

8. pth



aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje; II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus determinadas ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o Desarrollo Urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. PERMITIDOS O PREDOMINANTES: los que en una zona de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 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 encuentran en la DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC, en una zona clasificada como CBI-CORREDOR DE ADMINISTRATIVAS se consideraran como PERMITIDOS y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS se considerara como CONDICIONADO; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano de Nuevo León que señala: "ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de ADMINISTRATIVAS se consideraran como PERMITIDOS para 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote) y 3.9.4 OFICINAS BAJO IMPACTO, donde los usos solicitados para 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote) y 3.9.4 OFICINAS 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 ENCUENTRAN EN LA DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC, EN UNA ZONA CLASIFICADA COMO CBI-CORREDOR DE ADMINISTRATIVAS...

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, 137 Fracción I y II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 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 d), 11, 12 Fracción I, II y III, 13, 14 Fracción I punto 1.1, II punto 2.3, y III punto 3.9, artículo 15 Fracción I y II, 16, 19 fracciones II a la IV, 36, 46, 47, 49, 52, 53, 57, 64, 67, 69, 73, 102, 103, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV y 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción VII, 4 Fracciones II y fracciones I, II y III, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 Fracción I, II y III, 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 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

CONSIDERANDO

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

-En Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. L-000420/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 07-siete de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, por el C. Martín Zapata Montalvo, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada "CFN CONSTRUCCIONES", S.A. DE C.V., quien acredita la personalidad legal y existencia legal mediante Escritura Pública Número 1,109-mil ciento nueve, de fecha 18-dieciocho de Octubre de 2005- dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Raul Ricardo Pedraza Rodríguez, Titular de la Notaría Pública Número 02-dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; quien es propietaria del inmueble ubicado en la AVENIDA RIO PANUCCO No. 18, ESQUINA CALLE PATAGONIA, DE LA COLONIA ALTA VISTA de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 31-213-007; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 22,826-veintidós mil ochocientos veintiséis, de fecha 30-treinta de Enero del 2015- dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; por la cual solicita la autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO MULTIFAMILIAR (9-NUEVE UNIDADES) en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 928.20 metros cuadrados, y una construcción total de 3,631.93 metros cuadrados por construir.

ACUERDO



III.- Ahora bien, cabe señalar que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: I. **Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cinuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitada. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; II. **Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; III. **Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; IV. **Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

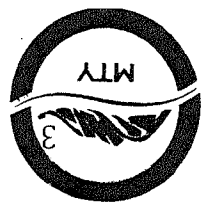
Para Usos condicionados sobre **Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI)**, Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZI), aplicaran las Fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

IV.- Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO, por lo tanto son aplicables únicamente los requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante oficio No. 1833/2017 y número de expediente administrativo LTA-000068/2017, de fecha 17-diciembre de Mayo del 2017-dos mil diecisiete **Requerimiento III.-** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emite dictamen técnico vial con número de oficio DPTDU/V/659/2016 de fecha 24-veinticuatro de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV.-** Cumple con este requerimiento ya que el interesado acompaña oficio emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, de fecha 02-dos de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I16-521, para los giros de Multifamiliar con oficinas, locales comerciales y estaciones de servicio, mediante el cual señala recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana, que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la calle Patagonia No. 18 esquina Río Panuco Colonia Alta Vista, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 31-213-007, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

V.- Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo contenidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec 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; que corresponden a: 2.1 **Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruteras 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 Flores y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bricicetas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercaderías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarrillos y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Vivieros); 2.3.4 **Tienda de Conveniencia**; 3.1 **Servicios Personales** (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográficos, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisioterápicos 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**

8.07.17

8.04



VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 928.20 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (742.56) metros cuadrados como máximo, y el proyecto presenta 0.79 (733.345) metros cuadrados; un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.5 (2,320.50) metros cuadrados como máximo, y el proyecto presenta 2.33 (2,165.24) metros cuadrados; tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 36 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica que "Para calcular el CUS no se contabilizarán los estacionamientos subterráneos", por lo tanto, de la construcción total de 3,631.93 metros cuadrados, se descontaron 1,466.69 metros cuadrados que corresponden al estacionamiento subterráneo, resultando los 2,165.24 metros cuadrados citados; CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (92.82) metros cuadrados como mínimo, y el proyecto presenta 0.14 (134.20) metros cuadrados; y

