



Oficio No.: SEDUE 16336/2021/
Expediente Administrativo L-000086-18

INSTRUCTIVO

AL C. JUVENTINO LOZANO CAVAZOS,
DOMICILIO: CALLE HEROE DE NACÓZARI No. 130, ZONA CENTRO,
ALLENDE NUEVO LEÓN.
PRESENTE. -

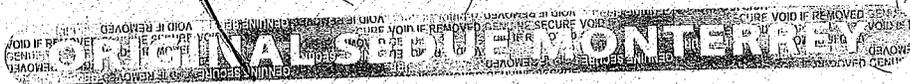
La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

---En Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2020-dos mil veinte.-----
---**VISTO.** --Para resolver el expediente administrativo No. L-000086-18, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Juventino Lozano Cavazos, quien se ostenta como propietario del inmueble ubicado en la calle Ladrón de Guevara No. 820, Colonia del Norte, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 16-085-004** solicitud con la que pretende obtener la autorización **del Uso de Suelo, Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Almacén de Productos Inocuos**; respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 3,263.00 metros cuadrados, con un área por regularizar de 4,637.90 metros cuadrados.
Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 7, 11, 136 fracción I, 138 fracción c), 148 fracción II, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 361, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso e), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 16, 19, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IX, 20, 26 fracción II, 90, 94, 95, 96, 97, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 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.

II.- Que 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 encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MODERNA** en una Zona Clasificada como **ZT-ZONA DE TRANSICION**; en donde el uso solicitado para **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS** es considerado como **CONDICIONADO**. Considerando lo anterior es importante señalar que, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establecen 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 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, 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 en 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 cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y 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 avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad. **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), **Mediano Impacto (CMI)**, Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

III.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, el uso solicitado de Almacén de Productos Inocuos es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como ZT- Zona de Transición, por lo tanto, le son aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: Requerimiento I.- Cumple con este requerimiento, toda vez que conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 07-siete de Octubre del 2019-dos mil diecinueve, del 100% de los lotes por la calle Ladrón de Guevara hacia ambos lados del inmueble que corresponde a 8-ocho lotes, los cuales, tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado, además de que uno de los lotes adyacentes no cuentan con uso habitacional habitado; por lo tanto se da por satisfecha dicha predominancia. Requerimiento II.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió oficio No. 3752/2019, dentro del dictamen LTA-000084/2018, de fecha 13-trece de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. Requerimiento III.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, con oficio número DPTDU/V/497/2018, de fecha 24-veinticuatro de Septiembre del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, considerando la información y plano de proyecto presentados por el solicitante, señalando además ciertas recomendaciones y obligaciones, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. Requerimiento IV.- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio SAY-PCM/D/0165/2018, Expediente No. PC/960/15/18, Tarjeta Folio No. 0056/18, de fecha 18-dieciocho de Enero del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen mediante el cual otorga los lineamientos de seguridad en materia de protección civil para el uso de Imprenta, respecto del predio ubicado en la calle Ladrón de Guevara N. 820, Colonia Del Norte, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral 16-085-004; 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.

IV.- Que el Proyecto de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción Solicitado CUMPLE con los lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano vigente en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Área Libre y Área Verde; mientras que en lo que respecta a la demanda de cajones de estacionamiento el proyecto presentado Cumple, ya que requiere de 15-quince cajones de estacionamiento y en el proyecto se incluyen 15-quince cajones de estacionamiento en el interior del predio. De acuerdo a Oficio N° DPTDU 834/18, de fecha 12-doce de abril del 2018-dos mil dieciocho, indica que es factible autorizar una altura de 6.65 metros, de acuerdo al plano del proyecto presentado, considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 07-siete de octubre del 2019-dos mil diecinueve, se observó que al momento de la inspección no se le está dando uso, se encuentra en obra gris, lo existente coincide en





todas y cada una de las partes que señala el plano del proyecto presentado, si cuenta con área de estacionamiento solo falta delinearlos.

VI.- Que el proyecto de edificación se pretende realizar en un inmueble con superficie de **3,263.00** metros cuadrados, el cual tiene un área por regularizar de 4,637.90 metros cuadrados de construcción y de uso de edificación para el giro solicitado; lo anterior conforme al plano presentado por la solicitante y que forma parte integral de expediente citado al epígrafe de esta resolución.

VII.- Que el Proyecto de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción Solicitado **CUMPLE** con los lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano vigente de acuerdo al siguiente cuadro:

Superficie a Dictaminar:	3,263.00 metros cuadrados				OPINION
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	2,447.25	0.53	1,733.62	Si Cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	11,420.50	1.42	4,637.90	Si Cumple
AREA LIBRE	0.25	815.75	0.47	1,529.38	Si Cumple
C.A.V (Coeficiente de Área Verde)	0.12	391.56	0.12	392.15	Si Cumple
N° DE NIVELES	7 NIVELES		3 NIVELES		Si Cumple
ALTURA MAXIMA	4.00ml		*6.65		*Si Cumple

*De acuerdo a lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey que a la letra dice: "...En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, esta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría", por lo anterior, la dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 834/18, de fecha 12-doce de abril del 2018, mediante el cual indica que es factible una altura prevista de 6.65 metros, de acuerdo al plano del proyecto presentado.

