



No. de Oficio: US-1005-518-2020

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000518-19

INSTRUCTIVO

A LA C. MARICELA GONZALEZ SOSA,
DIRECCION: IGNACIO ALLENDE N°1227
ZONA CENTRO,
MONTERREY, NUEVO LEON.

PRESENTE. -

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

---En Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco de Octubre del año 2020-dos mil veinte.-----
---**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000518-19**, formado con motivo de la solicitud presentada por la **C. MARICELA GONZALEZ SOSA**, en su carácter de propietaria, presentando el interesado la documentación idónea con la cual justifica legalmente la personalidad con que comparece, así como la propiedad y posesión respecto del inmueble aludido, que para el caso son requeridos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León 160Bis y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León propietario del inmueble ubicado en la calle **IGNACIO ALLENDE OTE, N°1227, ZONA CENTRO** de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **(70) 05-041-019** con superficie de 342.32 metros cuadrados, en los cuales existe una construcción por regularizar de 212.28 metros cuadrados, solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) y USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE**, respecto de los inmuebles antes citados, Encontrándose el siguiente:

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 7, 11, 136 fracción I, 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción II, 236 fracción II y último párrafo, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 360, 392, 400, 402, segundo, Tercero y Noveno Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 281, 282 fracción I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.8, 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 53, 64, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 Bis, 162 fracciones I a XV, 168 y 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones II y IX, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones del 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 fracciones X, 93, 94, fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 fracciones II y

8174

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



XII, 97 fracción VIII, 99 fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que con base al **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013 -2025**, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha de 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en una Zona Clasificada como **(ZVC) ZONA DE VALOR CULTURAL**; en donde el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTES, CAFÉS Y FONDAS** es considerado como **PERMITIDO**.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 11 de marzo del 2020, se hizo constar que: al momento de la inspección no se le está dando uso al predio, la construcción existente coincide en todas y cada una de sus partes con lo marcado en el plano, no cuenta con los cajones de estacionamiento.

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y de acuerdo a lo señalado por los artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, conforme al siguiente desglose de áreas:

Superficie a Dictaminar:		342.32 metros cuadrados			
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	273.86	0.62	212.28	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	LIBRE	---	0.62	212.28	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.20	68.46	0.38	130.04	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Area Verde)	0.10	34.23	0.13	44.09	SI cumple
NIVELES MAXIMOS	04 NIVELES		1 NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.90		SI cumple

V.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-20125, para el predio ubicado en el Distrito Urbano Centro cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 00-CAJOES	OPINIÓN **
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
Restaurante	1 C/15	m2	37.30	02 CAJON		
REQUIERE UN TOTAL	02-DOS CAJONES					

De acuerdo a lo referido en el citado artículo 51 inciso III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento: III. En los Inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles que presenten características dignas a conservar, de conformidad con el dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones, Presentando el solicitante el oficio 401.2C.2.389/2019 del Centro INAH Nuevo León de fecha 18 de diciembre de 2019, en el cual se menciona que el Inmueble cuenta con características y estilo arquitectónico que son de relevancia o para el Instituto, estableciendo que cumple con la premisa de tener el inmueble características dignas a conservar y además la Opinión técnico vial de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, con el Numero de Oficio DPTDU/V/256/2020, En el cual se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para éste proyecto, de acuerdo a lo antes mencionado.

VI.- Obran anexados en autos los siguientes expedientes y dictámenes **Externos**:

• La Dirección de Protección Civil de Monterrey mediante oficio **No. SAY-PCM/D/0326/2020, Tarjeta Folio No. 0124/20, Expediente No. PC/494/19/21** de fecha 05 de febrero del 2020, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de **Restaurante** en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del



cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- El interesado acompaña Peritaje Estructural de fecha 16 de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, elaborado por el Arquitecto Blas Reyna Rodríguez, con Cédula Profesional No. 1539925, en el cual describe las diferentes áreas de la construcción y menciona "la construcción con la que cuenta, no presenta daños producidos a corto o largo Plazo ni cuarteaduras en la misma; Ya sea en sus muros, firmes, y en losas; Estando en buenas condiciones en lo estructural para su uso y Funcionamiento." Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

