



Oficio No.: SEDUE 7659/2018
Expediente Administrativo L-000018-18

INSTRUCTIVO

AL C. FRANCISCO ISIDRO FLORES VILLARREAL
DOMICILIO: JOSE MARIA MORELOS ORIENTE
Nº 1039 EN LA ZONA CENTRO, MONTERREY, N.L.
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 30-treinta días del mes de Julio del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. L-000018-18, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 23-veintitres de Enero del año 2018-dos mil dieciocho, por el **C. FRANCISCO ISIDRO FLORES VILLARREAL**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la calle **MORELOS ORIENTE, Nº 1059, ZONA CENTRO (BARRIO ANTIGUO)** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **05-057-037**; quien acredita la propiedad mediante la Escritura Pública Número 11,741-once mil setecientos cuarenta y uno, de fecha 30-treinta de Noviembre del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Abelardo Benito Rodríguez de León, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 13-trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, solicitud mediante la cual solicita las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) y de USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE Y 02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie de 297.92 metros cuadrados, con una construcción por regularizar de 436.04 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 3 Fracciones XVI y XLV, 7, 11 Fracción XII, 148 Fracciones I y II, 202 Fracción V, 235 Fracción II, 236 Fracción II, 364, 365, 367, 399 Fracciones I a X, 400, 402 y Transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano por el Estado de Nuevo León; artículos 281, 282 Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracciones I a V, 288 Fracciones I a VI, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 Fracción II, 5 Fracción I, 6, 8, 9 Fracción I punto 4 inciso g), 11, 12 Fracciones II y III, 13, 14 Fracción II punto 2.3, Fracción III punto 3.4, 15 Fracción I, 16, 36, 52, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161 Fracciones I a la X, 162 Fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 Fracción V, 4 Fracciones II y IV, 5, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 Fracción IV y IX, 26 último párrafo, 30, 91, 94, 106, 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 a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 28-veintiocho de Febrero

E. J. R.



del 2018-dos mil dieciocho, se hizo constar que Al momento de la visita se pudo constatar que a la propiedad no tiene uso y el proyecto si concuerda con el plano presentado.

III.- 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 indicada como **ZVP-ZONA DE VALOR PATRIMONIAL**, donde el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTE** se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 148 fracciones I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala: "**ARTÍCULO 148.** En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: **I. 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...". Y donde el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**; se considera como **CONDICIONADO**; por lo tanto, se informa lo establecido en el Artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "**Artículo 148.-** las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con la siguiente categoría: **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 en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta 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."

IV.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 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-cincuenta 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 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 (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”.

V.- Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, y que el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **(ZVP) ZONA DE VALOR PATRIMONIAL**, por lo tanto son aplicables el total de los requerimientos I, 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 I.:** De acuerdo a la distancia mencionadas de resguardo en dicho requerimiento y conforme a la inspección realizada en fecha 28-veintiocho de Febrero del 2018-dos mil dieciocho realizado por personal adscrito a esta Secretaría y al levantamiento de microzonificación, se constató que el lote en cuestión **Cumple** de la siguiente manera; conforme a lo mencionado en el Criterio 1 para Usos Condicionados; Por la calle Morelos, de **34 lotes totales (100%)**, 30 lotes corresponden a uso distinto al de habitacional unifamiliar que equivale al 88.24 % de los lotes totales y 4 lotes es uso de habitacional unifamiliar (habitado) que equivale a un 11.76 % de los lotes totales; además de que uno de los lotes adyacentes al predio no tiene uso habitacional unifamiliar; por lo cual se da por satisfecha dicha predominancia. **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. 0748/2018 dentro del Dictamen LTA-000072/2018 de fecha 20-veinte de Marzo del 2018-dos mil dieciocho. **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 núm. de oficio DPTDU/V/154/2018 de fecha 16-dieciséis de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, 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 la Dirección de Protección Civil Municipal, emitió oficio No. SAY-PCM/D/3293/2017, Expediente No. PC/868/15/18, Tarjeta Folio No. 1410/17 de fecha 07-siete de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala los lineamientos y recomendaciones en materia de protección civil que se deberán implementar para el proyecto de Restaurante y 02-dos Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, en el predio ubicado en la calle Morelos N° 1059, Oriente, Zona Centro, y expediente catastral 05-057-037.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 436.04 metros cuadrados por regularizar, distribuidos en dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas: Planta Baja con una construcción de 253.28 metros cuadrados, se encuentran Acceso, Vestíbulo, Área de Comensales, Almacén, Cocina, Terraza Cubierta, Área de Juegos, Oficina, Baños, Escaleras y Área Verde. En la Planta Alta con una construcción de 182.76 metros cuadrados se encuentra Escaleras, Terraza Cubierta, 02-dos Locales Comerciales, Almacén y Baños.

