



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

ACUERDO

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 14-catorce días del mes de Julio del año 2016-dos mil dieciséis.----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-320/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 22-veintidos de Julio del 2015-dos mil quince, por la C. **MARIA DE LOURDES LOZANO GONZALEZ DE MENDOZA**, propietaria del predio ubicado en la calle **JUAN IGNACIO RAMON, Oriente S/N, en la ZONA CENTRO**, de este Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **05-031-003**, acreditando su personalidad con Escritura Pública número 4,043-cuatro mil cuarenta y tres, de fecha 18-dieciocho de Diciembre del año 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Notario Público Licenciado Francisco F. Garza Zamudio, Titular de la Notaría Publica número 32-treinta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, de CONSTRUCCIÓN (obra nueva) y de USO DE EDIFICACIÓN para MULTIFAMILIAR (07 DEPARTAMENTOS), TIENDAS DE ESPECIALIDADES (06 UNIDADES) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (05- UNIDADES)**, respecto al inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 459.08 metros cuadrados, con una construcción total de 2,611.78 metros cuadrados, los cuales son por construir.

Vistos los Dictámenes Técnicos Urbanísticos....

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, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 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, 5 fracción I, 6, 8, 9, fracción I punto 1 inciso b) y punto 2 inciso e), 10, 11, 12, fracciones II y III, 14 fracción I, punto 1.1, II punto 2.2 y fracción III punto 3.9, 15, 16, 19 fracciones II, III y IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I a la IX, 14 fracciones I a la VIII, 15 fracciones I a la IV, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción II, 20, 22, 23, 26 fracción III, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 94, 95 y 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93,94, Fracciones I,V,IX,XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96,Fracciones II Y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI, XIV del Reglamento de la Administración Publica del 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona clasificada como **CCU-CORREDOR CULTURAL**, donde los usos solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se consideran como **PERMITIDOS** y para el uso solicitado de **2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES** se consideran de la siguiente manera:

2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	Permitido
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	Permitido
2.2.4 Artículos deportivos.	Permitido
2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio	Condicionado
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	Permitido
2.2.7 Dulcerías	Condicionado
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	Permitido
2.2.10 Joyerías y Relojerías	Permitido
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Condicionado
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	Permitido
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	Condicionado
2.2.14 Mercerías.	Permitido
2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido
2.2.16 Ópticas.	Permitido
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	Permitido
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros.	Permitido
2.2.19 Venta de agua purificada.	Condicionado
2.2.20 Viveros	Condicionado

Resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: "Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje., 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 del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien 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, suelo, 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 por 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 Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el 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 correspondiente 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 Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

IV.- Ahora bien, considerando lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios que nos ocupan, se encuentran en una zona clasificada como **CCU-CORREDOR CULTURAL**, para la cual son aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio LTA-317/2015 de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lineamientos en materia ambiental, para prevenir los impactos negativos tanto por la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el oficio número DT/V/531/2015 de fecha 10-diez de Agosto del 2015-dos mil quince, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** El Patronato de Bomberos de N.L., A.C., mediante su Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, en fecha 22 de Octubre de 2015, emitió Dictamen Técnico con respecto al proyecto de Multifamiliar, Locales Tipo Tienda de Especialidades y Oficinas en el predio ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón s/n entre General Jesus Gonzalez Ortega y Rafael Platón Sánchez, Zona Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, en el cual otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León, lo anterior de acuerdo al reporte 114-416.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2015-dos mil quince, se hizo constar que el inmueble que nos ocupa se encuentra Baldío, no existe Construcción y en el mismo no se realiza ningún tipo de trabajo de construcción.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,611.78 metros cuadrados, distribuidos en 10 niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 por Construir	M2 Totales	Desglose de áreas
Sótano 1	323.64	323.64	Estacionamiento techado para 09-nueve cajones de estacionamiento, área de escaleras y elevador.
Sótano 2	306.80	306.80	Estacionamiento techado para 11-once cajones de estacionamiento, medidores, área de escaleras y elevador.
Planta Baja	328.00	328.00	Almacén, área de escaleras, elevador y 06-seis Locales Tipo Tienda de Especialidades cada uno con su área de baño
Planta 1er Nivel	323.64	323.64	Cuarto de máquinas, área de escaleras, elevador y 03-tres áreas de oficinas cada una con su área de baño
Planta 2do Nivel	160.69	160.69	Área de escalera, elevador, cuarto de máquinas, departamento No. 1 y 02-dos oficinas
Planta 3er Nivel	323.64	323.64	Área de escalera, elevador, 2 nivel del departamento No. 1 y doble altura de 02-dos oficinas
Planta 4º Nivel	323.64	323.64	Área de escalera, elevador, cuarto de máquinas, departamento No. 2, 3 y 4
Planta 5º Nivel	160.69	160.69	Área de escalera, elevador, cuarto de máquinas, departamento No. 5, 6 y 7
Planta 6º Nivel	323.64	323.64	Doble altura de departamento No. 5, 6 y 7
Planta 7º Nivel	37.40	37.40	Cubo de escaleras, elevador, terraza descubierta con áreas de almacén
Total	2611.78	2611.78	