- El interesado acompaña escrito con número de Oficio 401.2C.2.389/2019, emitido por el Centro INAH-Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León, informando que después de realizar una vista al inmueble ubicado en Allende No. 1227, Centro, Monterrey, N.L., identificado con el expediente catastral 05-041-019, para autorización de obra (INAH-02-002), mediante el cual señala lo siguiente: *"me permito informarle que el bien inmueble en mención no se encuentra catalogado como Monumento Histórico (No forma parte de los catálogos de este Instituto) tal como lo establecen los artículos 35, 36 Fracción I y 37 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, Sin embargo, el inmueble cuenta con características y estilo arquitectónico que son de relevancia para este Instituto"....."Cualquier intervención que se busque realizar en el inmueble, posterior a esta consulta deberá ser ingresada como nuevo trámite para evaluación, visto bueno y/o lineamientos según aplique."*

- El Arquitecto Blas Reyna Rodríguez, con Cédula Profesional No. 1539925, mediante escrito sin fecha se manifiesta como responsable del Peritaje Estructural y como Asesor en Seguridad Estructural, para Licencia Municipal de Uso de Suelo, Construcción (Regularización) y uso de Edificación Restaurante, ubicada en la calle Allende No. 1227, en el Colonia Centro en el Municipio de Monterrey, bajo el Expediente Catastral 05-041-019.

VII.- De igual forma se encuentran anexados los documentos y dictámenes **Internos** que enseguida se mencionan: Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría:

- Alineamiento Vial en fecha 8-ocho de enero del 2020 dos mil veinte.

- Presenta el Acuerdo No. 001 aprobado por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía en fecha 27-veintisiete de febrero de 2020-dos mil veinte con el Dictamen Técnico -ZPSL-001/2020 donde se condiciona a cumplir los requerimientos y recomendaciones para el proyecto a autoriza, para proteger y conservar la imagen urbana de la zona, los cuales son precisados en el presente Acuerdo.

- Mediante oficio número DPTDU/V/256/2020 de fecha 08-ocho de junio del 2020-dos mil veinte, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió 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.

Por parte de la Dirección De Ecología Adscrita A Esta Secretaría:

- Mediante oficio número 0787/2020 dentro del expediente LTA-000160/2020 de fecha 11 de marzo del 2020, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será como **Restaurante** debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución **se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) y USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE**, del inmueble ubicado en la calle **IGNACIO ALLENDE OTE, N°1227, ZONA CENTRO** de esta Ciudad e identificado con el número de expediente



catastral (70) 05-041-019 con superficie de 342.32 metros cuadrados, en los cuales existe una construcción por regularizar de 212.28 metros cuadrados.

SEGUNDO. - El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

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

B) En cuanto a la Edificación 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, altura de las edificaciones, etc.).
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 Restaurante en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **34.23 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
10. 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.
11. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

C) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo No. 0001 de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía, aprobado en la segunda sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2020 con el Dictamen Técnico -ZPSL-001/2020.

REQUERIMIENTOS

Considerando que el objetivo de la Declaratoria es proteger y preservar la imagen urbana tanto del actual Paseo Santa Lucía como de la nueva zona urbana detonada por dicho Paseo, para asegurar la permanencia del uso de la infraestructura urbana actual lo que permitirá al mismo tiempo conservar y construir un espacio con atractivo turístico, de servicios y habitacional con alta calidad de vida; se solicita al Municipio que emita la autorización correspondiente condicionándola a lo siguiente:



CAPÍTULO I. USO DE SUELO Y ESTACIONAMIENTOS

1. En conformidad con el punto Décimo Segundo del Decreto, queda prohibido el establecimiento de cantinas, servicers, depósitos, centros nocturnos, salones de baile, discotecas, cabarets y similares.
2. Cumplir con las normas de densidades, lineamientos urbanísticos y requerimientos de cajones de estacionamiento establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; así como con las especificaciones referentes a las dimensiones de los cajones de estacionamiento, carriles de circulación, accesos y salidas vehiculares, y pendientes de rampas vehiculares que señale la autoridad municipal competente.
3. Cumplir con lo establecido en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

CAPÍTULO II. TRAMA URBANA

4. En virtud de que la Zona Protegida de Santa Lucía constituye un espacio donde conviven la historia, el arte y la recreación, transformándose este espacio en un núcleo importante de actividades turísticas, culturales y de entretenimiento; se busca la protección, conservación, restauración, recuperación, equipamiento y nuevo desarrollo urbano de los bienes presentes o futuros comprendidos en dicha zona. Por este motivo, la edificación que se pretenda construir no deberá destruir o modificar negativamente la imagen urbana de la zona referida.

