



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2639/2016
EXP. ADM. L-326/2016
Página 1 de 10

INSTRUCTIVO

**C. FRANCISCO ALVARADO DE LEON
CON DOMICILIO EN: CALLE DEL REFUGIO
No. 4058, COLONIA ALFAREROS, MONTERREY,
NUEVO LEON.**

PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-326/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 05 de Julio del 2016-dos mil dieciséis, por el C. Francisco Alvarado De León, en su carácter de Arrendatario del inmueble ubicado en la Calle **PADRE MIER ORIENTE No. 1080, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **05-057-006**; acompañando Contrato de Arrendamiento de fecha 12-doce de Abril del 2016-dos mil dieciséis, ratificado ante el Licenciado Jaime Garza De La Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado en el Municipio de Monterrey del Estado de Nuevo León, tomándose razón del mismo bajo el Acta número 133,432, de fecha 12-doce de Abril del 2016-dos mil dieciséis; celebrado por el C. Víctor Manuel Garza Salinas en su carácter de copropietario y titular del Usufructo Vitalicio del inmueble antes citado, quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública Número 4,697-cuatro mil seiscientos noventa y siete, de fecha 29-veintinueve de Mayo del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Garza De La Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y Escritura Pública Número 54,758-cincuenta y cuatro mil setecientos cincuenta y ocho, de fecha 02-dos de Diciembre de 1998- mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado David Mendoza Rodríguez, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría Pública Numero 43-cuarenta y tres, de la que es Titular el Licenciado José Garza Flores, con ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaría Numero 43-cuarenta y tres; solicitud con la que pretende obtener la autorización para **CAMBIO DE USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE**, respecto en el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 231.20 metros cuadrados, con una construcción total autorizada de 294.60 metros cuadrados, mismos que son por aprobar el Uso de Edificación;

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

ANTECEDENTES

Anexa copia simple de planos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el Número de expediente administrativo L-378/2005 con fecha del 18 de Julio del 2005, mediante la cual aprobó la Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación y Construcción(ampliación) para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio identificado con el número de expediente catastral **05-057-006** con una superficie 231.20 m2 y una Construcción de 294.60 metros cuadrados.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000, Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

0000004



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción I, 191, fracciones V y X, 226 Fracción II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 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 1 punto 2 inciso e), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.4, 15 fracción I, 16, 36, 39, 76, 78, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, se encuentran en una zona clasificada como **CCU-CORREDOR CULTURAL** (dentro de la zona de valor patrimonial), zonas en las cuales el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTES**, se considera como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: "Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 03-tres de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que actualmente se encontró sin uso ya que se encontró cerrado.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 231.20 metros cuadrados, distribuidos en 2-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 Autorizados	M2 Totales	Desglose de Áreas
PLANTA BAJA	154.65	154.65	Restaurante (área de mesas, cocina, baños hombres y mujeres) escaleras, área de jardín.
1 NIVEL	139.95	139.95	Área de Mesas, recepción, escaleras y





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

			baños
Total	294.60	294.60	Restaurante

V.- Que el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo 32, señala lo siguiente: "ARTÍCULO 32. Para la zona del **Barrio Antiguo**, decretado como **Centro Histórico**, se permitirá los usos del suelo indicados para la zona de Valor Patrimonial y la densidad señaladas en el Plan y en este Reglamento. En esta zona **no serán aplicables el CUS Y COS** y la Altura de las edificaciones quedará sujeta a lo dispuesto por la normatividad aplicable procurando que el lenguaje arquitectónico utilizando armonice con el entorno. Lo anterior con independencia de las disposiciones legales de carácter general que sean aplicables"; por lo que el presente caso en particular, al encontrarse el predio en cuestión dentro de la zona del Barrio Antiguo no son aplicables el COS y CUS.

VI.- En cuanto a Lineamientos Urbanísticos cabe mencionar que de acuerdo al Artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece lo siguiente: "**ARTÍCULO 78.** Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, **podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento** que correspondan a la zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente", así como también lo establecido en el Artículo 51, fracción III de dicho reglamento, en el que establece lo siguiente: "**ARTÍCULO 51** En los siguientes inmuebles no aplicara el requerimiento de cajones de estacionamiento:... III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados y catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles:..." Razón por la cual el interesado acompaña copia simple de oficio DOCINL-42/016, de fecha 21-veintiuno de Julio del 2016, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia CONACULTA - INAH, en el cual informan que, el inmueble que nos ocupa ubicado en la calle Padre Mier No. 1080 entre Gral. Naranjo y Mina, con expediente catastral 05-057-008, en el cual informó lo siguiente: que el INMUEBLE que se presenta forma parte de los catálogos INAH -INBA-CONARTE pero fue modificada años atrás su fachada y realizada la ampliación del segundo piso por lo que nuestra opinión técnica es que se conserve y restaure la primera crujía y su fachada principal, en cuanto al cambio de uso de suelo no tenemos inconveniente, por lo anterior no le son aplicables lineamientos urbanísticos, así como tampoco la normatividad de estacionamiento.

