

8.04



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 y II 191 fracciones III, V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción II 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,

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

cuadrados por regularizar.

metros cuadrados, de los cuales 77.55 metros cuadrados son por demoler y 442.83 metros tiene un superficie de 318.93 metros cuadrados, con una construcción existente de 520.38 metros cuadrados por regularizar. Y 01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, en el inmueble antes citado, el cual regularización) y de USO DE EDIFICACION para MULTIFAMILIAR (2-DOS DEPARTAMENTOS) obtener las LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (demolición parcial y Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual los interesados, pretenden Manuel Martínez Morales, Notario Público Titular Número 108-ciento ocho, con ejercicio en de fecha 14-catorce de Octubre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Víctor catastral 43-051-027; acompañando Escritura Número 2,537-dos mil quinientos treinta y siete, COLONIA CONTRY EL TESORO, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente del inmueble ubicado en la AVENIDA JUNCO DE LA VEGA esquina calle NAVIO (No. 310) DE LA GERARDO CAVAZOS LOPEZ Y PAULA VAZQUEZ HERNANDEZ en su carácter de propietarios presentada en fecha 22-veintidos de Abril del año 2016-dos mil dieciséis, por los C.C. IGNACIO VISTO.- El expediente administrativo No. L-000198-16, formado con motivo de la solicitud En Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de Junio del año 2017-dos mil diecisiete.

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:

PRESENTE.-

A LOS C.C. IGNACIO GERARDO CAVAZOS LOPEZ Y PAULA VAZQUEZ HERNANDEZ DOMICILIO: EMILIANO ZAPATA N° 106 EN EL FRACCIONAMIENTO SANTA CLARA DE GUADALUPE, NUEVO LEON.

INSTRUCTIVO

No. de Oficio: SEDUE 5421/2017 Expediente Administrativo: L-000198-16 Asunto: Se emite Resolución





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, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que “Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 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 citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación.** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZI), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”

IV.- Ahora bien, considerando lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO, por lo tanto serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se cumplen de la siguiente manera:

Requerimiento II: Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio N° 4384/2016 dentro del dictamen LTA-000523/2016, de fecha 11-once de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación

8.0
h



del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución.

Requerimiento III: Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/005/2017, de fecha 04-cuatro de Enero del 2017-dos mil diecisiete, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución, considerando al proyecto, factibles desde el punto de vista vial

Requerimiento IV: Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección Municipal de Protección Civil, mediante **Oficio No. DPC/2224/16, Expediente No PC/108/15/18 y Tarjeta Folio No 1221/16** de fecha 28-veintiocho de Septiembre 2016-dos mil dieciséis emitió dictamen, mediante el cual señala los lineamientos y recomendaciones en materia de protección civil que se deberán implementar para el proyecto de Local Comercial y 2 Departamentos, en el predio ubicado en la calle Navío, No 301, Colonia Contry Tesoro y expediente catastral 43-051-027.

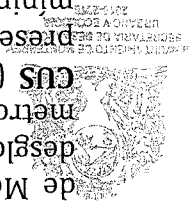
V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 17-dieciséis de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que el inmueble se encuentra desocupado y sin uso (abandonado) en el momento de la visita de inspección.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 442.83 metros cuadrados, distribuidos en dos niveles, conforme a la siguiente tabla:

Existente	Por Demoler	Por Regularizar	Total	Desglose de Areas
302.01 m2	77.55 m2	224.46 m2	224.46 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, 01-Un Departamento, 01-Un Local Comercial, 07-Siete Cajones de Estacionamiento, Escaleras y Área Jardínada.
218.37 m2	0.00 m2	218.37 m2	218.37 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escalera, 01-Un Departamento.
520.38 m2	77.55 m2	442.83 m2	442.83 m2	Total

VII.- 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 371.43 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (255.14 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.70 (224.46 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.50 (797.33 metros cuadrados), y el proyecto presenta 1.39 (442.83 metros cuadrados); **Area Libre** de 0.20 (63.79 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.30 (94.47 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (31.89 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (47.74 metros cuadrados). Número de niveles máximos permitidos: 8 niveles, y el proyecto presenta 2-dos niveles, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros lineales y el proyecto presenta una altura máxima de 2.80 metros lineales.

h. 8.





8.12

XII.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 16-dieciséis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la avenida Navío, N° 301, identificado con el número de expediente catastral 43-051-027, en la cual se informa que en los estudios de Vialidad No se prevé la modificación de los alineamientos viales con los que colinda el predio, sin

XI.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPFDU/V/005/2017 de fecha 4-cuatro de Enero del 2017-dos mil dieciséis, el cual se realizó conforme a la información presentada, en este caso 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.

X.- 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 de 11 Abril del 2016-dos mil dieciséis, elaborada por el Arquitecto Mario Humberto Flores Pedraza, con Cedula Profesional número 265729, mediante el cual señala que no se observa en los elementos estructurales, indicio de alguna falla estructural, tales como grietas, deflexiones, fisuras y/o hendiduras, por lo que acepta su responsabilidad sobre el correcto funcionamiento estructural del inmueble que nos ocupa.

IX.- La Dirección de Ecología, emitió oficio número 4384/2016 y LTA-000523/2016 de fecha 11- once de Noviembre 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.