La propuesta de diseño del edificio se deberá integrar al contexto histórico y a la arquitectura relevante de la zona que persigue el Decreto por el que se declara como Zona Protegida con los caracteres de zona histórica, pintoresca y de belleza natural, así como de valores culturales el área del Paseo Santa Lucía, por lo que esta obra no deberá afectar negativamente la imagen urbana. Por consiguiente, **el Municipio deberá solicitar al propietario realizar una propuesta de fachada principal con un diseño arquitectónico que se integre y le agregue valor a la zona, y una propuesta de volumen del edificio, cumpliendo con las siguientes normas específicas:**

4.1 La fachada principal se desplantará a partir del límite de propiedad hacia el interior del predio, o en su caso, a partir del alineamiento vial que establezca la autoridad municipal competente.

4.2 La composición arquitectónica de la fachada principal deberá contemplar elementos tipológicos de la arquitectura relevante de la zona, como la proporción de vanos, volumetría, acabados, gama cromática y elementos ornamentales. Algunos elementos a utilizar podrán ser los guardapolvos, la moldura o cornisa en la parte superior y el enmarcado de vanos en base a jambas.

4.3 La altura mínima recomendable de la fachada principal para la construcción de un nivel será de 6.00 m. y podrá tener una proporción máxima del 40% de vano con respecto al macizo.

4.4 La altura máxima recomendable de la fachada principal para la construcción de dos niveles será de 11.00 m. y podrá tener una proporción máxima del 40% de vano con respecto al macizo.

4.5 Queda prohibido en las fachadas el uso de cualquier tipo de pintura en color negro visible desde la vía pública. Lo anterior no aplicará para los acabados a base de materiales pétreos, las estructuras aparentes, las puertas o protectores de ventanas, ni en los anuncios adosados. No deberán usarse más de dos colores diferentes en la fachada.

5. El propietario deberá atender las observaciones emitidas por la Directora del Centro INAH, Nuevo León, Mtra. Martha Elda Avalos Salazar, donde señalan lo siguiente:

Que el oficio 401.2C.2.389/2019 de fecha 18 de diciembre de 2019 expedido en este centro INAH Nuevo León.

"Al respecto le informo, que después de realizar una visita de inspección al predio arriba señalado por parte de personal del área de Monumentos Históricos del Centro INHA Nuevo León y haber investigado en los catálogos de este instituto, me permito informarle que el bien inmueble en mención NO se encuentra declarado como Monumento Histórico (no forma parte de los catálogos INHA-INBA-CONARTE), tal como lo establecen los artículos 35, 36 Fracción I y 37 de la Ley Federal sobre



Monumentos y Zonas Arqueológica, Artísticos e Históricos. Sin embargo el inmueble cuenta con características y estilo arquitectónico que son de relevancia para este instituto, se encuentra además en la zona protegida del santa Lucia (Número 66 del Periódico Oficial del estado de Nuevo León con fecha del 16 de mayo de 2008),...cualquier intervención que se busque realizar en el inmueble, posterior a esta consulta deberá ser ingresada como nuevo trámite para evaluación, visto bueno y/o lineamientos según aplique".

6. Cumplir con las disposiciones aplicables establecidas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey y del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

CAPÍTULO III. ANUNCIOS

7. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Artículo 3 y 6 del Reglamento de Anuncios de la Ciudad de Monterrey.

8. Respetar los aspectos de seguridad, condiciones de estabilidad y conservación, conforme a las Leyes y Reglamentos Municipales aplicables en materia de protección civil, anuncios, construcciones y demás aplicables.

9. Respetar la composición arquitectónica, homogeneidad, armonía y los elementos ornamentales de los inmuebles donde sean colocados.