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso (CCU) y a la superficie total de 459.08 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (367.26 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.70 (323.64 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) LIBRE; **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (45.90 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.11 (49.76 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.20** (91.08 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.30 (135.44 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximo permitido que es de (+)12, y el proyecto presenta 10 niveles, considerando el punto más alto del terreno, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del apartado de las notas del artículo 36 y en el primer párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; cumple con la altura máxima para cada nivel de 4.00 metros, ya que el proyecto presenta una altura de 2.90 metros en el sótano 1 y sótano 2, de 3.65 metros en planta baja, de 3.90 metros en primer nivel, de 2.60 metros en el segundo nivel, de 3.90 metros en el tercer nivel, de 3.90 metros en el cuarto nivel, de 2.60 metros en el quinto nivel, de 3.90 metros en el sexto nivel y de 3.20 metros en el séptimo nivel; dando

8.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

cumplimiento a lo establecido en el segundo párrafo también del artículo 39 y del citado Reglamento; en cuanto a la Densidad, para los predios ubicados en una zona clasificada como **CCU-CORREDOR CULTURAL**, para uso Multifamiliar, aplica una Densidad D-12 (Alta) de 150 viviendas por Hectárea, por lo que conforme a la superficie del predio de 459.08 metros cuadrados presentado, le corresponde un máximo de 7-siete unidades de vivienda, lo cual cumple, según se advierte en el plano de proyecto y la solicitud presentados.

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**; para el uso de Multifamiliar, requiere 01-un cajón por cada unidad de vivienda, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 07 unidades de vivienda, resultando el requerimiento de 07-siete cajones, para el uso de 2.3.1 Locales Tipo Tienda de Especialidades, requiere de 01-un cajón por cada 35 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 148.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 04-cuatro cajones, para el uso de 3.9.4 oficinas administrativas, requiere de 01-un cajón por cada 45 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 355.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 08-ochos cajones, de lo anterior resulta la exigencia de un total de 19-diecinove cajones, los cuales resuelve con 20-veinte cajones dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

IX.- Ahora bien, de acuerdo a lo indicado en el Considerando II de la presente resolución, se tiene que el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, donde es aplicable lo señalado en el Decreto publicado el día 02-dos de Junio de 2008-dos mil ocho, que declara como Zona Protegida con los caracteres de Zona Histórica, Zona Pintoresca y Zona de Belleza Natural, así como los valores culturales de la siguiente área del Municipio de Monterrey, Nuevo León: **Zona Protegida del Paseo Santa Lucía**, se encuentra delimitada de la siguiente manera: Al Norte por la calle José Silvestre Aramberri (desde Dr. José Ma. Coss hasta la AVE. Félix U. Gómez), ambas aceras; al Este por la Ave. Félix U. Gómez (desde José Silvestre Aramberri hasta Florencio Antillón); por la calle Florencio Antillón (desde Félix U. Gómez hasta Mariano Matamoros); al sur por la calle Mariano Matamoros (desde José María Coss hasta Florencio Antillón), ambas aceras; al Oeste por la calle Dr. José María Coss (desde José Silvestre Aramberri hasta Mariano Matamoros); de la cual para proteger dicha área se emitirán lineamientos generales para el Desarrollo Controlado de la Zona de Santa Lucía, con la participación del Municipio de Monterrey y la integración de la Junta de Protección y Conservación al Patrimonio Cultural de la zona Protegida de Santa Lucía, por lo que dicha Junta mediante oficio ZPSL-011/13 de fecha 19-diecinove de Noviembre de 2013-dos mil trece, emitió dictamen técnico para el predio ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón s/n, entre las calles Platón Sánchez y Gonzalez Ortega, Zona Centro, Monterrey N. L.; condicionándolo al cumplimiento de los requerimientos con el objetivo de Proteger y Preservar la imagen urbana del actual Paseo Santa Lucía y la nueva zona urbana detonada por dicho paseo, mismos que serán descritos en el cuerpo de la presente resolución.

