



INSTRUCTIVO ***

AL C. [REDACTED]
CON DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: GUADALUPE No. 700-78 EN LA ZONA CENTRO DE GUADALUPE, N. L.
Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000173-22, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés.-----
VISTO, el expediente administrativo L-000173-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 05-cinco de septiembre de 2022-dos mil veintidós, por el C. [REDACTED], ostentado como propietario del inmueble ubicado en la AV. [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (2-DOS CANCHAS DEPORTIVAS) DE PÁDEL**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **927.232 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. L-000173-22, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

PRIMERO. Que en fecha 05-cinco de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, el C. [REDACTED] propietario del inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] presenta solicitud oficial a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (02-DOS CANCHAS DEPORTIVAS)** respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **927.232 metros cuadrados**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo citado con anterioridad.

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

A. Para acreditar la **propiedad** del inmueble que nos ocupa presenta:
a. Escritura Publica número 105,764-ciento cinco mil setecientos sesenta y cuatro, de fecha 06 de noviembre del 2015, pasada ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 129, asociado con el Lic. Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 53, ambos con ejercicio en el primer Distrito Registral, que contiene convenio de disolución Total de Copropiedad de bienes inmuebles, entre ellos se aplicó a favor del C. [REDACTED] el identificado con el expediente catastral número [REDACTED] escritura inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 11312, volumen 291, libro 453, sección propiedad, unidad monterrey de fecha 22 de diciembre 2015; acreditándose que el citado predio pertenece a Fraccionamiento autorizado

00000005



con la aprobación que fuera otorgada el 30 de abril del año 2015-dos mil quince, mediante el expediente F-25/2015 de las Ventas del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso de Suelo Complementario, Comercio y de Servicios denominado Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud y Privada Almazán), que fuera inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 10, vol. 176, libro 1, sección fraccionamientos Monterrey, de fecha 05 de Octubre de 2015.

B. Para acreditar el interés jurídico, anexa:

1. Carta poder simple firmada por el C. [REDACTED] propietario del predio, los testigos y el gestor.
2. Identificación oficial de [REDACTED] pasaporte, (propietario).
3. Identificación oficial de [REDACTED], emitida por el Instituto Nacional Electoral, (Gestor).
4. Presenta Identificación oficial de [REDACTED] emitida por instituto Nacional Electoral, (testigo).
5. Identificación oficial de [REDACTED] emitida por instituto Nacional Electoral, (testigo).

C. El solicitante anexa los siguientes escritos, documentos y constancias:

1. Copia del Pago del impuesto Predial folio 380D-2026, de fecha 09 de febrero del 2022.
2. 7 fotografías del predio.
3. Copia del pago de servicios de TELMEX, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones.
4. Alineamiento vial TV000391/22 de fecha 10 de agosto del 2022.
5. Ficha ambiental de fecha 18 de agosto del 2022.
6. Copia del pago del inicio de trámite de fecha 05 de septiembre del 2022, folio 3170000027875.
7. Lineamientos en materia Ambiental emitidos mediante PDE- 000298-22 de fecha 06 de septiembre del 2022.

D. Se anexan por parte del solicitante el siguiente dictamen externo:

a. Copia simple de dictamen por el cual mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-430-2022**, de fecha 29-veintinueve de julio del 2022-dos mil veintidós, la **Dirección de Protección Civil de Nuevo León**, señala las recomendaciones a implementar como, medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia de Protección Civil para el análisis de Riesgos en el Proyecto Factibilidad de uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de uso de Suelo para Servicios (2 Canchas Deportivas) ubicado en la [REDACTED] esto en el Municipio de Monterrey, N.L. identificado con el expediente catastral [REDACTED]

E. Obran anexados al expediente, los dictámenes internos siguientes:

1. Oficio No. **DGDV- 2639/22**, dentro del expediente **LTA-000122-22**, de fecha 06-seis de septiembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Eficiencia Energética, adscrita a ésta Secretaría emitió Lineamientos en **Materia Ambiental**, 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 de **Canchas Deportivas**, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.
2. Oficio número **DPT/V/114/2022**, de fecha 21- de junio del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a ésta Secretaria, emitió opinión técnico vial en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que para el presente proyecto en particular se deberá pedir un cajón de estacionamiento por cada 100 m2 de canchas de paddle, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.
3. Mediante oficio número **DPT/V/194/2022**, de fecha 21-veintiuno de septiembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a ésta Secretaria, emitió opinión técnico vial en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.