10. Los criterios de iluminación para los anuncios son los siguientes:

10.1 Podrán ser iluminados de manera indirecta, previniendo siempre que la iluminación no afecte la visibilidad del tránsito ya sea peatonal o vehicular.

10.2 Las fuentes de iluminación, instalaciones eléctricas y sus demás elementos accesorios, deberán estar instalados de manera que no impacten negativamente la imagen de su entorno.

10.3 Se prohíbe la iluminación con luces intermitentes o con unidades que indiquen movimiento.

11. Además de las prohibiciones contenidas en el Reglamento de Anuncios de la Ciudad de Monterrey, se prohíbe la ubicación e instalación de cualquier tipo de anuncios en:

11.1 Azoteas o techos de cualquier edificación.

11.2 Árboles, jardines y demás áreas verdes.

11.3 Cualquier elemento de infraestructura urbana secundaria.

11.4 Lugares donde invadan físicamente predios colindantes y su espacio aéreo, así como el arroyo de la calle.

11.5 Lugares donde se sobrepongan físicamente a anuncios ya existentes.

11.6 Lugares donde obstruyan el acceso a predios o inmuebles.

12. Queda prohibida la publicidad sonora o proyectada en el inmueble, así como los anuncios de neón, audibles o visibles desde la vía pública.

13. En caso de requerir instalar un anuncio en la fachada principal del inmueble, sólo podrán colocarse anuncios denominativos los cuales podrán ser únicamente adosados, debiendo estar sujetos a las siguientes condiciones:

13.1 Podrá colocarse un anuncio adosado por cada fachada del inmueble.

13.2 El anuncio podrá tener un área máxima equivalente al 3% de la superficie de la fachada en un primer plano.

13.3 Para el caso de la fachada principal de 6.00 m. de altura, la dimensión vertical del formato del anuncio no podrá ser mayor de 0.90 m. y podrá sobresalir hasta 0.20 m. con respecto del paño del muro donde se coloque. El anuncio se podrá colocar a una altura mínima de 3.70 m., medidos a partir del nivel de piso terminado a la parte inferior del anuncio; y a una altura máxima de 5.30 m.

13.4 Para el caso de la fachada principal de 11.00 m. de altura, la dimensión vertical del formato del anuncio no podrá ser mayor de 0.70 m. y podrá sobresalir hasta 0.20 m. con respecto del paño del muro donde se coloque. El anuncio se podrá colocar a una altura mínima de 3.70 m., medidos a partir del nivel de piso terminado a la parte inferior del anuncio; y a una altura máxima de 4.50 m.

13.5 Por ningún motivo el anuncio deberá sobrepasar la altura del edificio.

13.6 El anuncio adosado deberá sujetarse a la gama cromática metálica de dorados, plateados, terracotas o negros.

13.7 Queda prohibida la instalación de anuncios comerciales o de propaganda, y de anuncios con el patrocinio de marcas o logotipos ajenos a la razón social del establecimiento visibles desde la vía pública.

13.8 No se permitirá la colocación de anuncios en muros interiores laterales o colindantes visibles desde la vía pública.