Área	Por Construir	Totales	Distribución de áreas
Sótano 02	733,345 m2	733,345 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 13-trece cajones, elevador y escaleras.
Sótano 01	733,345 m2	733,345 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 13-trece cajones, elevador y escaleras.
Planta baja	422,94 m2	422,94 m2	02-dos cajones de estacionamiento sin techar, área de acceso, lobby, caseta de vigilancia con baño, 3-tres locales comerciales, elevador, escalera y 01-un departamento con las siguientes áreas: (Depto. 01) sala, comedor, cocina, 02-dos recamaras con baño y vestidor cada una, lavandería y baño de vistas.
Nivel 1	248,90 m2	248,90 m2	02-dos oficinas con baño cada una, elevador, escalera, terraza descubierta y 01-un departamento con las siguientes áreas: (Depto. 02) sala, comedor, cocina, 02-dos recamaras con baño y vestidor cada una, lavandería y baño de vistas.
Nivel 2	248,90 m2	248,90 m2	02-dos oficinas con baño cada una, elevador, escalera y 01-un departamento con las siguientes áreas: (Depto. 03) sala, comedor, cocina, 02-dos recamaras con baño y vestidor cada una, lavandería y baño de vistas.
Nivel 3	248,90 m2	248,90 m2	02-dos oficinas con baño cada una, elevador, escalera y 01-un departamento con las siguientes áreas: (Depto. 04) sala, comedor, cocina, 02-dos recamaras con baño y vestidor cada una, lavandería y baño de vistas.
Nivel 4	248,90 m2	248,90 m2	02-dos oficinas con baño cada una, elevador, escalera y 01-un departamento con las siguientes áreas: (Depto. 05) sala, comedor, cocina, 02-dos recamaras con baño y vestidor cada una, lavandería y baño de vistas.
Nivel 5	248,90 m2	248,90 m2	02-dos oficinas con baño cada una, elevador, escalera y 01-un departamento con las siguientes áreas: (Depto. 06) sala, comedor, cocina, 02-dos recamaras con baño y vestidor cada una, lavandería y baño de vistas.
Nivel 6	248,90 m2	248,90 m2	02-dos oficinas con baño cada una, elevador, escalera y 01-un departamento con las siguientes áreas: (Depto. 07) sala, comedor, cocina, 02-dos recamaras con baño y vestidor cada una, lavandería y baño de vistas.
Nivel 7	248,90 m2	248,90 m2	Elevador, escalera y 02-dos departamentos con las siguientes áreas: (Depto. 08) sala de TV, 01-una recámara con baño, estudio con baño y vestidor y baño de vistas. (Depto. 09) sala, comedor, cocina, 02-dos recamaras con baño y vestidor cada una, lavandería y baño de vistas.
Total	3,631,93 m2	3,631,93 m2	

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 3,631.93 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

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.

Area Libre de 0.20 (185.64) metros cuadrados como mínimo, y el proyecto presenta 0.21 (194.855) metros cuadrados. Número de Niveles máximos permitidos: 08-ocho Niveles, y el proyecto presenta 08-ocho niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta diversas alturas entre ellas 2.80 en Sótano 2, 3.20 en Sótano 1, 3.80 en planta baja y 3.40 en niveles 1 al 7, cumpliendo con lo establecido en el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

VIII.- Que en base al Cuadro contenido en el numeral 11.2. Densidades y lineamientos urbanos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, se establece que a la Zona Clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, le corresponde una Densidad Habitacional de **95 viviendas por hectárea**. Ahora bien, de acuerdo a la superficie del predio de 928.20 metros cuadrados, esta densidad le permite construir hasta 09-nueve viviendas como máximo (105.26 metros cuadrados por vivienda), por lo que no deberá incrementar el número de viviendas aquí señaladas, toda vez que es el máximo permitido de acuerdo a la densidad habitacional anteriormente señalada.

