



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD
DENOMINADA "Z AUTOMOTRIZ Y AUTOTRANSPORTE" S.A DE C.V
CON DOMICILIO EN LA CALLE RAFAEL NAJERA No. 3220
COLONIA NUEVA MADERO
MONTERREY, N. L.
P R E S E N T E.-**

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 13-trece días del mes de Agosto del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-145/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 20-veinte de Abril del 2015-dos mil quince, por el C. ZEFERINO DAVID GARZA RIVAS, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"Z AUTOMOTRIZ Y AUTOTRANSPORTE", S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad y la existencia legal de la sociedad mediante Escritura Publica número 17,432-dieciséis mil cuatrocientos treinta y dos, de fecha 15-quinze de Mayo del año 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Pedraza Díaz, Titular de la Notaría Publica número 2-dos, con ejercicio en éste Municipio; sociedad que es propietaria del predio ubicado en la calle **DAVID G. BERLANGA S/N, COLONIA FRANCISCO I. MADERO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **10-328-016**, acreditándolo mediante Escritura Publica número 2,348-dos mil trescientos cuarenta y ocho, de fecha 15-quinze de Octubre del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Juan Rodrigo Fernández Guzmán, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 40-cuarenta, con ejercicio en este Primer Distrito Registral; solicitud mediante la cual la citada sociedad solicita las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 2,471.65 metros cuadrados, con una construcción total de 1,495.00 metros cuadrados por construir.

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 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción 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 2 inciso d), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.20, Artículo 15 fracción II, 16, 19 fracc. II, III y IV 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 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 I, 20, 26 fracción II, 33, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso C), del Orden Legal del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

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 Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 LIGERO**, donde el uso solicitado para **3.20 ALMACENAMIENTO**, específico **3.20.5 DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **CONDICIONADO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes**".

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo 19, contempla para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, 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 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 o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

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

IV.- Considerando lo indicado para usos condicionados en los término señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **HML-Habitacional Mixto Ligero**, por lo tanto son aplicables los requerimientos I, II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento I.** De acuerdo a las distancias mencionadas en dicho requerimiento, y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría, se constató que se trata de lotes con superficies desiguales o diversas, por lo que se procedió a la medición de la predominancia a través de los metros lineales del frente de cada predio, según cada uso por la calle David G. Berlanga resultando lo siguiente: de la distancia total de 382.98 metros lineales, 217.35



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

metros lineales son de uso multifamiliar y de servicio (56.76%) y en una distancia de 165.63 metros lineales el uso es habitacional Unifamiliar habitado (43.24%), por lo que se cumple con el citado requerimiento, además de que uno de los lotes adyacentes al predio no tiene uso Habitacional Unifamiliar, con lo cual se da por satisfecha dicha predominancia. **II. Contaminación:** En el presente caso, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio LTA-135/2015, de fecha 22-veintidós de Abril del 2015-dos mil quince, emitió dictamen en el cual se indican los lineamientos en materia ambiental a respetar, mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **III. Impacto Vial:** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DT/V/388/2015, de fecha 18-dieciocho de Junio del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, en el cual considera factible el proyecto desde el punto de vista vial, condicionado al cumplimiento de las recomendaciones indicadas en dicho oficio, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **IV. Seguridad:** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, emitió escrito de respuesta de fecha 9-nueve de Abril del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-143, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el proyecto de construcción para dos bodegas localizadas en la calle David G. Berlanga s/n esquina con Rafael Nájera, Colonia Francisco I. Madero de este Municipio e identificado con el número de expediente catastral 10-328-016, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,495.00 metros cuadrados en un nivel, conforme a la siguiente distribución de áreas: Estacionamiento descubierto con capacidad para 5-cinco cajones, jardín, patio y dos bodegas con vestidor y ½ baño cada una.