4. **Alineamiento Vial** emitido dentro del expediente administrativo **TV-000391/22** de fecha 10-diez de agosto del 2022-dos mil veintidós, por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la [REDACTED] en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] en la cual señala que en los estudios de vialidad **No** se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que:

a) Para la [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 310 fracción I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III inciso a) a la j), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso f), 12 fracción III, 14 fracción III, punto 3.6, 15 fracciones II, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por el C. [REDACTED], ostentado como propietario del predio que nos ocupa, a través de la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (CANCHAS DEPORTIVAS) DE PÁDEL**, respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y demás requisitos necesarias, se procede a su revisión.

TERCERO. Que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones, Plano de Zonificación Secundaria E06 B 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 PONIENTE, DISTRITO CUMBRES PONIENTE**, dando frente a la [REDACTED] donde la en una Zona Clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO CUMBRES PONIENTE**; donde el uso solicitado para **Servicios (3.6.4 CANCHAS DEPORTIVAS)** es considerado como **CONDICIONADO**.

CUARTO. Que esta autoridad atendiendo a lo anterior y para determinar la **FACTIBILIDAD** de los usos solicitados en el predio que nos ocupa, ha hecho un análisis exhaustivo del expediente, encontrando que:

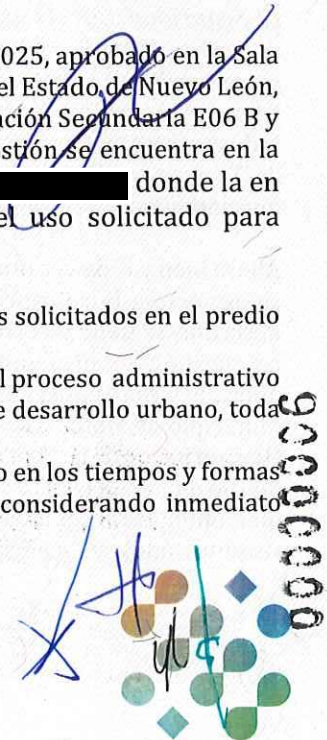
- a. Cumple con los documentos y datos de información establecidos en las normas en las que se funda el proceso administrativo para la obtención de los trámites en cuestión y que su solicitud es acorde a los planes y programas de desarrollo urbano, toda vez que respeta las normas técnicas en ellos contenidas.
- b. Que las actuaciones del solicitante se ajustaron a las formalidades del procedimiento administrativo en los tiempos y formas que establecen las Leyes y Reglamentos aplicables y dado que, el uso solicitado y señalado en el considerando inmediato anterior, es considerado como condicionado, se otorga la **FACTIBILIDAD** del mismo.

Monterrey 2021 2024

3/11/

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

3681



00000000

QUINTO. Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; tal y como se menciona en el punto inmediato anterior, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan, o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...", por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que 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 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta 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 habitado. 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, 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 en 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 emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y 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 avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o 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 (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

Ahora bien y toda vez que el giro solicitado para **Servicios (3.6.4 CANCHAS DEPORTIVAS)**, que en el presente caso nos ocupa, se agrupa en la categoría de **CONDICIONADOS**, considerando lo indicado para dichos usos en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y toda vez que el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **SCU-SUBCENTRO URBANO CUMBRES PONIENTE**, por lo tanto son aplicables, los Requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, los cuales se cumplen de la siguiente manera:

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección de eficiencia energética adscrita a esta Secretaría emitió dictamen LTA-000108/2022 de fecha 01-uno de septiembre del 2022-dos mil veintidós, emitió lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Canchas Deportivas), del expediente administrativo L-000168/2022



de un predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

Requerimiento III. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio **DPT/V/186/2022** de fecha 08-ocho de septiembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto, el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen. Condición que en el apartado en materia de vialidad serán indicados.

