



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

No. de Oficio: SEDUE 10145/2019

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000492-17

ACUERDO

--- En Monterrey, Nuevo León, a los 01-uno días del mes de abril del año 2019-dos mil diecinueve. -----
--- **VISTO.** - El expediente administrativo No. **L-000492-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. Román Montes Beltrán**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la calle **PLAYA GUAYMAS ESQ. BLVD. LA PRIMAVERA No 3465, COLONIA LA PRIMAVERA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 43-028-026**, quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública Número 1,947-mil novecientos cuarenta y siete, de fecha 25-veinticinco de Junio del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado FRANCISCO JAVIER MATA ROJAS, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 49-cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtenerlas **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SASTRERÍA CON LOCAL COMERCIAL (VENTA DE UNIFORMES) Y CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 149.59 metros cuadrados, con una construcción existente de 297.32 metros cuadrados, de los cuales 285.72 metros cuadrados son autorizados y 11.60 metros cuadrados se regularizan. Encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTE

1. Mediante oficio número 004/09/JJGG/SEDUE, de fecha 09-nueve de Enero del 2009-dos mil nueve, dentro del expediente administrativo **L-626/2008**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo las Licencia Municipal de Uso de Suelo (Cambio), Uso de Edificación para Local Comercial (Venta de Uniformes) en una porción de Casa Habitación ya Autorizada, para el inmueble ubicado en la calle Playa Guaymas No. 3465 en la Colonia Primavera, en la Jurisdicción de este Municipio, identificado con el número de expediente catastral 43-028-026.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1,3 Fracciones XVI y XLV, 7, 11 Fracción XII, 136 Fracción I, 148 Fracción II, 202 Fracciones V y X, 235 Fracción II, 236 Fracción III, 237 Fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 358, 361, 362, 392, 400, 402 y Transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, Fracciones II, 288 Fracciones I a VI, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 1 inciso b), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III punto 3.1, 15 Fracción II, 16, 39, 46, 47, 49, 139, 158, 159, 160 Bis, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracción IX, 20, 94, 125 y 152, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una Zona Clasificada como **(HM) HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**; donde el uso solicitado para **3.1.14 Sastrería** se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala: "**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 los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas 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 en su reglamento y programa de desarrollo urbano 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;”.

III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que “Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-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, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o 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), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”.

IV.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, el uso solicitado de **Sastrería** es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **HM-Habitacional Multifamiliar**, por lo tanto, le son aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento I.** Cumple con este requerimiento, toda vez que conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 03-tres de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, del 100% de los lotes por la calle Blvd. la Primavera hacia ambos lados del inmueble que corresponde a 400.00 metros lineales, el 63% de los mismos, que corresponde a los 252.00 metros lineales, tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado, por lo tanto, un lote adyacente no cuenta con uso habitacional habitado; por lo tanto se da por satisfecha dicha predominancia. **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió oficio No. 0032/2018, dentro del dictamen LTA-000568/2017, de fecha 10-diez de enero del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, con oficio número DPTDU/V/090/2018, de fecha 15-quince de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, considerando la información y plano de proyecto presentados por el solicitante, señalando además ciertas recomendaciones y obligaciones, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil Municipal, emitió escrito de fecha 12-doce de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Oficio No. SAY-PCM/D/2630/2017, con Tarjeta Folio No. 1149/17, Expediente No. PC/796/15/18, para el giro de Sastrería en casa habitación con local comercial (venta de uniformes), mediante el cual señala recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana, que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la calle Blvd. La Primavera No. 3465, del Fraccionamiento La Primavera, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 43-028-026, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el

escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 03-tres de octubre del 2018-dos mil dieciocho, se hizo constar que al momento de la visita el uso que se le está dando al inmueble es de Casa Habitación y Local de Uniformes. Si concuerda la distribución y construcción, únicamente el cajón de estacionamiento número 3 según el plano del proyecto presentado, aún no se encuentra habilitado.

*El solicitante anexa carta de fecha 28-veintiocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho, manifestando su compromiso que se realizaran las adecuaciones necesarias para cumplir con un cajón de estacionamiento, en el proyecto de Sastrería con Local Comercial (Venta de Uniformes) y Casa Habitación Unifamiliar previamente autorizados, elaborada y firmada por el C. Román Montes Beltrán.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 297.32 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 AUTORIZADA	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESCRIPCIÓN DE ÁREAS
PLANTA BAJA	136.27	5.80	142.07	3-tres cajones de estacionamiento, local de venta de uniformes, cocineta, almacén, , baño, recepción, área de costura, baño, vestidor, patio, y escaleras.
PLANTA ALTA	149.45	5.80	155.25	Casa habitación con: sala, comedor, cocina, 4-cuatro recámaras, lavandería, baños y terrazas cubiertas.
TOTAL	285.72	11.60	297.32	SASTRERÍA CON LOCAL COMERCIAL (VENTA DE UNIFORMES) Y CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR

VII.- En cuanto a Lineamientos Urbanísticos no aplica, toda vez que el inmueble en cuestión cuenta ya con autorización para Casa Habitación (mencionado en el apartado de antecedentes), y en lo que respecta la solicitud en comento solamente se pretende realizar el cambio de uso de edificación de una porción de la casa para local comercial. y en cuanto al estacionamiento si cumple ya que soluciona con 3 cajones, uno para casa habitación, uno para local comercial y uno para la sastrería.