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 2,471.65 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (1,853.74 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.60 (1,495.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.5 (6,179.12 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.60 (1,495.00 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (617.91 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.40 (976.65 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.12 (296.60 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (371.00 metros cuadrados). Número de niveles máximos: 5 niveles, y el proyecto presenta 1-un nivel, a una altura de 10.00 metros lineales; por lo cual considerando lo anterior, es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT 253/2015, de fecha 22-veintidós de Abril del 2015-dos mil quince, en el cual indica que es factible la altura prevista de 10.00 metros de piso a losa, en el área donde se desarrollará la bodega.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial Moderna, para el giro de Bodega, requiere 01-un cajón por cada 285 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo cual analizado el proyecto, de un área de servicio de 1,490.00 metros cuadrados, resultan 5-cinco cajones requeridos; y el proyecto soluciona con 5-cinco cajones de estacionamiento dentro del predio.

VIII.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 27-veintisiete de Abril del 2015-dos mil quince, se pudo constatar que el predio está baldío, no se le está dando uso.

IX.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, emitió escrito de respuesta de fecha 9-nueve de Abril del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte Zaragoza ote S/N Cbl. Centro 64000 Monterrey, N.L.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

número I15-143, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el proyecto de construcción de dos bodegas, localizado en la calle David G. Berlanga s/n esquina con Rafael Nájera, Colonia Francisco I. Madero de este Municipio e identificado con el número de expediente catastral 10-328-016, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

X.- Que por oficio número 139.003.03.651/13 de fecha 25-veinticinco de Septiembre del 2013-dos mil trece, emitido dentro del expediente número 16.139.24S.711.5.269/2013, por la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en respuesta a la solicitud de lineamientos ambientales que presentara el C. Zeferino David Garza Rivas, en su carácter de apoderado legal de la empresa denominada "Z Automotriz y Autotransporte", S.A. de C.V. para un predio con superficie de 2,471.65 metros cuadrados, ubicado en la calle Rafael Nájera esquina con la calle David G. Berlanga s/n, Colonia Francisco I. Madero, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, le informa lo siguiente: **"...En caso de que el proyecto se encuentre en alguno de los supuestos del artículo 7 de la LGDFS, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5 inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 16, 18, 19, 26, y 32 bis y las fracciones I, II y XXXIX de la ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 32 fracción VI, 40 fracción IX inciso c. del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 117, 118, 142 y 143 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120 y 121 de su Reglamento (publicado en el DOF el 21 de febrero del 2005), la promovente requiere presentar ante el Espacio Ciudadano (ECC) de esta Delegación Federal de manera previa, una Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (Guía Sector Cambio de Uso de Suelo o Proyectos Agropecuarios) y un Estudio Técnico Justificativo (ETJ) para remover la vegetación nativa existente,..."**

2012 SECRETARÍA DE URBANO Y
"...En caso de no estar en los supuestos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5º inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental el promovente no requiere presentar el estudio técnico justificativo ni la Manifestación de Impacto Ambiental..."

Que mediante oficio número 139.003.03.737/13 de fecha 22-veintidós de Octubre del 2013-dos mil trece, emitido dentro del expediente número 16.139.24S.711.5.269/2013, por la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), indica lo siguiente: *En atención a su escrito ingresado en el Espacio de Contacto Ciudadano de ésta Delegación Federal y registrado con el No. de Documento 19DFM-02291/1310 el 18 de Octubre del 2013, en el que hace referencia al Oficio No. 139.003.03.651/13 que le giro ésta Delegación. Y nos manifiesta:*

- Que su predio actualmente, se encuentra en condiciones rústicas (baldío), con vegetación gramínea (zacate) y hierba.
- Que considera que su predio no aplica dentro de los supuestos del artículo 7 de la LGDFS, Artículos 28 fracción VII Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y 5º inciso O) fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Al respecto le informo que se ratifica lo señalado en el oficio núm. 139.003.03.651/13 de fecha 25 de Septiembre de 2013.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

XI.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-135/2015, de fecha 22-veintidós de Abril del 2015-dos mil quince, 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.

