



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

**C. FEDERICO ORTA SANCHEZ
CON DOMICILIO EN LA CALLE JESUS MORELOS No. 221
COLONIA DEL MAESTRO
MONTERREY, NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

-- En Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitres días del mes de Septiembre del año 2015-dos mil quince.----
----- **--VISTO.**- El expediente administrativo No. L-305/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 13-trece de Julio del 2015-dos mil quince, por el C. FEDERICO ORTA SANCHEZ, como propietario de los inmuebles ubicados en la calle **JESUS MORELOS No. 221, COLONIA DEL MAESTRO**, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **42-289-005 y 42-289-006**; acreditando la propiedad mediante la Escritura Pública Número 12,071-doce mil setenta y uno, de fecha 14-catorce de Abril del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; Escritura Pública Numero 17,438-diecisiete mil cuatrocientos treinta y ocho, de fecha 1-primero de Febrero del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Garza Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 78-setenta y ocho, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual pretenden obtener la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACION) PARA SALON DE EVENTOS SOCIALES**, respecto de los inmuebles antes citados, los cuales cuentan con superficie de 350.00 metros cuadrados respectivamente, mismos que conjuntamente forman una superficie total de 700.00 metros cuadrados, con una construcción total por regularizar de 710.96 metros cuadrados; y la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA ESTACIONAMIENTO PRIVADO**, en el predio ubicado en la calle **JESUS MORELOS S/N, COLONIA DEL MAESTRO**, e identificado con el número de expediente catastral **42-289-004**, con superficie de 350.00 metros cuadrados, quien acredita la posesión mediante Contrato de Arrendamiento de fecha 1-primero de Enero del 2015-dos mil quince, celebrado con el señor Pedro Joel Arizpe González, como Arrendatario, certificado ante la fe del Licenciado Rodolfo Gilberto Villarreal Leal, Titular de la Notaria Pública Numero 48-cuarenta y ocho, con ejercicio en el primer Distrito Registral y Notarial del Estado, tomándose razón dentro del Acta Fuera de Protocolo bajo el número 18078, de fecha 25-veinticinco de Junio del 2015-dos mil quince; Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente;
Y,

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción II, 191 fracciones V, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 10, 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.7, Artículo 15 fracción II, 16, 19 fracciones II a IV, 36, 46, 49, 52, 53, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones IV, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15

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

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

fracciones I y II, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IX, 91, 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso C) del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE**, en una zona indicada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.7.2 SALON PARA EVENTOS SOCIALES** se considera como **CONDICIONADO**; Resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes**".

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano arriba señalado y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo 19, contempla para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las Obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporté y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección civil o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU), zona de Servicios y Comercio (CS), Subcentros

11/11/15
300100



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente”.

IV.- Acorde a lo indicado para usos condicionados en los términos indicados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por lo tanto serán aplicables exclusivamente las fracciones II, III y IV; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **II. Contaminación:** En el presente caso, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio LTA-299/2015, de fecha 28-veintiocho de Junio del 2015-dos mil quince, emitió dictamen en el cual se indican los lineamientos en materia ambiental a respetar, mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **III. Impacto Vial:** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DT/V/584/2015, de fecha 28-veintiocho de Agosto del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, en el cual considera factible el proyecto desde el punto de vista vial, condicionado al cumplimiento de las recomendaciones indicadas en dicho oficio, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **IV. Seguridad:** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 4-cuatro de Noviembre del 2014-dos mil catorce, dentro del Reporte número I14-435, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el proyecto de regularización de la edificación de salón de eventos, a ubicarse en la calle Profesor Jesús Morelos No. 221, colonia Del Maestro, de este Municipio e identificado con los números de expedientes catastrales 42-289-004 y 42-289-006.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 710.96 metros cuadrados, distribuidos en dos niveles conforme a lo siguiente: Planta Baja, con una construcción de 298.98 metros cuadrados, se encuentra el área de mesas, pista de baile, estacionamiento cubierto con capacidad para 3-tres autos, servicio sanitario de hombres y mujeres, asador, alberca, cocina, barra de bebidas, escalera y baño. Planta Alta, con una construcción de 411.98, se encuentra un almacén, y cubierta de lona en área de mesas y pista de baile (lote 005). Cuenta con un área de estacionamiento arrendado con capacidad para 9-nueve cajones, en el lote identificado con el expediente catastral 42-289-004.

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, conforme a la superficie total de 1050.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (840.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.52 (543.98 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.5 (2625.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.68 (710.96 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.20 (210.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.48 (506.02 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde), de 0.10 (105.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.10 (109.80 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 08-ocho Niveles, y el proyecto presenta 2-dos niveles, con una altura de 8.00 metros totales, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: “En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría”; por lo anterior, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT 364/2015, de fecha 7-siete de Septiembre del 2015-dos mil quince, en el cual indica que es factible la altura

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

prevista de 8.00 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de cubierta, para el área de mesas y estacionamiento.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para el predio ubicado en el Distrito Urbano Valle Verde, para el giro de Salón de Eventos sociales, requiere 01-un cajón por cada 12 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área de servicio de 145.50 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 12-doce cajones; solucionando con 12-doce cajones de estacionamiento, de los cuales 3-tres cajones se encuentran dentro del predio identificado con el expediente catastral 42-289-005, y el resto, es decir, 9-nueve cajones se encuentra en el predio contiguo arrendado, identificado con el expediente catastral 42-289-004 ubicado en la calle Jesús Morelos s/n, de la Colonia Del Maestro, con superficie de 350.00 metros cuadrados.

