

f

h  
e  
f

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 y II, 191 Fracciones 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, 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 I y II, 16, 39, 51, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 Fracciones I a X, 162, Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción V, 4 Fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, Fracciones I a VI, 13 Fracciones I, II y IX, 14 Fracciones I, II y VIII, 15 Fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I, II y III, 17, 18 Fracción IX, 33, 34, 95, 96, 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II

**CONSIDERANDO**

metros cuadrados, con una construcción total de 147.21 metros cuadrados que se regularizan. **PARA RESTAURANTE Y BAR**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 147.21 LICENCIAS DE USO SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener las Licenciado Pablo Elizondo Páez, Titular de la Notaría Pública número 125-ciento veinticinco, con y ocho, de fecha 16-dieciseis de Diciembre del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del **016**, quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública número 9,178-nueve mil ciento setenta **ZONA CENTRO** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 01-140-CANTU LOZANO**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la **GALIANA SUR No. 287**, presentada en fecha 11-Once de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, por el **C. JORGE ALBERTO VISTO**.- El expediente administrativo No. **L-000332-17**, formado con motivo de la solicitud diecho.----- Monterrey, Nuevo León, a los 18-diechocho días del mes de septiembre del año 2018-dos mil

**ACUERDO ADMINISTRATIVO**

No. de Oficio: SEDUE 8211/2018  
 ASUNTO: Expediente Administrativo L-000332-17



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** en una Zona Clasificada como **(SC) SERVICIOS Y COMERCIO**; donde el uso solicitado para **3.4.1 Bar** que se considera como **CONDICIONADO** y **3.4.5 Restaurante** que se considera como **PERMITIDO**, resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II 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 enunciadados 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 aquel uso o destino de mayor porcentaje, y **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de 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 dejara sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes."

**III.-** Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 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 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 habitada. 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 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

TOTAL	147.21 m2	147.21 m2
PLANTA BAJA	147.21 m2	147.21 m2
REGULARIZAR	M2 POR	TOTALES
DESCLOSE DE AREAS		
RESTAURANTE Y BAR		
	Recepción, barra, cocina, almacén, área de mesas, baños.	

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 147.21 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

IV.- Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra inserto en una zona clasificada como **CS-SERVICIOS Y COMERCIO**, por lo tanto son aplicables únicamente los requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento II:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. 3492/2017-dos mil diecisiete, dentro del expediente LTA-000410/2017 de fecha 18-dieciocho de septiembre del 2017. **Requerimiento III:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con número de oficio DPTDU/V/595/2017 de fecha 20-veinte de octubre del 2017-dos mil diecisiete, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV:** Cumple con este requerimiento ya que anexa Dictamen de lineamientos de seguridad emitido por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, de fecha 16-dieciséis de marzo del 2017-dos mil diecisiete, bajo el oficio No. SAV-PCM-D/0619/2017, Tarjeta Folio No. 0221/17, Expediente No. PC/536/15/18, mediante el cual señala los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil que deberá cumplir de acuerdo al Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey.

de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad. **IV. Seguridad:** Que el uso 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), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”



VI.- Que en cuanto a Lineamientos Urbanísticos, cabe mencionar que de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y lineamientos urbanísticos, contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica que la Zona de Servicios y Comercio, está Libre de Lineamientos urbanísticos, por lo que, tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, no le es exigible cumplir con dichos lineamientos.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, en el presente caso no le aplica dicho requerimiento, lo anterior considerando lo dispuesto en el Artículo 51 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que a la letra señala: "ARTÍCULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento: III. En los inmuebles ubicados en el Barrio antiguo; en los decretados o catalogados como de valor histórico o artístico 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," por lo que el promovente acompaña el oficio **DOCINI-285/16**, de fecha 16-diciembre de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por el Arq. Jorge Luis Cruz González, Coordinador de Monumentos Históricos del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, mediante el cual informa que el predio en cuestión forma parte de los catálogos INAH-INBA-CONARTE y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar; documento con el cual acredita que se encuentra en el supuesto que establece el numeral en comento.

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 20-veinte de septiembre del 2017-dos mil diecisiete se observó al momento de la visita que el inmueble tiene uso de restaurante y bar, la construcción si coincide con el plano de la inspección, no cuenta con cajones de estacionamiento.

