



12 de Junio de 2017
ASUNTO: DICTAMEN TÉCNICO

I. DATOS GENERALES

No. de expediente:

L-000480//2015

Fecha de ingreso:

18 de Septiembre de 2015

Expediente Catastral:

70-31-002-002

Superficie total:

1200.00 m²

Asunto:

LICENCIA DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN) DE CONSTRUCCION
(MODIFICACION AL PROYECTO) Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACION
(de oficinas a hotel) para HOTEL DE 4 ESTRELLAS (117-habitaciones)
EN MULTIFAMILIAR (23-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO
DEPARTAMENTO) Y 03-TRES LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS
AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS
Avenida Garza Sada N° 2760 Col. Tecnológico
Lauro S. De La Garza Tijerina y Cops.

Ubicación:

Avenida Garza Sada N° 2760 Col. Tecnológico

Propietario:

Lauro S. De La Garza Tijerina y Cops.

Cedula profesional:

286320

Asesor en Seguridad Estructural: Ing. Fernando Martín Moyao

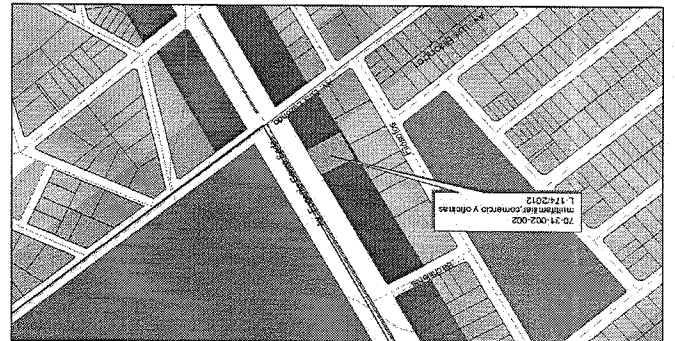
Cedula profesional:

4804594

II. ANTECEDENTES

❖ Anexa copia simple de Instructivo donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de oficio 1923 SEDUE/2011 y Número de expediente administrativo L-170/2011 con fecha del 29 de Junio del 2011, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para VIVIENDA MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-002-002 con una superficie de 1200.00 m².

❖ Mediante oficio N° SEDUE-230/2012, de fecha 27-veintisiete de Noviembre de 2012, recaída en autos dentro del expediente administrativo L-174/2012, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autoriza La Licencias de Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para Vivienda Multifamiliar con 23-veintitres unidades Habitacionales tipo departamento, 03-tres Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Oficina, con una construcción total de 21,124.55 m² en una superficie de terreno de 1,200.00 m².



III. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA, en una Zona Clasificada como CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, en donde el uso solicitado para 3.8.3 HOTEL DE 4 ESTRELLAS, son consideradas como PERMITIDOS; ahora bien; de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión cuenta con una autorización de Licencia de Uso de Suelo para Vivienda Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios, dentro del expediente administrativo L-170/2011 y Licencia de Uso de Edificación Y construcción (obra nueva) para Vivienda Multifamiliar con 23-veintres unidades habitacionales Tipo Departamento, 03-tres Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y oficinas dentro del expediente administrativo L-174/2012 mismo que fue aprobado en base a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano, del Municipio de Monterrey 2002-2020, publicada en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002.

En cuanto a la Densidad, conforme a la autorización de Licencia de Uso de Suelo presentada, se encuentra en una zona clasificada como CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, en la que solo se permiten 195 viv/ha, o, 51.28 m2 de terreno por vivienda. Que divididos entre la superficie del terreno de 1200.00 m2 = 23.4 VIVIENDAS y el proyecto presentado sigue respetando las 23 unidades de vivienda autorizadas.

