



01 de Diciembre de 2016  
No. de Oficio: SEDUE 3703/2016  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-290-16

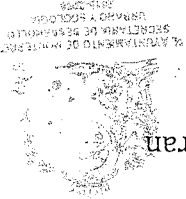
### ACUERDO

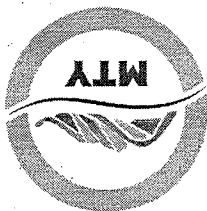
En Monterrey, Nuevo León, al 01-primera día del mes de Diciembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
-----VISTO.- El expediente administrativo No. L-000290/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 20-veinte de Junio del 2016-dos mil dieciséis, por la C. Claudia Ivonne Navarro Marroquín, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la calle GENERAL SANTIAGO TAPIA Y JOAQUÍN G. LEAL S/N ZONA CENTRO, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 04-076-016; acreditando dicha propiedad mediante Escritura Pública Número 22,374-veintidos mil trescientos setenta y cuatro, de fecha 22-veintidos de Septiembre de 2011-dos mil once pasada ante la fe del Licenciado Victor M. Garza Salinas, Titular de la Notaría Pública Número 67-sesenta y siete con ejercicio en el Primer distrito Registral en el estado; Así mismo anexa escrito de fecha 10-diez de febrero del 2016-dos mil dieciséis, dirigido al C. Licenciado Refugio de Jesús Rodríguez Flores, Primer Registrador Público de la Propiedad, donde el C. Eligio García González, solicita la cancelación del Usufructo Vitalicio, que le pudiera corresponder, respecto del inmueble que nos ocupa; Solicitud con la que pretende obtener la autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE, en el inmueble antes citado el cual tiene una superficie total de 460.062 metros cuadrados y una construcción total por regularizar de 197.64 metros cuadrados.

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 incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción II, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281,282 fracciones I y II, 283 Fracción I a VI, 284, 285, 286, 287, 288 Fracción I a VI, 290, 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, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso a), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.4, 15 fracción II, 16, 19 fracción II, III y IV, 36, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 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, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 23, 25, 125, 126 y 152 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 1, 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 Fracciones X, XI, 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, RESTAURANTE**, es considerado como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar 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: ...II **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predomnantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...."

III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el 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 55-cinuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación**: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, 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 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), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”

**IV.-** Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, el uso solicitado de Restaurante es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por lo tanto le son aplicables únicamente los Requerimientos **II, III y IV**, los cuales se cumplen de la siguiente manera:

**Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría estima que el uso solicitado no representa un problema, ni causa impactos negativos en los aspectos ambientales, sin embargo, queda obligado a dar cumplimiento a los lineamientos en materia ambiental indicados en el oficio número 2409/2016 dentro del expediente LTA-000252/2016, de fecha 29-veintinueve de junio del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala lineamientos en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución y a los cuales deberá dar cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

**Requerimiento III.-** 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, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el oficio No. DPTDU/V/390/2016, de 22-veintidos de julio del 2016-dos mil dieciséis, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución, y a las cuales deberá dar cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

**Requerimiento IV.-** La Dirección Municipal de Protección Civil emitió Dictamen técnico mediante Oficio DPC/1120/16, expediente número PC/184/15/18, tarjeta folio número 623/16, de fecha 30-treinta de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, de conformidad con el precepto jurídico 51 inciso h) del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, realizó inspección y revisión del predio que nos ocupa y



otorgó los Lineamientos en materia de protección Civil para el uso de Restaurantes, en el predio a ubicarse en la Calle General Tapia y Joaquín G. Leal, s/n, Colonia Centro, e identificado con el número de expediente catastral 04-076-016, y una superficie total de terreno de 461.16 metros cuadrados en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 197.64 metros cuadrados distribuidos en dos niveles, conforme a lo siguiente:

Distribución	Area (m2) Por Regulariza	Total	
		Plantas Baja	Total
Estacionamiento descubierto para 9-nueve cajones, Area de comensales, caja, dos 1/2 baños, oficina, bodega, baño.	197.60	197.60	197.60

IV.- 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 460.062 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (368.04 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.43 (197.64 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.50 (1150.15 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.43 (197.64 metros cuadrados) **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (46.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.10 (47.96 metros cuadrados); y **Area Libre** de 0.20 (92.01 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.57 (262.42 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: 8 niveles, y el proyecto presenta 1-un nivel, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta en el área de comensales 5.20 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, esta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 562/2016, de fecha 21-veintuno de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, indica que es factible la altura prevista de 5.20 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.



V.- 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 Centro, para el giro de Restaurante, requiere 01-un cajón por cada 15.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 81.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 6-seis cajones; para el uso de Oficina requiere 01-un cajón por cada 45.00 metros cuadrados donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 12.24 metros cuadrados por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón, dando un total de 07-siete cajones los requeridos; solucionando el proyecto con 09-nueve cajones dentro del predio.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 27-veintisiete de julio de 2016-dos mil dieciséis se pudo constatar que al momento de la misma, el predio se encuentra sin uso de suelo, el inmueble coincide con las áreas indicadas en los planos del proyecto proporcionados, a excepción de que las áreas verdes no se encuentran habilitadas. En relación a lo detectado en dicha inspección el interesado anexa escrito de fecha 23-veintitres de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis firmado por la C. Claudia Ivonne Navarro Marroquín propietaria del inmueble en cuestión, en el cual se compromete a habilitar y respetar las áreas verdes representadas como jardín en el plano del proyecto presentado.

