



GOBIERNO MUNICIPAL
2015 - 2018



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

No. de Oficio: SEDUE 8235/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000156-18

INSTRUCTIVO

C. MA. GUADALUPE HERNÁNDEZ
DOMICILIO: SANTA BEATRIZ NO. 202,
COLONIA SANTA MARTHA,
ESCOBEDO, NUEVO LEÓN.
Presente. -

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

---En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de Septiembre del año 2018-dos mil dieciocho.-----
---VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000156-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 22-veintidos de mayo del 2018-dos mil dieciocho, por la C. Ma. Guadalupe Hernández, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la **CALLE EMILIANO ZAPATA NO. 7943, COLONIA VALLE DE SANTA LUCIA (ANTES GRANJA SANTARIA)**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **33-013-049**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 25,360-veinticinco mil trescientos sesenta, de 07-siete de abril del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villarreal, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA TORTILLERIA**, en el inmueble antes citado el cual cuenta con una superficie total de 140.47 metros cuadrados y una construcción existente total de 110.45 metros cuadrados de los cuales 77.75 metros cuadrados corresponden a la construcción por regularizar y 32.70 metros cuadrados son por demoler.
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 3 fracciones XVI y XLV, 7, 11 fracción XII, 148 fracción II, 202 fracción V, 235 fracción I, 236 fracción I, 237, 308 fracciones III, IV y X, 314, 364, 365, 367, 399 fracciones I a X, 400 y 402, y Transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado; 281, 282 Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287, 288 Fracciones I a VI, 290, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 10, 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.1, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5 fracciones I a la XVI, 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 a la III, 17, 18 fracciones I y IV, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 30, 33, 37, 64, 91, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

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



J. A. B.

VII.- La Dirección Municipal de Protección Civil, emitió Dictamen técnico mediante Oficio No. SAY-PCM/D/1526/2018, expediente número PC/1071/15/18, tarjeta folio número 0515/18, de fecha 04-cuatro de mayo del 2018-dos mil dieciocho, en el cual otorgó los Lineamientos en materia de protección Civil para la demolición parcial y regularización de Tortillería, en el predio ubicado en la calle Emiliano Zapata No. 7943, Colonia Valle de Santa Lucia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 33-013-049, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 12-doce de junio del 2018-dos mil dieciocho se pudo constar al momento de la visita se la da uso de Tortillería. La construcción coincide con el plano autorizado casi en su totalidad, solo la diferencia está en lo que se va a demoler ya que aún no se inicia con los trabajos. Si cuenta con cajones de estacionamiento (2) dos vehículos.

| | | | | |
|------------------------|--------------|--|----------------|-------|
| ESTACIONAMIENTO (GIRO) | NORMATIVIDAD | 01 cajón por cada 35.00 m ² | Tortillería | TOTAL |
| | REQUIRE | 34.14/35.00 = 1 | 02-dos cajones | |
| OPINIÓN | PROYECTO | Presenta | Si cumple | |

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, de la siguiente manera:

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 140.47 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (105.35 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.55 (77.75 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.50** (491.64 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.55 (77.75 metros cuadrados) **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (21.07 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (21.96 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.25** (35.12 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.45 (62.72 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: 10-diez niveles, y el proyecto presenta 1-un nivel, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.10 metros en su nivel más alto.

| DESCGLOSE DE AREAS | (m2) Por regularizar | (m2) Por Demoler | Totales (m2) |
|--------------------|----------------------|------------------|--------------|
| Existente | 110.45 | 32.70 | 77.75 |
| Planta Baja | 110.45 | 32.70 | 77.75 |
| Total | 110.45 | 32.70 | 77.75 |

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 77.75 metros cuadrados distribuidos en dos niveles, conforme a lo siguiente:

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 NORTE, DISTRITO URBANO SAN BERNABE** en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado de para **2.1.2 TORTILLERÍA**, es considerado como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en Artículo 148 fracción I de la de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos, **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

Handwritten signature and initials

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

- 3. La interesada anexa escrito de fecha 10-diez de mayo del 2018-dos mil dieciocho en el cual se compromete a adquirir un Seguro de Responsabilidad Civil con protección a terceros con respecto a la demolición parcial a realizarse en el predio ubicado en la Emiliano Zapata No. 7943, Colonia Valle de Santa Lucia, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 33-013-049.
 - 2. Secuencia de Demolición Parcial de fecha 08-ocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho, firmada por el Arquitecto Daniel Salazar Emiliano Zapata No. 7943, Colonia Valle de Santa Lucia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 33-013-049.
 - 1. Carta Responsiva de fecha 08-ocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho, firmada por el Arquitecto Daniel Salazar Salinas con cedula profesional número 4980698, con respecto a la regularización y demolición parcial a realizarse en el predio ubicado en la calle Emiliano Zapata No. 7943, Colonia Valle de Santa Lucia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 33-013-049.
- XII.- La interesada, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, en relación a la Demolición Parcial de Construcción, anexa lo siguiente:

XI.- Que la interesada 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 del 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, acompañando Reporte Estructural, firmado por el Arquitecto Daniel Salazar Salinas con cedula profesional número 4980698, manifestándose como Asesor en Seguridad Estructural mediante escrito de fecha 18-dieciocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho, anexo al mismo, en el cual concluye: *"CONSIDERANDO ESTOS PRINCIPIOS BÁSICOS DE LA INGENIERÍA ESTRUCTURAL, HABLAMOS DE UNA ESTRUCTURA SANA, DE UNA CONSTRUCCIÓN COMPATIBLE Y SEGURA, LLEVADA A CABO CON MATERIALES HOMOGÉNEOS, QUE, CUANDO ESTA SE SOMETE A CARGAS NORMALES, LAS PRESIONES SE EXTIENDEN EN TODAS DIRECCIONES, GUARDANDO ASI LA INTEGRIDAD DEL SISTEMA RESISTENTE.*

X.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 23-veintitres de enero del 2018-dos mil dieciocho, respecto al predio ubicado en la calle Emiliano Zapata No. 7943, Colonia Valle de Santa Lucia e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 33-013-049, en la cual señala que, en los estudios de vialidad, si se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, debiendo respetar lo siguiente: a) Para la calle Emiliano Zapata deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. b) Para la Av. Julio A. Roca 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.

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 Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU/V/321/2018, de fecha 14-catorce de junio del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a información presentada por la 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.

VIII.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 1520/2018 y expediente número LTA-000159/2018, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2018-dos mil dieciocho, 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.

oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



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 (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) PARA TORTILLERIA, para el predio ubicado en la CALLE EMILIANO ZAPATA NO. 7943, COLONIA VALTE DE SANTA LUCIA (ANTES GRANJA SANTARIA), en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 33-013-049, el cual cuenta con una superficie total de 140.47 metros cuadrados y una construcción existente total de 110.45 metros cuadrados de los cuales 77.75 metros cuadrados corresponden a la construcción por regularizar y 32.70 metros cuadrados son por demoler.

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

- A)** Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arquitecto Daniel Salazar Salinas con cédula profesional número 4980698, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además deberá 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 acondicionamientos, tapiales, cintas, puntales 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.

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

C) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

D) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo de la Reforma por Modificación, Adición o Derogación del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias de demolición en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición Parcial) que se autorizan.

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

1. Deberá 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 proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de TORTILLERIA
4. Deberá mantener habilitado y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas 01-un cajon de estacionamiento que requiere el proyecto como mínimo.



Handwritten initials and a signature.

5. 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).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
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. Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a 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. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda darseles.
12. 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.
13. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener primeramente la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
14. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
16. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
17. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
- F) Deberá respetar lo indicado por la Dirección Municipal de Protección Civil mediante Oficio No. SAY-PCM/D/1526/2018, expediente número PC/1071/15/18, tarjeta folio número 0515/18 de fecha 04-cuatro de mayo del 2018-dos mil dieciocho, en el cual otorgó los lineamientos en materia de protección Civil para la demolición parcial y regularización de Tortillería, en el predio ubicado en la calle Emiliano Zapata No. 7943, Colonia Valle de Santa Lucía, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 33-013-049, 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 quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- G) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio número DPTDU/V/321/2018, de fecha 14-catorce de junio del 2018-dos mil dieciocho, 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo 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 Emiliano Zapata deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la Av. Julio A. Roca 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 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.

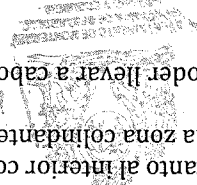
8. C. P. J.

11. Antes de iniciar y durante las actividades de la demolición se deberá tomar en cuenta y monitorizar continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica.
10. 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 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. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
7. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, 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.
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 18:00 horas.
2. Los residuos provenientes de 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 demolición 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. -

H) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número 1520/2018 dentro del expediente número LTA-000159/2018, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, en cuanto a lineamientos en materia ambiental, 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 Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
9. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
8. De acuerdo al artículo 105 fracción 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.
7. Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo a las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento, deberá hacer uso de vehículos de carga de hasta 5.00 metros de longitud.
6. Con respecto al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
5. El acceso vehicular a los cajones deberá 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 ya sea móviles o fijos, además de postes o momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
4. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo y el espacio necesario para abrir las puertas.
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



8.0.17

32. Deberá instalarse contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

31. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de Desarrollo Sustentable del Estado.

Manejo de Residuos Sólidos

30. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

29. 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.

28. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

27. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

Contaminación del Agua

26. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

25. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

24. El área de producción de tortillas deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de 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 las emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

Emisiones al Aire

23. 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.

22. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

21. 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.

20. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

19. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

Contaminación del Suelo

18. 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.

17. En caso de utilizar 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.

16. Las actividades que generen emisiones de ruido, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994) de 68 dB(A) de 08:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

15. 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.

Ruido y/o Vibraciones

14. 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.

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

Generales

12. Deberá de colocarse mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

11. Deberá de colocarse mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

10. Deberá de colocarse mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.



Handwritten initials and a signature in the top right corner.

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

Reforestación

36. 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 02-dos árboles de las características arriba mencionadas (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

37. 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.

38. 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 **03-tres años** no se ejerce el derecho por ellas 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 aperibir a la interesada en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en 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, responsabilidades, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interposición persona proporcionó documentación falsa o simuló 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.



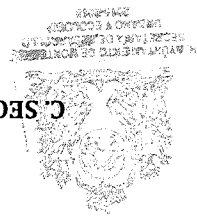
EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE _____
FIRMA _____
NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE _____
FIRMA _____

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

[Handwritten signature]
LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SOS / ABDC / kama

[Handwritten signature]
LIC. LUIS HORACIO BORTOM 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 CC. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma los CC. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