IV. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de la Construcción	
M2 Autorizados:	21,124.550 m2
M2 Modificados:	20,866.302 m2
Total:	20,866.302 m2
Datos de la Edificación	
M2 por aprobados:	21,124.550 m2
Edificación Modificada Por Aprobar:	20,866.302 m2
Est. Techado:	8,870.697 m2
No. de Cajones:	226- unidades



Nº de Deptos.: 23-unidades
 Nº Locales: 03-unidades
 Nº Hotel: 117-habitaciones

Desglose de Areas del Proyecto

COMENTARIOS	M2 Totales	M2 Modificados	M2 Autorizados	
Plana Baja Recepción, 03-tres locales comerciales, S. sanitarios H y M ,escaleras, rampas de acceso y elevadores	804.80	804.80	840.00	
Area de estacionamiento para 19- cajones, rampas, escaleras y elevadores	806.427	806.427	840.00	Nivel 1
Area de estacionamiento para 21- cajones, rampas, escaleras y elevadores	806.427	806.427	840.00	Nivel 2
Area de estacionamiento para 21- cajones, rampas, escaleras y elevadores	806.427	806.427	840.00	Nivel 3
Area de estacionamiento para 21- cajones, rampas, escaleras y elevadores	806.427	806.427	840.00	Nivel 4
Area de estacionamiento para 21- cajones, rampas, escaleras y elevadores	806.427	806.427	840.00	Nivel 5
Area de estacionamiento para 21- cajones, rampas, escaleras y elevadores	806.427	806.427	840.00	Nivel 6
Area de estacionamiento para 21- cajones, rampas, escaleras y elevadores	806.427	806.427	840.00	Nivel 7
Area de estacionamiento para 21- cajones, rampas, escaleras y elevadores	806.427	806.427	840.00	Nivel 8
Area de estacionamiento para 21- cajones, rampas, escaleras y elevadores	806.427	806.427	840.00	Nivel 9
Area de estacionamiento para 21- cajones, rampas, escaleras y elevadores	806.427	806.427	840.00	Nivel 10
Area de estacionamiento para 18- cajones, rampas, escaleras y elevadores	806.427	806.427	840.00	Nivel 11
02-departamentos, área de Hotel (08-habitaciones), escaleras y elevadores	796.735	796.735	811.05	Nivel 12



Nivel 13	02-departamentos, Área de elevadores Hotel(08-habitaciones),escaleras y	796.735	796.735	471.95	Nivel 13
Nivel 14	02-departamentos, Área de elevadores Hotel(08-habitaciones),escaleras y	796.735	796.735	811.05	Nivel 14
Nivel 15	02-departamentos, Área de elevadores Hotel(08-habitaciones),escaleras y	796.735	796.735	811.05	Nivel 15
Nivel 16	02-departamentos, Área de elevadores Hotel(08-habitaciones),escaleras y	796.735	796.735	811.05	Nivel 16
Nivel 17	02-departamentos, Área de elevadores Hotel(08-habitaciones),escaleras y	796.735	796.735	811.05	Nivel 17
Nivel 18	02-departamentos, Área de elevadores Hotel(08-habitaciones),escaleras y	796.735	796.735	811.05	Nivel 18
Nivel 19	02-departamentos, Área de elevadores Hotel(08-habitaciones),escaleras y	796.735	796.735	811.05	Nivel 19
Nivel 20	02-departamentos, Área de elevadores Hotel(08-habitaciones),escaleras y	796.735	796.735	811.05	Nivel 20
Nivel 21	02-departamentos, Área de elevadores Hotel(08-habitaciones),escaleras y	796.735	796.735	811.05	Nivel 21
Nivel 22	02-departamentos, Área de elevadores Hotel(08-habitaciones),escaleras y	796.735	796.735	811.05	Nivel 22
Nivel 23	01-departamento, Área de Hotel (09-habitaciones),escaleras y elevadores	796.735	796.735	811.05	Nivel 23
Nivel 24	Área de Hotel (10- Habitaciones),escaleras y elevadores	796.735	796.735	811.05	Nivel 24
Nivel 25	Área de Hotel (10-habitaciones) escaleras y elevadores	833.25	833.25	840.00	Nivel 25
Total	Edificio Multifamiliar (23- deptos.) 03-tres Locales Comerciales, Hotel(117- habitaciones) y estacionamiento para 226-cajones.	20,866.302	20,866.302	21,124.55 m2	Total

V. INSPECCIÓN FÍSICA

De acuerdo a inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 05 de Octubre de 2015, el predio se encuentra en etapa de cimentación y si coincide con el plano presentado.