VII.- El solicitante acompaña escrito emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia CONACULTA-INAH, con número de oficio DOCINL- 142/016 de fecha 21 de Julio del 2016, mediante el cual informó lo siguiente: que el INMUEBLE que se presenta forma parte de los catálogos INAH -INBA-CONARTE pero fue modificada años atrás su fachada y realizada la ampliación del segundo piso por lo que nuestra opinión técnica es que se conserve y restaure la primera crujía y su fachada principal, en cuanto al cambio de uso de suelo no tenemos inconveniente

VIII.- La solicitante acompaña oficio número 35/2016 de fecha 26-veintiseis de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis, dirigido a esta Secretaría, el cual fue emitido por la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, mediante el cual señala que en referencia a la solicitud planteada por Francisco Alvarado de León, respecto del proyecto de RESTAURANTE del inmueble ubicado en la calle Padre Mier N° 1080 oriente en el Barrio

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000, Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gov.mx

0000005



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

antiguo en Monterrey, N.L. con expediente catastral 05-057-006 : " **AUTORIZA CONDICIONALMENTE EL PROYECTO** con todas y cada una de las diferentes advertencias señaladas y sujetas desde luego a las diferentes personas que puedan ser consideradas como Terceros Perjudicados, y que en el presente caso la Junta de Protección y Conservación tiene y posee las facultades correspondientes para otorgar el presente visto. En la inteligencia de que cumplirá con los requisitos del Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey, avalado por el Decreto y la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León; además de que deberá mantener la fisonomía arquitectónica del Barrio Antiguo, al igual deberá acatar los lineamientos y disposiciones indicados por las Dependencias y Municipio de Monterrey para cumplir con las normas de seguridad, salud, sanitarias;" por lo anterior deberá coordinarse con la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, en relación al presente proyecto de RESTAURANTE, para buscar la integración del contexto a la zona, en cuanto a las características arquitectónicas, alturas, entre otras recomendaciones, además es dicha Junta la competente y encargada de inspeccionar, verificar dicho cumplimiento, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.

IX.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número 2880/2016 dentro del Dictamen LTA-000306/2016 de fecha 21-veintiuno de Julio del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala 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 y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

X.- En base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/431/2016 de fecha 12-doce de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, el cual se realizó conforme a la información y al Plano de proyecto presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo; las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.



XI.- El interesado acompaña Dictamen con oficio número DPC/1299/16 de fecha 22-veintidos de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número PC/205/15/18, Tarjeta Folio número 737/16, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, que le señala los lineamientos en materia de protección civil, por lo que está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario 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 **AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE**, para el inmueble ubicado en la calle **PADRE MIER ORIENTE No. 1080, ZONA CENTRO**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **05-057-006**, el cual tiene una

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000, Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

8

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2939/2018
EXP. ADM. L-326/2018
Página 5 de 10

superficie de 231.20 metros cuadrados, con una construcción total autorizada de 294.60 metros cuadrados, mismos que se aprueba el Cambio de Uso de Edificación.

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

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

- 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 **RESTAURANTE**, en el predio en cuestión.
- d) 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).
- 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. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- f) 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.
- g) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- h) 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.
- i) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- j) 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.
- k) 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.

B. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección Municipal de Protección Civil en el escrito con número de oficio DPC/1299/16, Expediente número PC/205/15/18, Tarjeta Folio Número 737/16, de fecha 22-veintidos de Junio del 2016-dos mil dieciséis, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- C. Deberá coordinarse con el Delegación del Centro INAH-Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León, en relación a las características arquitectónicas, alturas, recomendaciones, criterios y/o obligaciones, a aplicar para la fachada del edificio, además es dicho Instituto el competente y encargado de inspeccionar, verificar el cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.
- D. Deberá coordinarse con la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, en relación al presente proyecto, para buscar la integración del contexto a la zona, en cuanto a las características arquitectónicas, alturas, entre otras recomendaciones, además es dicha Junta la competente y encargada de inspeccionar, verificar dicho cumplimiento, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.
- E. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/431/2016, de fecha 12-doce de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos 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.
 - a) Para la calle Padre Mier deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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



Handwritten initials: UP, 24

De acuerdo al Oficio DOCINL-142/16 de fecha 21 de Julio del 2016, firmado por la Antropóloga Elsa Rodríguez García, Delegada del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble que nos ocupa forma parte de los Catálogos INAH-CONARTE, y con base en el Artículo 51 del Reglamento de zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para éste proyecto.

ARTICULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

- I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;
- II. En los destinados a estancias infantiles;
- III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,
- IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

Handwritten numbers: 8, 4, 000000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 4) El proyecto presenta 2 cajones de estacionamiento, los cuales deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) 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 en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
- 8) 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.



En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio 2880/2016, dentro del expediente LTA-000306/2016, de fecha 21-veintiuno de Julio del 2016-dos mil dieciséis, 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 operación.-
Generales**

1. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
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, 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 en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

5. Las bocinas, megavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Emissiones al Aire

7. El área de la cocina, deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso 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.
8. No se 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 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 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. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
- 22. 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.
- 23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 24. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de 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 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 02-dos 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 o 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.
- 27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

QUINTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículos 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.



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

OFICIO No. SEDUE 2939/2016
EXP. ADM. L-326/2016
Página 10 de 10

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

SEXTO: 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 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.

SEPTIMO: 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ

C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS/AEDC/gir

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

Francisco Alvarado De León

siendo las 14:00 horas del día 30 del mes de Septiembre del 2016

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Ingrida Nuñez

FIRMA [Firma]

NO. DE GAFETE 172144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA,

NOMBRE Francisco Alvarado De León

FIRMA [Firma]