X.- El interesado acompaña oficio número 816/SPMARN-IA/15 de fecha 04-cuatro de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en la edificación y construcción de un edificio destinado para Multifamiliar, oficinas y locales tipo tienda de especialidades, a desarrollar en el predio que nos ocupa, con superficie de 459.08 metros cuadrados, condicionado a cumplir con las medidas de prevención y mitigación descritas en la Manifestación de Impacto ambiental, Modalidad General, así como con los términos y condicionantes descritos en la citada autorización; **por lo que en caso de que existan por cumplir lineamientos y/u obligaciones impuestas en materia**

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

8.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

ambiental, es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante.

XI.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número **LTA-317/2015 de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2015-dos mil quince**, mediante el cual señala 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 cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades, lo anterior considerando el Resolutivo con número de oficio 816/SPMARN-IA/15 de fecha 04-cuatro de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León.

XII.- Que mediante oficio DOCINL-127/2013 de fecha 19 de Julio de 2013, dirigido a esta Secretaría, el INAH-Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León, informa en relación al inmueble ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón s/n, entre las calles Platón Sánchez y Gonzalez Ortega, identificado con el número de expediente catastral 05-031-003, lo siguiente: *... Informo a usted que el Lote Baldío se encuentra en una zona de resguardo patrimonial y tiene en sus colindancias inmuebles a conservar, por lo que nuestra opinión técnica es que la obra nueva debe integrarse al contexto histórico del lugar, en la cual se deben construir las fachadas según propuesta presentada y con la propuesta de vanos y macizos es en relación a su proporción de rejas y accesos de estacionamiento que sean de 3.00 de ancho.*

XIII.- Con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/458/JULIO/2015, de fecha 07-siete de Agosto del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Arq. Oscar Fernando Mendoza Lozano con No. de Cedula profesional 3476433, y al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa denominada "ESTUDIOS GEOTECNICOS Y DE MATERIALES, S.A. DE C.V.", a través del Ingeniero Adrián Cervantes Saucedo, con número de cédula profesional 4846875, presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Oscar Fernando Mendoza Lozano con No. de Cedula profesional 3476433) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/V/531/2015 de fecha 10 de Agosto del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información, al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero José Federico López Vázquez, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/G281/2015 de fecha 08 de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Geológico, mismo que fue realizado conforme al Plano de proyecto, al Estudio Geotécnico elaborado por la empresa denominada "ESTUDIOS GEOTECNICOS Y DE MATERIALES, S.A. DE C.V.", a través del Ingeniero Adrián Cervantes Saucedo, con número de cédula profesional 4846875,

Handwritten notes and signatures: "4", "0", "x", "M", "4", "8."



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

proporcionado por el solicitante; condicionándolo a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por el Estudios presentados, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/H275/2015 de fecha 06 de Agosto del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno en materia de drenaje pluvial, mismo que fue elaborado conforme al Plano, presentado por el solicitante; condicionado a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XIV.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 06-seis de Octubre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la calle calle Juan Ignacio Ramón s/n, entre las calles Platón Sánchez y Gonzalez Ortega, Centro de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 05-031-003, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar para la calle Juan Ignacio Ramón y la calle Jesús González Ortega, su límite de propiedad de acuerdo a escrituras

XV.- Que la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., en fecha 22 de Octubre de 2015, emitió Dictamen Técnico respecto al proyecto de Edificio de Departamentos, locales comerciales y oficinas con estacionamiento en el predio ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón s/n, entre las calles Platón Sánchez y Gonzalez Ortega, Zona Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León, lo anterior de acuerdo al reporte 114-416.

XVI.- El solicitante acompaña escrito de fecha 15-quince de Junio 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta y hace constar el compromiso de contar con un Seguro de Responsabilidad Civil contra Terceros, para el proceso de construcción, y hasta por un año después de haber entregado el oficio de terminación de obra, en el predio que nos ocupa. Lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey".

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

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 USO DE SUELO**, de **CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **MULTIFAMILIAR (07-SIETE UNIDADES DE VIVIENDA), TIENDAS DE ESPECIALIDADES (06 UNIDADES) UNICA Y EXCLUSIVAMENTE LAS SEÑALADAS EN EL CONSIDERANDO II, DE ESTA RESOLUCION Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (05- UNIDADES)**, en los predios ubicados en la calle **JUAN IGNACIO RAMON, S/N, ZONA CENTRO**, de esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **05-031-003**, el cual tiene una superficie de 459.08 metros cuadrados, con una construcción total de 2,611.78 metros cuadrados, los cuales son por construir.