VI. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES PRESENTADOS

Superficie del predio = 1200.00 m²

NORMA		PROYECTO	
COEF.	M ²	COEF.	M ²
COS	0.70	0.69	833.25
CUS	10.00 v	9.99	11,995.60*
AREA LIBRE	0.30	0.31	366.75
AREA			
IARDINADA	0.15	0.15	180.00

* Resulta de restarle al total de construcción de 20,866.302 m² el estacionamiento cubierto de 8,870.697 m², esto De acuerdo al Plan Parcial 2002-2020, indicado en el apartado de notas punto 6 en el cual menciona que las superficies destinadas a Estacionamiento para cualquier uso no se contabilizarán dentro del CUS.

Análisis de Estacionamiento

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
Multifamiliar	2.3 cajones/vivienda = 23 x 2.3 = 53-cajones			
Locales comerciales	1 cajón por cada 20.00 m ² = 539.42/20=27 cajones			
Hotel	1 cajón por cada 3 habitaciones= 117 habitaciones/3= 39-cajones			
	Total cajones=119	119-cajones	Total :226-cajones	SI CUMPLE

VII. EN CUANTO A LINEAMIENTOS VIALES:

El proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial:

- Para la Av. Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25 metros del eje de la Avenida hacia ambos lados.

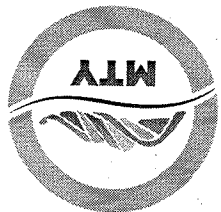
Nota: Se prevee la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

VIII. DICTAMENES INTERNOS

1. Mediante oficio número DPTDU/V/684/2016 de fecha 09 de Diciembre del 2016, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (planos y estudio de Impacto Vial firmado por el Ingeniero M.C. Jesús Guadalupe Vázquez Sánchez).



2. Mediante oficio número DPT/E/418/NOVIEMBRE/2016 de fecha 15 de Diciembre del 2016, realizado por la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Estructural**, el cual fue realizado conforme al plano y Memoria de Cálculo realizada por el Ing. Fernando Martín Moyao, con cédula profesional 4804594 como Asesor en Seguridad Estructural y Mecánica de suelos realizada por GEOTECNIA DE MONTERREY, S.A., firmada por el Ing. Jorge Sanvicente Sánchez con cédula N° 1114748, los cuales fueron presentados por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.
 3. Mediante oficio número DT/H 393/2015 de fecha 20 de Octubre del 2015, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano emitió **Dictamen Técnico Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico - Hidráulico realizado por Asesoría y Servicios de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Aplicada a través del Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula N° 3395518) con fecha realización de Julio del 2011.
 4. Mediante oficio número DT/G003/2016 de fecha 22 de Febrero del 2016, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano emitió **Dictamen Técnico Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el Ing. Jorge Sanvicente Sánchez, con Número de Cédula Profesional: 1114748, Mecánica de Suelos elaborado por GEOTECNIA DE MONTERREY, S.A. y realizado por el Ing. Jorge Sanvicente Sánchez con cédula profesional N° 1114748.
 5. La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio 1773/2017, dentro del dictamen **LTA-000492/2015** de fecha 12 de Mayo del 2017, en el cual se indican 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.
- IX VO. BO. EXTERNOS**
- La Secretaría General de Gobierno Dirección de Protección Civil Nuevo León, emitió dictamen técnico de seguridad en el inmueble, que tendrá ubicación en la Avenida Eugenio Garza Sada N° 2760 en la Colonia Tecnológico en el municipio de Monterrey, Nuevo León, según se hace constar en el oficio No. DPCE-CAE-I/D-318/2015 de fecha 26 de Agosto de 2015.
 - Presenta copia simple de seguro de responsabilidad civil con la empresa Seguros GMX Grupo de Seguros Mexicanos, S.A. de C.V. de fecha de 24 de Noviembre de 2015, con una vigencia de 20 de Noviembre del 2015 al 20 de noviembre del 2017.



