



No. de Oficio: SEDUE 16823/2021
Expediente Administrativo L-000088-21

INSTRUCTIVO

**A LOS CC. RODOLFO GARZA TIJERINA Y
MAGDALENA DÁVALOS GARCÍA DE GARZA
DOMICILIO: ANATOLE FRANCE No. 1239 EN
COLINAS DE SAN JERONIMO EN ESTA CIUDAD.
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 28-veintiocho días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000088-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 25-veinticinco de marzo del 2021-dos mil veintiuno, por los **CC. RODOLFO GARZA TIJERINA Y MAGDALENA DÁVALOS GARCÍA DE GARZA**, propietarios de los inmuebles ubicados en la calle **JULIÁN VILLARREAL No. 3017 y 3019 EN LA COLONIA CEMENTOS DE ESTA CIUDAD** e identificados con los expedientes catastrales **70J06-034-002 y 06-034-020**, solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, respecto de los inmuebles citados, los cuales respectivamente tienen superficies de **270.17 metros cuadrados y 281.08 metros cuadrados**, que generan un total de **551.25 metros cuadrados**, donde existe una construcción total de **631.22 metros cuadrados**, de los cuales **150.97 metros cuadrados** son por demoler y el resto, **480.25 metros cuadrados** se desea regularizar, presentándose el siguiente:

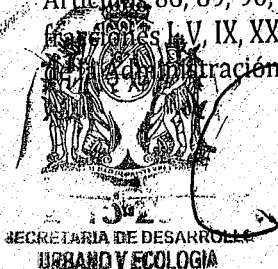
ANTECEDENTE

UNICO. Obra en los archivos de esta Secretaría, el expediente administrativo S-031/2021, dentro del cual se emitió oficio 16295/SEDUE/2021, de fecha 25-veinticinco de mayo del año que transcurre, por el que se aprobó la fusión de los predios identificados con los expedientes catastrales **70J06-034-002 y 06-034-020**, colindantes a la calle Julián Villarreal de la Colonia Cementos en esta Ciudad.

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 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción II, 198, 202 fracciones V, 235 fracción I, 236 fracción II, 237, 308, 310 fracciones I y II, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 318, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 360, 362, 392, 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, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4, inciso a), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 36, 39, 46, 52, 53, 72, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV, 166, 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, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IV y IX, 30, 53, 54, 58, 64, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.



II. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 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 CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA**, en una zona clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LÍGERO**, en la cual el uso solicitado para **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **CONDICIONADO**. Por tanto, bajo esas consideraciones, resulta **FACTIBLE** el uso solicitado y por ello, se entra al estudio de la presente solicitud para fijar los lineamientos correspondientes.

III. Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, señala: "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 deberá 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 se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables. **III. Impacto vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad. **IV. Seguridad:** Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan.

Atento a lo señalado con antelación, de que el uso solicitado es considerado como **CONDICIONADO** y de que, el predio en cita, se encuentra ubicado en una zona señalada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, le son aplicables los requerimientos señalados en las fracciones I a IV del referido artículo 19, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **REQUERIMIENTO I.** De acuerdo a las distancias mencionadas en dicho requerimiento, y conforme a la inspección y levantamiento de microzonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría, realizado en fecha 29 de abril del año 2021, se constató que a 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión en ambos lados de las aceras, se detecta que de 09-nueve lotes existentes, el 100% tienen uso diferente al habitacional unifamiliar, satisfaciéndose de esta manera la predominancia, así como lo señalado en la fracción VIII del artículo 161 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al tratarse de un Uso de Suelo Condicionado. **REQUERIMIENTO II.** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió dictamen con número de oficio 1397/2021 dentro del expediente LTA-000107/2021 de fecha 24-veinticuatro de mayo del 2021-dos mil veintiuno, 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, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/173/2021, de fecha 27-veintisiete de mayo del 2021-dos mil veintiuno, que se precizarán en el cuerpo de esta resolución. **REQUERIMIENTO IV.** La Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante oficio número



SAY-PCM/D/573/21, Tarjeta Folio No. 113/21, Expediente No. PC/923/19/21, de fecha 16-dieciseis de febrero del 2021-dos mil veintiuno, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia. Condicionando el proyecto al 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.

IV. Que de acuerdo a la visita de **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 02-dos de marzo del 2021-dos mil veintiuno, se hizo constar que: actualmente tiene uso para almacén de productos inocuos, aún no coincide ya que no se ha comenzado con los trabajos de demolición, por lo que falta área libre, en cuanto a cajones existe el espacio mas aún no están adecuados.

*Atento a lo anterior, el interesado anexa carta de fecha 09-nueve de junio del año en curso, por la cual se compromete a realizar la demolición y así cumplir con la basorcion y los m2 de área verde propuesta y las habilitaciones de cajones.

V. Que el proyecto presentado consta de una construcción por demoler de 150.97 metros cuadrados y por regularizar de 480.25 metros cuadrados, distribuidos conforme a lo indicado en los planos presentados por el solicitante, cuya información y datos señalados en los mismos, es responsabilidad de quien los proporciona.