Handwritten initials and marks on the left side of the page.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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

- A. 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 4 al 4 de 4), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: *"Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años";* y por lo que al tratarse la presente de una construcción nueva de 2611.78 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **3-TRES AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.
- E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
 1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
 2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
 3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
 4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
 5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
 6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3^a, 3b, 4^a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4^a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

19. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
 20. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
 21. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
 22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
 23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
 24. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
 25. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.
- F. 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).
- G. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
1. 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.).
 2. 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.
 3. **Deberá de respetar el uso de edificación de MULTUFAMILIAR (07-SIETE UNIDADES DE VIVIENDA), TIENDAS DE ESPECIALIDADES (06 UNIDADES) ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE LAS SEÑALADAS EN EL CONSIDERANDO II, DE ESTA RESOLUCION Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (05- UNIDADES) en el predio en cuestión.**
 4. 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).



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que requiere el proyecto presentado (20 cajones).**
6. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.**
7. 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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. 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.
10. Deberá 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 Auditoría 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.

H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/458/JULIO/2015 de fecha 07 de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegué a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/531/2015 de fecha 10 de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero José Federico López Vázquez, presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
 - a) Para la calle Juan Ignacio Ramón se deberá respetar su límite propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Jesús González Ortega se deberá respetar su límite 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 podrán considerar hasta un 25% de los cajones de estacionamiento para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003, cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
4. 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.
5. Se acepta la propuesta para el ancho de los accesos, siempre y cuando tengan un ancho mínimo de 3.00 metros para permitir el paso vehicular. Lo anterior de conformidad con las recomendaciones emitidas en el Oficio DOCINL-127/2013 firmado por el Lic. Héctor Jaime Treviño Villarreal, Delegado del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León.
6. Las entradas y salidas vehiculares deberán realizarse siempre de frente, por lo que cualquier maniobra de reversa deberá realizarse dentro del predio.
7. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
8. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos ya que el diseño presentado no cuenta con las características necesarias para ello de acuerdo a los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

9. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros libres para realizar maniobras vehiculares, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
10. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
11. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador y que deberán coordinarse para su respectiva instalación con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, a fin de garantizar la adecuada operación vial y brindar seguridad para los peatones de la zona colindante al desarrollo. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial necesario para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
12. 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.

J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-317/2015 de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría considerando el resolutivo 816/SPMARN-IA/14 que emite la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, y que en lo siguiente se transcribe:

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción 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.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- de polvos.
- 7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
- 8. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
- 9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
- 10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
- 11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
- 12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.ni.gov.mx/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
- 13. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
- 14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

Durante la etapa de operación.-

Con el fin de promover y fomentar la reducción de emisiones contaminantes y el uso eficiente de los recursos naturales en el diseño y operación de edificaciones, se recomiendan los siguientes criterios de sustentabilidad:

Energía, deberá implementar sistemas para el ahorro de energía eléctrica como el uso de focos ahorradores e instalación de sistemas fotovoltaicos, además de establecer el uso de calentadores solares para la reducción del consumo de gas.

Agua, deberá privilegiar la captación y/o infiltración de aguas pluviales, el tratamiento y el reciclaje de aguas residuales y el ahorro de agua potable (utilizando dispositivos en lavabos, regaderas y tanques ahorradores en las tazas.

Residuos sólidos, deberá implementar un plan de manejo para promover la prevención de la generación y la valorización de los residuos a través de medidas que reduzcan el costo de su administración y sean ambiental, tecnológica, y socialmente eficientes, además, contar con una infraestructura adecuada para el almacenamiento temporal, señalamientos apropiados, mobiliario para el almacenamiento temporal, realizar separación de los residuos valorizables y disposición adecuada. Área verde, deberá proveer áreas verdes diseñadas para proporcionar confort y proporcionar la interacción social de acuerdo al género del edificio.

Generales

- 15. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Edificación y Construcción de un Edificio para Uso Multifamiliar" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 816/SPMARN-IA/15).
- 16. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Edificación y Construcción de un Edificio para Uso Multifamiliar".
- 17. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el Estudio Hidráulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

respecto, tomando en cuenta el efecto que los escurrimientos externos puedan tener sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes (punto 1 del resolutivo).

18. En caso de pretender utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia del resolutivo ante esta Dependencia.
19. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
20. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

21. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido residencial (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas y los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT- 1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).
22. 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.
23. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

24. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
25. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
26. 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.
27. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
28. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
29. 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.

