



INSTRUCTIVO

23 de noviembre de 2016
No. de Oficio: SEDUE 3601/2016
ASUNTO: Expediente Administrativo L-133-16

C. JOSE LUIS RODRIGUEZ VILLARREAL
CON DOMICILIO EN PADRE MIER NO. 931,
ZONA CENTRO, MONTERREY, NUEVO LEÓN

Presente.

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

-- En Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitres días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----**VISTO.**- El expediente administrativo No. L-000133/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 16-dieciséis de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, por el C. José Luis Rodríguez Villarreal, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la avenida FRANCISCO I. MADERO NO. 1606, ZONA CENTRO, en esta Ciudad, e identificado con los números de expedientes catastrales 04-032-006, 04-032-007, 04-032-008, 04-032-009 y 04-032-018; acreditando dichas propiedades mediante las siguientes Escrituras:

• Escritura Pública Número 13,759-trece mil setecientos cincuenta y nueve, de fecha 31-treinta y uno de Enero de 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Morales Montemayor, Titular de la Notaría Pública Número 85-ochenta y cinco, con ejercicio en este municipio.
• Escritura Pública Número 14,925-catorce mil novecientos veinticinco, de fecha 05-cinco de Agosto de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Morales Montemayor, Titular de la Notaría Pública Número 85-ochenta y cinco, con ejercicio en este municipio.
• Escritura Pública Número 15,152-quinze mil ciento cincuenta y dos, de fecha 19-diecinueve de Diciembre de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Morales Montemayor, Titular de la Notaría Pública Número 85-ochenta y cinco, con ejercicio en este municipio.

Solicitud con la que pretende obtener la autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE, en los inmuebles antes citados, los cuales cuentan con superficies de 148.81 metros cuadrados (Lote 006), 300.33 metros cuadrados (Lote 007), 237.02 metros cuadrados (Lote 008), 589.31 metros cuadrados (Lote 009) y 87.05 metros cuadrados (Lote 018) y conjuntamente



forman un superficie total de 1362.53 metros cuadrados y una construcción existente total de 1,018.53 metros cuadrados de los cuales 957.65 metros cuadrados corresponden a la construcción por regularizar y 60.88 metros cuadrados son por demoler.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 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 III, 13, 14 fracción III punto 3.4, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157, 158, 159, 161 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 23, 25, 125, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 86, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 Fracciones X, XI, XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

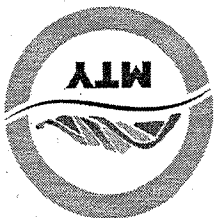
II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado de **3.4.5 RESTAURANTE**, es considerado como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezca en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I. Permitted o predominantes:** los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje".



III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 957.65 metros cuadrados distribuidos en dos niveles, conforme a lo siguiente:

Area	(m2) Area existente	(m2) Por Regularizar	(m2) Por Demoler	Total (m2)	Distribución
Planta Baja	357.80	337.05	20.75	337.05	Estacionamiento descubierto para 17-cajones, recepción doble altura, sanitarios, sala de espera, caja, área de mesas, doble altura, cocina, barra, almacén, escaleras.
Planta Alta	660.73	620.60	40.13	620.60	Escaleras, área de mesas y oficina (mezaninne), administración, oficina, terraza descubierto.
Total	1018.53	957.65	60.88	957.65	Restaurante, jardín y estacionamiento descubierto para 17 cajones

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 1362.53 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (1021.90 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.52 (707.49 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00** (13,625.37 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.70 (957.65 metros cuadrados) **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (207.37 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (204.64 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (340.63 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.48 (656.77 metros cuadrados). Número de niveles máximos permitidos: más de 12 niveles, y el proyecto presenta 2-dos niveles, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 6.20 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 555/2016, de fecha 12-doce de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, indica que es factible la altura prevista de 6.50 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.



V.- 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 Centro, para el giro de Restaurante, requiere 01-un cajón por cada 15 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 225.60 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento total de 15-quince cajones, solucionando el proyecto con 17-dieciséis cajones dentro del predio.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 05-cinco de Abril del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que el uso actual del inmueble es desocupado, Las áreas si corresponden al plano presentado para dicha inspección al momento de la misma. En cuanto al estacionamiento, si se encuentran los espacios destinados para cajones.