X. OPINION TÉCNICA

El proyecto de LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (CAMBIO DE USO DE OFICINAS A HOTEL) Y CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO) PARA HOTEL DE 4-ESTRELLAS (117-HABITACIONES) EN MULTIFAMILIAR (23-VEINTITRES UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, solicitado cumple con los lineamientos urbanísticos contenidos en los antecedentes presentados (L-170/2011) en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Area Libre, Area Jardinada.

Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número SEDUE 230/2012, emitido por esta Secretaría en fecha 27- veintiséte de Noviembre del 2012-dos mil doce dentro del expediente administrativo N° L-174/2012.

Por lo tanto, se considera **FACTIBLE** la solicitud presentada, debiendo cumplir con las siguientes obligaciones:

En cuanto a la Construcción

1. 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 6 al 6 de 6), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer 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.

3. Una copia de los planos aprobados de Uso de Suelo y Uso de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.

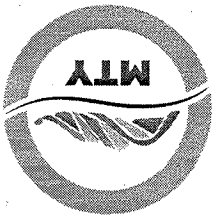
5. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente "El propietario o el Director Responsable de Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir 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).

6. Así mismo se le informa que el Número oficial que le corresponde al predio antes referido es el 2760,2760-1 al 2760-27 de la Avenida Eugenio Garza Sada que le corresponden a UN MULTIFAMILIAR CON 23-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS, 03-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y HOTEL DE 4 ESTRELLAS (117-HABITACIONES)



- solicitado; lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 149,150 y 151 del Reglamento para las Construcciones en el municipio de Monterrey, N.L. y Artículo 55 de la Ley de Ingresos y de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.
7. 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.
8. El horario 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
9. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
14. 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 para las Construcciones 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.

15. 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, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

16. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
17. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
18. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.
19. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que, mediante colocación de mamparas de cualesquiera materiales, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
20. 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.
21. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.
22. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.
24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
25. 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.
26. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
27. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaría así lo dispone solicitará las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.



28. 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 según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

En cuanto a la Edificación. -

a) 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.

b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **MULTIFAMILIAR CON 23-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, 03-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y HOTEL DE 4-ESTRELLAS(17-HABITACIONES).**

c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 19- cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 226- cajones.

d) Deberá cumplir con 01-un cajón para personas con capacidades diferentes por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metro en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI. - Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

e) 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 SENALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).

f) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

g) 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 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 de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
- i) 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.
- j) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- k) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- l) 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.
- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- n) 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.
- o) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
- p) 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.
- q) 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.
- r) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
- s) 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 percidas.





Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/418/NOVIEMBRE/2016 de fecha 15 de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos 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:

a) 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.

b) 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.

c) 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 con rigor durante el proceso constructivo.

d) Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

e) 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 apege a lo presentado para su autorización.

f) El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas 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 sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/684/2016, de fecha 09 de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:



1)

El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

1. Para la avenida Eugenio Garza Sada 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 Eugenio Garza Sada, la cual está prevista 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 la avenida Eugenio Garza Sada, 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 de 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 cajones de estacionamiento para el uso habitacional deberán estar independientes a los destinados para el uso comercial y hotel. Estos cajones deberán estar señalizados claramente ya sea mediante marcas en la superficie del cajón o mediante señalamientos verticales cada uno de ellos indicando a que departamento corresponden.





7) 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.

8) 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 tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

9) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

10) El acceso vehicular (entrada y salida) y las rampas vehiculares que comunican a los diferentes niveles de estacionamiento deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se propone de doble 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.

11) Los accesos vehiculares al estacionamiento (entrada y salida) y a los cajones de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

12) Los pasillos de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, además de presentar pasillos con doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el artículo 65 del reglamento de zonificación y usos de suelo.

13) Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15% de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 57. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

14) Dado que el proyecto presenta cajones de estacionamiento dispuestos sobre rampas vehiculares, y de conformidad con el artículo 58 del reglamento de zonificación y usos de suelo, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% en su longitud, donde exista estacionamiento.

ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

15) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros en la zona de las rampas, como en la zona de estacionamientos. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

16) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedido y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: 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.

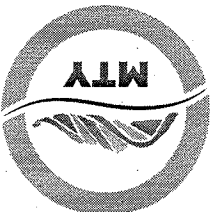
17) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación en la superficie de rodamiento tanto en la entrada como en la salida del estacionamiento.