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento si cumple ya que soluciona con 3-tres cajones de estacionamiento, uno para la casa habitación, uno para el local comercial y un cajón para la sastrería.

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada.

IX.- El interesado acompaña Dictamen con oficio **No. SAY-PCM/D/2630/2017, Tarjeta Folio No.1149/17, Expediente No. PC/796/15/18**, de fecha 12-doce de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por La Dirección Municipal de **Protección Civil** de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de **Sastrería en casa habitación con local comercial (venta de uniformes)**, respecto del inmueble ubicado en la calle Blvd. La Primavera No. 3465, Fraccionamiento La Primavera e identificado con el número de Expediente Catastral (70)43-028-026; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, 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.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio **No. 0404/2019**, dentro del expediente **LTA-000568/2017**, de fecha 13-trece de febrero del 2019-dos mil diecinueve, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- El interesado acompaña con **Reporte Estructural y Carta de Asesor en Seguridad Estructural**, de fecha de 28- veintiocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho, elaborado por la Arq. María Guadalupe Zavala García, con número de cédula profesional 820725, manifestando su responsabilidad sobre el reporte estructural (cimentación, columnas, muros, vigas, firmes y losa de entrepiso y losa

8. +

de Azotea) para el predio ubicado en Playa Guaymas esq. Boulevard La Primavera No. 3465, Colonia La Primavera, Monterrey, Nuevo León.

XII.- En fecha 13-trece de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, se emite alineamiento vial por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la calle Blvd. La Primavera No. 3465, Fraccionamiento La Primavera e identificado con el número de Expediente Catastral (70)43-028-026, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación, sin embargo, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Y que deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros, en la esquina.

XIII.- Con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DPTDU/V/090/2018, de fecha 15-quince de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto presentado, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado 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 SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SASTRERÍA CON LOCAL COMERCIAL (VENTA DE UNIFORMES) Y CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble ubicado en la calle **BLVD. LA PRIMAVERA No. 3465, COLONIA LA PRIMAVERA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 43-028-026**, el cual tiene una superficie total de 149.59 metros cuadrados, con una construcción existente de 297.32 metros cuadrados, de los cuales 285.72 metros cuadrados son autorizados y 11.60 metros cuadrados se regularizan.

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

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
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 **Sastrería con Local Comercial (Venta de Uniformes) y Casa Habitacional** 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. 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.
6. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
7. **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.**
8. 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.
9. **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.

10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B) En cuanto al Dictamen con oficio No. SAY-PCM/D/2630/17, Tarjeta Folio No.1149/17, Expediente No. PC/796/15/18, de fecha 12-doce de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de SASTRERIA EN CASA HABITACION CON LOCAL COMERCIAL (VENTA DE UNIFORMES), respecto del inmueble ubicado en la calle Blvd. La Primavera No. 3465, Fraccionamiento La Primavera e identificado con el número de Expediente Catastral (70)43-028-026; 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.

C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el número de oficio DPTDU/V/090/2018, de fecha 15-quince de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

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

- a) Para el Blvd. La Primavera deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Guaymas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

4. 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.

5. Los cajones deberán estar claramente delimitados con pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

6. El acceso vehicular a los cajones deberá estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos ya sea móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

7. 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.

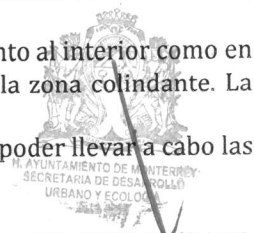
8. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

9. 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.

D) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 0404/2019, dentro del expediente LTA-000568/2017, de fecha 13-trece de febrero del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Generales

- 1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.



[Handwritten signature]

023717



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

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

3. No deberán existir espacios abiertos 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.

4. Las actividades, los equipos o maquinaria (máquinas de coser, plancha industrial) 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 10:00 a 20:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

5. 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.

6. 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

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

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

9. 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.

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

11. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

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

Contaminación del Agua

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

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

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

16. 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

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

18. 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.

19. 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.

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

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

Reforestación

22. De acuerdo al plano presentado no contempla área jardinada ni cajones de estacionamiento, por lo que no requiere del arbolado en estas áreas.

Imagen Urbana

23. 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.

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





SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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



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

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 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 los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir al interesado en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SÉPTIMO: Que con fundamento en el artículo 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 y 387 para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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


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



LIC. ARTURO TREVIÑO MARTINEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SCS / AEDC / jcsa