Giro	Cantidad Unidad		M2	Requiere	4-6=5	1.12=1	Predio	7	Si Cumple
	p/cada	Requiere							
Multifamiliar	2.30	Viv.	2	M2	4-6=5	1.12=1	Predio	7	Si Cumple
Comerciales y de Servicios Agrupados	20.00	M2	22.50	M2	4-6=5	1.12=1	Predio	7	Si Cumple
Requiere	6								
Total	7								

1 Cajón p/cada Estacionamiento Soluciona Opinión con:

VIII.- 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 Garza Sada, de acuerdo a la siguiente tabla:

embargo, para la avenida Junco de la Vega, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle Navío, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la equina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros, por lo que No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XIII.- El interesado acompaña Oficio Número DPC/2224/16, Expediente N° PC/108/15/18 y Tarjeta Folio N° 1221/16, de fecha 28-veintiocho de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil para Local Comercial y 2 Departamentos respecto del inmueble ubicado en la calle Navío N° 301, Colonia Contry Tesoro, identificado con el número de expediente catastral 43-051-027; por lo 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, 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:

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, CONSTRUCCIÓN** (demolición parcial y regularización) y de **USO DE EDIFICACIÓN para MULTIFAMILIAR (02-DOS DEPARTAMENTOS) Y 01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA JUNCO DE LA VEGA** esquina calle **NAVIO (No:310) DE LA COLONIA CONTRY EL TESORO**, identificado con el número de expediente catastral **43-051-027**, el cual tiene un superficie de 318.93 metros cuadrados, con una construcción existente de 520.38 metros cuadrados, de los cuales 77.55 metros cuadrados son por demoler y 442.83 metros cuadrados que se regulariza, dando un total de construcción de 442.83 metros cuadrados y una barda existente de 11.73 metros lineales a una altura de 3.00 metros

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

a) Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito por el que se manifiesta como Director Responsable de Obra, el Arq. Juan Manuel Terán Esparza, con cédula profesional 194460, además de considerar lo siguiente:

1. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.

2. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los accordonamientos, tapiales, cintas,

8.8

- 1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
 - 2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
 - 3. Deberá de respetar el uso de edificación de Multifamiliar (02-dos Departamentos) y 01-Un Local Comercial y de Servicios Agrupados, en el inmueble 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 habilitado y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que se indican en el proyecto presentado para el giro solicitado.**
 - 6. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 - 7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 - 8. Deberá implementar un programa de limpieza, la media calle y en todas sus colindancias, establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
 - 9. 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.
 - 10. Única y exclusivamente deberá contar con accesos y salidas por la Avenida Junco de la Vega (CBI-
- puntuales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- 3. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
 - 4. Deberá mantener vigente la póliza de seguros de responsabilidad civil de acuerdo a lo indicado en el artículo 91 requisitos número 10, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
- B) En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**



Corredor de Bajo Impacto) ya que por la calle Navío, corresponde a una zona con carácter de HU-Habitacional Unitamiliar, donde no se permiten usos diferentes al mismo.

A. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/005/2017 de fecha 04-cuatro de Enero del 2017-dos mil dieciséte, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, al Plano de proyecto 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, 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 esta Secretaría.

a) Para la calle Navío deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
b) Para la avenida Junco de la Vega deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: 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.
 3. De acuerdo al 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, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
 4. El Proyecto resuelve 2 cajones de estacionamiento mediante una disposición en fila de 2 vehículos tipo "tándem". Dicha propuesta está condicionada a que estos cajones sean exclusivamente para el uso habitacional y que la fila de 2 vehículos sea asignada a un mismo departamento.
 5. Los cajones asignados al local comercial deberán ser señalizados de manera clara indicando su respectivo uso.
 6. Con base en los artículos 28 y 71 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey, los accesos vehiculares deberán ser exclusivamente por la Av. Junco de la Vega.
- ARTÍCULO 28. Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.

8.4

4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y a través de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
2. Los residuos provenientes de la demolición deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
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.
- Durante la etapa de demolición parcial.**

B. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 4384/2016 dentro del expediente LTA-000523/2016 de fecha 11-Once de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

11. 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.
10. 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.
9. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
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.
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.
- ARTÍCULO 71. Los predios que colinden con vías subcolectoras o de mayor jerarquía y que se ubiquen en esquina, no deberán tener entradas ni salidas para vehículos por calles locales, salvaguardando los usos habitacionales.



5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria 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.
6. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
7. 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.
8. 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.
9. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

Durante la etapa de operación.-

Generales

10. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.1, 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey.
11. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
12. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin en la propiedad.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

13. 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.
14. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas y de para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo de 68 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (tienda de conveniencia) y de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para bancos y farmacias).
15. Las 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.

8.1
Vibraciones



Handwritten initials and numbers, including '8.0' and '2'.

- 32. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
- 31. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 30. 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.
- 29. 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.
- 28. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

Manejo de Residuos Sólidos

- 27. 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.
- 26. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 25. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 24. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable

Contaminación del Agua

- 23. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Emissiones al Aire

- 22. 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.
- 21. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
- 20. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 19. 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.
- 18. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 17. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

Contaminación del Suelo

- 16. 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.



Reforestación

33. 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 3-tres árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer 3 árboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición de mano de obra (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

34. 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.

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

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 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: La Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empearán 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 aperibir 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



Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ horas del día _____ del mes de _____ del año _____

EL C. NOTIFICADOR _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

NO. DE GAFFETE _____

FIRMA _____

NOMBRE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA: _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

siendo las _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA: _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
 C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
 SCS / AEDC / Jerc

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



Nuevo León adscrito.

Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman el C. Secretario y C. Director de correspondientes, notificárese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interposición persona proporcione contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó **SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de

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.



1