IX.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al Programa citado en el considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Tec, de acuerdo a lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJON POR CADA	CANTIDAD	UNIDAD	PROYECTO		REQUIERE
				CANTIDAD	REQUIERE	
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1 C/VIV	VIVIENDA	9 VIVIENDAS	9 CAJONES	28	SI cumple
LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	1 C/30	M2	154.37 M2	5 CAJONES		
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	1 C/45	M2	606.18 M2	13 CAJONES		
Total = 27 CAJONES						
		SOLUCIONA CON:		OPINION		

X.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 13-trece de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, se observó que al momento de la visita no se le está dando uso al inmueble. No existe construcción ya que demolieron lo existente y no hay ninguna etapa de construcción en proceso al momento de la visita de inspección. Existen los espacios mas aun no están habilitados como cajones de estacionamiento funcionales.

XI.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, emitió escrito de fecha 02-dos de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 116-521, para los giros de Multifamiliar con oficinas, locales comerciales y estacionamiento, mediante el cual señala recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana, que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la calle Patagonia No. 18 esquina Río Pannuco Colonia Alta Vista, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 31-213-007, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

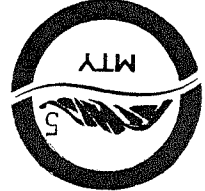
XII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 1833/2017 y número de expediente administrativo LTA-000068/2017, de fecha 17-dieciséis de Mayo del 2017-dos mil dieciséis, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos con relación a las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XIII.- De acuerdo al apartado de Reforestación, en el punto número 38 del oficio indicado en el punto inmediato anterior, emitido por la Dirección de Ecología, establece lo siguiente: "38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres árboles de la especie 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 20-veinte árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 20 árboles enjunos 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". Por lo que el solicitante presenta Factura No. 1132 de fecha 01-uno de Junio del 2017-dos mil dieciséis, por concepto de 20-veinte árboles enjunos Verde, de las características señaladas, emitida por "El Partian", Gardiner Integral S.C. de C.V., subsanando de esta manera dicho requerimiento.

8.0.0.14

80717

ORIGINAL SEDE DE MONTERREY



Mediante oficio número DPTDU/G195/2016 de fecha 03-tres de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitíó Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Estudio Geológico de fecha 10-diez de Agosto del 2010-dos mil diez, Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 10-diez de Agosto del 2010-dos mil diez y Estudio de Estabilidad de Taludes de fecha 10-diez de Agosto del 2015-dos mil quince, realizados por la empresa "GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V." firmados por el

Mediante oficio No. DPTDU/H 189/16 de fecha 08-ocho de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitíó Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico, de fecha Julio del 2015-dos mil quince, realizado por el Ingeniero Daniel Alejandro Rodríguez Valdez, con cédula profesional 4741200, quien manifiesta ser responsable mediante escrito anexo al mismo, condicionado a garantizar la operatividad y buen funcionamiento de todas las obras ploviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.

Mediante oficio número DPTDU/V/659/2016 de fecha 24-veinticuatro de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitíó Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

Mediante oficio número DPT/E/008/ENBRO/2017 de fecha 31-treinta y uno de Enero del 2017-dos mil dieciséis, emitíó Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, describos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

XVI.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitíó los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes

XV.- Acompaña escrito de fecha de Enero del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Arq. Alejandro Reséndez Hernández, con cédula profesional 5084971, quien manifiesta ser Director Responsable de la Obra del proyecto a realizarse en la Av. Río Panuco No. 18, Colonia Alta Vista de este Municipio de Monterrey, e identificado con el expediente catastral 31-213-007.

medante escrito de fecha de Enero del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 29-veintinueve de Julio del 2015-dos mil quince.

Estudio de Impacto Vial de fecha Septiembre del 2015-dos mil quince, realizado por el Ingeniero Pablo Ernesto Aneyba Lopez con cédula profesional 2014298.

Estudio Hidrológico, de fecha Julio del 2015-dos mil quince, realizado por el Ingeniero Daniel Alejandro Rodríguez Valdez, con cédula profesional 4741200, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 29-veintinueve de Julio del 2015-dos mil quince.

Estudio Geológico de fecha 10-diez de Agosto del 2010-dos mil diez, realizado por la empresa "GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V." firmado por el Ingeniero Jose Ignacio Rincón Lopez, con cédula profesional 345343, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 08-ocho de Febrero del 2017-dos mil dieciséis.

Estudio de Estabilidad de Taludes de fecha 10-diez de Agosto del 2015-dos mil quince, realizado por la empresa "GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V." firmado por el Ingeniero Jose Ignacio Rincón Lopez, con cédula profesional 345343, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 08-ocho de Febrero del 2017-dos mil dieciséis.

Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 10-diez de Agosto del 2010-dos mil diez, realizado por la empresa "GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V." firmado por el Ingeniero Jose Ignacio Rincón Lopez, con cédula profesional 345343, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 09-nueve de Febrero del 2017-dos mil dieciséis anexo al mismo.

Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ingeniero Elizazar García Leal, con cédula profesional 171629, el cual se acompaña lo siguiente:

XIV.- 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 al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4 c),



Ingeniero Jose Ignacio Rincon Lopez, con cédula profesional 345343; otorgando el visto bueno a dichos estudios, condicionándolo al cumplimiento de las observaciones, obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del citado dictamen, con el fin de garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados.

XVII.- En fecha 16-diciembre de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, se emite alineamiento vial, por parte de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto del predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 31-213-007, en el cual se señala lo siguiente: Para la Avenida Rio Panuco se deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio; Para la calle Patagonia deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras; En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 3.00 metros. En los estudios de vialidad se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en ochavo)

XVIII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra, el interesado acompañado compañía escrito de fecha Marzo del 2017-dos mil diecisiete, en el cual describe los siguientes: "....me comprometo a adquirir un seguro de responsabilidad civil de daños que cubra a mi persona y a terceros por actividades realizadas en la obra del edificio de uso mixto oficinas, locales comerciales de servicios agrupados y departamentos...."

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 (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR (9-NUEVE UNIDADES), en el predio identificado con el número de expediente catastral 31-213-007, ubicado en la AVENIDA RIO PANUCCO NO. 18, ESQUINA CALLE PATAGONIA, DE LA COLONIA ALTA VISTA, de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 928.20 metros cuadrados, y una construcción total de 3,631.93 metros cuadrados por construir.

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 contengan en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 5 al 5 de 5), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

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 deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia de las licencias iniciada a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...Fracción III.- Mayor de 1000 metros cuadrados de construcción-03-Tres años." Por lo anterior, al tratarse de una construcción (Obra Nueva) de 3,631.93 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:



h.p.d. h

Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente: "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor Profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionalista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

- a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionalistas 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Artículo de Monterrey.
- f) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionalistas 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 IV 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 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
- g) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
- h) 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.
- i) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- j) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- k) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- l) Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- m) 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.
- n) No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

8.04
Monterrey

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso B), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas 0 especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de

H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/008/ENERO/2017 de fecha 31-treinta y uno de Enero del 2017-dos mil diecisiete, 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:

G) Deberá cumplir con las recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana emitidas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante escrito de fecha 02-dos de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 116-521, para los giros de Multifamiliar con oficinas, locales comerciales y estacionamiento, en el inmueble ubicado en la calle Patagonia No. 18 esquina Río Panuco Colonia AltaVista, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 31-213-007, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

1. 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.
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestias o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
5. 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 autorización.

F) 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.
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para los giros de **SERVICIOS AGROPADOS Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR (9- NUEVE UNIDADES)**, en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en funcionamiento 27-veintisiete cajones de estacionamiento con las dimensiones mínimas de 2,70 x 5,00 metros que indica el proyecto y 3,80 x 5,00 metros en el caso de cajones para personas discapacitadas, como mínimo para el uso de **OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGROPADOS Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR (9- NUEVE UNIDADES)**, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.



h. o. g.

6. De igual forma, los cajones de estacionamiento para el uso de oficinas deberán estar independientes a los destinados para los demás usos. 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 despacho u oficina corresponden.

5. Los cajones de estacionamiento para el uso habitacional deberán estar independientes a los destinados para el resto de los usos. 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.

4. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, las cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT-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. 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.

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos de suelo del plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2013-2025.

- Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)
- a) Para la avenida Río Pánuco se deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
 - b) Para la Calle Patagonia deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 3.00 metros.

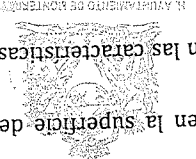
1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido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

En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/659/2016 de fecha 24-veinticuatro de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

7. Se responsabiliza al Asesor en Seguridad Estructural que los muros de contención se hallan diseñado conforme a la Norma del ACI-318, considerando los parámetros y recomendaciones del Estudio de Mecánica de Suelos, así como también las losas en las áreas de Locales Comerciales con una carga viva de 350 kg/m² y para oficinas con una carga viva de 250 kg/m². Además deberá respetar las Normas Técnicas Complementarias para Mampostería.
6. 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.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
4. 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.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.

