



07 de agosto de 2017
Oficio No SEDUE 6078/2017
Expediente Administrativo L-000471-2015

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL
DE LA ASOCIACIÓN DENOMINADA "CLUB DEPORTIVO DE
CAZADORES MONTERREY", S.C.,
CON DOMICILIO EN AARON SAENZ 1719 PTE, COL.
SANTA MARIA, MONTERREY, NUEVO LEÓN.**
Presente. -

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 07-siete días de agosto del año 2017-dos mil diecisiete.-----**VISTO.**- El expediente administrativo No. L-000471/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho de septiembre del 2015-dos mil quince, por el C. German Alfonso Villarreal Lozano; en su carácter de Apoderado Legal de la Asociación denominada "**CLUB DEPORTIVO DE CAZADORES MONTERREY**", S.C. quien acredita su personalidad mediante Escritura Publica Numero 7,206-siete mil doscientos seis, de fecha 17-diecisiete de septiembre del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado José Rodolfo Gilberto de la Luz Villarreal de la Fuente, Notario Público Titular Numero 48-cuarenta y ocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial en esta Ciudad; y existencia legal de dicha sociedad mediante Escritura Pública Número 81-ochenta y uno de fecha 09-nueve de julio de 1934-mil novecientos treinta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Simón Guajardo, Notario Público que ejerció en esta Ciudad; propietaria del inmueble ubicado en la **ANTIGUA CARRETERA A SALTILLO (ACTUALMENTE AARÓN SÁENZ)** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **19-001-055**; acreditándolo mediante Acta, de fecha 27-veintisiete de Junio del 1932-mil novecientos treinta y dos, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio H. Valdés, registrada bajo el número 2507, volumen 77, Sección de Escrituras Privadas, de fecha 23 de octubre de 1944-mil novecientos cuarenta y cuatro; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA CAMPO DE TIRO Y ENTRENAMIENTO**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 193,328.66 metros cuadrados, de los cuales fue aprobada una superficie de 103,969.70 metros cuadrados; con una construcción total de 2,835.19 metros cuadrados por regularizar; a lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Acta Fuera de Protocolo N° 58,359/13 de fecha 18-diesiocho de septiembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular, de la Notaria Número 25-veiticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial, correspondiente al Primer Distrito
2. Registral, con Residencia en este Municipio; el cual solicita la inscripción de una Rectificación de Medidas, de un predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-055, resultando que tiene una superficie total de 193,328.66, inscrito bajo el número 5487, Volumen 109, Libro 110, Sección Auxiliares, de fecha 14-catorce de octubre del 2013-dos mil trece.
3. Contrato de Permuta de terreno que celebran Sucesores de José L. Garza, S. de R. L. por conducto de su Apoderado del señor Dr. Jaime E. Garza y el Club Deportivo de Cazadores Monterrey, representado por el señor Aurelio Serrano Presidente de la Mesa Directiva, de fecha 18-dieciocho de agosto de 1944-mil novecientos cuarenta y cuatro, con respecto de un lote de terreno ubicado en la extinta comunidad de San Jerónimo, del municipio de Monterrey Nuevo León junto a la antigua Carretera a Saltillo y en la estribación del Cerro de Las Mitras que es de forma irregular,

003966

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



certificado ante la fe del Licenciado Roberto G. Morales, registrada bajo el número 2245, folio 213, volumen 97, sección Escrituras Privadas, de fecha 13-trece de octubre de 1951-mil novecientos cincuenta y uno.

4. Escritura Pública número 7,206-siete mil doscientos seis, de fecha 17-diecisiete de septiembre del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado José Rodolfo Gilberto de la Luz Villarreal de la Fuente, Notario Público Titular, de la Notaria Número 48-cuarenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial, en esta Ciudad; en el cual compareció el Licenciado Tomas Cantú González, en su carácter de Delegado Especial de la Sociedad denominada "Club Deportivo de Cazadores Monterrey", S.C., otorgando Poderes, a favor de German Alfonso Villarreal Lozano y Héctor Luis Villarreal Quintanilla.

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 I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 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, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3 Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 45, 45 bis, 46, 47, 49, 50, 52, 53, 64, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162 y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5 fracción I, 8, 9, 13, 14, 17, 18 fracción IX y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno 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 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

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 PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**, en donde para la porción del predio ubicada al suroeste se encuentra en una en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.6.2 CAMPO DE TIRO Y ENTRENAMIENTO**, se considera como **PERMITIDO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I 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: 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.