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-430-2022**, de fecha 29-veintinueve de julio del 2022-dos mil veintidós emitió recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el Proyecto Factibilidad de uso de suelo, fijación de Lineamientos Generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para servicios 3-tres canchas deportivas, ubicado en [REDACTED] expediente catastral [REDACTED] 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.

SEXTO. Que el plano del proyecto presenta el siguiente desglose de áreas:

	M2 por construir	M2 Totales	Desglose de áreas
Planta Baja	88.50	88.50	Ocho cajones de estacionamiento, rampa de acceso, terraza techada, oficina, baños de mujeres y hombres, 2 canchas de Padel, área verde y escaleras.
1 nivel	12.54	12.54	Terraza descubierta, fuente de sodas y escaleras.
Total	101.04	101.04	CANCHAS DEPORTIVAS (2-dos).

SEPTIMO. Sustentados en lo anterior, en el Plan de referencia, así como en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, es pertinente señalar, que los lineamientos generales de diseño arquitectónico y demás aplicables al predio que nos ocupa, de acuerdo a las disposiciones legales invocadas señalan que la zona donde se encuentra éste, es clasificada como **SCU- SUBCENTRO URBANO**, en la cual los lineamientos urbanísticos son como se describe a continuación:

Superficie a dictaminar: 927.232 m2				
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	GOEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	695.424	.095	88.50
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	5.00	4,636.16	.108	101.04
ÁREA LIBRE	0.25	231.808	.905	838.73
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	139.08	.197	183.10
Nº de Niveles Máximo	12.00 niveles		2 Niveles	
Altura máxima de nivel	4.00 metros		3.10 metros	

Que, la altura de la edificación será considerada de acuerdo a lo señalado en el **artículo 39 del Reglamento de Zonificación citado**, que dice: **"ARTÍCULO 39.** La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la



00000007

azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.” De igual forma el artículo 48 del mencionado Reglamento de Zonificación, establece: “ARTÍCULO 48. El CUS no será aplicable en los siguientes casos:

- I. Los estacionamientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.
- II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando éstos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas”.

OCTAVO. Del análisis de cajones de estacionamiento, tenemos que, para el Distrito Urbano CUMBRES PONIENTE, donde se ubica el inmueble que nos ocupa, debe cumplirse con el siguiente:

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
3.6.4 Canchas deportivas	*Según dictamen 1 cajón por cada 100 m2 de cancha son 400.00 m2 /100= 4 cajones	4 cajones de estacionamiento	8-cajones = (7 cajones + 1cajón discapacitados)	Si cumple
3.4.4 fuente de sodas	1 cajón por cada 25 m2 son 12.54/25=1	1 cajón de estacionamiento		
3.9.4 oficinas	1 cajón por cada 30 m2 son 8.55/30 = 1	1 cajón de estacionamiento		
	6-cajones			

*La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 21 de junio del 2022, emitió opinión técnico vial, mediante oficio **DPT/V/114/2022**, en relación a la instalación de canchas deportivas en un predio ubicado frente a la [REDACTED]

[REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]. Para el presente proyecto en particular se deberá pedir un cajón de estacionamiento por cada 100.00 m2 de “canchas de Padel”.

NOVENO. Que, de acuerdo a la visita de inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, inspector Óscar Montaña Gómez, número de gafete 211245, en fecha 15 de septiembre del 2022, se observa el lote baldío, no existe construcción, no se le da ningún uso, pero se encuentra en proceso de construcción, nivelación, movimientos de tierra y zanjeo; existe un árbol en el predio.

DECIMO. Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que se otorga la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (02-DOS CANCHAS DEPORTIVAS) DE PÁDEL**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 983.355 metros cuadrados, y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO: Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerandos de la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE**

Gobierno del Estado de Nuevo León
 2023 2024
 DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COHESIVO Y EFICIENTE
 Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (02-DOS CANCHAS DEPORTIVAS) DE PÁDEL; en el inmueble ubicado en la AV. [REDACTED]

[REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] que cuenta con una superficie de 927.232 metros cuadrados.

SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza el funcionamiento para el giro solicitado, ya que deberá solicitar la aprobación del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción), así como la Licencia de Uso de Edificación y demás acciones urbanas ante esta dependencia, en términos del artículo 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dice: "Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y las demás acciones urbanas, deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias Municipales correspondientes."; **y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señaladas;** además queda condicionado a lo siguiente:

- A. En cuanto la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo:
 1. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
 2. Deberá de presentar visto bueno del Patronato de Bomberos con los planos debidamente sellados.
 3. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural en la etapa de Licencia de Construcción, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
 4. Al momento de solicitar la etapa de Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
 5. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
 6. Deberá presentar póliza de seguro de responsabilidad civil por daños a terceros en El proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción).
 7. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
 8. Deberá de presentar visto bueno del Patronato de Bomberos con los planos debidamente sellados.
 9. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural en la etapa de Licencia de Construcción, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
 10. Al momento de solicitar la etapa de Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos

Gobierno de Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

3683



estructurales correspondientes.

11. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.

12. Deberá presentar póliza de seguro de responsabilidad civil por daños a terceros en El proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción).

B. En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/V/194/2022, de fecha 21-veintiuno de septiembre 2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

• Es importante que se tome en cuenta la opinión emitida en el Oficio DPT/V/114/2022 de fecha 21 de junio del 2022 relativo al requerimiento de cajones de estacionamiento, en el cual se menciona textualmente lo siguiente:

Para el presente proyecto en particular se deberá pedir un cajón de estacionamiento por cada 100 m² de "canchas de paddle".

Nota: La presente opinión técnica es exclusivamente para el caso solicitado (canchas de paddle). Para la instalación de canchas deportivas para otro tipo de deporte se deberá solicitar el dictamen respectivo. Por lo anterior, se recomienda especificar en la descripción de la obra el tipo de cancha deportiva que pretende este desarrollo.

• 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 ésta Secretaría.

○ Para la avenida Alejandro de Rodas 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.

• 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.

• 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.

• Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

• De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Alejandro de Rodas, los cajones deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metros medido desde el límite de propiedad hacia el predio.

• El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.



La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

- 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.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán 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 a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- 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 autoridad municipal determinará en caso de ser necesario solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados

C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio DGDV-2639/22, dentro del dictamen LTA-000112-22 de fecha 06-seis de septiembre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Eficiencia Energética adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994),
2. 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.
3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
4. 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.
5. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
6. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
7. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
8. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que



podiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barraras, fosas, charolas, canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

9. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
10. 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.
11. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-298-22 el cual no requirió reposición de arbolado.
12. En el espacio destinado a área verde deberá de contar con un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m2 de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) además, deberá contar con un árbol de las mismas características por cada 2 cajones de estacionamiento (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).
13. En caso de anuncio deberá de 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 inciso e) y f), Art. 24 incisos a), b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

D. En lo que respecta a Vo. Bo. Protección Civil Estatal. -

Deberá respetar y dar cumplimiento a las recomendaciones señaladas en fecha 29-veintinueve de julio del 2022-dos mil veintidós por la Dirección de Protección Civil de Nuevo León, mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-430-2022**, por el que emitiera las recomendaciones a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia de Protección Civil para el análisis de Riesgos Proyecto Factibilidad de uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de uso de Suelo para Servicios (2 Canchas Deportivas) ubicado en la [REDACTED] esto en el Municipio de Monterrey, N.L. identificado con el expediente catastral [REDACTED] 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

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

CUARTO. 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 apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 247, 385 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 fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 acordar la 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.

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

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

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (02-DOS CANCHAS DEPORTIVAS) DE PÁDEL**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

ING. CECILIA IRENE ORTIZ RIVERA
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

VNB/CIOR/VIPP/MCS/Apvz/lpmd

Lo que notifico a usted, por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de AutORIZADA siendo las 11:30 horas del día

03 de mes de Febrero del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Ingeles Nuñez

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [redacted]

FIRMA [redacted]

IDENTIFICACIÓN [redacted]

3685

