras descrito en el párrafo anterior, frente a los lotes 118 y 48 entre otros.

- Que de la inspección y verificación en la citada ubicación, se detectó la existencia física de un camino de acceso de uso público, frente a los lotes de terreno identificados con los números de expedientes catastrales 51-015-118 y 51-015-048, mismo que se encuentra sin habilitar, con la nomenclatura denominada "Privada Camino a Las Caleras"con una sección variable de paramento a paramento promedio de **11.10 metros**, sirviendo de acceso a los inmuebles citados.

Por lo que de acuerdo a la documentación señalada, la visita de inspección y verificación y conforme al artículo 156 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual señala que el espacio que integra la vía pública, está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma, se considera que el citado camino, constituye un bien de dominio público... (El subrayado es nuestro)

VIII. Que en fecha 02-dos de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto a Preliminares: En cuanto al desmonte, el trazo, las nivelaciones y los cortes, aun no se han iniciado los trabajos. Terracería: No se han iniciado movimientos de tierra para las etapas de terracería y las nivelaciones. Drenaje Sanitario: No se han iniciado las excavaciones para la instalación del poliducto de la red principal. Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos. Agua Potable: No se han iniciado los trabajos. Gas Natural: No se han iniciado los trabajos. Pavimentación: No se han iniciado la etapa para la instalación de la carpeta asfáltica. Banquetas y Guarniciones: No se ha iniciado la construcción de banquetas y las guarnicione dentro del predio. Electrificación: No se han iniciado los trabajos. Alumbrado público: No se han iniciado los trabajos. Jardinería y Arborización: No se han habilitado las áreas municipales. Nomenclatura y Señalamiento y Equipamiento: No se han instalado los señalamientos viales así como la nomenclatura. Equipamiento: No se ha instalado el mobiliario urbano y los sistemas de riesgo. Uso de Suelo de las Áreas Colindantes: Al norte, la sur, al oriente y al poniente, uso de suelo habitacional. Ocupación de los Lotes (construcciones Existentes): No hay construcciones. Colindancias del Predio: El predio se ubica sobre la calle Antiguo Camino a las Caleras y colinda al noroeste con Portal del Huajuco, al sur con Encinos del Vergel y al este con Vistancia 2°. Infraestructura: No se han iniciado la construcción e instalación de los servicios. Sección de vialidades Colindantes al Predio: Calle camino a las Caleras sección 9.00m. Escurrimientos Naturales y/o Arroyos. No hay. Vegetación: En el predio se encuentra dos árboles tipo Encino uno dentro y otro fuera del predio de alrededor de 10.00 m de altura y maleza dentro de los dos predios. Derechos de paso para C.F.E., A. y D., Pluvial, C.N.A., Gas Natural: No hay.

IX. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3010000046687**, de fecha 16-dieciséis de Agosto de 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$12,418.11 (DOCE MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO 11/100 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. 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° **SSP/365/2016** de fecha 14-catorce de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:

“...Al respecto le informo que el predio en mención, se encuentra localizado en el área de operación de esta Secretaría, correspondiendo a la Delegación Operativa Sur Huajuco, en donde dicha delegación presta el

servicio de mantenimiento de parques, jardines, vialidades pluviales y alumbrado público y la Dirección Técnica coordina la prestación de la recolección de basura domiciliaria, por lo tanto es **FACTIBLE** prestar dichos servicios.

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° **DPM/145/2016**, de fecha 14-catorce de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Oficina del Comisario General de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:

“..en el cual solicitan el apoyo de esta Secretaría a brindar seguridad, esto en seguimiento a la solicitud de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, solicitado por el ING. DAVID PROBERT CANSECO para desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, predio ubicado en colindante a la calle Antiguo Camino a Las Caleras s/n, Distrito Urbano El Uro, Delegación Huajuco, esto en el Municipio de Monterrey, en relación a dicha petición se informa que la ubicación no se encuentra dentro de la jurisdicción de vigilancia municipal, siendo la Secretaria de Seguridad Pública del Estado la que se encarga de vigilar y brindará la seguridad del predio antes mencionado...”

- Oficio N° **SSPE/FC/CG/S5/14485/2016**, de fecha 12-doce de noviembre 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 contestación al oficio citado en el apartado de antecedentes, y con fundamento en lo establecido por los artículos 21 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 132 del Código Nacional de Procedimientos Penales; de conformidad con lo dispuesto por los numerales 2,6 fracción I, II, III, IV, XVII, 9, 11 fracción I, XXVIII Y XXX de la Ley de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil; me permito informar que se giraron las instrucciones necesarias a los diferentes niveles de mandos de esta Institución a mi cargo, a efecto de dar cabal cumplimiento a su solicitud...”*

- Oficio N° **SSPE/FC/S-3/5111/2016**, de fecha 06-seis de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente: *“...En cumplimiento al oficio citado en antecedentes y con base en las atribuciones conferidas en el artículo 17 fracciones VI, X, XIX y XII de la Ley de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, me permito informarle, que la zona donde se encuentra ubicado la Delegación Huajuco en el municipio de Monterrey, Nuevo León corresponde al grupo operativo del cuarto grupo y que a la fecha sigue a cargo de la zona. Lo cual se hace de su conocimiento para los efectos correspondientes....”*

