

8.09

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

CONSIDERANDO

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y, número de expediente catastral 10-509-020.

Presenta copia simple de plano por medio del cual la Dirección Urbanismo y Planeación, del Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha 20-veinte de septiembre de 1976-mil novecientos setenta y seis, bajo el expediente administrativo 949/76, aprobó una construcción 02-dos departamentos respecto al predio ubicado en la Calle Magnolia No. 2214 Ote., Colonia Reforma en esta ciudad, e identificado con el

ANTECEDENTES

cuadrados. 135.94 metros cuadrados son por demoler, resultando una construcción total de 1,051.64 metros cuadrados y 178.30 metros cuadrados son área autorizada, 873.34 metros cuadrados son por regularizar y de 1,064.63 metros cuadrados y una construcción existente total de 1,187.58 metros cuadrados de los cuadrados (lote 020) y 360.63 metros cuadrados (lote 024) y conjuntamente forman una superficie total citados, los cuales cuentan con una superficie de 352.00 metros cuadrados (lote 019), 352.00 metros cuadrados (REGULARIZACION) PARA MICROINDUSTRIA DE PROCESOS MOLESTOS en los inmuebles antes CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION por la cual solicita la autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, 95-noventa y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado con sede en este Municipio; dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Ramos Betancourt, Notario Público Titular Número Pública Número 11,424-once mil cuatrocientos veinticuatro, de fecha 23-veintitres de mayo del 2013- expedientes catastrales 10-509-019, 10-509-020 y 10-509-024; acreditándolo mediante Escritura Márquez y Armando Oyervides Márquez en su carácter de propietarios de los predios ubicados en la en fecha 24-veinticuatro de junio del 2016-dos mil dieciséis, por los CC. Francisco Javier Oyervides VISTO.- El expediente administrativo No. L-000308-16, formado con motivo de la solicitud presentada - En Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte de abril del año 2018-dos mil dieciocho.

ACUERDO ADMINISTRATIVO

No. de Oficio: SEDUE 6712/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000308-16



inlusive, 11, 137 Fracción 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 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 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 4 inciso c), 11, 12 fracción IV, 13, 14 fracción IV puntos 4.2, 15 fracción II, 16, 19 fracciones I a IV, 36, 39, 45 bis, 46, 47, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a IX, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos fracciones VI, 4 fracciones II y IV, 5 fracción I a XVI 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, 3 fracción VI, 4 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IV y IX, 22, 23, 25, 26 fracción I, 40, 41, 49, 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 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

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 INDUSTRIAL**, en una zona indicada como **HMI-HABITACIONAL MIXTO INTENSO**, donde el uso solicitado para **4.2.2 MICRO INDUSTRIA DE PROCESOS MOLESTOS**, se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "... **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 dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...";

IV.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I Predominancia**: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-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 familiar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la

804

J. O. P.

Reguierimiento III.- La Direccion de Proyectos Tecnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emiti6 Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, debera cumplir con las recomendaciones indicadas en el oficio No. DPTDU/V/125/2018, de fecha 06-seis de marzo del 2018-dos mil dieciocho, mismas que seran precisadas en el cuerpo de esta resoluci6n, y a las cuales debera dar cabal cumplimiento para

Reguierimiento II.- La Direccion de Ecologia adscrita a esta Secretaria emite oficio No. 0460/2018 dentro del expediente LTA-000039/2018, de fecha 21-veintuno de febrero del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual senala lineamientos en materia ambiental, respecto a la contaminaci6n del aire, agua, energias (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que seran precisados en el cuerpo de esta resoluci6n y a los cuales debera dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

Reguierimiento I.- De acuerdo a Inspecci6n Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaria de fecha 16-dieciseis de agosto del 2016-dos mil dieciseis, se realiz6 microzonificaci6n donde se pudo constatar que en una distancia de 100 metros hacia ambos lados del predio en cuesti6n, en ambos lados de las aceras de las calles se encuentra una cantidad de 31-treinta y un lotes, de los cuales 21-veintuno tienen uso diferente al habitacional unifamiliar que corresponden al (68%) setenta y uno por ciento de los lotes colindantes y los lotes adyacentes al predio no tiene uso habitacional unifamiliar habitado.