18) El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el desarrollo en su etapa de construcción.

19) 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 ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsable de los propietarios del mismo.

20) 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.





21) 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.

En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 393/2016 de fecha 20 de Octubre del 2015, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

A) La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado por Asesoría y Servicios de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Aplicada a través del Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cedula 3395518), con fecha de Julio del 2011; el cual dicta las especificaciones técnicas así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9. Del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

B) Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como, por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

C) 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 deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales, 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.

D) 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:

seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
 inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de
 torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje
 Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias
 agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
 construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de
 Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas,
 El nivel del desplante de las cimentaciones deberá estar dentro del estrato de roca sana.
 construcción.

El Predio debe contar con supervisión del Asesor estructural y Geológico- Geotécnico para
 verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato de desplante
 recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las
 medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además, que los
 cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de
 construcción.

En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G003/2016, de
 fecha 22 de Enero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada Dirección
 Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la
 información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

- 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.
- 1.- Instalar retenedores 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.



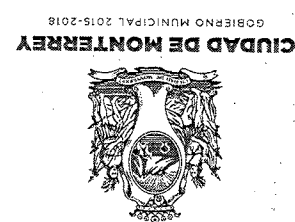
- Se deberán tomar todas las medidas necesarias para contener, reforzar, resguardar y asegurar los taludes resultantes de los trabajos de construcción.
- Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir 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
- En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
- Se recomienda evitar la construcción de jardines interiores sin la colocación de membranas impermeables y drenes, para prevenir disminuir propiedades físicas del subsuelo, mediante su riego.
- 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.
- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar



- Durante la etapa de ampliación.**
1. El horario de las actividades 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.
 2. Los residuos provenientes de la ampliación 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.

En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio número 1773/2017 dentro del Dictamen LTA-000492/2015 de fecha 12 de Mayo del 2017, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- Se deberán seguir todas las recomendaciones de los estudios presentados.
- Suelos.
- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales la rubrica original del asesor geotécnico responsable.
- Monterrey, deberá presentar Estudio Geológico-geotécnico en original el cual deberá contener Con base en el Artículo 13 y 14 del Reglamento para las construcciones del Municipio de requiera.
- Se deberá tener especial cuidado con el apuntalamiento adecuado de la excavación proporcionando un área segura a los trabajadores y a las edificaciones colindantes, Las estructuras de retención se deberán 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 negativamente las estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.





4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por las 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-SEMAR/NAT-2006.

5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.

6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

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 la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.mt.gov.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> 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 construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

Durante la etapa de operación. - Generales

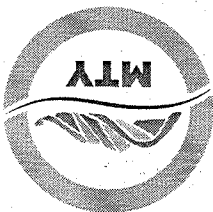
23. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
22. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
21. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

Contaminación del Suelo

20. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
19. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, 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.
18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni 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) de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales) y para zonas residenciales de 55 dB(A) de 6:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994).
17. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

Aspecto Ambiental Ruido y/o Vibraciones

16. 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.
15. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
14. Deberá ingresar el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado por lo que una vez obtenido su resolutive, deberá presentar copia ante esta dependencia.





24. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
25. 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.

Emissiones al Aire

26. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

30. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieren 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

31. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

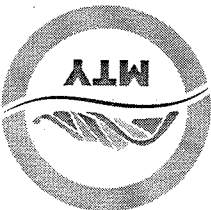
32. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

33. 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.

34. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

35. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación



36. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 105-ciento cinco árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 105 árboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por mantenimiento de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

37. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 6 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.

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

En lo que respecta a PROTECCION CIVIL.-

Deberá cumplir con los lineamientos y recomendaciones señaladas por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-CAE-J/D-318/2015, de fecha 26 de Agosto del 2015 emitido dictamen en el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES, MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERÁN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN 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. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Revisión de Normatividad

Arg. Gerardo Ibarra Mariscal
Dictaminador

Arg. Adriana E. Delgado Cobos
Coordinador de Control Urbano.

Hc. Héctor Francisco Reyes López
Director de Control Urbano

Monterrey Nuevo León a 12 de Junio de 2017

