



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

**C. MARIA DE LOURDES DOMENE LLAGUNO
CON DOMICILIO EN LA CALZADA SAN PEDRO
Nº 223 LOCAL 19, COLONIA MIRAVALLE
SAN PEDRO GARZA GARCIA, N. L.
P R E S E N T E.-**

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

-- En Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitrés días mes de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-006/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 12-doce de Enero del 2016-dos mil dieciséis, por la C. MARIA DE LOURDES DOMENE LLAGUNO, propietaria del inmueble ubicado en el **BOULEVARD ANTONIO L. RODRIGUEZ (Antes Boulevard Constitución) N° 2000-1 al 2000-14**, Jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral **22-088-021**; acompañando copia simple de la Escritura Pública Número 83,246-ochenta y tres mil doscientos cuarenta y seis, de fecha 07-siete de Junio de 2006-dos mil seis, pasada ante la de fe del Licenciado Manuel García Garza, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública Número 62-sesenta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito; Acta Fuera de Protocolo número 21,319-veintiun mil trecientos diecinueve, de fecha 18-dieciocho de septiembre de 2012-dos mil doce, que contiene la rectificación de medidas, respecto del predio identificado catastralmente con el número 22-088-021, certificado ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público con ejercicio en este Primer Distrito, Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta; solicitud mediante la cual pretenden obtener la autorización de las **LICENCIAS DE, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SALONES DE EVENTOS SOCIALES, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble en cuestión, el cual consta de una superficie total de 4969.59 metros cuadrados, y una construcción total de 23,091.68 metros cuadrados de los cuales 22,698.32 son previamente autorizados y 396.36 son por regularizar.

ANTECEDENTES

El solicitante anexa copia simple de Planos, Cartulina e Instructivo, en el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey autorizo la Licencia de Construcción (Obra Nueva) para Salones de Eventos Sociales, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Estacionamiento Privado teniendo una construcción total de 22,698.32 metros cuadrados, en un terreno con una superficie total de 4,969.59 metros cuadrados, bajo el Oficio N° 3490/2013 y expediente administrativo L-205/2013 de fecha 27 de Noviembre de 2013.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 párrafo, inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 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 b), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II fracción 2.3, III puntos 3.7 y 3.14, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 49, 52, 53, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IX, 20, 26 fracción III, Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 49, 50, 52, 53, 54, 58, 94, 95, 96 y 152 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 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

III.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología L-205/2013, que fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con las que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a autorizaciones para el uso de Salones de Eventos Sociales, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Estacionamiento Privado, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigentes en ese entonces, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "*QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación*", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su Artículo Tercero Transitorio, que establece: "*ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento*", por lo que resulta procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en las citadas autorizaciones, los cuales analizados con la superficie del inmueble de 167,782.59 metros cuadrados, se satisfacen de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (3727.19 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.49 (2427.42 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10 (49,695.90 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 3.65 (18,140.80 metros cuadrados); Es importante señalar que para el CUS, es aplicable lo indicado en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica lo siguiente: "Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio"; lo anterior, toda vez que el proyecto presenta un área de 4953.88 metros cuadrados de estacionamiento subterráneo, por lo cual dicha área fue descontada del total de construcción para el CUS. **Área Libre** de 0.25 (1,242.40 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.51 (2542.17 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (745.43 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (745.43 metros cuadrados). Número de niveles: más de 12 Niveles, y el proyecto presenta 10-diez niveles.

III.- Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el plan vigente para el giro de 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **2.1**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada); **2.3.4 Tienda de Conveniencia;** **3.1 Servicios Personales** (3.1.1Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura); **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas); **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, y 3.18.10 Centros de educación a distancia.**

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 23,094.68 metros cuadrados, distribuidos conforme a lo siguiente:

	AUTORIZADA	POR REGULARIZAR	POR CONSTRUIR	DESGLOSE DE ÁREAS
SOTANO 3	1,606.04 m2		1,606.04 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 54 Cajones, Área de elevadores y escaleras.
SOTANO 2	1,606.04 m2		1,606.04 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 54 Cajones, Área de elevadores y escaleras.
SOTANO 1	1,741.80 m2		1,741.80 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 50 Cajones, Área de elevadores y escaleras.
PLANTA BAJA	2,141.82 m2		2,141.82 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 25 cajones, área de Lobby, área para Valet Parking, caseta de guardia, área de basura, elevadores, escaleras, rampas de acceso y salida.
1 NIVEL	1,924.52 m2	5.81 m2	1,930.33 m2	8 Locales Comerciales, área de circulación peatonal, elevadores y escaleras.
2 NIVEL	1,784.34 m2	16.55 m2	1,800.89 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 47 cajones, bodega, terraza techada, área de elevadores y escaleras.
3 NIVEL	2,004.15 m2		2,004.15 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 50 cajones, Área de elevadores y escaleras.
4 NIVEL	1,618.56 m2		1,618.56 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 48 cajones, 3 Salones de Eventos a doble altura, baños hombres y mujeres, área de elevadores y escaleras.
5 NIVEL	2,000.91 m2		2,000.91 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 50 cajones, bodega, área de elevadores y escaleras.
6 NIVEL	1,618.56 m2	371.00 m2	2,052.56 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 48 cajones, 3 Salones de Eventos a doble altura, baños hombres y mujeres, área de elevadores y escaleras.
7 NIVEL	2,000.91 m2		2,000.91 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 50 cajones, 3 Salones de eventos área de elevadores y escaleras.
8 NIVEL	508.30 m2		508.30 m2	Mezzanine: área de emplatado, área de cocina, área de preparación de alimentos fríos, congelador, bodega de mobiliario, misceláneos, mantelería, bodegas, sala de músicos, baños empleados, comedor de empleados, elevador y escaleras.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

9 NIVEL	2,142.37 m ²		2,142.37 m ²	Salón de Eventos Sociales: Lobby, salón de eventos, escenario, oficina y área de degustación, área de recepción de comida, área de bebidas, pasillos de servicio, baños hombres y mujeres, terrazas techadas, elevadores y escaleras.
Total	22,698.32 m²	396.36 m²	23,094.68 m²	

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Jerónimo, de acuerdo a la siguiente tabla:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:	Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere		
De Acuerdo a Antecedente	238 cajones				Predio 476	Si Cumple
Salones de Eventos Sociales	10	M2	540.00	54		
Requiere	292				Total 476	

VII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 20-veinte de Enero del 2016-dos mil dieciséis, se pudo constatar que actualmente existe una construcción vertical la cual coincide con los planos proporcionados y se encuentra sin uso.

VIII.- La Dirección de Ecología, emitió oficio número 3328/2016 dentro del dictamen LTA.-000356/2016 de fecha 25-veinticinco de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

IX.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Revisión Estructural, de fecha 12-doce de Enero del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Ingeniero Bernardo Castro Brocker, con Cedula Profesional número 4308366, mediante el cual señala que no se observa en los elementos estructurales, indicio de alguna falla estructural, tales como grietas, deflexiones, fisuras y/o hendiduras, por lo que acepta su responsabilidad sobre el correcto funcionamiento estructural del inmueble que nos ocupa.

X.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 03-tres de Diciembre del 2012-dos mil doce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en el boulevard Antonio L. Rodríguez, identificado con el número de expediente catastral 22-088-021, en la cual se informa que en los estudios de vialidad se prevé para la boulevard Antonio L. Rodríguez, un ancho de banqueta de 2.00 metros, medidos a partir del cordón existente.



XI.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante reporte **No. 115-681**, de fecha 29 de Diciembre 2015 emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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 municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

AR
K
R
S.
4-



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

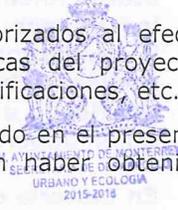
Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SALONES DE EVENTOS SOCIALES (10-DIEZ SALONES), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (08-OCHO LOCALES) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, para el predio ubicado en el **BOULEVARD ANTONIO L. RODRIGUEZ (Antes Boulevard Constitución) N° 2000-1 AL 2000-14**, Jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral **22-088-021**, el cual consta de una superficie total de 4969.59 metros cuadrados, y una construcción total de 23,091.68 metros cuadrados de los cuales 22,698.32 son previamente autorizados y 396.36 son por regularizar.

