



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2003 - 2006

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

- En Monterrey, Nuevo León, siendo el día 10-diez del mes de Julio del 2006-Dos Mil Seis.- -
VISTO para resolver en definitiva el expediente administrativo **No. L – 346/2006** y;

R E S U L T A N D O

I.- Que en fecha 30-treinta de Mayo del año 2006-dos mil seis, C. Alberto de Jesús De la Garza Evia Torres, Apoderado General de la persona moral denominada "Inmobiliaria Centro Monterrey, S. A. de C. V.", presentó solicitud para la obtención del Cambio de Uso de Edificación de Local Comercial a CASA DE APUESTAS (para el local No. 57), para el predio ubicado en Avenida Vicente Guerrero No. 2500 en el Fraccionamiento Céntrica 2do. Sector de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 06-003-043, con una superficie total de 107,653.90 metros cuadrados, con un área de construcción autorizada de 25,557.42 metros cuadrados, de los cuales 882.94 metros cuadrados son por autorizar el cambio de uso de edificación para casa de apuestas solicitado.

II.- Que el interesado acompañó copia simple de instructivo y plano, mediante el cual esta Secretaría autorizó la Licencia de uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para PLAZA COMERCIAL, y Licencia de Uso de Edificación para TIENDA DE AUTOSERVICIO, TIENDA DEPARTAMENTAL, CINES Y RESTAURANTE, para el predio ubicado en Ave. Vicente Guerrero esquina con la calle Adolfo Ruiz Cortines, en la colonia Céntrica 2º. Sector, identificado con los números de expediente catastral 06-003-043 y 044, conformando una superficie total de 130,079.45 metros cuadrados, aprobándose la licencia de uso de edificación para un total de 42,007.37 metros cuadrados, de los cuales 25,557.42 metros cuadrados se autorizaron para la licencia de construcción, dentro del expediente administrativo L-134/2006.

III.- Que de acuerdo a la documentación presentada se da cumplimiento a los requisitos mínimos señalados en los artículos 251, 252 y 254 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y; vistos los planos, dictamen técnico-jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente y;

C O N S I D E R A N D O

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

055

artículos 9 inciso B); Artículo 12 Fracción XVI, XXX; Artículos 13, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 261 y demás relativos aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 70, 74, 80 y 81 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y, artículos 12 fracción III y 15 fracciones I, III-bis, IX y XXXI del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Monterrey, Nuevo León;

II.- Dado que en el presente caso se pretende llevar a cabo un cambio de uso de suelo, es importante señalar que de acuerdo a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, publicada en el Periódico Oficial del Estado Número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico Oficial del Estado Número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO INDUSTRIAL MODERNA** en una zona clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, en el cual el uso solicitado para **2.3.3. CASA DE APUESTAS**, es considerado como **PERMITIDO**, a lo que a eso el artículo 114 Fracción I de la Ley de Ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, dispone: ***"Artículo 114.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías:.. I.- Permitidos o Predominantes: Los que en una zona determinada son o esta previsto que sean predominantes con las condiciones y requisitos normales, y los que con referencia a estos y, además, entre sí, sean complementarios y compatibles."***

III.- Que de acuerdo al proyecto de edificación presentado por la solicitante, se desprende que en el inmueble que nos ocupa, se desplantará una construcción total de 25,557.42 metros cuadrados, de los cuales 882.94 metros cuadrados solicita el cambio de uso de edificación para CASA DE APUESTAS, y que de acuerdo al dictamen técnico urbanístico que obra en el expediente el proyecto presentado por el solicitante cumple los lineamientos urbanísticos establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020 que son: Coeficiente Ocupacional de Suelo COS máximo de 0.70, Coeficiente de Utilización del Suelo CUS máximo de 10.00 y Area Libre mínima de 0.30, toda vez que el citado proyecto marca 0.39 de Coeficiente Ocupacional de Suelo COS, 0.39 de Coeficiente de Utilización del Suelo CUS y 0.61 de Area Libre, asimismo cumple con la normatividad de cajones de estacionamiento, ya que requiere de un cajón por cada 35.00 metros cuadrados de área de centro comercial, un cajón por cada 15.00 metros cuadrados de área de cine, un cajón por cada 15.00 metros cuadrados de área de casa de apuestas, un cajón por cada 35.00 metros cuadrados de área de tienda de autoservicio y tienda departamental, un cajón por cada 15.00 metros cuadrados de área de restaurante, resultando 1,418-mil cuatrocientos dieciocho cajones de estacionamiento los mínimos requeridos, siendo que el proyecto presenta 1,433-mil cuatrocientos treinta y tres cajones de estacionamiento dentro del predio, cumpliendo así con la normatividad en comento.



