



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



28 de Octubre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3326/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-250-16

INSTRUCTIVO

C. MELITON ANTONIO VILLARREAL NAJERA
CON DOMICILIO EN: AV. PINO SUÁREZ NORTE N° 768 SUR,
ZONA CENTRO, MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Presente.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 28- veintiocho días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis.- **VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000250/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha veintisiete de Mayo del año 2016-dos mil dieciséis, por el C. Melitón Antonio Villarreal Najera, en su carácter de propietario del predio ubicado en la **CARRETERA NACIONAL MEXICO-LAREDO S/N**, de la **EXTINTA COMUNIDAD DE LA ESTANZUELA**, en este Municipio, identificado con el número de expediente catastral **51- 005-003**, acreditándolo mediante Escritura Publica número 865-ochocientos sesenta y cinco, de fecha 26-veintiseis de Enero del año 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Pérez Maldonado del Bosque, Titular de la Notaría Publica número 121-ciento veintiuno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN** (Regularización) y **DE USO DE EDIFICACIÓN**(regularización) para **SALON DE EVENTOS SOCIALES**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie total de 3930.50 metros cuadrados y una construcción total por regularizar de 487.00 metros.

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



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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 II, 191 fracciones V, 226 Fracción I Y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281,282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 291, 293, Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 5, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracciones III, 13, 14 fracción III puntos 3.7, Artículo 15 fracción I, 16, 37, 38, 46, 47, 49, 52, 53, 73, 102, 103, 139, 156, 157, 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 V, 8, 9, 13, 14,15,16,17,18 fracción IX,20,23,25 y 125 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 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO VALLE ALTO**, en una Zona Clasificada de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria, como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en la cual el uso solicitado para **3.7.2 SALON PARA EVENTOS SOCIALES**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: *"ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje."...*

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 487.00 metros cuadrados, distribuidos en 02- niveles a partir del punto más alto del terreno, conforme al siguiente desglose de áreas:

AK
M4-

8



	M2 existente	M2 por Regulariza	M2 Total	Desglose de Áreas
Planta Baja	337.00	337.00	337.00	Área de mesas, escenario, baños, alberca, almacén y estacionamiento para 09-cajones descubiertos
Planta Alta	150.00	150.00	150.00	Área de cocina, almacén, baño y escaleras
Total	487.00	487.00	487.00	Salón para Eventos Sociales con estacionamiento para 09-cajones

IV.- Que de acuerdo a lo establecido en el segundo punto de las notas, del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el cual señala lo siguiente: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco", por lo cual es importante señalar que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, de acuerdo a la zona en la que se encuentra el predio en cuestión (CAI) y la superficie del predio de 3930.50 metros cuadrados, de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (3,144.40 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.09 (337.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.50** (13,756.75 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.12 veces (487.00 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (393.05 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.13 (539.22 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.20** (786.10 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.91 (3,593.50 metros cuadrados).

Por otra parte cumple con la altura máxima de las edificaciones, en la delegación huajuco, donde para los predios que se ubiquen en la zona de CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, dicha altura máxima es de 03-tres pisos o 12-doce metros, y el proyecto cuenta con una altura de 2-dos pisos, considerando que la altura de la edificación se mide a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo, esto de conformidad con el artículo 39 del citado Reglamento.

V.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Valle Alto - El diente, para el giro de salón de eventos sociales, requiere 01-un cajón por cada 10.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con 96.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 09-nueve cajones, los cuales resuelve dentro del



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



predio solicitado, según se advierte en el plano de proyecto presentado, mismos que deberá habilitar físicamente.

VI.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 12 de Septiembre del 2016 se pudo constar que actualmente se encuentra en uso para Eventos Sociales, la construcción coincide con los planos proporcionados al momento de la inspección, los cajones no están habilitados al momento de la inspección pero cuenta con el espacio para ello.

VII.- Que el interesado acompaña oficio número 139.003.03.413/16 de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente número 16.139.24S.711.5.125/2016, otorgado por la Delegación Federal del Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) el cual es dirigido al Lic. Melitón Antonio Villarreal Nájera, en relación al predio ubicado en la CARRETERA NACIONAL S/N, de La Colonia la Estanzuela, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; mediante el cual le informa lo siguiente: ***“...Que con fundamento en el Artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5° de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, esta Delegación está imposibilitada de omitir opinión debido a que el promovente no realizará ninguna otra construcción en el predio; se le señala que las acciones a emprender por el promovente se encuentra bajo estricta responsabilidad del mismo, manifestándole que esta Delegación Federal no se pronuncia en relación con la tenencia de la tierra. Es importante señalar que el presente no exime al promovente del cumplimiento de otras obligaciones que corresponda aplicar a esta u otras autoridades federales, estatales ó municipales en el ámbito de su competencia.***

De manera independiente a lo anterior, esta Secretaría podrá realizar las visitas de inspección que considere necesarias para verificar el cumplimiento de la normatividad y la veracidad de la información presentada.