13.9 Sólo podrá utilizarse luz blanca o ámbar.

13.10 No deberán afectar elementos arquitectónicos importantes.

13.11 No podrán colocarse anuncios con sonido integrado.

13.12 El anuncio podrá tener un área máxima equivalente al 3% de la superficie de la fachada en un primer plano.



- 13.13 Para el caso de la fachada principal de 6.00 m. de altura, la dimensión vertical del formato del anuncio no podrá ser mayor de 0.90 m. y podrá sobresalir hasta 0.20 m. con respecto del paño del muro donde se coloque. El anuncio se podrá colocar a una altura mínima de 3.70 m., medidos a partir del nivel de piso terminado a la parte inferior del anuncio; y a una altura máxima de 5.30 m.
- 13.14 Para el caso de la fachada principal de 11.00 m. de altura, la dimensión vertical del formato del anuncio no podrá ser mayor de 0.70 m. y podrá sobresalir hasta 0.20 m. con respecto del paño del muro donde se coloque. El anuncio se podrá colocar a una altura mínima de 3.70 m., medidos a partir del nivel de piso terminado a la parte inferior del anuncio; y a una altura máxima de 4.50 m.
- 13.15 Por ningún motivo el anuncio deberá sobrepasar la altura del edificio.
- 13.16 El anuncio adosado deberá sujetarse a la gama cromática metálica de dorados, plateados, terracotas o negros.
- 13.17 Queda prohibida la instalación de anuncios comerciales o de propaganda, y de anuncios con el patrocinio de marcas o logotipos ajenos a la razón social del establecimiento visibles desde la vía pública.
- 13.18 No se permitirá la colocación de anuncios en muros interiores laterales o colindantes visibles desde la vía pública.
- 13.19 Sólo podrá utilizarse luz blanca o ámbar.
- 13.20 No deberán afectar elementos arquitectónicos importantes.
- 13.21 No podrán colocarse anuncios con sonido integrado.
14. Además de lo señalado en el punto anterior, los anuncios denominativos adosados deberán cumplir con las siguientes especificaciones:
- 14.1 Deberán instalarse en las superficies lisas de la fachadas en la parte superior del cerramiento de la puerta o vanos, de tal manera que no afecte elementos arquitectónicos importantes, como las molduras y cornisas.
- 14.2 Sólo podrán utilizarse logotipos, letras, signos o caracteres aislados, quedando prohibida su colocación en tableros, gabinetes o bastidores.
15. Cualquier propuesta de anuncio distinta a la señalada en el presente dictamen técnico, deberá ser puesta a consideración de la Junta para su dictaminación respectiva, por parte de la autoridad municipal correspondiente.
16. El anuncio que se pretenda colocar en la fachada del inmueble deberá ser conservado en buen estado por el propietario. En caso de retiro definitivo o cambio de contenido, el interesado deberá solicitarlo a la autoridad municipal correspondiente quien resolverá lo conducente.
17. Toda obra en proceso de construcción visible desde la vía pública deberá contar con elementos de protección para el peatón, según lo determine la autoridad competente, los cuales podrán servir para mostrar la imagen del proyecto que resultará al término de la obra, y no como paneles publicitarios para otro fin.

CAPÍTULO IV. CONSTRUCCIONES EN VÍA PÚBLICA

18. La superficie de piso terminado del tramo de banqueta que colinda con el predio deberá mantenerse con el mismo desnivel con respecto a la calle, sin sobresaltos o desniveles de escalones sobre el recorrido de la misma. En caso de existir desniveles, éstos deberán solucionarse mediante la utilización de rampas.
19. Ningún elemento constructivo o instalaciones del inmueble, tales como portones, aires acondicionados, volados, escalones y rampas de acceso o salida, tanto peatonal como vehicular, deberán sobresalir del límite de propiedad.
20. Queda prohibido colocar sobre la banqueta cualquier tipo de mobiliario urbano particular.

CAPÍTULO V. INFRAESTRUCTURA URBANA

21. Queda prohibida la instalación de torres para cualquier tipo de antenas en el inmueble.
22. Los desagües pluviales del inmueble se sujetarán a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
23. Las obras de infraestructura urbana secundaria en el inmueble, deberán cumplir con las siguientes especificaciones de diseño, construcción y ubicación:
- 23.1 No sobresalir del límite de propiedad.
- 23.2 No invadir la vía pública.
- 23.3 Las salidas o bajantes de desagües pluviales ubicadas en la fachada tales como canales o tubería de PVC, deberán integrarse arquitectónicamente al diseño del inmueble. De ninguna manera dichos canales o tubería deberá quedar



expuesta de forma aparente, ni visible desde la vía pública. Para ello, se podrán disimular arquitectónicamente mediante el uso de gárgolas u otros elementos.

23.4 Los gabinetes de medidores de energía eléctrica, agua y gas natural, se localizarán preferentemente en nichos, muretes, cajas o elementos empotrados en la fachada, donde aminoren su presencia visual, debiendo integrarse a la arquitectura del inmueble.

23.5 Además, deben estar identificados y cumplir con todas las normas de seguridad y emplazamiento que el organismo prestador del servicio requiera.