8.00

- 7. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas un diseño con rampas.
- 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 vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del municipio de Monterrey.
- 9. El acceso vehicular (entrada y salida) y las rampas vehiculares que comunican a los diferentes niveles de estacionamiento deberán tener un ancho mínimo de 3.00 metros, dado que se proponen de un sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, 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.
- 10. 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.
- 11. 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, del Municipio de Monterrey.
- 12. 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 antideslizante por cuestiones de seguridad.
- 13. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 14. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en las rampas vehiculares.
- 15. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos, dado que su diseño no cuenta con las características necesarias para cumplir con los artículos 49 y 89 del reglamento de zonificación y usos de suelo.
- 16. 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 ocasionen problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 17. Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.
- 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 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.
- 20. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias de manera proporcional con los desarrollos de la zona para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas cuando así sea requerido.





Aspecto Ambiental

- 17. 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.
- 16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 15. Deberá ingresar el Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

Durante la etapa de operación.-

- 14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- 13. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
- 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.gob.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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
- 7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
- 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.
- 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.
- 4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
- 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.
- 2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- 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.

Durante la etapa de construcción.-

En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1833/2017 y número de expediente administrativo LTA-000068/2017, de fecha 17-diciembre de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:



8 p
M

38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres 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 20-veinte árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, deberá reponer los 20 árboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por mantenimiento de

37. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-1024-16 el cual fue resuelto con la reposición de 64-sesenta y cuatro árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.

Reforestación

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

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

34. 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.

33. 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.

Manejo de Residuos Sólidos

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

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

30. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

29. 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.

28. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

27. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

26. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

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

24. 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.

23. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

22. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

Contaminación del Suelo

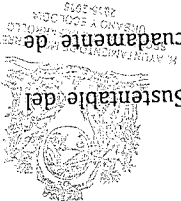
21. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

20. 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.

19. Las actividades que generen emisiones de ruido, 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 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.

18. 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.

Ruido y/o Vibraciones





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

39. 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.

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

R)

En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G195/2016 de fecha 03-tres de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano inscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información, documentos y estudios presentados por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

Con base en los planos, el antecedente con No. de Oficio: DPTDU/G169/2016 y los Estudios presentados se encontró lo siguiente:
○ De acuerdo al plano arquitectónico, el proyecto consiste en una edificación de 10 niveles incluyendo Planta Baja, 7 niveles y 2 sótanos, para un área total de construcción de 3,773.70m².
○ Para el alojamiento de los sótanos, se contemplan cortes de hasta 4.40m de altura máxima de acuerdo al plano arquitectónico.
○ De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geológico de Geotecnia e Ingeniería de Monterrey y realizado por el Ing. José Ignacio Rincón López con No. de Cédula Profesional: 345343, se encontró lo siguiente:

- Se efectuaron 2 sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 20.0m.
- La estratigrafía del sitio está formada por depósitos de arcilla, limo, grava y almeдрilla en los cuales se detecta la roca arcillosa sedimentaria e impermeabilizada y se describe de la siguiente manera:
- Sondeo 1. En la parte superficial se tiene un firme de concreto de 0.15m. de espesor y bajo este la base de caliza triturada de 0.10m. de espesor. En el sondeo 2 se tiene un depósito aluvial de suelo granular constituido por gravas de caliza con algo de arcilla café claro de 5.0m. de espesor que resiste más de 60 golpes. Bajo estos materiales se tienen depósitos de arcilla limosa café amarillenta con grumos de caliche de 1.0m. de espesor que resiste 12 golpes y un lente de gravas de arcilla café empacada en arcilla café verdosa de 1.0m. de espesor que resiste 42 golpes. A estos materiales les subyace la arcilla café verdosa con gravas de caliza y grumos de caliche de 1.3 a 2.0m. de espesor que resiste de 18 a 25 golpes. Bajo este material se tienen la arcilla café con gravas y gravillas de caliza, caliza y almeдрilla empacada en arcillas café roja y café verdosa de 1.5 a 5.0m. de espesor que resiste de 8 a más de 60 golpes. Bajo este material se tienen la arcilla café amarillenta con lentes gris verdosos, gravas de caliza y almeдрilla de 3.0m. de espesor que resiste de 24 a 36 golpes. A este material le subyace la almeдрilla arcillosa café amarillenta con lentes de arena gris verdosa de 3.0 a 4.0m. de espesor que resiste de 34 a más de 60 golpes. Bajo este material se detecta la roca arcillosa sedimentaria tipo lutita arcillosa café amarillento con capas de almeдрillas de 1.0 a 2.0m. de espesor que resiste más de 60 golpes. A este material le subyace la lutita café y gris verdosa fracturada la cual se detectó hasta la profundidad explorada y resiste más de 60 golpes.
- El nivel freático se detectó a una profundidad de 14.9m. sondeo 1 y 15.1m. en el sondeo 2.
- Se recomienda una cimentación a base de losa de cimentación desplantada entre 5.5 y 6.0m. de profundidad o zapatas combinadas construidas en el eje corto. Se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 0.8kg/cm² para un factor de seguridad de 3.00, de acuerdo a la teoría del Dr. Karl Von Terzaghi.
- La cimentación a base de pilas coladas en el lugar desplantadas a una profundidad de 19.0m. (medidos respecto al nivel de la calle) apoyadas en el estrato de lutita café y gris verdosa penetrando mínimo una vez el diámetro en este material, con longitud efectiva de 13.7m. Las pilas trabajarán por punta y fricción. Las cuales deberán ser rectas debido a la presencia del nivel de aguas freáticas.
- El diámetro mínimo de la pila deberá ser de 0.40m. con una capacidad de carga admisible de 47 ton/pila. Utilizando un factor de seguridad de 3.00 de acuerdo a la teoría e G.G. Meyerhof.
- El talud puede permanecer estable para las alturas de corte de hasta 6.0m. de profundidad.

8. p. 8



52.
Artículo
DE NUEVO LEÓN.

DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO

Antes de iniciar la excavación será indispensable verificar que no exista alguna fuga, verificar la carpeta de las taludes, que no exista agrietamiento y si acaso existe debe ser calafateado antes de iniciar las labores de corte, para prevenir el ingreso de humedad al talud y para proteger el talud durante las labores de corte se puede emplear mallo de tipo triple torsión cubierta con concreto lanzado, garantizando un espesor de 7.50cm., bordillos perimetrales que impidan el ingreso del agua de las taludes colindantes y siempre mantener una pendiente en el fondo de la excavación que provoque la acumulación del agua de lluvia al centro de la excavación y nunca al pie de los taludes.

- Antes de iniciar con la excavación será indispensable verificar que no exista alguna fuga, verificar la carpeta de las taludes, que no exista agrietamiento y si acaso existe debe ser calafateado antes de iniciar las labores de corte, para prevenir el ingreso de humedad al talud y para proteger el talud durante las labores de corte se puede emplear mallo de tipo triple torsión cubierta con concreto lanzado, garantizando un espesor de 7.50cm., bordillos perimetrales que impidan el ingreso del agua de las taludes colindantes y siempre mantener una pendiente en el fondo de la excavación que provoque la acumulación del agua de lluvia al centro de la excavación y nunca al pie de los taludes.
- Se concluye que el talud puede permanecer estable para las condiciones analizadas.
- Talud en ausencia de acuífero a 6.0m. de profundidad: para las condiciones de humedad y sobrecarga considerada, el talud puede permanecer estable al menos hasta los primeros 6.0m. de profundidad, pues los valores de F.S que muestran las superficies potenciales de falla analizadas son superiores al mínimo recomendado (1.5).
- Talud en ausencia de acuífero a 5.0m. de profundidad: para las condiciones de humedad y sobrecarga considerada, el talud puede permanecer estable al menos hasta los primeros 5.0m. de profundidad, pues los valores de F.S que muestran las superficies potenciales de falla analizadas son superiores al mínimo recomendado (1.5).
- Talud en ausencia de acuífero a 4.0m. de profundidad: para las condiciones de humedad y sobrecarga considerada, el talud puede permanecer estable al menos hasta los primeros 4.0m. de profundidad, pues los valores de F.S que muestran las superficies potenciales de falla analizadas son superiores al mínimo recomendado (1.5).
- Talud en ausencia de acuífero a 2.0m. de profundidad: para las condiciones de humedad y sobrecarga considerada, el talud puede permanecer estable al menos hasta los primeros 2.0m. de profundidad, pues los valores de F.S que muestran las superficies potenciales de falla analizadas son superiores al mínimo recomendado (1.5).