VIII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 24-veinticuatro de Julio del 2015-dos mil quince, se pudo constatar que en el interior del inmueble (salón de eventos), se observan diferencias que se marcan en el plano, así mismo se observa un predio baldío colindante (estacionamiento).

Aclarándose que dichas diferencias fueron debidamente ajustadas en plano de proyecto presentado.

IX.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 4-cuatro de Noviembre del 2014-dos mil catorce, dentro del Reporte número I14-435, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el proyecto de regularización de la edificación de salón de eventos, a ubicarse en la calle Profesor Jesús Morelos No. 221, colonia Del Maestro, e identificado con el número de expediente catastral 42-289-004 al 42-289-006, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-299/2015, de fecha 28-veintiocho de Junio del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT/V/584/2015, de fecha 28-veintiocho de Agosto del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en materia de viabilidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos, plano de proyecto presentado y el Estudio de Impacto Vial realizado por la Ingeniera Josefina Elena Peña Leal, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XII.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción VI y al artículo 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, la construcción conforme a sus características es considerada como Tipo 4b, acompaña Estudio de Revisión Estructural para Salón de Eventos sociales, de fecha 10-diez de Octubre del 2014-dos mil catorce, para el predio ubicado en la calle Jesús



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Morelos No. 221, Colonia Del Maestro, en el municipio de Monterrey, realizado por el Ingeniero Jesús Fernando Gutiérrez Treviño, con cédula profesional 1245273, del cual se manifiesta como Responsable mediante escrito de fecha 15-quinze de Octubre del 2014-dos mil catorce anexo al mismo.

XIII.- En fecha 12-doce de Noviembre del 2014-dos mil catorce, se emite resolución de alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la calle Profesor Jesús Morelos, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NQ se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACION) PARA SALON DE EVENTOS SOCIALES**, para el predio ubicado en la calle **JESUS MORELOS No. 221, COLONIA DEL MAESTRO**, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **42-289-005 y 42-289-006**, los cuales cuentan con superficie de 350.00 metros cuadrados respectivamente, mismos que conjuntamente forman una superficie total de 700.00 metros cuadrados, con una construcción total por regularizar de 710.96 metros cuadrados; y la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA ESTACIONAMIENTO PRIVADO**, en el predio ubicado en la calle **JESUS MORELOS S/N, COLONIA DEL MAESTRO**, e identificado con el número de expediente catastral **42-289-004**, con superficie de 350.00 metros cuadrados.

SEGUNDO.- El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- A) Deberá mantener vigente en todo momento que dure la actividad de Salón de Eventos Sociales, el contrato de arrendamiento presentado para el predio identificado con el expediente catastral 42-289-004.
- B) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo, y deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, así como en el establecimiento a partir del inicio de funciones.
- C) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente *"El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . "* De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

D) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente. **SALON DE EVENTOS SOCIALES Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO**, en los predios en cuestión.
- c) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 12-doce cajones de estacionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

d) Deberá habilitar y mantener en buenas condiciones el área Jardinada que presenta en el proyecto.

- e) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- j) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- k) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

E) En Materia de Seguridad deberá cumplir con las medidas de prevención en el diseño y construcción para el proyecto presentado, las cuales se señalan en el escrito de fecha 4-cuatro de Noviembre del 2014-dos mil catorce, dentro del Reporte número I14-435, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., lo anterior en relación a los predios que nos ocupan, identificados con los números de expedientes catastrales 42-289-004 al 42-289-006, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a dicha dependencia a quien

03030



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

F) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/584/2015, de fecha 28-veintiocho de Agosto del 2015, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría: Para la calle Jesús Morelos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas, se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros, los cuales deberán estar claramente señalizados para evitar que vehículos de otras características hagan uso de ellos.
4. Con base en el Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que "Cuando se trate de regularizaciones, al resolver los cajones de estacionamiento al interior del predio, podrán aceptarse anchos de pasillos de circulación con menores dimensiones, quedando sujetas las características geométricas a dictamen que al efecto realice la Secretaría, asegurando en todo momento una circulación funcional" se da visto bueno a los pasillos de circulación propuestos, condicionado a mantener personal de planta que auxilien a los usuarios a realizar sus maniobras de entrada y salida al estacionamiento y a los cajones durante la duración de los eventos.
5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
6. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
7. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
8. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

G) En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el oficio LTA-299/2015, de fecha 28-veintiocho de Junio del 2015-dos mil quince emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**Generales**

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental**Ruido y/o Vibraciones**

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para salón de eventos).
5. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
12. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

13. En el área de cocina y asador, deberán incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
20. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
21. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
22. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
24. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

25. Deberá conservar el arbolado existente dentro del predio, en caso de poda y/o tala, deberá solicitar el permiso correspondiente ante esta Dirección
26. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 08-ocho árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 12-doce árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

27. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
28. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

TERCERO: Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

QUINTO: Las Licencias de Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SÉPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

TVNB/mica/jcc

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Lic. Hilda María Rojas siendo las _____ horas del día 02 del mes de Octubre, del 2015

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Ingeniero J. J. J.
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Hilda María
FIRMA [Firma]

10053