IX.- El interesado acompaña Dictamen emitido por La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante Oficio No. SAY-PCM/D/0619/2017, Tarjeta Folio No. 0221/17, Expediente No. PC/536/15/18 de fecha 16-diciembre de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el giro de **Restaurante y Bar**, en el predio que nos ocupa; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 3492/2017 dentro del expediente LTA-000410/2017, de fecha 18-diciembre de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

*Handwritten signature/initials*



**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 SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA

**ACUERDA:**

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**XIV.** - En fecha 05-cinco de diciembre 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 al predio ubicado en la calle Galeana Sur No. 287, Colonia Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral (70)01-140-016, en la cual señala que en los estudios de vialidad se prevé la modificación para la avenida Washington deberá respetar una franja de 2.50 metros de ancho medidos de su límite de propiedad hacia dentro del predio, para la calle Galeana deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

**XIII.** - Al respecto el interesado anexa Carta Responsiva del Director Responsable de Obra, con fecha 30-treinta de marzo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por el Arq. Blas Reyna Rodríguez, con cédula profesional 1539925, para el predio ubicado en la calle Galeana Sur No. 287, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León.

**XII.** - Al respecto el interesado anexa Estudio de Pertaje Estructural, con fecha 03-tres de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por el Arq. Blas Reyna Rodríguez, con cédula profesional 1539925, manifestando que la construcción no presenta daños producidos a corto o largo plazo ni cuarteaduras en la misma, estando en buenas condiciones para uso y funcionamiento.

**XI.** - De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU/V/595/2017, de fecha 20-veinte de octubre del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, 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.

**RESTAURANTE Y BAR**, en el inmueble ubicado en la **GALEANA SUR No. 287, ZONA CENTRO** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 01-140-016**, el cual tiene un superficie total de 147.21 metros cuadrados, con una construcción total de 147.21 metros cuadrados que se regularizan.

**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:

**De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:**

**A. 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:**

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 respetar el uso de edificación para **Restaurante y Bar en el predio en cuestión.**
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. 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.
6. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
7. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
8. 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.
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.**



*Handwritten initials and marks.*

3. 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.

El propietario quedara condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Avenida Washington, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedara obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

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

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

mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo b) Para la calle Galeana deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

a) Para la avenida Washington deberá respetar una franja de 2.50 metros de ancho medidos de su límite de propiedad hacia dentro del predio

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

C. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/595/2017 de fecha 20-veinte de octubre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

B. Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante Oficio No. SAY-PCM/D/0619/2017, Tarjeta Folio No. 0221/17, Expediente No. PC/536/15/18 de fecha 16-diecioiséis de marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el giro de Restaurante y Bar, en el predio que nos ocupa; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informase sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

*Handwritten initials*

*Handwritten note:* casi sea requerido.

10. 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 viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.

9. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. 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

8. 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. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

7. Con respecto a los proveedores, el propietario y titular del desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al artículo 105, (inciso XVIII) del Reglamento de Tránsito y Vialidad del municipio de Monterrey, "queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la autoridad correspondiente

6. Queda prohibido ofrecer servicio "drive thru" o autoserivicio en el restaurante, ya que el predio no cuenta con las características necesarias para cumplir con el artículo 61 del reglamento de zonificación y usos de suelo.

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 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

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

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

4. 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 este





Handwritten initials and a checkmark.

**Emissiones al Aire**

12. En el área de cocina, deberá incluir campana y ducto o chimenea, 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 estructura que permita cuantificar la calidad de

además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.  
11. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural.  
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.  
9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar áreas verdes.

**Contaminación del Suelo**

8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o actividad en suelo natural.  
7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier  
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.

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.  
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 08:00 a 21:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

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 08:00 a 21:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

**Ruido y/o Vibraciones**

**Aspecto Ambiental**

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.

**Generales**

siguiente:  
D. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 3492/2017 dentro del expediente LTA-000410/2017, de fecha 18-diechocho de septiembre del 2017-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes. emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

### Contaminación del Agua

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

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
  19. 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.
  20. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
  21. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
  22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
  23. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
- ### Reforestación
24. De acuerdo al plano presentado ante esta dependencia el proyecto no contempla área jardínada ni cajones de estacionamiento por lo que no es necesario el arbolado en estas áreas.

### Imagen Urbana

25. 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.
26. 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



Handwritten initials and marks.

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, respuestas, 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 IV para al que por sí o por interposición 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.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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 descubre 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.

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-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.

**CUARTO:** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser 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.

Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

SCS / AEDC / ser

~~LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO~~

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

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman los C. C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. ---