- 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. Señalándose para el efecto, LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO, EN LOS TERMINOS POR LO QUE SE CONTRAE ESTA DETERMINACION.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 Fracción V, 3, 5 Fracción I, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 123 Fracción I inciso a), 158 Fracciones IV, VII, VIII, 159 fracciones I al XIII, 160, 191 párrafos primero, segundo y tercero Fracción I, 192 fracciones I al IV, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracción I a IV, VIII al XI, 205 fracciones I al XI, 207, 241 primer párrafo, 242 fracción III, 243 fracción I, 245, 246, 247 fracciones I al VI, 248 fracción I a VIII, 271 fracción I incisos a) y b) II incisos a) al i), 276 fracción I primer párrafo, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 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 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción V, 95 y 98 fracción II y VI del Reglamento de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; en 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 **PC CAD, S.A. de C.V.** que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LAS CALERAS**, relativo a la superficie solicitada de **10,733.573 metros cuadrados** la cual forma parte de la superficie de mayor extensión de **10,770 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-118, 51-015-048**; toda vez que existe congruencia de los usos de suelo solicitados con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015, 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, 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 16 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3 fracción II, 82 fracción I, 139, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracción de la I a la VIII y 144 fracción I a la 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 solicitada de **10,733.573 metros cuadrados** la cual forma parte de la superficie de mayor extensión de **10,770 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-118, 51-015-048**.

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 **Nº DPTDUV/392/2017**, de fecha 10-diez de julio de 2017-dos mil diecisiete, 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:

- Para el Antiguo Camino a las Caleras, deberá respetar un ancho mínimo de 12.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- No se prevé la modificación de los lineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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.
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-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.
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.
9. Respecto al oficio emitido por la Dirección de Patrimonio respecto al Antiguo Camino a las Caleras, en donde considera que el mismo constituye un bien de dominio público, cabe señalar que con dicha información se garantiza el acceso al predio través de una vía pública.

c) **DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:** Deberá de respetar los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten el predio (C.F.E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RIOS, REDES VIALES, ETC.).

d) **SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:**

Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I y 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

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."

8.

004657

ORIGINAL SEDE MONTERREY



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

ZONIFICACIÓN: Que en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que la superficie del predio solicitado 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 y estacionamientos El uso habitacional unifamiliar se estima permitido.

DENSIDAD: En cuanto densidad es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos, establece: En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que en la Densidad para la zona será una densidad de Crecimiento Controlado **en base a las pendientes** del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendientes del 0 hasta el 15%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; predios con pendientes del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea, para predios con pendientes del 30.01% hasta el 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor al 45%, no se consideran aptos para desarrollo urbano.

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. David Probert Canseco, representante legal de la persona moral denominada PC CAD, S.A. de C.V. y como perito responsable el Ing. David Solórzano López, con Cédula Profesional N° 1796159, de la cual se anexa copia.

f) **SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 204 fracción I a la IV 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 98.00-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;

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

De conformidad con el oficio N° 2729/17-DIEC-SEDUE, de fecha 24-veinticuatro de Julio de 2017-dos mil diecisiete, 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 50-cincuenta metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.

- c) El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- d) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
- e) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- f) **La plantación de árboles nativos, tres unidades por lote vendible, 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;
- 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 de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 073/17, de fecha 04-cuatro de Julio del 2017-dos mil diecisiete, se considera el presente dictamen **FACTIBLE** 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.

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.

Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia. Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2%.

Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y deslizamientos en masa de la vialidad.

Deberá seguir los lineamientos marcados por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.** conforme a la factibilidad de Drenaje Pluvial y que están definidas en el Oficio No. **SADM-ING-2046-16** y que menciona lo siguiente:

Se le autoriza la factibilidad con la construcción de las obras siguientes:

- Canal rectangular de 3.00 x 0.14 m con 31.15 m de longitud.
- Dos retenedores de azolves para el control de arrastres de material.

En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción llegase 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 alternativas equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, ladera de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.

Cabe mencionar que el desarrollador 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, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el termino de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León.

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.

Por otro lado, de acuerdo a los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán 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 que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento se encuentra dentro de una zona de Riesgo Hidrológico Nulo. Para la etapa de proyecto urbanístico, deberá presentar estudio Hidrológico-Hidráulico en donde contenga todas las especificaciones y medidas de mitigación a implementar en el predio.

j) **ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G068/17, de fecha 10-diez de Julio del 2017-dos mil diecisiete; se considera el presente dictamen Factible; se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones:

- Con base al levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados ante esta área con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollador a realizar, se dictamina que las obras de mitigación deberán resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III, artículos 247 y 248 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
 - Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia. Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2%.
 - Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal.
 - Para la etapa de Proyecto Ejecutivo se requiere lo siguiente: Estudio Geotécnico que determine el comportamiento del suelo y propiedades del predio necesarias para definir el tipo y condiciones de cimentación; o bien, 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.
 - 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.
 - 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.
- o De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento se encuentra dentro de una pequeña zona de Riesgo Geológico Medio.
- o Cabe mencionar que la porción del predio ubicada dentro del atlas de riesgo en Antiguo Camino a Las Caleras, Distrito Urbano El Uro, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L. se encuentra fuera de aprobación

k) LINEAMIENTOS AMBIENTALES: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el **Nº 2729/17-DIEC-SEDUE**, de fecha 24-veinticuatro de Julio de 2017-dos mil diecisiete, 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-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 fracción 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.

Lo anterior con fundamento en los artículos: 117, 118, 142 y 143 de la Ley de General de Desarrollo Forestal Sustentable; 23, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 60, 65, 75 y 79 fracción III, 82, 1330, 131, 134, 135 138, 139 fracción II del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, N.L., así como en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-059-SEMARNAT-1994 (ruido).

8.

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 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



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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 de los C.C: Notificadores adscritos a esta Secretaría, comisionándoles para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jesús Javier Loera Mendoza, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Mario Alberto Martínez Galván, Saúl Antonio Morales Juárez y Liliana Aide Zapata Cerda, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. 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

lazc/SCS/bash

004661