VII.- La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey emitió escrito de respuesta de fecha 8-ocho de Marzo del 2015-dos mil quince, dentro del Oficio número DPC/505/16, Programa Interno PIPC.No. 167/16 en conformidad con los artículos 7, fracción XXIX, XXXI, 8 fracción IV, 49, 51, 74-AL 82 relativos y aplicables del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, en el que fue APROBADO SATISFACTORIAMENTE el Programa Interno de Protección Civil para Restaurante ubicado en Av. Francisco I. Madero No.1606 Ote Colonia Centro, por lo que solicitan que lo pongan en funcionamiento a través de su unidad de Respuesta Inmediata (URI). Dicho establecimiento cumple con las medidas de seguridad mínimas requeridas para su aprobación, el cual estará sujeto a inspección, con objetivo de vigilar el cumplimiento de las normas de protección civil, pudiendo en caso de incumplimiento revocar la aprobación concedida.

VIII.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 1523/2016 y expediente número LTA-000127/2016, de fecha 12-doce de Mayo de 2016-dos mil dieciséis emitió dictamen en materia ambiental, donde 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; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU/V/425/2016, de fecha 10-diez de agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de viabilidad, mismo que fue realizado conforme al Estudio de Impacto Vial realizado por la empresa EIVIAL, ESTUDIOS DE INGENIERIA y firmado por el ingeniero Juan Treviño González con cédula profesional número 1835662 y plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.



X.- En fecha 29-veintinueve de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente a) Para la Av. Francisco I. Madero deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. b) Para la calle Arteaga deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. c) Para la calle Héroes del 47 deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio. d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos mínimo de 3.00 x 3.00 metros. En los estudios de Vialidad Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XI.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción V del citado reglamento, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4b, acompañando Estudio de Revisión Estructural y Carta Responsiva de fecha 04-cuatro de Febrero de 2016-dos mil dieciséis realizado por el Ing. Mario Ruiz Campos con cédula profesional 931943, el cual se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural del inmueble ubicado en Av. Francisco I. Madero No.1606 Ote. Colonia Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con los números de expedientes catastrales 04-032-006, 04-032-007, 04-032-008, 04-032-009 y 04-032-018.

XII.- El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7 y 8 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en relación a la Demolición Parcial de Construcción, anexa lo siguiente:

1. Escrito de fecha 12-doce de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis, firmado por el Arquitecto Gerardo Vargas Cortes con número de cédula profesional 1429739, mediante el cual señala la secuencia (programa de Demolición) para ejecutar la demolición parcial de la construcción, en relación al inmueble que nos ocupa.
2. Mediante el escrito de fecha de 12-doce de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis, el Arquitecto Gerardo Vargas Cortes con número de cédula profesional 1429739 se manifiesta como Director Responsable de la demolición parcial a efectuarse dentro de inmueble que nos ocupa.

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION PARCIAL Y



REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE, para el predio ubicado en la calle FRANCISCO I. MADERO NO. 1606, COLONIA CENTRO, en esta Ciudad, e identificado con los números de expedientes catastrales 04-032-006, 04-032-007, 04-032-008, 04-032-009 y 04-032-018, los cuales cuentan con superficies de 148.81 metros cuadrados (Lote 006), 300.33 metros cuadrados (Lote 007), 237.02 metros cuadrados (Lote 008), 589.31 metros cuadrados (Lote 009) y 87.05 metros cuadrados (Lote 018) y conjuntamente forman un superficie total de 1362.53 metros cuadrados y una construcción existente total de 1,018.53 metros cuadrados de los cuales 957.65 metros cuadrados corresponden a la construcción por regularizar y 60.88 metros cuadrados son por demoler.

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

- A) Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arquitecto Gerardo Vargas Cortes con número de cédula profesional 1429739, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además deberá de considerar lo siguiente:
 1. Deberá cumplir con los lineamientos para la Demolición y con las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, señalados por La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey mediante oficio, dentro del Oficio número DPC/505/16, Programa Interno PIPC. No. 167/16 de fecha 8-ocho de Marzo del 2015-dos mil quince.
 2. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
 3. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los accordonamientos, tapales, cintas, puntuales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.