Para la estabilización del talud se utilizó el Método Bishop, el cual consiste en analizar la estabilidad del talud en una sección transversal del mismo.

- Talud en ausencia de acuífero a 6.0m. de profundidad: para las condiciones de humedad y sobrecarga considerada, el talud puede permanecer estable al menos hasta los primeros 6.0m. de profundidad, pues los valores de F.S que muestran las superficies potenciales de falla analizadas son superiores al mínimo recomendado (1.5).
- Talud en ausencia de acuífero a 5.0m. de profundidad: para las condiciones de humedad y sobrecarga considerada, el talud puede permanecer estable al menos hasta los primeros 5.0m. de profundidad, pues los valores de F.S que muestran las superficies potenciales de falla analizadas son superiores al mínimo recomendado (1.5).
- Talud en ausencia de acuífero a 4.0m. de profundidad: para las condiciones de humedad y sobrecarga considerada, el talud puede permanecer estable al menos hasta los primeros 4.0m. de profundidad, pues los valores de F.S que muestran las superficies potenciales de falla analizadas son superiores al mínimo recomendado (1.5).
- Talud en ausencia de acuífero a 2.0m. de profundidad: para las condiciones de humedad y sobrecarga considerada, el talud puede permanecer estable al menos hasta los primeros 2.0m. de profundidad, pues los valores de F.S que muestran las superficies potenciales de falla analizadas son superiores al mínimo recomendado (1.5).
- Para la estabilización del talud se utilizó el Método Bishop, el cual consiste en analizar la estabilidad del talud en una sección transversal del mismo.
- **Ignacio Rincón López con No. de Cédula Profesional: 345343**, se encontró lo siguiente:
 Con base en el Estudio de Estabilidad de Taludes de **Ingeniería e Ingeniería de Monterrey** y realizado por el Ing. José Ignacio Rincón López con No. de Cédula Profesional: 345343, se encontró lo siguiente:
 • Se recomienda dotar el área de construcción de un buen drenaje superficial que evite las acumulaciones e infiltraciones de agua.
 • Geológicamente no hay riesgo para construir el edificio en este lugar.
 • y bajo estos las rocas arcillosas sedimentarias.
 • El área de estudio se encuentra en gran parte cubierto por sedimentos de origen aluvial constituidos por arcillas con gravas y Sierra Plegada y entre la Subprovincia de Sierras y Llanuras Coahuilenses.
 • Fisiográficamente, el terreno se encuentra situado en la Provincia de la Sierra Madre Oriental, en la Provincia de la Gran Sierra Madre Oriental, en la Provincia de los Mueritos y el Cerro de la Silla.
 • El área de proyecto se localiza en la zona de transición del borde Norte de la Sierra Madre Oriental; colinda al sur con el valle del Municipio de Santiago y al Norte con el Valle que se forma entre la Sierra de los Mueritos y el Cerro de la Silla.
 • El problema es que en algunas zonas estas gravas son de almendra y en otras de caliza.
 • Material gravoso con distintos grados de fase física concrecional y paleocauces de antiguos flujos de agua, colmatados por Mendez, por lo tanto, aquí el manto de suelo tiene espesores regularmente importantes; incidiendo por algunas zonas con una zona de depósitos aluviales arrastrados por el arroyo en el cual afloran rocas arcillosas de tipo lutita de la Formación Geomorfológicamente el sitio se encuentra en la planicie que se forma entre el cerro de la loma larga y el cerro de la silla en restituir el confinamiento lateral que se perderá con la excavación.
- El colado de los muros de contención deberá realizarse contra talud, de tal manera que el muro del edificio y el sistema de losas tengan la capacidad de acumulación del agua de lluvia al centro de la excavación y nunca al pie de los taludes.
 • Antes de iniciar la excavación será indispensable verificar que no exista alguna fuga, verificar la carpeta de las taludes, que no exista agrietamiento y si acaso existe debe ser calafateado antes de iniciar las labores de corte, para prevenir el ingreso de humedad al talud y para proteger el talud durante las labores de corte se puede emplear mallo de tipo triple torsión cubierta con concreto lanzado, garantizando un espesor de 7.50cm., bordillos perimetrales que impidan el ingreso de agua de las taludes colindantes y siempre mantener una pendiente en el fondo de la excavación que provoque la acumulación del agua de lluvia al centro de la excavación y nunca al pie de los taludes.