VII.- Que el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en sus artículos 32 y 51 fracción III, señala lo siguiente: *“ARTICULO 32. Para la zona del Barrio Antiguo, decretado como zona protegida, se permitirán los usos del suelo indicados en la Matriz de Compatibilidad y la densidad señaladas en el Plan y en este Reglamento; no serán aplicables el CUS y el COS y la altura de las edificaciones quedará sujeta a lo dispuesto por la normatividad aplicable, procurando que el lenguaje arquitectónico utilizado armonice con el entorno. Lo anterior con independencia de las disposiciones legales de carácter general que sean aplicables. ...”*; *“ARTICULO 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...”*; *por lo que, al considerar lo dispuesto en los referidos Artículos del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona y además el INAH señala mediante el oficio descrito, que “el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico. Sin embargo forma parte de los edificios con valor en la zona de resguardo patrimonial de casco municipal y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, tal como lo establecen los artículos 35, 36 Fracción I y 37 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas”, que de acuerdo a lo señalado por el artículo 78 del mencionado Reglamento de Zonificación, que textualmente señala: “ARTÍCULO 78. Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico, que conserven características dignas a preservar*

según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a la zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente.”; por lo que, al considerar lo dispuesto en los referidos Artículos del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, el proyecto presentado por el solicitante, queda eximido de cumplir con los lineamientos urbanísticos y con los cajones de estacionamiento, luego entonces, no le serán requeridos.

VIII.- Ahora bien, el proyecto presentado, cumple con el número de niveles máximo permitidos que es de (+)12 niveles ya que el proyecto presenta 02-dos niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, así como con 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. ...”. Por presentar el proyecto cada nivel 4.00-cuatro metros de altura.

IX.- El interesado acompaña escrito con número de oficio No. 401.6C.2/463/2017, firmado por el Lic. Fernando Toba Garza, Jefe de Departamento de Trámites y Servicios Legales del Centro INAH, N.L. de fecha 17-diecisiete de Octubre de 2017-dos mil diecisiete, en el cual se menciona lo siguiente: **“el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico. Sin embargo, forma parte de los edificios con valor en la zona de resguardo patrimonial de casco municipal y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, tal como lo establecen los artículos 35, 36 Fracción I y 37 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas. En virtud de lo anterior, nuestra opinión técnica es que se mejore su fachada y conserve su estructura original”.**

X.- El interesado acompaña escrito por parte de la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo con fecha 11-once de Diciembre de 2017-dos mil diecisiete, en el cual se menciona lo siguiente: **Por Medio de la presente se da el Vo.Bo. por parte de la Junta de preservación y Conservación del Barrio Antiguo de monterrey para las licencias municipales de uso de suelo, edificación y construcción (regularización) para Restaurante y locales comerciales de servicios agrupados, ubicados en Morelos 1059 ote, en el centro de monterrey, expediente catastral 05-057-037.**

XI.- La Dirección de Ecología, emitió oficio No. 0748/2017, dentro del dictamen LTA-000072/2018 de fecha 20-veinte de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