VII.- La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey emitió Dictamen técnico mediante Oficio DPC/1120/16, expediente número PC/184/15/18, tarjeta folio número 623/16, de fecha 30-treinta de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, de conformidad con el precepto jurídico 51 inciso h) del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, realizó inspección y revisión del predio que nos ocupa y otorgó los Lineamientos en materia de protección Civil para el uso de Restaurante, en el predio ubicado en la Calle General Tapia y Joaquín G. Leal, s/n, Colonia Centro, e identificado con el número de expediente catastral 04-076-016, y una superficie total de terreno de 460.062 metros cuadrados en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 2409/2016 y expediente número LTA-000252/2016, de fecha 29-veintinueve de Junio de 2016-dos mil dieciséis, emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican 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.

IX.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría,



mediante oficio número DPTDU/V/390/2016, de fecha 22-veintidos de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitíó Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

X.- En fecha 7-siete de junio del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto a la calle General Santiago Tapia y Joaquín G. Leal, s/n, Colonia Centro, e identificado con el número de expediente catastral 04-076-016, señala que en los Estudios de Vialidad Si prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, indicando lo siguiente: a) Para la calle Tapia deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. b) Para la calle Joaquín G. Leal deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

XI.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción V del citado reglamento, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4a para regularización, acompaña Estudio de Revisión Estructural de fecha 16-dieciséis de junio de 2016-dos mil dieciséis realizado por el Ingeniero Juan Carlos Castellanos Bolaños Cacho con cédula profesional 1183585, para el inmueble ubicado en la Calle General Tapia y Joaquín G. Leal, s/n, Colonia Centro, e identificado con el número de expediente catastral 04-076-016, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el que concluye que el inmueble está construido y no representa ningún riesgo para el uso de suelo de Restaurante que se le pretende dar.

XIII.- Solicitante anexa Carta Responsiva de fecha 16-dieciséis de junio de 2016-dos mil dieciséis, firmado por el Ingeniero Juan Carlos Castellanos Bolaños Cacho con cédula profesional 1183585, el cual se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural con respecto a la Regularización en el predio ubicado en la Calle General Tapia y Joaquín G. Leal, s/n, Colonia Centro, e identificado con el número de expediente catastral 04-076-016, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

XIV.- El Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León emite escrito con número de oficio DOCINL-114/16 de fecha 6-ses de junio de 2016-dos mil dieciséis, dirigido a esta Secretaría en relación al inmueble ubicado en la calle General Tapia y Joaquín G. Leal, s/n, Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral 04-076-016, mediante el cual señala lo siguiente: "Informe a usted que el predio NO es competencia de esta institución, ni forma parte de los catálogos INAH-CONARTE por lo que el predio NO es competencia de someterse a los lineamientos de la autoridad municipal"



Que de acuerdo a lo 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 MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE, en el predio ubicado en la calle GENERAL SANTIAGO TAPIA Y JOAQUÍN G. LEA, S/N ZONA CENTRO, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 04-076-016, el cual tiene una superficie total de 460.062 metros cuadrados y una construcción total por regularizar de 197.64 metros cuadrados.

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

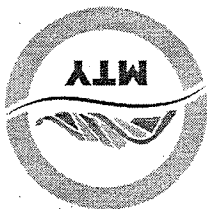
A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

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, 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.

2. Deberá de respetar el uso de edificación para **RESTAURANTE**, en el predio en cuestión.  
3. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función Z-seiete cajones de estacionamiento, como mínimo, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

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 la Fachada, el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso



- contrario quedará sin efectos la presente autorización.
6. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene a tramitar y obtener la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
  7. 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.
  8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
  9. 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.
  10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  11. 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.
  12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
  13. 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.
- C) La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey emitió Dictamen técnico mediante Oficio DPC/1120/16, expediente número PC/184/15/18, tarjeta folio número 623/16, de fecha 30-treinta de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, de conformidad con el precepto jurídico 51 inciso h) del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, realizó inspección y revisión del predio que nos ocupa y otorgó los lineamientos en materia de protección Civil para el uso de Restaurant, en el predio ubicado en la Calle General Tapia y Joaquín G. Leal. s/n, Zona Centro, e identificado con el número de expediente catastral 04-076-016, y una superficie total de terreno de 460.062 metros cuadrados en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.







D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/390/2016, de fecha 22-veintidos de julio de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

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

- a) Para la calle Tapia deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Joaquín G. Leal deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

2. El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual especifica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento 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 x 2.50 metros en batería. Así mismo, se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los 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 ciudad de Monterrey, vigente.
3. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento de 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.

4. El pasillo de circulación vehicular deberá 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, dado que presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo.
5. El acceso vehicular (entrada y salida) deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

8

4-  
KMG

9

E) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número 2409/2016 LTA-000252/2016, de fecha 29-veintinueve de Junio de 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:

1. 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 un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo restrictivo y preventivo tanto en el interior del Desarrollo, 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 o las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
9. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
8. Con respecto a los vehículos de carga queda prohibido realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones de Acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey. Por lo anterior, deberán programar los horarios de los suministros de manera que estos se realicen al interior del predio y sin obstaculizar los cajones de estacionamiento ni los pasillos de circulación.
7. Queda prohibido ofrecer servicio "drive thru" o autoserivicio, ya que el predio no cuenta con el área de maniobras necesaria para este fin.
6. El acceso vehicular de entrada y salida a la zona de estacionamiento que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos como postes o árboles colindantes a los accesos así como elementos decorativos, comerciales o de cualquier otro tipo que obstaculicen la visibilidad en la salida del Desarrollo.
- 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.





**Generales**

1. Deberán 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**

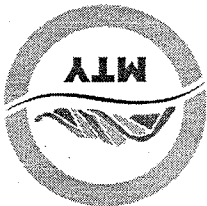
3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones 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 09:30 a 22:00 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, 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 partículas 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.
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 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 pudieran 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.

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 1fracción VI) y deberá de 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 06-seis 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 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:** 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 cometido por autoridad incompetente.