VI. Que del análisis de lineamientos urbanísticos, tenemos que el proyecto presentado, los cumple de la siguiente manera:

Superficie a Dictaminar: Lineamientos	551.25 metros cuadrados totales				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	413.43	0.75	413.43	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	1378.12	0.87	480.25	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.25	70.27	0.25	137.82	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.12	66.15	0.22	126.75	Si cumple
Nº de Niveles (Máximo)	5 niveles		2 niveles		Si cumple
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros		6.00 metros		Si cumple

*En términos del segundo párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la Dirección de Proyectos técnicos adscrita, emite oficio número DPTDU-1297/2021 de fecha 04-cuatro de junio del año que transurre y por el cual emite opinión técnica, refiriendo que de acuerdo a la normativa señalada en el mencionado Reglamento, a la distribución arquitectónica, presentada así como el giro solicitado, es **factible** autorizar una **altura de 6.00 metros**, según plano presentado.

VII. Respecto al requerimiento de cajones de estacionamiento, tenemos que requiere los siguientes:

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	EL PROYECTO PRESENTA:	OPINION
Bodega de Productos Inocuos	1 cajón/ 285 m2	*480.25/285= 02 cajones	03-cajones	Si cumple
TOTAL		2 cajones		

*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, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso de dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**

El interesado, allega los siguientes documentos:



- Oficio No. SAY-PCM/D/573/21, expediente PG/923/19/21 tarjeta Folio No. 113/21 de fecha 16-dieciseis de febrero 2021-dos mil veintiuno, emitido por la **Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey**, mediante el cual otorga **lineamientos de seguridad** en materia de Protección Civil para el establecimiento que nos ocupa, condicionado a cumplir con los mismos y del cual el solicitante cuenta con ejemplar original.
- **Carta Responsiva** Obra de fecha 09-nueve de febrero de 2021-dos mil veintiuno, por el cual el Arq. Erik Miranda Hernández número de cédula profesional 9233209, se hace responsable de la **demolición parcial** de construcción que se realizara en los predios ubicados en la calle J. Villarreal No. 3017 Colonia Cementos.
- **Reporte de revisión estructural** de fecha 09 de febrero de 2021 elaborado por el Arq. Erik Miranda Hernández número de cédula profesional 9233209, en los predios ubicados en la calle J. Villarreal No. 3017 Colonia Cementos.
- **Secuencia de demolición parcial** realizada por el Arq. Erik Miranda Hernández número de cédula profesional 9233209, en los predios ubicados en la calle J. Villarreal No. 3017 Colonia Cementos.

IX. Obran anexados en el expediente los siguientes dictámenes internos:

Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría:

- **Alineamiento vial**, de fecha 22 de enero del 2020-dos mil veinte, respecto de los predios ubicados en la calle Julián Villarreal 3017 Colonia Cementos e identificados con los Expedientes Catastrales (70)06-034-002 y 020, en la cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevén afectaciones viales dentro del predio, además deberá respetar lo siguiente: a) Para la Calle Julián Villarreal deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras en toda su colindancia.
- **Dictamen Técnico Vial**, emitido mediante oficio número DPTDU/V/173/2021, de fecha 23-veintitrés de abril del 2021-dos mil veintiuno, realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano del proyecto.

Por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría:

- a) Mediante oficio No. 1397/2021, dentro del dictamen LTA-000107/2021, de fecha 24-veinticuatro de mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitió **Lineamientos Ambientales en materia de ecología**, los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y planos, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria 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 la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, en los inmuebles ubicados en la calle **JULIÁN VILLARREAL No. 3017 y 3019 EN LA COLONIA CEMENTOS DE ESTA CIUDAD** e identificados con los expedientes catastrales **70)06-034-002-y 06-034-020**; los cuales respectivamente tienen superficies de **270.17 metros cuadrados** y **281.08 metros cuadrados**, que generan un total de **551.25 metros cuadrados**, donde existe una construcción total de **631.22 metros cuadrados**, de los cuales **150.97 metros cuadrados** se autoriza demoler y el resto, **480.25 metros cuadrados** se regularizan.

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

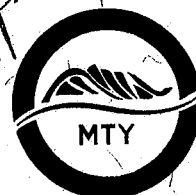
En cuanto a la Demolición:

- A) Deberá ejecutar la Demolición Parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arquitecto Erick Miranda Hernández, cédula profesional 9233209, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 22-veintidos de marzo del 2021-dos mil veintiuno, además de considerar lo siguiente:





- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15-quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- B)** De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo de la Reforma por Modificación, Adición o Derogación del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias/de demolición en general incluida la demolición de bardas, será de **01-UN AÑO**, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, se otorga al solicitante un plazo de **01-UN AÑO** para realizar las obras de construcción (Demolición Parcial) que se autorizan.
- C)** En cuanto al Uso de la **Edificación** queda condicionado a lo siguiente:
- a) 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.
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para **Licencias Municipales Uso de Suelo, Construcción (demolición parcial y regularización) y uso de Edificación (regularización) para Almacén de Productos Inocuos.**
- c) 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).
- d) Deberá de respetar y mantener en funcionamiento 01-un cajón de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros, 01- un cajón de 3.80 x 5.00 de discapacitados y 01-un cajón de 3.50 x 5.00 para carga y descarga.
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
- g) 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 Auditoria 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.
- h) Deberá conservar 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) 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.
- l) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- n) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- o) Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación,



etc.