VIII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número **LTA-000228/2016 de fecha 13-trece de Junio del 2016-dos mil dieciséis**, señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento que nos ocupa, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

IX.- Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió el siguiente Dictamen, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo el siguiente:

Mediante oficio número DPTDU/V/356/2016 de fecha 07-siete de Julio del 2016-dos mil dieciséis, la

Handwritten initials and marks in blue and yellow ink.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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, plano, Estudio de Impacto Vial elaborado por Ingeniero Pablo Ernesto Aneyba López, presentados por el solicitante, 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 cuerpo de la presente resolución.

X.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 13-trece de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la Carretera Nacional S/N de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 51-005-003, en la cual señala que en los estudios de vialidad Si se prevé la modificación del alineamiento del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar lo siguiente: 1) Para la Carretera Nacional S/N deberá respetar un ancho total de 64.00 metros, 32.00 metros a partir del eje central de la Carretera hacia ambos lados.

XI.- El solicitante acompaña Dictamen Técnico emitido por el Patronato de Bomberos de N.L., A.C., Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos de fecha 04 de Mayo del 2016, en relación al proyecto de regularización del predio que nos ocupa y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en el reporte 116-270; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XII.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Revisión Estructural, de fecha 12 de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, elaborada por la Arq. Mónica Piña Martínez, con Cedula Profesional número 4608637, mediante el cual determina que se encuentra en óptimas condiciones estructurales y de construcción para su regularización. Condicionado al cumplimiento de las medidas de prevención de riesgo y seguridad establecidas en el citado documento.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

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**



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



DE SUELO , DE CONSTRUCCIÓN (Regularización) y **DE USO DE EDIFICACIÓN**(regularización) para **SALON DE EVENTOS SOCIALES**, para el predio ubicado en la **CARRETERA NACIONAL S/N**, de la **EXTINTA COMUNIDAD DE LA ESTANZUELA**, en este Municipio, identificado con el número de expediente catastral **51-005-003**,el cual cuenta con una superficie total de 3930.50 metros cuadrados y una construcción por regularizar de 487.00 metros cuadrados.

SEGUNDO.- El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir 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 (planos 1 de 2 al 2 de 2), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.**

- B. **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 Suelo y Uso de Edificación para Salón de Eventos Sociales, 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).
 5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que requiere el proyecto presentado (requiere 09-nueve cajones).**
 6. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.**
 7. 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.
 8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del





CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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 Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

C. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/356/2016 de fecha 07-siete de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado conforme a la información, plano, Estudio de Impacto Vial realizado por Ingeniero Pablo Ernesto Aneyba López, presentados 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 *Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020*, al Artículo 64 del *Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey* y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

- a) Para la carretera Nacional México-Laredo deberá respetar un ancho total de 64.00 metros, 32.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Predio cuenta con afectación vial por la Carretera Nacional México - Laredo, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Carretera México - Laredo, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública, debiendo de resolver su requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la reglamentación entonces vigente.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020.
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 deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, las cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
6. Queda prohibido utilizar los pasillos de circulación y los accesos (entrada y salida) como estacionamiento.
7. 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.
8. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
9. Conforme a lo indicado dentro de las recomendaciones del Estudio de Impacto Vial y de conformidad con el artículo 89 del Reglamento de Zonificación, la longitud de almacenamiento vehicular deberá de albergar al menos 2 vehículos antes de ingresar al Desarrollo, por lo que el propietario queda obligado a reubicar el portón de acceso por lo menos 12 metros al interior del predio, de modo que se cumpla con esta disposición.
10. Se deberá respetar el ancho del acceso propuesto en el proyecto con 8 metros de ancho como mínimo. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del reglamento de Zonificación y Uso de Suelo.



Handwritten initials and signatures in blue and yellow ink.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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

11. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90 ° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben 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.
12. Deberán mantener personal de planta que auxilie a los usuarios del estacionamiento a realizar sus maniobras de entrada y salida a los cajones y al predio.
13. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento 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.
14. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
15. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido

D. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio 2044/2016 dentro del expediente LTA-000228/2016 de fecha 13-trece de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

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



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria 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 13 :00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 01:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. 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.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Emisiones al Aire

7. El área de preparación de alimentos, deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y particulares o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



8. Nos e deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
11. 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.
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
14. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Contaminación del Agua

15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. 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

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



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



20. 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.
21. 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.
22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
23. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

24. Deberá respetar el arbolado existente en el predio, en caso de que interfiera con el proyecto, deberá solicitar el permiso correspondiente de tala o poda ante esta dependencia, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 11-once 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 Ar. 206 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 05-cinco árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 16-dieciseis árboles de las características arriba mencionada (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

26. 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



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

En cuanto a materia de seguridad deberá cumplir con las recomendaciones indicadas por la Dirección de Ingenierías Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L. A.C., en el reporte No. II6-270, de fecha 04-cuatro de Mayo del 2016-dos mil dieciséis el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; 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, por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia

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

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

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



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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 apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo 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 firman los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y el Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO



SCS/aedc/gm

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Liliana Cristina Villarreal Dela Goza siendo las 13:10 horas del día 07 del mes de Noviembre del 2016.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Indelicat Cruz
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA A QUIEN SE NOTIFICA.
NOMBRE Liliana Cristina Villarreal de la Goza
FIRMA [Signature]