



Oficio No.: SEDUE 15598/2021
Expediente Administrativo L-000318-19

INSTRUCTIVO

APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE INVERSIONES MIRALTA, S.A. DE C.V.
DOMICILIO: Avenida Los Angeles (Antes Avenida Las Encinas) No. 3408 Oriente,
COLONIA COYOACAN,
MONTERREY, NUEVO LEON.
PRESENTE.

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

---En Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidos de Abril del año 2021-dos mil veintiuno-----
---**VISTO.** ---Para resolver el expediente administrativo No. L-000318-19, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Alejandro Apuleyo Gonzalo Vera, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada Inversiones Miralta S.A. de C.V. quien se ostenta como propietario del inmueble ubicado en la Avenida Los Angeles (antes avenida Las Encinas) No. 3408 Oriente de la colonia Coyoacán, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 18-080-001** solicitud con la que pretende obtener la autorización **de la Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Almacén de Productos Inocuos, dentro de una empresa dedicada a la fabricación de productos químicos y cerámicos previamente autorizados;** respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 16,371.40 metros cuadrados, con un área de construcción autorizada de 10,102.31 metros cuadrados. Encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO: Presenta copia de oficio número 0085/H-0.4/95, dentro del Expediente Administrativo 1643/94, de fecha 19-diecinove de Enero de 1995-mil novecientos noventa y cinco, en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, la Subsecretaria de Desarrollo Regional y Urbano del Estado de Nuevo León, aprobó la Regularización de Uso de Suelo y los lineamientos de Construcción de la empresa denominada DERIVADOS METAL-ORGANICOS, S.A. DE C.V., que se dedica a la fabricación de productos químicos y cerámicos, ubicada en la Avenida Los Angeles No. 3408 Oriente, Colonia Coyoacán, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio con superficie de 16,371.04 metros cuadrados y un área de construcción de 8,061.00 metros cuadrados.

SEGUNDO: Presenta copia de Instructivo y Planos, con número de Oficio SEDUE 3599/2015, dentro del Expediente Administrativo L-524/2014, de fecha 20-veinte de Febrero del 2015-dos mil quince, en el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó las Licencias de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Almacén de Productos Inocuos, Dentro de una Empresa Dedicada a la Fabricación de Productos Químicos y Cerámicos Previamente Autorizados, respecto al inmueble ubicado en Avenida Los Angeles (Antes Avenida Las Encinas) No. 3408 Oriente, Colonia Coyoacán, Monterrey, Nuevo León, el cual cuanta con una superficie de 16,371.40 metros cuadrados y con 10,102.31 metros cuadrados de construcción.

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, 7, 11, 136 fracción I, 137 fracción I, 148 fracción I, 149 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 361, 392, 393 fracciones I, II, III, IV, V y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Contaminación



Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 3 inciso a), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.20.5, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 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, 5, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IV y IX, 20, 30, 90, 91, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 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 del Municipio de Monterrey.

II.- Que 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 Número 103, con fecha 15 de Agosto del 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 encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** en una Zona Clasificada como **(CI) CORREDOR INDUSTRIAL**; donde el uso solicitado para **ALMACENAMIENTO**, específico **3.20.5 DE PRODUCTOS INOCUOS** se considera como **PERMITIDOS**.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 22-veintidos de Octubre del 2019-dos mil diecinueve, se observó al momento de la inspección que se le da uso de fábrica de productos químicos y cerámicos, existen algunas inconsistencias entre lo existente y lo autorizado se señalaron en el plano 2 de 2, si cuenta con cajones de estacionamiento (70).

IV.- Que el Proyecto de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción Solicitado CUMPLE con los lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano vigente en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Área Libre y Área Verde; mientras que en lo que respecta a la demanda de cajones de estacionamiento el proyecto presentado cumple, ya que requiere de 51-cincuenta y un cajones de estacionamiento y en el proyecto se incluyen 66-sesenta y seis cajones de estacionamiento en el interior del predio.

V.- Que el proyecto de edificación se pretende realizar en un inmueble con superficie de **16,371.40** metros cuadrados, el cual tiene un área de **10,102.31** metros cuadrados de construcción y de uso de edificación para el giro solicitado; lo anterior conforme al plano presentado por la solicitante y que forma parte integral de expediente citado al epígrafe de esta resolución.