Contaminación del Agua

30. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
31. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
32. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
33. 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 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

34. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- Desarrollo Sustentable del Estado.
35. 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.
 36. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
 37. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
 38. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

39. Cuenta con permiso de desmote con expediente PDE-005-15 el cual fue resuelto con la reposición de 7-siete árboles nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
40. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol 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 contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 10-diez árboles (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92) y debido a que los cajones de estacionamiento estarán bajo techo, deberá reponerlos a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

41. 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.
42. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

K. En cuanto a Geología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G 281/2015 de fecha 08 de Septiembre del 2015-dos mil quince, mediante el cual la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen Técnico Geológico, realizado conforme al Plano de proyecto, al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa denominada "ESTUDIOS GEOTECNICOS Y DE MATERIALES, S.A. DE C.V.", a través del Ingeniero Adrián Cervantes Saucedo, con número de cédula profesional 4846875, proporcionados por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, al propietario y director responsable de obra, siendo lo siguiente:

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizaron los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, así como revisar que las capacidades de carga del terreno correspondan estrictamente con el diseño de construcción.
- Se efectuó un sondeo a 15.00m y 2 sondeos a 28.00m de profundidad, en la cual se llevó a cabo la prueba de Penetración Estándar (S.P.T.).
- El estudio presenta la estratigrafía general siguiente, se localizaron suelos aluviales compuestos por arcillas, limos y mezclas de estos materiales de coloraciones y tonalidades tales como café. Café claro, verdosa, amarilla, gris verdosa, gris y café amarillento; los cuales se encuentran mezclados con gravas, material orgánico, vetas de arcilla, grumos calichosos y nódulos de

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

carbonato de calcio. Así mismo se encontraron estratos de gravas empacadas en arcilla limosa café rojizo, gravas empacadas en arcilla verdosa, gravas empacadas en limo arcilloso amarillo y estratos de lutita verdosa y lutita gris oscuro.

- Con respecto a la Prueba de Penetración Estándar (S.P.T.) se presentaron valores desde 5 hasta los más de 50 golpes.
- Se detectó el nivel de aguas freáticas a una profundidad de entre 8.70m y 9.80m, a partir del nivel de inicio de los sondeos exploratorios.

La cimentación propuesta consiste en pilas coladas en el lugar, mismas que deberán estar desplantadas a una profundidad de 25.00m a partir del nivel de inicio de sondeo exploratorio; en donde dichas pilas trabajarán por punta, considerando una capacidad de carga de 220t/m², para un factor de seguridad de 3.

- El diámetro de las pilas con base en la capacidad de carga, deberá de ser de 1.27m.
- Si las pilas o pilotes se excavan con lodo bentonítico, se deberá determinar la calidad del fluido (densidad, viscosidad, etc.) y controlarla constantemente para asegurarse de su correcto comportamiento.
- El Estudio de Mecánica de Suelos se realizó en Abril de 2013, por lo que se deberán considerar las recientes lluvias con respecto al Nivel Freático y tomarse en cuenta durante el proceso de construcción.

De acuerdo con el procedimiento de excavación el nivel de despiante será el nivel de la calle, la única excavación que se tendrá que realizar son las pilas de cimentación, que es un sistema más seguro en su proceso y contención que el de las tradicionales zapatas. Se tiene diseñado colocar en cada límite de propiedad con el vecino 6 pilas de 80 a 100 cm de diámetro, repartidas en ejes de aproximadamente 7mts, a una profundidad de 2.50mts. el proceso de excavación y protección será habilitar el acero del total de las pilas dependiendo de sus especificaciones, para posteriormente traer un equipo especializado para la perforación de cada una de las pilas y el suministro del concreto; este proceso tiene que ser programado en un evento, al momento de tener la excavación lista, se baja el acero habilitado y se coloca el concreto, eliminando cualquier riesgo de derrumbe. Sobre la Calle Jesús Garza quedará el nivel de despiante de 2.8mts por debajo de dicha calle, aprovechando el desnivel que tiene la Calle Juan Ignacio Ramón. Para el proceso de construcción de los muros de contención se excavará a una profundidad de 80 cm por debajo del despiante, abriendo en secciones de 4mts a lo largo para permitir trabajar de manera ordenada y segura.

- Se recomienda impermeabilizar zapatas y cimentaciones para evitar la erosión por capilaridad.
- La supervisión deberá verificar las características de los materiales sobre los que se desplantará la cimentación seleccionada y la capacidad de carga admisible utilizada para el diseño de la cimentación proporcionada para el informe técnico presentado.
- Se recomienda que el proceso de construcción de las perforaciones para las pilas sea lo más continuo posible, para evitar que las perforaciones queden abiertas durante largo tiempo.
- Deberá contar con supervisión del Asesor estructural y geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación y las medidas estructurales por él diseñadas, sean llevados a cabo durante la construcción del inmueble.
- Se deberá tener especial cuidado con el apuntalamiento adecuado proporcionando un área segura a los trabajadores y a las edificaciones colindantes. Las estructuras de retención se deberán

8.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

diseñar de igual manera para los empujes críticos creados por la masa de suelo, tomando en cuenta la posible injerencia del nivel freático, cuando se requiera.

- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- La cimentación deberá realizarse en roca sana.
- Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.
- Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
- Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas. En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- Todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante. Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- Se deberá abatir el nivel freático y tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por los estudios presentados.

L. En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 275/2015 de fecha 06-seis de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante el cual otorgó al proyecto, el visto bueno en materia de drenaje pluvial; mismo que fue elaborado conforme al Plano de proyecto presentado por el solicitante; siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra; siendo lo siguiente:

- A) De acuerdo al corte longitudinal, y conforme lo establece el artículo 55 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, se tiene que:
- 1.- La construcción contempla áreas de corte en terreno, por lo que para proteger el área de sótano, se deberán construir muros de contención con un sistema de drenaje a base de un filtro de arenas y grava a lo alto y largo del muro, siendo apoyada esta solución por drenes de PVC, además de contar con una impermeabilización adecuada mediante membranas y emulsiones impermeables. El caudal captado en muro de contención deberá presentar salida hacia la red pluvial.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

B) De acuerdo a la planta de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.

2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

3.- Se recomienda interrumpir la verticalidad de la bajante pluvial mediante una desviación mayor a 60° con la vertical, esto con el fin de disminuir el posible impacto de caída.

C) Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.

2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.

3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

D) 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.

E) Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

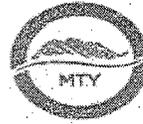
F) Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

M. Que la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., en fecha 22 de Octubre de 2015, emitió Dictamen Técnico respecto al proyecto de Edificio de Departamentos, locales comerciales y oficinas con estacionamiento en el predio ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón s/n, entre las calles Platón Sánchez y Gonzalez Ortega, Zona Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León, lo anterior de acuerdo al reporte 114-416.

N. En cuanto a lo indicado por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucia, deberá respetar el oficio número ZPSL-001/15 de fecha 25-veinticinco de mayo de 2015-dos mil quince, siendo lo siguiente:

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

CAPÍTULO I. USO DE SUELO Y ESTACIONAMIENTOS

1. En conformidad con el punto Décimo Segundo del Decreto, queda prohibido el establecimiento de cantinas, servicars, depósitos, centros nocturnos, salones de baile, discotecas, cabarets y similares.
2. Cumplir con las normas de densidades, lineamientos urbanísticos y requerimientos de cajones de estacionamiento establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020; así como con las especificaciones referentes a las dimensiones de los cajones de estacionamiento, carriles de circulación, accesos y salidas vehiculares, y pendientes de rampas vehiculares que señale la autoridad municipal competente.
3. Cumplir con lo establecido en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

CAPÍTULO II. TRAMA URBANA

4. En virtud de que la Zona Protegida de Santa Lucía constituye un espacio donde conviven la historia; el arte y la recreación, transformándose este espacio en un núcleo importante de actividades turísticas, culturales y de entretenimiento; se busca la protección, conservación, restauración, recuperación, equipamiento y nuevo desarrollo urbano de los bienes presentes o futuros comprendidos en dicha zona. Por este motivo, la edificación que se pretenda construir no deberá destruir o modificar negativamente la imagen urbana de la zona referida.

De acuerdo al proyecto presentado, la propuesta de diseño arquitectónico de las fachadas principales (norte y sur) en planta baja del edificio se integran al contexto histórico y a la arquitectura relevante de la zona que persigue el Decreto, por el que se declara como Zona Protegida con los caracteres de zona histórica, pintoresca y de belleza natural, así como de valores culturales el área del Paseo Santa Lucía.

En el conocimiento de que la Zona Protegida de Santa Lucía puede albergar edificaciones con distintas calidades de arquitectura, el resto de la propuesta considera un diseño arquitectónico contemporáneo, con una composición armónica y relevante estéticamente para dicha zona. Sin embargo, el particular deberá cumplir con las siguientes normas específicas de diseño:

- 4.1 Podrá tener recubrimientos a base de materiales vidriados, los cuales no deberán exceder el 60% del área total de cada fachada.
- 4.2 Queda prohibido en las fachadas el uso de cualquier tipo de pintura en color negro visible desde la vía pública. Lo anterior no aplicará para los acabados a base de materiales pétreos, las estructuras aparentes, las puertas o protectores de ventanas, ni en los anuncios adosados. No deberán usarse más de dos colores diferentes en la fachada.
- 4.3 Cubrir en la medida lo posible los balcones con especies vegetales, de manera que se integren al diseño del edificio.
- 4.4 Revisar, y en su caso corregir el plano 4 de 4 - Corte Longitudinal A-A', lo referente al perfil natural de terreno y los niveles de piso terminado indicados en el proyecto, sobre la Calle Juan Ignacio Ramón y González Ortega.
5. El propietario deberá cumplir con lo establecido en el Oficio No. DOCINL-127/2013 de fecha 19 de julio de 2013, expedido por el Delegado del Centro INAH Nuevo León, Lic. Héctor Jaime Treviño Villarreal, en el cual se establece lo siguiente:

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

"Informo a usted que el LOTE BALDÍO que nos presentan se encuentra en una zona de resguardo patrimonial y tiene en sus colindancias inmuebles a conservar, por lo que nuestra opinión técnica es que la obra nueva debe integrarse al contexto histórico del lugar. Construyendo las fachadas principales según la propuesta presentada, y siguiendo el paramento de las casas antiguas protegidas al límite de propiedad hasta la banquetta, y con la propuesta de vanos y macizos es en relación a su proporción de rejas y accesos de estacionamientos que serán de 3.00 m. de ancho".

6. El portón de la cochera deberá tener un diseño que se integre tanto en forma como en color a la herrería propuesta de los vanos o ventanas, quedando prohibidas las cortinas metálicas cerradas.
7. Cumplir con las disposiciones aplicables establecidas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey y del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

CAPÍTULO III. ANUNCIOS

8. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Artículo 3 y 6 del Reglamento de Anuncios de la Ciudad de Monterrey.
9. Respetar los aspectos de seguridad, condiciones de estabilidad y conservación, conforme a las Leyes y Reglamentos Municipales aplicables en materia de protección civil, anuncios, construcciones y demás aplicables.
10. Respetar la composición arquitectónica, homogeneidad, armonía y los elementos ornamentales de los inmuebles donde sean colocados.
11. Los criterios de iluminación para los anuncios son los siguientes:
 - 11.1 Podrán ser iluminados de manera indirecta, previniendo siempre que la iluminación no afecte la visibilidad del tránsito ya sea peatonal o vehicular.
 - 11.2 Las fuentes de iluminación, instalaciones eléctricas y sus demás elementos accesorios, deberán estar instalados de manera que no impacten negativamente la imagen de su entorno.
 - 11.3 Se prohíbe la iluminación con luces intermitentes o con unidades que indiquen movimiento.
12. Además de las prohibiciones contenidas en el Reglamento de Anuncios de la Ciudad de Monterrey, se prohíbe la ubicación e instalación de cualquier tipo de anuncios en:
 - 12.1 Azoteas o techos de cualquier edificación.
 - 12.2 Árboles, jardines y demás áreas verdes.
 - 12.3 Cualquier elemento de infraestructura urbana secundaria.
 - 12.4 Lugares donde invadan físicamente predios colindantes y su espacio aéreo, así como el arroyo de la calle.
 - 12.5 Lugares donde se sobrepongan físicamente a anuncios ya existentes.
 - 12.6 Lugares donde obstruyan el acceso a predios o inmuebles
13. Queda prohibida la publicidad sonora o proyectada en el inmueble, así como los anuncios de neón, audibles o visibles desde la vía pública.
14. En caso de requerir instalar un anuncio en la fachada principal del inmueble, sólo podrán colocarse anuncios denominativos los cuales podrán ser únicamente adosados, debiendo estar sujetos a las siguientes condiciones:
 - 14.1 Podrá colocarse un anuncio adosado por cada fachada del inmueble.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 14.2 Sólo podrán utilizarse logotipos, letras, signos o caracteres aislados, quedando prohibida su colocación en tableros, gabinetes o bastidores.
 - 14.3 El anuncio podrá tener un área máxima equivalente al 5% de la superficie de la fachada en un primer plano.
 - 14.4 El formato del anuncio en su conjunto podrá tener una dimensión vertical máxima de 0.80 m. y podrá sobresalir hasta 0.20 m. con respecto del paño del muro donde se coloque.
 - 14.5 Deberán instalarse en las superficies lisas de la fachadas en la parte superior del cerramiento de la puerta o vanos, de tal manera que no afecte elementos arquitectónicos importantes, como las molduras y cornisas.
 - 14.6 Por ningún motivo el anuncio deberá sobrepasar la altura del edificio.
 - 14.7 El anuncio adosado deberá sujetarse a la gama cromática metálica de dorados, plateados, terracotas o negros.
 - 14.8 Queda prohibida la instalación de anuncios comerciales o de propaganda, y de anuncios con el patrocinio de marcas o logotipos ajenos a la razón social del establecimiento visibles desde la vía pública.
 - 14.9 No se permitirá la colocación de anuncios en muros interiores laterales o colindantes visibles desde la vía pública.
 - 14.10 Sólo podrá utilizarse luz blanca o ámbar.
 - 14.11 No deberán afectar elementos arquitectónicos importantes.
 - 14.12 No podrán colocarse anuncios con sonido integrado.
15. Cualquier propuesta de anuncio distinta a la señalada en el presente dictamen técnico, deberá ser puesta a consideración de la Junta para su dictaminación respectiva, por parte de la autoridad municipal correspondiente.
16. El anuncio que se pretenda colocar en la fachada del inmueble deberá ser conservado en buen estado por el propietario. En caso de retiro definitivo o cambio de contenido, el interesado deberá solicitarlo a la autoridad municipal correspondiente quien resolverá lo conducente.
17. Toda obra en proceso de construcción visible desde la vía pública deberá contar con elementos de protección para el peatón, según lo determine la autoridad competente, los cuales podrán servir para mostrar la imagen del proyecto que resultará al término de la obra, y no como paneles publicitarios para otro fin.