- B) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina Y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- C) 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.

D) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo de la Reforma por Modificación, Adición o Derogación del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias de



demolición en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, toda vez que se trata de LA DEMOLICIÓN DE 60.88 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición) que se autorizan.

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

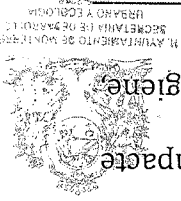
1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.). No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

3. Deberá de respetar el uso de edificación para **RESTAURANTE**, en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función 15-quince cajones de estacionamiento, como mínimo, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

5. 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 la Fachada, 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.
6. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene a tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
7. 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.

8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.

9. 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.
10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 11. 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.
 12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 13. 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.

F) La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey emitió escrito de respuesta de fecha 8-ocho de Marzo del 2015-dos mil quince, dentro del Oficio número DPC/505/16, Programa Interno PIPC. No. 167/16 en conformidad con los artículos 7, fracción XXIX, XXXI, 8 fracción IV, 49, 51, 74 AL 82 relativos y aplicables del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, en el que fue APROBADO SATISFACTORIAMENTE el Programa Interno de Protección Civil para Restaurante ubicado en Av. Francisco I. Madero No.1606 Ote Colonia Centro, por lo que solicitan que lo pongan en funcionamiento a través de su unidad de Respuesta Inmediata (URIM). Dicho establecimiento cumple con las medidas de seguridad mínimas requeridas para su aprobación, el cual estará sujeto a inspección, con objetivo de vigilar el cumplimiento de las normas de protección civil, pudiendo en caso de incumplimiento revocar la aprobación concedida.

G) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/425/2016, de fecha 10-diez de agosto de 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 y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.

- a) Para la Av. Francisco I. Madero deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Arteaga deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Para la calle Héroes del 47 deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.
- d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos mínimo de 3.00 x 3.00 metros.



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 calle Héroes del 47, 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 calle Héroes del 47, 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, y a resolver su requerimiento de cajones de estacionamiento e acuerdo a la reglamentación vigente, dado que hay cajones que se encuentran dentro del área de afectación vial.

3. De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros, los cuales deberán estar claramente señalizados para evitar que vehículos de otras características hagan uso de ellos.

4. El proyecto no presenta cajones para personas discapacitadas, por lo que estará condicionado a disponer de al menos uno, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT-2003, y deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

6. El acceso vehicular deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 64 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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.

- En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número 1523/2016 dentro del expediente número LTA-000127/2016, de fecha 12-doce de Mayo 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:
- H) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número 1523/2016 dentro del expediente número LTA-000127/2016, de fecha 12-doce de Mayo 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:
13. El propietario o propietarios del Desarrollo quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.
 12. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
 11. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
 10. Con respecto a los vehículos de carga queda prohibido realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones de Acuerdo al Artículo 103 del Reglamento de Tránsito y Vialidad. Por lo anterior, deberán programar los horarios de los suministros de manera que estos se realicen al interior del predio y sin obstaculizar los cajones de estacionamiento ni los pasillos de circulación.
 9. Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.
 8. El pasillo de circulación vehicular deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de conformidad con el Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
 7. El acceso vehicular al estacionamiento 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.





Generales

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

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

3. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994) que es de 68 dB (A) de 17:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 01:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

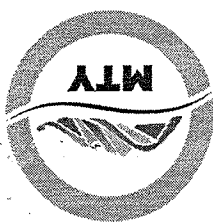
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Emisiones al Aire

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

Contaminación del Suelo

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



11. 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.
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
14. 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

15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

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

Reforestación

25. 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 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 09-nueve árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 13-trece árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

26. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

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 Suelo y 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 apercebir 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

NO. DE GAFETE

FIRMA

FIRMA

NOMBRE

NOMBRE

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

del mes de

llamarse

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo

siendo las

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

C. SECRETARÍO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. LUIS HORACIO BORRONI VAZQUEZ



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

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, respuestas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