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. 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 7 al 7 de 7), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.**
- C. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.**
- D. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**
 - a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
 - b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
 - c) Deberá de respetar el uso de edificación para **SALONES DE EVENTOS SOCIALES, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO**, en el predio en cuestión, respetando los usos permitidos del numeral 2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados conforme a los usos señalados en el CONSIDERANDO III de la presente resolución.
 - d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que



Handwritten signatures and initials in blue and purple ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) 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.
- g) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- h) 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 476-cuatrocientos setenta y seis cajones de estacionamiento que presenta el proyecto.
- k) 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.
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- n) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

E. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con lo indicado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante reporte No. I15-681, de fecha 29 de Diciembre 2015 emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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 municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

F. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/050/2016, de fecha 28 de Enero de 2015, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo al proyecto presentado, siendo lo siguiente:

- 1) El proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2010-2020, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- a) Para el Blvd. Antonio L. Rodríguez, una banqueta con ancho mínimo de 2.00 metros medidos a partir del cordón existente.

No se prevee la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 2) 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. Así mismo, se deberá 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 ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
- 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 2010-2020
- 4) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo con el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 5) Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto 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.
- 6) Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente no mayor al 15 % de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey. De igual manera, quedan obligados a darle un acabado antiderrapante a su superficie.
- 7) El Proyecto resuelve cajones de estacionamientos dispuestos colindantes a rampas vehiculares. Al respecto y de conformidad con el Artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% en estos casos.
- 8) El proyecto contempla curvas en el trayecto de las rampas vehiculares. Al respecto y de conformidad con el artículo 68 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey sobre dichas curvas se deberá respetar lo siguiente: El radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50 metros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de 3.50 metros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20 metros, con una sobre elevación máxima del 10 por ciento.
- 9) Deberá estar claramente señalizado el sentido de circulación del estacionamiento tanto en las rampas como en los pasillos de circulación.
- 10) El Estacionamiento deberá contar con personal de vigilancia en cada uno de sus niveles de manera permanente, el cual deberá brindar auxilio a los usuarios para realizar sus maniobras de entrada y salida a los cajones con seguridad.
- 11) Con respecto al acceso ubicado sobre el eje 1, entre los ejes B y C del nivel de Planta Baja, el Desarrollador deberá garantizar la accesibilidad a través de este punto. Es importante contar con la anuencia permanente de los propietarios del predio donde se encuentra dicha vialidad, mediante documentación certificada ante notario.
- 12) Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 13) El proyecto deberá tener un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador y que deberán presentar el Proyecto de Señalamiento Vial y coordinarse para su respectiva instalación con la Secretaría de Vialidad y Tránsito de Monterrey, a fin de garantizar la adecuada operación vial y brindar seguridad, para los peatones de la zona colindante al desarrollo. La Secretaría de Vialidad y Tránsito de Monterrey determinará en su caso el señalamiento vial necesario para el correcto funcionamiento vial de la zona.
- 14) Es muy importante que el propietario o propietarios del Desarrollo, queden obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

G. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 3328 dentro del dictamen LTA-000356-2016 de fecha 25 de Agosto del 2016, 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. Los presentes lineamientos en Materia Ambiental no eximen de la autorización, de parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado en Materia de Impacto Ambiental para dar cumplimiento al Artículo 6 del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, por lo que deberá solicitar información si requiere o no el permiso de la Secretaría, en caso de requerirlo, deberá presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
- 2. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3. 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.
- 3. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 4. 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

- 5. 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.
- 6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 07:00 a 20:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
- 7. 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.
- 8. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, interiores con espacios abiertos ni en vía pública.



Handwritten initials: 'R' and 'M' in blue ink.

Emisiones al Aire

Handwritten initials: 'S.' and '4-' in purple and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

9. En caso de contar con área de cocina, esta 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.
10. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

11. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
12. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
13. 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.
14. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
15. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
16. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Contaminación del Agua

17. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
18. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
19. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
20. 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

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

Reforestación

27. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 15-quince 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 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 238-doscientos treinta y ocho árboles), y



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 238 árboles encinos de las mismas características al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol 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

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

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

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

QUINTO: Las Licencias de Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con 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 apereibir 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 dictó el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

OFICIO No. SEDUE 2896/2016
EXP. ADM. L-009/2016
Página 11 de 11

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

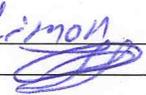
relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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


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


LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SCS/AEDC/jec

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Oscar Villareal siendo las 1:45 horas del día 04 del mes de Octubre del 2016

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Jair Limon Gallegos
FIRMA 
NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE OSCAR C. VILLAREAL T
FIRMA 