XII.- El interesado acompaña oficio 2928/14-DIEC-SEDUE de fecha 6-seis de Octubre del 2014-dos mil catorce, emitido por esta Secretaría dentro del expediente administrativo PDE-000948-14, mediante el cual se autorizó el Permiso de Desmonte para el predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 10-328-016, con superficie de 2,471.65 metros cuadrados, señalándole al interesado los lineamientos ecológicos para realizar la actividad de desmonte, entre ellos que deberá conservar 4-cuatro fresnos y 2-dos Leucaenas de 40, 40, 80, 80, 30 y 30 centímetros de diámetro respectivamente, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o derribo. Así como también deberá compensar al municipio de Monterrey, por la pérdida de cubierta vegetal, la cantidad de 39-treinta y nueve árboles nativos de la siguiente especie: Encino, Ébano, Palo Blanco, y Anacua, debiendo ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Estos serán entregados al vivero municipal; motivo por el cual el interesado para dar cumplimiento acompaña documento emitido por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano de la Secretaria de Servicios Públicos en el cual reciben la cantidad de 39-treinta y nueve encinos siempre verde de 2" bolsa con un grosor de 2", mismo que fue recibido por la Dirección de Ecología de esta Secretaria, en fecha 09 de Diciembre de 2014, dando cumplimiento a dicho requerimiento.

XIII.- Que el interesado dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en relación al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y acorde a lo señalado en el artículo 3 fracción VI de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como (4 b), acompaña lo siguiente: Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, de fecha 6 de Febrero del 2015, realizado por el Ingeniero Daniel Garza Arrambide, con cédula profesional 5281830, manifestándose como responsable de dicha memoria mediante escrito de la misma fecha anexo al mismo; así mismo acompaña el Estudio Geotécnico y de Mecánica de suelos, de fecha de Junio del 2015, elaborado por la empresa "L. C. S, LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS", a través del Ingeniero Emilio González Duque, con cédula profesional 3838631.

XIV.- Acompaña escrito de fecha 23-veintitrés de Marzo del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Ingeniero Víctor Hugo González Cantù, con cédula profesional 2950315, manifiesta ser Director Responsable de Obra, para una bodega de productos inocuos ubicada en el predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 10-328-016.

XV.- En base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes

- Mediante oficio número DT/E/365/JUNIO/2015 de fecha 16-dieciséis de Junio del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- Mediante oficio número DT/V/388/2015, de fecha 18-dieciocho de Junio del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de 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.
- Mediante oficio número DT/H 126/2015 de fecha 29-veintinueve de Abril del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno, en materia de drenaje pluvial, mismo que fue elaborado conforme al Plano del proyecto, presentado por el solicitante; condicionado a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.
- Mediante oficio número DT/G128/2015 de fecha 26-veintiséis de Junio del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Plano y al Estudio Geotécnico y de Mecánica de Suelos, elaborado por Laboratorio de Concretos y Suelos (LCS), a través del Ingeniero Emilio González Duque, con número de cédula profesional 3838631, presentados por el interesado; condicionándolo a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los Estudios presentados, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XVI.- En fecha 10-diez de Diciembre del 2014-dos mil catorce, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la calle David G. Berlanga, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. B) Para la calle Rafael Nájera, 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. En los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo el ochavo).

XVII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-135/2015, de fecha 22-veintidós de Abril del 2015-dos mil quince, 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.

XVIII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha 6-seis de Agosto del 2015, mediante el cual señala lo siguiente: "...manifiesto que en el momento que se inicien los trabajos para la construcción de dos bodegas una vez obtengamos los permisos correspondientes del inmueble en comento, nos comprometemos a contratar un Seguro de Responsabilidad Civil para cubrir cualquier eventualidad que se pudiese llegar a presentar ...".

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 el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS**, para el inmueble ubicado en la calle **DAVID G. BERLANGA S/N, COLONIA FRANCISCO I. MADERO**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **10-328-016**, el cual se conforma de una superficie total de 2,471.65 metros cuadrados, y 1,495.00 metros cuadrados por construir.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5183/2015
EXP. ADM. L-145/2015
Página 7 de 18

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) **Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- B) **La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.**
- C) **Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, que señala lo siguiente: "La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación:...Fracción III.- Mayor de 1,000 metros cuadrados de construcción-03 años....", Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 1,495.00 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.**
- D) **Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**
 - a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
 - b) Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
 - c) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
 - d) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
 - e) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
 - f) El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
 - g) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de Construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

- h) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4^a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
- i) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- j) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- k) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- l) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- m) Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- n) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
- o) No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

A. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente *"El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado; juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . ."* De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

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

- a) 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.).
- b) 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.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS**, en el predio en cuestión.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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.