VI.- Que dentro del expediente en el que se actúa, obran anexados en autos los siguientes documentos presentados por el solicitante:

- Presenta copia simple de escrito emitido por **El Patronato de Bomberos del Estado de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos**, bajo el **Reporte. IR19-380**, de fecha 20-veinte de Agosto del 2019-dos mil diecinueve, en el cual otorgó las recomendaciones a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad correspondiente al cumplimiento de los lineamientos de seguridad descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de **Almacén de Productos Inocuos**, en el inmueble ubicado en la Avenida Los Ángeles (Antes Avenida Las Encinas) No. 3408 Oriente, Colonia Coyoacán, Monterrey, Nuevo León.
- El interesado acompaña con Dictamen de Seguridad Estructural, realizada por el Ing. Ali Osvaldo Báñales Rodríguez, con número de cedula profesional 7197376, manifestando su responsabilidad, para las licencias solicitadas, en relación al predio ubicado en la Avenida Los Ángeles (Antes Avenida Las Encinas) No. 3408 Oriente, Colonia Coyoacán, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70)18-080-001.
- El interesado acompaña con carta Responsiva de fecha 20-veinte de Septiembre del 2019-dos mil diecinueve, realizada por el Arq. Rubén García Ortega, con cedula profesional 4956305, manifestando su responsabilidad como Director Responsable de Obra anexando Carta Responsiva Demolicion Parcial y Secuencia de la demolición parcial, para las licencias solicitadas, en el predio ubicado en la Avenida Los Angeles (Antes Avenida Las Encinas) No. 3408 Oriente, Colonia Coyoacán, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70)18-080-001.



- El interesado acompaña Póliza No. RCID/00002591, estableciendo como vigencia desde el 30-treinta de Abril del 2019-dos mil diecinueve al 30-treinta de Abril del 2020-dos mil veinte, la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Contra terceros, contemplada en el artículo 20 fracción II del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

VII.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes dictámenes:

1. Alineamiento Vial en fecha 06-seis de Noviembre del 2014-dos mil catorce, respecto a los predios ubicados en la Avenida Los Angeles (Antes Avenida Las Encinas) No. 3408 Oriente, Colonia Coyoacán, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70)18-080-001, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para la Avenida Antonio I. Villarreal deberá respetar un ancho total de 25.00 metros, 12.50 metros del eje central de la Avenida hacia ambos lados, para la Avenida de los Andes, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la Avenida de los Angeles deberá respetar la banquetta existente y en las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.
2. Mediante oficio número **DPTDU/V/466/2019**, de fecha 21-veintiuno de Octubre del 2019-dos mil diecinueve, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

VIII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen en materia de Ecología en fecha 04-cuatro de Noviembre del 2019-dos mil diecinueve, con oficio número **3604/2019**, dentro del dictamen **LTA-000450/2019**, mediante el cual concluye que deberá cumplir con las obligaciones y lineamientos señalados en dicho dictamen.

Que de acuerdo a lo 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 el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA la Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Almacén de Productos Inocuos, dentro de una empresa dedicada a la fabricación de productos químicos y cerámicos previamente autorizados;** respecto del inmueble ubicado en la Avenida Los Angeles (antes avenida Las Encinas) No. 3408 Oriente de la colonia Coyoacan, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 18-080-001**, el cual tiene una superficie de 16,371.40 metros cuadrados, con un área de construcción autorizada de 10,102.31 metros cuadrados, de construcción, un área por demoler de 357.86 metros cuadrados, un área por regularizar de 257.38 metros cuadrados y de uso de edificación para el giro solicitado.

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 ejecutar la Demolición Parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arq. Rubén García Ortega, con cedula profesional 4956305, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito, 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 construcciones 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.



12264

A DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

ORIGINAL QUE MONTERREY



- 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.
- d. Deberá mantener vigente la póliza de seguros de responsabilidad civil de acuerdo a lo indicado en el artículo 91 requisitos número 10, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

B. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos 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 **Almacén de Productos Inocuos, Dentro de una Empresa Dedicada a la Fabricación de Productos Químicos y Cerámicos Previamente Autorizados** 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 habilitar y mantener en funcionamiento el **51-cincuenta y un cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
6. 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.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. **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.**
9. 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.
10. **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.**
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

C. Deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 3604/2019, dentro del expediente LTA-000450/2019, de fecha 04-cuatro de Noviembre del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de demolición parcial. -

Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de demolición.
3. El horario de las actividades de la 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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, no podrán colocarse en colindancia a 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) a 18:00 horas.
6. No se permitirá 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.

7. 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 construcción 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.

8. El almacenamiento de material a granel en la obra de demolición deberá ser en sitios cerrados y techados con 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.

9. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.

10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

11. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier, durante cualquier etapa en el proceso de construcción y demolición que haya generado o depositado polvos y material a granel en la banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.

12. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

13. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.

14. Deberá utilizar el riego con 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.

15. 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.

16. Antes de iniciar y durante las actividades de la construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey 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.

17. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

Durante la etapa de operación. -

Generales

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

19. 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.

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

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

22. El uso de material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, banquetas y/o aceras, deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.

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

12255

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



24. 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

25. 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.

26. 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 para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994) que es de 68 dB (A) de 07:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

27. En caso de utilizar 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.

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

Contaminación del Suelo

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

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

31. 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.

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

33. 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

34. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

38. 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

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

40. 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.

41. 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.

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

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

Reforestación

44. En caso de que el arbolado interfiera en la etapa de demolición, deberá solicitar el permiso de poda y/o retiro ante esta dependencia, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

45. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 08-ocho árboles de la especie encino, con dimensiones de 10 metros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza en Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de almacenamiento (siendo la cantidad de 33-treinta y tres árboles); y debido a que 10 cajones están cubierto, se repusieron 05-





cinco encinos de 5.0cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagó la cuota de salario mínimo correspondientes (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

46. 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.

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

DI. Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/466/2019, de fecha 21-veintiuno de Octubre del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:

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

a) Para la Av. Antonio I. Villarreal, deberá respetar un ancho total de 25.00 metros, 12.50 metros del eje central de la Avenida hacia ambos lados.

b) Para la Av. De Los Andes, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) Para la Av. De Los Ángeles, deberá respetar la banqueta existente.

d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Predio cuenta con afectación vial prevista para la Av. Antonio I. Villarreal y en los ochavos. De acuerdo al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, sobre la superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área jardinada o estacionamiento.

Con respecto a la construcción autorizada de acuerdo a los antecedentes, quedara condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación de la Av. Antonio I. Villarreal, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedara obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública y a presentar una propuesta de solución al acceso de vehicular incluyendo accesos a vehículos de carga, considerando que la maniobras vehiculares deben realizarse al interior del Desarrollo.

3. 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.

4. De conformidad con el 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. Se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros, los cuales deberán estar claramente señalizados para evitar que vehículos de otras características hagan uso de ellos.

5. Se deberá 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, vigente.

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 espacio de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

12266
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



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.

6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

7. Los accesos vehiculares 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.

8. El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, el cual señala lo siguiente: en las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alíneamiento vial al cajón de estacionamiento.

9. Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo a las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento y para las maniobras vehiculares, no deberá hacer uso de vehículos de carga mayores de 6.50 metros de longitud. En caso de requerir vehículos de carga de mayor dimensión, deberá solicitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y cumplir con los requisitos que señala el reglamento de Tránsito y Vialidad Vigente, respecto al tránsito de vehículos de carga pesada.

10. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al artículo 105, (inciso 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.

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

12. 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 al interior del desarrollo será responsabilidad del Desarrollador.

13. Conforme a lo indicado en el acuerdo De conformidad con el Oficio SSPVM/DIV/24496/X/2014, firmado por el Lic. Jesús Marcos García Rodríguez, Director de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, el propietario queda obligado a coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para realizar el Suministro e instalación de la totalidad del señalamiento horizontal y vertical necesario para la implementación de la obra, de acuerdo al proyecto de señalización presentado dentro del Estudio de Impacto Vial. De igual forma, quedara obligado a realizar los trabajos de bacheo correctivo en la intersección de las calles Antonio I. Villarreal con Av. Los Andes.

14. Continua vigente la obligación señalada en el acuerdo del expediente L-524-14 de fecha 20 de febrero del 2015, el cual indica lo siguiente:

"De conformidad con el Oficio SSPVM/DIV/24496/X/2014 firmado por el Lic. Jesús Marcos García Rodríguez, entonces Director de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, el propietario queda obligado a coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para realizar el Suministro e instalación de la totalidad del señalamiento horizontal y vertical necesario para la implementación de la obra, de acuerdo al proyecto de señalización presentado dentro del Estudio de Impacto Vial. De igual forma, quedara obligado a realizar los trabajos de bacheo correctivo en la intersección de las calles Antonio I. Villarreal con Av. Los Andes.

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



TERCERO: Se hace 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 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 385 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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.

SEXTO: 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 apereibiramiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV 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

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

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

[Handwritten signature]

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Francisco Javier Reyes Garcia siendo las 10:56 horas del día 06 del mes de Mayo del 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis Arturo Melendez Rivera
FIRMA Alexis

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Francisco Javier Reyes Garcia
FIRMA Reyes

GAFETE 117628