V.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, el predio se encuentra en una zona indicada como HMI-HABITACIONAL MIXTO INTENSO, por lo tanto, le son aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera:

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 Transici6n (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente articulo, asi como las demas que se establezcan en la normatividad correspondiente;

predominancia a traves de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; II. Contaminaci6n: No deberan sobrepasar los limites maximos permisibles de contaminaci6n del aire, suelo, agua, energias (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminaci6n sera determinado por un dictamen que emita la Secretaria, segun lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo Leon y demas disposiciones de carcter 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 sera determinado mediante un dictamen que emiti6 la Secretaria, previo analisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demas disposiciones de carcter general aplicables. Cuando las obras de construcci6n generen en su hora de maxima demanda mas de 1500-Mil quinientos viajes, segun los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio debera ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad fisica o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuesti6n, sera determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Direccion de Protecci6n Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo Leon.



satisfacer este requerimiento.

Requerimiento IV.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. emitió Dictamen Técnico de fecha 10-diez de junio del 2016-dos mil dieciséis, con reporte No. 116-347, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Micro-Industria en los predios ubicados en la calle Magnolia No. 2214, Colonia Reforma en el Municipio de Monterrey N. L., con los expedientes catastrales 10-509-019, 020 y 024, en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección-verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,051.64 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

DESCLOSE DE AREAS	(m2) Por Autorizada Existente	(m2) Por Regularizar	(m2) Por demoler	Totales (m2)
Planta Baja	422.75	284.37	49.23	873.52
Planta Alta	237.96	89.15	86.71	151.25
Cubierta	526.87	-	-	526.87
Total	1,187.58	178.30	135.94	1,051.64

VII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 16-dieciséis de agosto del 2016-dos mil dieciséis se pudo constar al momento de la visita que el uso del inmueble es de oficinas, bodega y entrega de productos para soldadura.

VIII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 1,064.63 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (798.47 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.53 (561.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.50** (2,661.58 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.99 (1,051.64 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.12** (127.76 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.12 (128.70 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (266.16 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.47(503.63 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: 05- cinco niveles, y el proyecto presenta 02-dos niveles: con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 8.00 metros

Handwritten signature/initials

SECRETARÍA DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO



809

Municipio de Monterrey, y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción VI del citado reglamento, la
Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 125 del Reglamento para las Construcciones del
XII.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de

indicados en el cuerpo de la presente resolución.
actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán
lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las
LTA-000039/2018, de fecha 21-veintuno de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emite los
XI.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 0460/2018 y número de expediente administrativo
deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.

que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien
inspección-verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado,
en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a
Reforma en el Municipio de Monterrey N. L., con los expedientes catastrales 10-509-019, 020 y 024,
humana para el uso de Micro-Industria en los predios ubicados en la calle Magnolia No. 2214, Colonia
116-347, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad
L., A.C. emitió Dictamen Técnico de fecha 10-diez de junio del 2016-dos mil dieciséis, con reporte No.
X.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N.

en el plano del proyecto presentado.

cajones, solucionando el proyecto con un total de 06-seis cajones dentro del inmueble, según se advierte
servicio resultando el requerimiento de 02-dos cajones; resultando el requerimiento total 04-cuatro
conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 109.70 metros cuadrados de unidad básica de
Oficina, requiere 01-un cajón por cada 45.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde
cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 02-dos cajones; para el uso de
básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 440.00 metros
Industria de procesos molestos, requiere 01-un cajón por cada 285.00 metros cuadrados de unidad
conforme al plan citado, para el predio ubicado en el Distrito Urbano INDUSTRIAL, para el uso de Micro
IX.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida
M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

máxima permitida en esa zona.
superior de losa, de acuerdo al plano del proyecto presentado, considerando que no excede la altura
que es factible autorizar una altura máxima de 8.00 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel
mediante oficio número DPTDU 501/2016, de fecha 07-siete de julio del 2016-dos mil dieciséis, indica
por lo anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría,
uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría;
nivel será de 4.00-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del
del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada
atento a lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo
lineales en su nivel más alto, medidos de nivel de piso terminado al nivel superior de losa, por lo cual,