- e) 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.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 5-cinco cajones de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto.
- j) 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.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) 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.

F. Deberá cumplir las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar para el proyecto de Bodega, a ubicarse en la calle David G. Berlanga s/n esquina con Rafael Nájera, Colonia Francisco I. Madero, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 10-328-016, señaladas mediante documento de fecha 9-nueve de Abril del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-143, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., quedando 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 dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/365/JUNIO/2015 de fecha 16-dieciséis de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.

2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

H. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/388/2015, de fecha 18-dieciocho de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el 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 y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

- a) Para la calle David G. Berlanga deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.
- b) Para la calle Rafael Nájera deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.
- c) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Si se prevé la modificación del 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 3) El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. (para vehículos ligeros)
- 4) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento deberá estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles que dificulten la entrada y salida a los usuarios, así como postes o árboles colindantes a estos accesos.
- 5) El pasillo de circulación vehicular, por presentar cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, debe tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

De igual forma y tomando en cuenta el espacio de maniobras necesario para poder realizar la entrada y salida vehicular del predio de frente, deberán contar con un espacio mínimo de 6.00 metros libres para poder realizar las maniobras vehiculares necesarias.

- 6) El Proyecto no especifica las características del vehículo de carga que se empleará. Tomando en cuenta las dimensiones de su área de Carga y Descarga y el área para maniobras vehiculares, no deberá utilizar vehículos con capacidad de carga superior a 3.5 Toneladas. Al respecto, deberá cumplir con el Artículo 55 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey el cual establece lo siguiente: *Para el caso de carga y descarga de mercancía para vehículos como máximo de 3.5 toneladas de capacidad, los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de 6.00 metros y un ancho mínimo de 3.00 metros*
- 7) Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 42, inciso III) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Vialidad y Tránsito".
- 8) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
- 9) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
- 10) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 11) El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio, para lo cual deberán de coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar las adecuaciones viales y el señalamiento necesario para la correcta operación vial del Desarrollo.
- 12) 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.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- I. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-135/2015, de fecha 22-veintidós de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:**

Durante la etapa de construcción.-

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción 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.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, 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) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, 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.
5. 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.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. 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.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. 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.
12. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
13. 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

2012 - 2015

SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

44,0000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5183/2015
EXP. ADM. L-145/2015
Página 13 de 18

con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación.-

Generales

14. Está prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
15. Los materiales a almacenar, deberán acomodarse en lugares que no sean colindantes a casa habitación y/o predios vecinales.
16. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública y bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
17. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
18. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en área para tal fin dentro de la propiedad.
19. 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

20. 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.
21. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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 las 08:00 a 18:00 horas.
22. 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.
23. 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

24. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, está prohibido realizar cualquier actividad en el suelo natural.
25. Queda prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
26. 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.
27. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
28. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros del drenaje sanitario.
29. 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Contaminación del Agua

30. Está prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
31. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento
32. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
33. 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

34. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
35. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
36. 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.
37. Deberá contar con una empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
38. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

39. El permiso de desmonte quedó resuelto bajo el expediente administrativo PDE-948-14 en el cual repuso la cantidad de 39-treinta y nueve árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco medidos a 1.20 m. de altura al vivero municipal.
40. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con la cantidad de 07-siete árboles 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 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 03-tres árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 10-diez árboles de las características arriba mencionadas (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

41. 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.
42. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

J. En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 126/2015 de fecha 29-veintinueve de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante el cual otorgó al proyecto, el visto bueno en materia de drenaje pluvial; mismo que fue elaborado conforme al Plano, presentado por el solicitante; siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra; siendo lo siguiente:

A) De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

1.- El proyecto contempla azoteas combinadas; por un lado, para las azoteas planas se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante bajantes a base de tubería de PVC de 6", y colocando una pendiente de 2% para garantizar que el flujo de agua llegue hasta su disposición final; mientras que, para las azoteas inclinadas se deberán implementar canales para conducir el caudal pluvial a las bajantes y desalojarla de modo superficial..