8.04.14



Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado por el Ing. Daniel Alejandro Rodríguez Valdez (Cédula No. 4741200), esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

Con base en los planos del proyecto, así como en el Estudio Hidrológico presentado, se deberán seguir los lineamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial.

Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:

- En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 189/16 de fecha 08-ocho de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado por el solicitante, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:
- En excavaciones al límite de propiedad, o colindancia, en donde exista construcción del vecino, se deberán tomar precauciones debidas tales como: Apuntalamiento, tabla-estacado, excavación por tramos y vaciado de los mismos en secciones o cualquier otro medio que garantice que la construcción colindante no sufra deterioro alguno.
- Las construcciones en colindancia con otros predios, deberán de protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.
- Artículo 53. Los proyectos de construcción deberán desarrollarse en forma escalonada respetando el desnivel de sus propios predios, para evitar riesgos mayores que ocasionan los deslizamientos naturales, quedando prohibido realizar excavaciones que pongan en peligro la estabilidad de muros separadores o edificaciones aledañas.
- Para evitar riesgos con los muros de contención, se podrán habilitar plataformas de jardín de concreto reforzado y así eliminar el relleno.
- Artículo 54. Los muros de contención o retranca que se realicen para retener las aguas y los objetos que arrastre, deberán construirse de manera que no aumente el riesgo natural de deslave del relleno y su acumulación hidráulica, construyendo dicho muro bajo estrictas normas de ingeniería que garanticen la estabilidad del mismo.
- Artículo 55. En los casos en que haya que hacer un muro de contención, se le deberán dejar vertederos de demasia, y respiraderos suficientes para evitar la acumulación de presión hidrostática. El paso del agua hacia el predio inferior no deberá evitarse y si ocasiona daños deberán ser exigidos mediante las acciones legales correspondientes.
- Artículo 56. Los cortes deberán ser protegidos con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área de corte, en la inteligencia que lo hará bajo su propio riesgo y responsabilidad, por los daños que pueda ocasionar al predio o edificación del lote superior.
- Artículo 57. Las alturas de los muros de contención no deberán exceder de 3.50m.
- Artículo 59. Toda construcción se soportará en cimentación, arrojada por un asesor en seguridad estructural, debiendo protegerse el suelo de soporte contra intemperismo, socavación, arrastre por flujo de agua, falla por capacidad de carga o asentamientos diferenciales.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras sin causar daños a la cimentación, a la superestructura e instalaciones, ni a elementos no estructurales y acabados, construcciones contiguas o infraestructura. El interesado deberá incluir las medidas de seguridad correspondientes para evitar daños a terceros.
- Artículo 87. En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descartará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azoquen la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje.
- Artículo 116. Para realizar la excavación en donde haya nivel freático, se podrán usar pozos de bombeo con objeto de reducir las filtraciones y mejorar la estabilidad. Sin embargo, la duración del bombeo deberá ser tan corta como sea posible y se tomarán las precauciones necesarias para que sus efectos queden prácticamente circunscritos al área de trabajo. En este caso, para la evaluación de los estados límite de servicio a considerar en el diseño de la excavación, se tomarán en cuenta los movimientos del terreno debidos al bombeo.

1)



8474

contenidas en la ley de la materia.

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

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), el predio en estudio se encuentra sobre una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, sin embargo, se encuentra próximo a una zona de Riesgo Hidrológico Muy Alto. Deberá seguir los lineamientos marcados por esta secretaría para garantizar la seguridad y buen funcionamiento de las instalaciones.

Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca.

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

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 apege 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.

Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

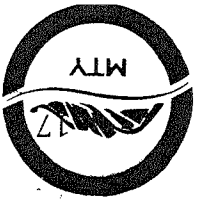
Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción.

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.

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.

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

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- 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.
- 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:
- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.



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

QUINTO: La Licencia de Uso de suelo y 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 el artículo 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 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.

SÉPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interposición persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

SCS / AEDC / mica