D) En materia de Seguridad Civil deberá respetar lo indicado por la **Dirección Municipal de Protección Civil**, en el oficio SAY-PCM/D/573/21, expediente No. PC/923/19/21, tarjeta Folio No. 113/21 de fecha 16-dieciseis días de mes de febrero del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual informa los lineamientos de seguridad, para el uso a desarrollar en el predio que nos ocupa, 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.

E) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/V/173/2021, de fecha 27-veintisiete de mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la **Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano** adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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 la calle Julián Villarreal 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) 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) 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.

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.

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.

5) 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.

6) El acceso vehicular (entrada y salida) deberá tener 6.00 metros de ancho por proponer doble circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

7) El pasillo de circulación deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros debido a proponer cajones de estacionamiento





a 90º con respecto al mismo pasillo y funcionar con doble circulación. Lo anterior de conformidad con el artículo 65 del reglamento de zonificación y usos de suelo.

No se deberán de utilizar los pasillos de circulación como estacionamientos.

8) Los accesos vehiculares a los cajones y a la zona de carga y descarga deberán estar libres 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.

9) 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.

10) Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.50 metros de longitud.

11) De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.

12) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.

13) 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.

14) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes y a la reparación de las banquetas colindantes en mal estado.

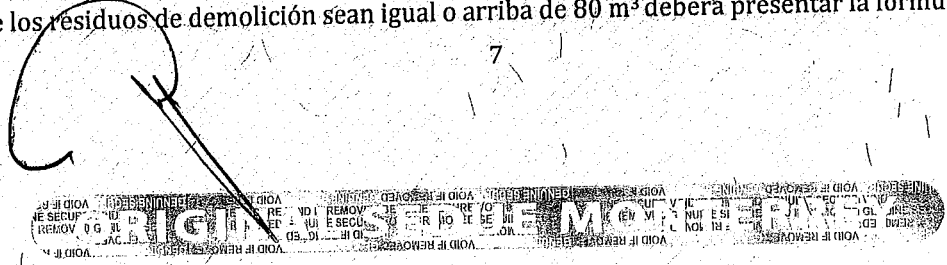
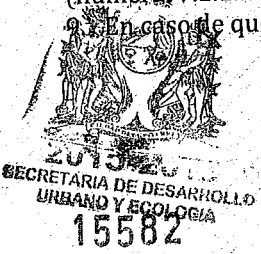
F) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el N° de oficio 1397/2021 dentro del Dictamen LTA-000107/2021, de fecha 24-veinticuatro de mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de demolición parcial. -

Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de demolición y construcción.
3. El horario de las actividades de demolición será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de la demolición 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de demolición deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, 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), siendo los límites de 68 dB(A) de 08:00 a 17:00 horas.
7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (número 7.2.1.1 del NAE).

9. En caso de que los residuos de demolición sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los



10. Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
11. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de demolición derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
12. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
13. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
14. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
15. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
16. En caso que se generen lodos producto de la actividad de demolición, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
17. El almacenamiento de material a granel en la obra de demolición deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.
18. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos.
19. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
20. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
21. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
22. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
23. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
24. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
25. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
26. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.



27. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

Generales

28. 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 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).

29. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.

30. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.

31. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.

32. 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.

33. La actividad de carga y descarga deberá ser en el interior del predio y en lugar cerrado.

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

35. 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

36. 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.

37. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para bodegas).

38. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.

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

Contaminación del Suelo

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

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

42. 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.

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

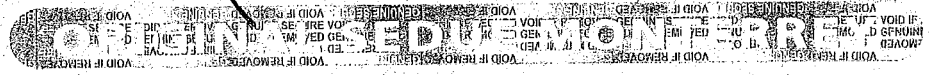
44. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

45. 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

46. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua



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

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

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

50. 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

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

52. 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.

53. 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.

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

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

Reforestación

56. 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) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), y debido a que los cajones están cubiertos, se repuso el encino de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagó una cuota de salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), 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

57. 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.

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

La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología podrá realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes.

CUARTO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 313 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la licencia de uso de suelo no tendrá vencimiento.

QUINTO. 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 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por tanto y atento a lo señalado por el artículo 327 de la citada Ley, **la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.**

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo



344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León 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.

SEPTIMO. 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 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 edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO. 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.

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

DECIMO. 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 firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Enck Miranda Hernández en su carácter de apoderado legal siendo las 13:36 horas del día 08 del mes de Septiembre del 2021
EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis A. Delencz R.
FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Enck Miranda Hernández
FIRMA [Signature]
IDENTIFICACIÓN: INE