CAPÍTULO IV. CONSTRUCCIONES EN VÍA PÚBLICA

18. La superficie de piso terminado del tramo de banqueta que colinda con el predio deberá mantenerse con el mismo nivel con respecto a la calle, sin sobresaltos o desniveles de escalones sobre el recorrido de la misma. Evitar que el recorrido peatonal sobre la banqueta se interrumpa por accesos vehiculares al estacionamiento, cuando esto ocurra, la accesibilidad del peatón será mantenida a través de rampas laterales diseñadas con una pendiente máxima del 8% y un ancho mínimo de 1.20 m., que bajen del nivel de la banqueta hacia la plataforma de acceso vehicular, la cual podrá tener una pendiente máxima transversal hacia el arroyo de la calle del 2% para los escurrimientos pluviales.
19. Ningún elemento constructivo o instalaciones del inmueble, tales como portones, aires acondicionados, volados, escalones y rampas de acceso o salida, tanto peatonal como vehicular, deberán sobresalir del límite de propiedad.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

20. Queda prohibido colocar sobre la banqueta cualquier tipo de mobiliario urbano particular.

CAPÍTULO V. INFRAESTRUCTURA URBANA

21. Queda prohibida la instalación de torres para cualquier tipo de antenas en el inmueble.

22. Los desagües pluviales del inmueble se sujetarán a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

23. Las obras de infraestructura urbana secundaria en el inmueble, deberán cumplir con las siguientes especificaciones de diseño, construcción y ubicación:

23.1 No sobresalir del límite de propiedad.

23.2 No invadir la vía pública.

23.3 Las salidas o bajantes de desagües pluviales que se pretendan ubicar en la fachada, tales como canales o tubería de PVC, deberán integrarse arquitectónicamente al diseño del inmueble. De ninguna manera dichos canales o tubería deberá quedar expuesta de forma aparente, ni visible desde la vía pública.

23.4 Los gabinetes de medidores de energía eléctrica, agua y gas natural, se localizarán preferentemente en nichos, muretes, cajas o elementos empotrados en la fachada, donde aminoren su presencia visual, debiendo integrarse a la arquitectura del inmueble. Además, deben estar identificados y cumplir con todas las normas de seguridad y emplazamiento que el organismo prestador del servicio requiera.

23.5 Las instalaciones de agua y drenaje pluvial, como tanques y tinacos privados; de energía eléctrica, como transformadores y subestaciones eléctricas; y de telecomunicaciones, como antenas, mástiles y platos, localizadas en azoteas o a nivel de piso de las edificaciones, no deben ser visibles desde la vía pública. Para ello, se podrán utilizar elementos arquitectónicos o paisajísticos como muros, pretilas, celosías, arborización y jardinería, respetando las características del entorno y la composición arquitectónica del inmueble, tales como altura, proporción de sus elementos, aspecto y acabados de la fachada, alineamiento y desplante de las construcciones.

24. Cumplir con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y otras leyes en la materia, así como en los Planes de Desarrollo Urbano y demás Reglamentos municipales aplicables o disposiciones que señale la autoridad competente.

O. En cuanto a lo indicado por la SEMARNAT, deberá respetar el oficio número ZPSL-001/15 de fecha 25-veinticinco de mayo de 2015-dos mil quince, siendo lo siguiente:

TERCERO: Se hace saber 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.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

QUINTO: La Licencia de Uso de Edificación perderá 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 aperebrir a los interesados en términos del artículo 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.

SEPTIMO: 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, respnsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el aperebrimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, 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. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / AEDC / emmb/zyhr