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2003 - 2006

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

A C U E R D A

PRIMERO.- Por los motivos y razonamientos expuestos en los apartados de resultando y considerando de la presente determinación, se autoriza el Cambio de Uso de Edificación de Local Comercial a CASA DE APUESTAS (para el local No. 57), para el predio ubicado en Avenida Vicente Guerrero No. 2500 en el Fraccionamiento Céntrica 2do. Sector de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 06-003-043 con una superficie total de 107,653.90 metros cuadrados, con un área de construcción autorizada de 25,557.42 metros cuadrados, de los cuales 882.94 metros cuadrados son por autorizar el cambio de uso de edificación para casa de apuestas solicitado. En el presente acto se aprueba el Plano (1/1) que contiene el proyecto arquitectónico con la distribución, uso y construcción autorizada al efecto, el cual debidamente autorizado forma parte integrante de la presente determinación.

SEGUNDO.- La presente autorización versa únicamente sobre el Uso de Edificación para una CASA DE APUESTAS en una construcción de 882.94 metros cuadrados, dentro del predio ubicado en Avenida Guerrero No. 2500 en el fraccionamiento Céntrica 2do. Sector de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 06-003-043, por lo que previo a la operación legal de la casa de apuestas deberá obtener de la Autoridad competente el permiso que corresponda.

TERCERO.- Se le apercebe al interesado que siempre y en todo momento deberá observar y dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

1. Deberá 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.).
2. Los residuos sólidos no peligrosos deberán ser manejados conforme al Reglamento de Limpia del Municipio.
3. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocaran dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
4. Deberá registrar las descargas de aguas residuales ante la Subsecretaría de Ecología y Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey y cumplir con las condiciones de particulares de descarga que le sean

OSC

fijadas; en tanto deberá acatar lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, publicado en el D.O.F. del 3 de junio de 1998.

5. Deberá contar con un sistema de tratamiento de agua que incluya trampa para la separación de sólidos.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares de terrazas, jardines o en interiores con espacios abiertos, ni en la vía pública, o sin las adecuaciones necesarias para evitar la propagación del ruido.
7. No deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) en el día y de 65 dB (A) en la noche. De acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-ECOL-1994, que establece los niveles máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición; publicada en el Diario Oficial de la Federación (D.O.F.) el 13 de Enero de 1995.
8. Los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, incluyendo aparatos de aire acondicionado, climas artificiales o de aire lavado, plantas de generación de energía eléctrica de emergencia, equipos hidroneumáticos, etc., no podrán colocarse por ningún motivo en colindancia a casas habitación o a la vía pública, en cualquier ubicación deberán estar aislados.
9. Deberá dar cumplimiento en todo momento a la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León, la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León.
10. Deberá integrar su Unidad Interna de Respuesta Inmediata y elaborar su Plan de Contingencias, que contemple que hacer ANTES-DURANTE Y DESPUES de una contingencia.
11. Deberá cumplir y habilitar las áreas de atención al público de acuerdo a lo establecido en el artículo 90 del Capítulo X del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, que contiene los requerimientos para uso de edificaciones por discapacitados, así como observar lo dispuesto en la Ley para la Promoción y Protección de la Equidad y Accesibilidad Universal de las Personas con discapacidad del Estado de Nuevo León.
12. Deberá de contar con un extintor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
13. En caso de usar transformador de energía eléctrica, éste no podrá colindar con casas habitación, ni ser visible desde la vía pública.
14. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en área para tal fin dentro de la propiedad, quedando prohibidas dichas actividades realizarlas en la vía pública o durante la noche.
15. Se deberá instalar un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo, tanto en el interior, exterior y en los accesos del establecimiento, esto es para mejorar y proteger la operación vehicular y peatonal de los usuarios y empleados del establecimiento.



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2003 - 2006

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

CUARTO.- Se apercibe al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una o mas de las condiciones, lineamientos y requerimientos impuestos en esta resolución, dejará sin efectos lo autorizado y consecuentemente, se procederá a la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, de conformidad con la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado.

QUINTO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó de buena fe, conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad, so pena de incurrir en las responsabilidades y sanciones establecidas en los artículos 285 y 287 fracción VII del Código Penal del Estado de Nuevo León vigente en la entidad.

SEXTO.- Previo el pago de los derechos municipales correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto del C. Notificador Adscrito a esta Secretaría.- Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.- - - - -

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARQ. JAVIER SÁNCHEZ SÁNCHEZ.

**EL C. COORDINADOR JURIDICO DE LA SEDUE
LIC. ANDRÉS GONZALEZ GONZALEZ.**