809

construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4b, acompañe Estudio de Revisión Estructural con fecha de mayo del 2016-dos mil dieciséis, firmado por la Arquitecta Greta Johana García Luna con número de cédula profesional 10013508, manifestándose como Asesor en Seguridad Estructural mediante escrito de fecha 19-diecinove de febrero del 2018-dos mil dieciocho, anexo al mismo, respecto del predio que nos ocupa.

XIII.- 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/125/2018, de fecha 06-seis de marzo del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XIV.- La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 01-primero de diciembre del 2014-dos mil catorce, respecto a los predios ubicados en la calle Magnolia No. 2214, Colonia Reforma e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70) 10-509-019, 020 y 024, 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 Magnolia deberá respetar un ancho total de 36.00 metros, medidos tomando como parámetro fijo el límite de propiedad de los predios en la acera Norte, hacia el predio. b) Para la Calle Fresno 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.

XV.- El interesado 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:

1. Carta Responsiva firmada por la Arquitecta Mónica Piña Martínez con cedula profesional número 4608637, con respecto a la demolición parcial a realizarse en los predios ubicados en la calle Magnolia No. 2214, Colonia Reforma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificados con los expedientes catastrales 10-509-019, 020 y 024.

2. Secuencia de Demolición firmada por la Arquitecta Mónica Piña Martínez con cedula profesional número 4608637, con respecto a la demolición parcial a realizarse en los predios ubicados en la calle Magnolia No. 2214, Colonia Reforma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificados con los números de expedientes catastrales 10-509-019, 020 y 024.

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



509

C) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), los cuales ~~debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.~~

B) 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 en el 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) que se autorizan.

1. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
2. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los accordonamientos, tapiales, cintas, puntuales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.

A) Deberá ejecutar la Demolición parcial (135.94 m2), considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, la Arquitecta Mónica Pina Martínez con cédula profesional número 4608637, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además deberá de considerar lo siguiente:

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:

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, CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA MICROINDUSTRIA DE PROCESOS MOLESTOS en los inmuebles ubicados en la CALLE MAGNOLIA NO. 2214, COLONIA REFORMA, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales 10-509-019, 10-509-020 y 10-509-024, los cuales cuentan con una superficie de 352.00 metros cuadrados (lote 019), 352.00 metros cuadrados (lote 020) y 360.63 metros cuadrados (lote 024) y conjuntamente forman una superficie total de 1,064.63 metros cuadrados y una construcción existente total de 1,187.58 metros cuadrados de los cuales 178.30 metros cuadrados son área autorizada, 873.34 metros cuadrados son por regularizar y 135.94 metros cuadrados son por demoler, resultando una construcción total de 1,051.64 metros cuadrados.

ACUERDA:

800

D) En cuanto a Edificación, Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- a) Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 1) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
- b) 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
- c) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **MICROINDUSTRIA DE PROCESOS MOLESTOS.**

d) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 06-seis cajones de estacionamiento que presenta el proyecto.

e) 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 SENALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).

f) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

g) 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.

h) 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.

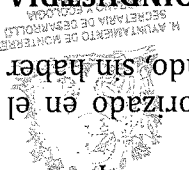
i) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se convierta en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

j) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

k) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

m) **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.**

n) Deberá cumplir con el Reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.





J. A. P.

2. De acuerdo al plano de proyecto presentado el proyecto desplanta construcción sobre la zona de afectación vial prevista para la calle Magnolia. 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.

- c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.
- b) Para la Calle Fresno deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- a) Para la Calle Magnolia deberá respetar un ancho total de 36.00 metros, medidos tomando como parámetro fijo el límite de propiedad de los predios en la acera Norte, hacia el 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.

F) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/125/2018 de fecha 06-seis de marzo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base a la información presentada por el interesado, siendo lo siguiente:

E) Deberá respetar lo indicado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. mediante Dictamen Técnico de fecha 10-diez de junio del 2016-dos mil dieciséis. con reporte No. 116-347, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Micro-Industria en los predios ubicados en la calle Magnolia No. 2214, Colonia Reforma en el Municipio de Monterrey N. L., con los expedientes catastrales 10-509-019, 020 y 024, en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección -verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.

- o) 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.
- p) 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 apege a lo presentado para su autorización.
- q) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



Considerando el antecedente autorizado por la Dirección de Urbanismo y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, con fecha 20 de Septiembre de 1976, se condiciona al propietario a que en el momento que se realice la ampliación de la calle Magnolia, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos para que pueda ser habilitada como vía pública.

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.

4. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

5. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupados exclusivamente por vehículos.

6. Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida de los vehículos al estacionamiento.

7. El acceso vehicular (entrada y salida), deberá tener un ancho mínimo de 3.00 metros dado que se propone de un sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

8. De acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, cuando se trate de regularizaciones, al resolver los cajones de estacionamiento al interior del predio, podrán aceptarse anchos de pasillos de circulación con menores dimensiones, quedando sujetas las características geométricas a dictamen que al efecto realice la Secretaría, asegurando en todo momento una circulación funcional.

8.00 m



8.029

- 2. Los residuos provenientes de la demolición deberán manejarse (almacenamiento, transporte y sabados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
- 1. El horario de las actividades de la demolición será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y

Durante la etapa de demolición parcial. -

G) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 0460/DIEC/2018 y número de expediente administrativo LTA-000039/2018, de fecha 21-veintuno de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

- 14. 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.
 - 13. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasionen problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
 - 12. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
 - 11. El 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.
 - 10. Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo a las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento y para las maniobras vehiculares, no deberá hacer uso de vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud. En caso de requerir vehículos de carga de mayor dimensión, deberán solicitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y cumplir con los requisitos que señale el reglamento de Tránsito y Vialidad Vigente, respecto al tránsito de vehículos de carga pesada.
 - 9. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento de vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- Por lo anterior, se condiciona al titular y propietario del desarrollo a respetar el ancho mínimo propuesto de 5.21 metros, y contar con personal de planta que auxilie a los usuarios a realizar sus maniobras vehiculares.



- disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
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.
 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.
 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.
 6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
 7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
 8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
 9. 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.
 10. 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.
 11. 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.
 12. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición se deberá tomar en cuenta y monitorear la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.mt.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
 13. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
 14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como consumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje

802

804

- 25. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite. el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
- 24. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar áreas verdes.
- 23. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o actividad en suelo natural.
- 22. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier

Contaminación del Suelo

- 21. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
- 20. 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 límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A) de 08:30 a 18:30 horas.
- 19. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación (respetando una zona de amortiguamiento de 2 metros), vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados.
- 18. 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.

**Aspecto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones**

- 17. 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.
- 16. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.
- 15. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

**Durante la etapa de operación. -
Generales**

o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.



8.029

Reforestación

38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 04-cuatro árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 07-siete 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

- 37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
- 36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 35. 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.
- 34. 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.
- 33. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT.

Manejo de Residuos Sólidos

32. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieren 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.

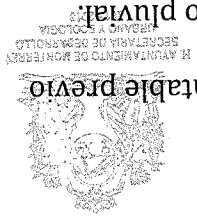
- 31. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 30. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 29. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo

Contaminación del Agua

28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Emissiones al Aire

- 27. 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.
- 26. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.



J. O. A. P.

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

emitido por autoridad incompetente.

competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al Cuando se descubre que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: **SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: Las licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Nuevo León.

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 materia.

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

establecimiento.

40. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al Desarrollo Urbano y Ecología.

39. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1, 2 o 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

Imagen Urbana

Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.



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 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 esta 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 CC. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman los CC. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----



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

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

SCS / AEDC / kama