23.6 Las instalaciones de agua y drenaje pluvial, como tanques y tinacos privados; de energía eléctrica, como transformadores y subestaciones eléctricas; y de telecomunicaciones, como antenas, mástiles y platos, localizadas en azoteas o a nivel de piso de las edificaciones, no deben ser visibles desde la vía pública. Para ello, se podrán utilizar elementos arquitectónicos o paisajísticos como muros, pretilas, celosías, arborización y jardinería, respetando las características del entorno y la composición arquitectónica del inmueble, tales como altura, proporción de sus elementos, aspecto y acabados de la fachada, alineamiento y desplante de las construcciones.

Por lo que una vez analizada la información que se turna a esta Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía y con fundamento en el punto Quinto fracción V del Decreto publicado el día 02 - dos de junio de 2008, la Junta emite el siguiente acuerdo:

ACUERDO

ÚNICO. La Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía determina solicitar al Municipio de Monterrey, la autorización de la solicitud presentada para la Licencia Municipal de Uso de Suelo, de Construcción (Regularización) y Edificación para Restaurante, en el predio ubicado en la calle Ignacio Allende, Oriente N°1227, Zona Centro. Expediente Catastral: **05-041-019**.

RECOMENDACIONES

El propietario deberá cumplir con:

24. Los lineamientos que en su caso emita la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey A.C.

25. Las disposiciones referentes a las demoliciones establecidas en el Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey.

26. Previo y durante los trabajos de demolición se deberá proveer todos los acordonamientos, tapiales, puntuales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios o que determine en cada caso la autoridad municipal correspondiente.

27. Deberá cumplir con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo urbano del Estado de Nuevo León y otras leyes en la materia, así como con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y demás requerimientos municipales aplicables o disposiciones que señale la autoridad competente.

D) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio 0787/2020 dentro del expediente LTA-000160/2020, de fecha 11-once de marzo del 2020, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 de la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019. NAE).

2. En caso de utilizar sustancias (butano, GasLP, metano. etc.,) contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a la de su



reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar una copia de su resolutivo ante esta dependencia.

3. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.

4. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

5. Durante el funcionamiento de la obra deberá de implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

6. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) de 68 dB(A) de 09:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

8. 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

9. límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

10. 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.

Contaminación del Suelo

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

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

13. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

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

15. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

16. El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

17. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

19. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

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

21. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

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

23. 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 (y su reglamento), Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.



24. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

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

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

Reforestación

27. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) en cuanto al estacionamiento, el predio no contempla cajones por lo que no requiere arbolado en esta área, en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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

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

E) En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/256/2020 de fecha 08-ocho de junio del 2020, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:

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

a) Para la calle Allende deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. De conformidad con las estrategias de conservación urbana, que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 establece en cuanto inmuebles de valor histórico y artístico, y considerando el Oficio 401.2C.2.389/2019 de fecha 18 de diciembre del 2019, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INHA (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León, y el plano sellado y firmado por el mencionado Instituto, en el cual se nos informa que el inmueble cuenta con características y estilo arquitectónico que con de relevancia para el Instituto. Por lo anterior se considera factible la regularización de la construcción existente, condicionado a cumplir con las siguientes obligaciones.

3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamientos 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. El proyecto no presenta cajones de estacionamiento al interior del mismo.

Ahora bien, con base en el Artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para este proyecto.

ARTÍCULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

- I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;
- II. En los destinados a estancias infantiles;



III. En los inmuebles ubicados en el Barrio antiguo; en los decretados o catalogados como de valor histórico o artístico de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,

IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

4. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

5. 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 ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular en el interior y la colindancia del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

6. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.

El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

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 contenidas en la ley de la materia.

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

QUINTO. - La Licencia de Uso de suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-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.

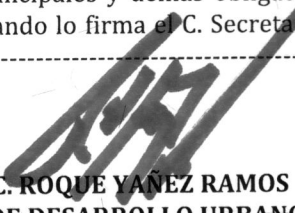
SEXTO. - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordarla revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SÉPTIMO.- Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO. - La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.



NOVENO. - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----


LIC. ROQUE YÁÑEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____
siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____
del _____.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____