XII.- Los interesados acompañan Constancia de Seguridad Estructural (Reporte Estructural), elaborado por el Arquitecto Miguel Angel Flores Juárez, con Cedula Profesional No. 5778820, mediante el cual señala, entre otras cosas, que: **“...NO SE PRESENTAN DAÑOS ESTRUCTURALES DE NINGUN TIPO QUE PONGAN EN RIESGO LA INTEGRIDAD FISICA DE LAS PERSONAS QUE LABORAN Y LOS VISITANTES, EN ESTOS INMUEBLES.”**, manifestándose además como responsable de dicho reporte; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XIII.- En base al artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/154/2018 de fecha 16-dieciséis de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, el cual se realizó, conforme a la información y al Plano presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XIV.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 10-diez de Enero del 2018-dos mil dieciocho,

emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la avenida Morelos Oriente, N° 1059, identificado con el número de expediente catastral 05-057-037, en la cual se informa que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación de los alineamientos para la calle Morelos Oriente, pero señala que deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XV.- Los interesados acompañan Dictamen con el **Oficio Número, SAY-PCM/D/3293/2017, Expediente N° PC/868/15/18, Tarjeta Folio N° 1410/17** de fecha 07-siete de Noviembre de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey para la construcción de una **Restaurante y 02-dos Locales Comerciales de Servicios Agrupados**, respecto del inmueble ubicado en la calle Morelos Oriente, N° 1059, Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral **05-057-037**; condicionándolo al cumplimiento de los lineamientos de seguridad, los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de tales medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

Que, por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) y de USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE Y 02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el inmueble ubicado calle **MORELOS ORIENTE, N° 1059, ZONA CENTRO (BARRIO ANTIGUO)**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **05-057-037**; el cual tiene un superficie de 297.92 metros cuadrados y una construcción de 436.04 metros cuadrados que se regulariza.

SEGUNDO. - El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir 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, áreas libres, etc.).
2. Deberá de respetar el uso de edificación de **Restaurante y 02-dos Locales Comerciales y de Servicios Agrupados** que se autoriza en el predio.
3. **Deberá mantener habilitadas las áreas libres y áreas verdes señaladas conforme al plano presentado.**
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **No deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
5. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamiento permitido antes de cualquier movimiento.**
6. 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.
7. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
8. Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
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 dárseles.
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. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
14. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de video así como de iluminación necesaria en cada caso.
15. Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberán permitir escurrimientos.

A. Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/154/2018 de fecha 16-dieciséis de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y al Plano presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

1. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la calle Morelos Oriente, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
2. De conformidad con las estrategias de conservación urbana, que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 establece en cuanto inmuebles de valor histórico y artístico, y considerando el Oficio 401.6C.2/643/2017 de fecha 16(sic) de octubre del 2017, firmado por el Lic. Fernando Toba Garza, Jefe de Departamento de Trámites y Servicios Legales del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León, en el cual se nos informa que el inmueble en mención forma parte de los edificios con valor en la zona de resguardo patrimonial del casco municipal, y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, se condiciona al propietario a cumplir con las siguientes obligaciones.
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. Ahora bien, con base en el Artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para éste proyecto

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

I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;

II. En los destinados a estancias infantiles;

III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,

IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

4. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
5. 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
6. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad

podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

7. 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.

B. En materia de Ecología, deberá de respetar y dar cumplimiento a lo indicado en el oficio No. 0748/2018, dentro del dictamen LTA-000072/2018, de fecha 20-veinte de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010 y 2020.
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. 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

4. 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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provocuen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a zonas habitacionales, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 01:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
6. 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.
7. 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.

Contaminación del Suelo

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. 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.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. 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.

Emisiones al Aire

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

Contaminación del Agua

15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación

del establecimiento.

17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
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. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada ni cajones de estacionamiento por lo que no requiere del arbolado en estas áreas.

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.

C. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. SAY-PCM/D/3293/2017, Expediente No. PC/868/15/18, Tarjeta Folio No. 1410/17 de fecha 07-siete de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitiera otorgando los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el giro de Restaurante y 2 Locales Comerciales y de servicios Agrupados en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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.

TERCERO: Se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de 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: La Licencia 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 el artículo 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 apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en vigor, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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.

SÉPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros; y con el apereibiramiento 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 interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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 Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

LIC. LUIS HORACIO BORTONI-VÁZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS./EAM/jefc

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

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

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