III.- Ahora bien, tomando en cuenta el oficio N° 966/2016 de fecha 9 de junio de 2016, en cumplimiento al juicio de amparo número 30/2016 en el cual se da a lo ordenado por el Juez Segundo de Distrito en Materia Administrativa para el efecto de que las autoridades responsables desincorporen de su esfera jurídica la obligación fiscal de pagar la contribución que se sustenta en el artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, al respecto y en estricto cumplimiento al mismo esta dependencia desincorpora de la esfera jurídica la obligación de pagar la contribución contenida en el artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León y dejándose insubsistente la orden de pago emitida dentro del expediente administrativo número L-471/2015 formado con motivo de la solicitud de la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción para Campo de Tiro y Entrenamiento, mediante el cual fue aplicada la disposición declarada anticonstitucional, y se requirió el pago de la cantidad de \$4,355,371.67 (cuatro millones trescientos cincuenta y cinco mil trescientos setenta y un pesos 67/100 moneda nacional).

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de **2,835.19 metros cuadrados**, sobre una superficie por probar de 193,969.70 m2, conforme a la siguiente tabla:

8.0

Área	M2 por Regularizar	M2 totales	Distribución de áreas
Planta Baja	2,826.37	2,826.37	Caseta, Palapa, Toldo 1, Bodega, Oficinas y baños, área de tiro-1, área de tiro con arco (techado), asador, salón comedor, área de tiro-2, caseta de tiro 1, caseta de tiro 2, área de tiro 3, área de tiro 4, cabaña, área de tiro 5, área de tiro 6 con baño y asador, almacén, área de entrenamiento para perros, toldo 2 (área de entrenamiento para perros), toldo 3 (entrenamiento para perros).
1 Nivel	8.82	8.82	Área de salón comedor, área de tiro 5.
Total	2,835.19	2,835.19	

V.- Que de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y lineamientos urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica que la Zona de Corredor de Mediano Impacto, de acuerdo a la superficie por aprobar de 103,969.70 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera:

Superficie a Dictaminar:	103969.70 metros cuadrados				OPINION
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	77977.275	0.027	2826.37	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	363893.95	0.027	2835.19	SI cumple
AREA LIBRE	0.25	25992.425	0.973	101143.33	SI cumple
AREA VERDE	0.15	15595.46	1.68	175040.05	*SI cumple
No. de Niveles Maximos	10 Niveles		2 Niveles		SI cumple
Altura maxima por nivel	4 metros		Factible, Oficio No DICU 2148		

En términos de lo establecido en la parte final del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, la utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por esta dependencia, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia en donde se cumpla con los requisitos, condicionantes y lineamientos aplicables a la misma.

De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, en su artículo 39 indica lo siguiente. - "En la Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4.00 metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado; esta será determinado mediante Dictamen que al efecto emita esta Secretaria, es importante señalar que mediante el oficio No. DICU 2148/2016 dirigido a la Dirección de Control Urbano en fecha 19 de enero de 2017, en el cual indica que para la Licencia de construcción (regularización) y Uso de Edificación (regularización) para el giro de Campo de Tiro y Entrenamiento, de los predios en cuestión presentan una distribución lógica, Por lo cual es factible autorizar una altura prevista de 4.95 metros de piso terminado a nivel superior de cumbrera.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Jerónimo, para el giro de Campo de Tiro y Entrenamiento, requiere 1-un cajón por cada 1000.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo cual analizado el proyecto, de un área de 2,273.87 metros cuadrados, resultan 2-dos cajones; para el Almacén, requiere 1-un cajón por cada 200.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo cual analizado el proyecto, resulta 01-un cajón; y para las Oficinas, requiere 1-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo cual analizado el proyecto, de un área de 124 metros cuadrados, resulta 4-cuatro cajones reflejando un total de 7-siete los requeridos; el cual cumple con el requerimiento de

cajones de estacionamiento necesarios, subsanando en el predio con 9-nueve cajones, según advierte el plano del proyecto presentado.

VII.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 20-veinte de octubre del 2015-dos mil quince, se pudo constatar que el uso actual es de campo de tiro y entrenamiento, actualmente se encuentra en actividad; la construcción existente y cajones si corresponde de acuerdo a plano anexo.

VIII.- La Dirección de Protección Civil Estatal, mediante oficio No DPCE-CAE-J/D-220/2015, de fecha 25 de Junio del 2015 emitió dictamen tomando como base el informe de la inspección vía análisis de riesgos practicada por el C. Lic. Jorge Vargas Díaz, Consultor Externo, registrado bajo el número DPC-ENL-CE-108/2015, con respecto al inmueble ubicado en la Avenida Aarón Sáenz 1719, de la colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey., en el cual otorga Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto 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, por lo que será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

IX.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/663/2016, de fecha 28-veintiocho de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, el cual se realizó, conforme a la información presentada por el solicitante y plano de proyecto, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

X.- En fecha 17-dieciséis de diciembre del 2014-dos mil catorce, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, para el predio en cuestión, el cual indica lo siguiente: a) Para la Av. Aarón Sáenz deberán respetar un ancho total de 30.00 metros , 15.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio; b) Para la Av. Rogelio Cantú Gómez deberán respetar un ancho total de 50.00 metros , 25.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio; En los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XI.- La Dirección de Ecología, mediante dictamen LTA-459/2015, de fecha 12-doce de octubre 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.