2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

B) Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

C) Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.

2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.

3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

D) Es responsabilidad del Director de obra así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

E) La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

K. En cuanto a Geología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G128/2015 de fecha 26-veintiséis de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante el cual realizó dictamen en materia de Geología, conforme al Plano y al Estudio Geotécnico y de Mecánica de Suelos elaborado por el Laboratorio de Concretos y Suelos (LCS), a través del Ingeniero Emilio González Duque, con número de cédula profesional 3838631, presentados por el interesado, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, al propietario y director responsable de obra, siendo lo siguiente:

- o De acuerdo al plano arquitectónico, el proyecto consiste en una edificación de 1 nivel para una bodega de productos inocuos, con un área de construcción de 1495.00 m².
- o Con base en 1 sondeo de exploración a una profundidad máxima de 4.00 m con respecto al nivel natural del terreno, se determinó la estratigrafía de la siguiente manera:
 - Superficialmente con un espesor de 40 cm se encontró un relleno formado con materiales colocados en la superficie en diferentes áreas. Bajo este material con un espesor de 1.00 a 1.20 m se encontró una arcilla de alta plasticidad con propiedades no adecuadas para el desplante de cimentaciones por su alto grado de plasticidad. Subyaciendo a este material y hasta la profundidad máxima explorada se encontró una arcilla de consistencia media a dura.

No se detectó el nivel de agua freático hasta la profundidad máxima explorada.

- o Las propuestas de cimentación consisten en lo siguiente:

- Cimentación a base de Zapatas Aisladas de concreto estructural simple sin refuerzo con una parrilla de 3 varillas de 3/8" en cada dirección con un peralte mínimo de 60 cm y/o de acuerdo al cálculo estructural, desplantadas a una profundidad mínima de 1.60 m, diseñadas con una capacidad de carga admisible de 21.00 a 38.00 ton/m².
- Cimentación a base de Pilas de concreto reforzado perforadas y coladas en el lugar, las cuales deberán de tener un diámetro mínimo de 60 cm, pudiéndose construir una campana con un diámetro no mayor de 2.5 veces el diámetro de la pila y una longitud mínima de 450 cm, diseñadas con una capacidad de carga admisible de 55 ton/m².
- El desplante de la cimentación se deberá realizar en un suelo sano.
- Se determinó la capacidad de carga admisible con la Teoría del Dr. Karl Von Terzaghi considerando un factor de seguridad de 3.
- o Para los rellenos que se contemplen se deberá utilizar un material de banco de calidad sub-rasante, dispuesto en capas de 0.20 m de espesor compactado al 95% mínimo de su Peso Volumétrico Seco Máximo.
- o Se recomienda que el espesor de relleno inestable sea retirado en su totalidad.

19306



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- o El predio se encuentra en un área que no es susceptible a sismos, deslizamientos, derrumbes, inundaciones u otros movimientos de tierra o roca y posible actividad volcánica, según el Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León.
- o No se contemplan la construcción de sótanos, ni cortes significativos en el terreno que representen algún factor de riesgo que amerite alguna medida de mitigación.

De acuerdo al plano y el Estudio presentado, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
- Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.



L) Deberá cumplir con los lineamientos señalados en el Permiso de Desmote, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, mediante escrito con número de oficio 2928/14-DIEC-SEDUE, bajo el número de expediente administrativo PDE-000948-14, de fecha 6-seis de Octubre del 2015-dos mil quince; 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.

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.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 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.

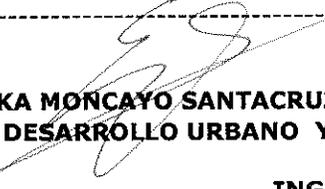
SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: 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.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 apercebimiento 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: 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. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.


LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

2012 - 2015
SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGIA


ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

TVNB/MICA/ccsvg

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse

Arg. Juan Arquielles Teal
siendo las 11:50 horas del día 12 del mes de Septiembre del 2015

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Guadalupe Palomo
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 20077

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE arg. juan arquielles teal
FIRMA [Signature]

20096