XII.- Los interesados presentan Estudio de Revisión Estructural de fecha 09-nueve de marzo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la Arquitecto Carlos Salazar Delgado, con cedula profesional número 1646207, para el predio que nos ocupa, el cual se hace responsable mediante escrito de la misma fecha anexo al mismo; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario 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 MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA CAMPO DE TIRO Y ENTRENAMIENTO**, en el inmueble ubicado en la **ANTIGUA CARRETERA A SALTILLO (ACTUALMENTE AARÓN SÁENZ)** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **19-001-055**, el cual tienen una superficie total de 192,328.66 metros cuadrados, de los cuales fue aprobada una superficie de 103,969.70 metros cuadrados; con una construcción total de 2,835.19 metros cuadrados por regularizar.

801

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

1. 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.
2. **Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para el Uso de Campo de Tiro y Entrenamiento.**
3. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 7 cajones de estacionamiento conforme al requerimiento.**
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).
5. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
6. 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.
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. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
10. 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.
11. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
13. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
14. 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.
15. 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 en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.

16. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
 17. Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.
 18. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines o interiores con espacios abiertos, ni en la vía pública.
- B. La Dirección de Protección Civil Estatal, mediante oficio No DPCE-CAE-J/D-220/2015, de fecha 25 de Junio del 2015 emitió dictamen tomando como base el informe de la inspección vía análisis de riesgos practicada por el C. Lic. Jorge Vargas Díaz, Consultor Externo, registrado bajo el número DPC-ENL-CE-108/2015, con respecto al inmueble ubicado en la Avenida Aarón Sáenz 1719, de la colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey., en el cual otorga Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto 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, por lo que será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**
- C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio, dentro del dictamen LTA-459/2015, de fecha 12-doce de octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental y que en lo siguiente se transcribe:**

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. 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 en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para áreas de entretenimiento).
4. 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.
5. 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 (el establecimiento cuenta con palapa y áreas de tiro por lo que deberán estar aisladas acústicamente para no sobrepasar la Norma de ruido).

Contaminación del Suelo

6. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
7. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
8. 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.

9. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
10. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
11. 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

12. El área de preparación de alimentos deberá 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.
13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. 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

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
19. 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.
20. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
21. 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.
22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
23. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

24. Deberá respetar el arbolado presente en el predio ya que no interfiere con el proyecto, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 580-quinientos ochenta 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 04-cuatro árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 584-quinientos ochenta y cuatro 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

26. 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 el Art. 25, 2

003969

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

D. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/663/2016, de fecha 28 de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, 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.

- a) Para la Av. Aarón Sáenz deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio.
- b) Para la Av. Rogelio Cantú Gómez deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El predio cuenta con afectación vial por la avenida Aarón Sáenz y por la Av. Rogelio Cantú Gómez, las cual están previstas dentro del plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del reglamento para las construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de cualquiera de estas dos vialidades, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos para que pueda ser habilitada como vía pública.

3. El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo del plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2013-2025.

4. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que 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 aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

5. 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. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del reglamento de accesibilidad de la ciudad de Monterrey, vigente.

6. Los accesos al estacionamiento (entrada y salida) y a los cajones deberán estar libres 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.

7. 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 65 del reglamento de tránsito y vialidad del municipio de Monterrey.

08. 19

8. Deberá respetar los anchos de accesos propuestos. El acceso vehicular (entrada y salida) deberán tener un ancho mínimo de 3.00 metros, dado que se proponen de un sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

9. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación en la superficie de rodamiento tanto en la entrada como en la salida del estacionamiento.
10. Los pasillos de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros para cajones de estacionamiento con una disposición a 90º con respecto al mismo pasillo. Para los cajones dispuestos a 45 grados o menos con respecto al pasillo de circulación se deberá respetar un ancho de pasillo mínimo de 4.00 metros. Lo anterior de conformidad con el artículo 65 del reglamento de zonificación y usos de suelo.

No se deberán de utilizar los pasillos de circulación como estacionamientos.

11. 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.

12. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, 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 el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.

13. 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.

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.

QUINTO: La Licencia de Uso de Suelo y 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 los artículos 285 y 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.

003970

ORIGINAL SEDE URBANO Y ECOLOGÍA MONTERREY



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 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 firman el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y C. Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

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

SCS / AEDC / eads

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del _____.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____