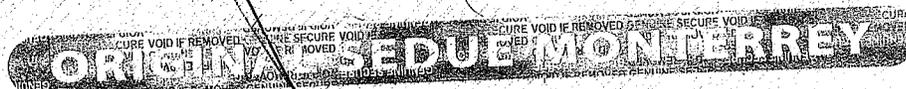
VIII.- En cuanto a los cajones de estacionamiento cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO Giro	1 Cajón p/cada		Proyecto		SOLUCIONA CON 15-QUINCE CAJONES	OPINION SI CUMPLE
	Cantidad	Unidad	Cantidad	Requiere		
Oficina	45.00	M2	173.83	4		
Almacén	285.00	M2	3,011.29	11		
Requiere	Total=15 quince cajones					

IX.- Que dentro del expediente en el que se actúa, obran anexados en autos los siguientes documentos presentados por el solicitante:

- Presenta copia simple de escrito emitido por La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante oficio No. SAY-PCM/D/0165/2018, Tarjeta Folio No.0056/18, Expediente No. PC/960/15/18, de fecha 18-dieciocho de Enero del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de **Bodega de Productos Inocuos**, respecto del inmueble ubicado en la calle Ladrón de Guevara No. 820, Colonia Del Norte, Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de Expediente Catastral (70)16-085-004; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

- **Reporte Estructural**, de fecha 15-quince de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, elaborado por el Ing. Manuel Ríos Cruz, con número de cédula profesional 3132332, manifestando su responsabilidad sobre el reporte estructural (cimentación, columnas,



muros, vigas, firmes y losa de entrepiso y losa de Azotea) respecto del inmueble ubicado en la calle Ladrón de Guevara No. 820, Colonia Del Norte, Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de Expediente Catastral (70)16-085-004.

X.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes dictámenes:

- Alineamiento Vial de fecha de fecha 17-dieciséis de Enero del 2018-dos mil dieciocho, respecto al predio ubicado en la calle Ladrón de Guevara N. 820, Colonia del Norte, de Monterrey, Nuevo León., e identificado con el número de Expediente Catastral (70)16-085-004, en la cual señala que para calles colindantes deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En las esquinas formada por la intersección de estas vialidades, deberá respetar un ochavo de 3.00 x 3.00 metros, SI se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en ochavos).

- Mediante oficio número DPTDU/V/497/2018, de fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XI.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 3143/2018, dentro del expediente LTA-000084/2018, de fecha 12-doce de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, emitió Lineamientos Ambientales en los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en la presente resolución.

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA el Uso de Suelo, Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Almacén de Productos Inocuos**; respecto del inmueble ubicado en la calle Ladrón de Guevara No. 820, Colonia del Norte, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 16-085-004 antes citado, el cual tiene una superficie de 3,263.00 metros cuadrados, con un área por regularizar de 4,637.90 metros cuadrados. de construcción y de uso de edificación para el giro solicitado.

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. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Almacén de Productos Inocuos** en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **392.15 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere.

4





el proyecto.

6. 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.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
9. 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.
10. **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.**
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B. Deberá cumplir con lo indicado en el número de oficio DPTDU/V/497/2018, de fecha 24-veinticuatro de septiembre 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

- a) Para la calle Ladrón de Guevara deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Arista deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) Para la calle Manuel María Contreras deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.
- Nota: Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en ochavos).

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.

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 y el espacio necesario para abrir las puertas.

4. Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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 ocupada exclusivamente por vehículos.

6. El acceso vehicular a los cajones deberá estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y 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 árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

7. El acceso (entrada y salida) vehicular a la zona de estacionamiento deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo, de acuerdo 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. Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.



9. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona del acceso.

10. 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.

11. 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 6.50 metros de longitud.

Es importante tomar en cuenta con relación a los vehículos de carga, que el desarrollo no cuenta con un espacio libre de maniobras para Vehículos de Transporte de Carga Pesada, es decir, vehículos mayores de 6.50 metros de longitud o 5 Toneladas de capacidad (De acuerdo a la clasificación descrita en el Artículo 4 fracción LXXI del Reglamento de Tránsito y Vialidad) por lo que no es factible el uso de este tipo de vehículos en el Desarrollo.

El artículo 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo señala esta restricción.

ARTÍCULO 54. Para la obtención de licencias de construcción o ampliaciones de giros donde se utilizarán vehículos de carga de dimensión mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad, se deberá de disponer de un área de carga y descarga de mercancías, y un espacio para maniobras vehiculares. **Queda prohibido realizar esta clase de actividades en la vía pública.**

12. 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

Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.

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 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.

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.

C. Deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 3143/2018, dentro del expediente LTA-000084/2018, de fecha 13-trece de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 de la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019. NAE).

2. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.

3. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.

4. Los materiales a almacenar, deberán acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.

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

6. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.

7. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

8. 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

9. 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.





- 10. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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) de 65 dB(A) de 05:00 a 06:00 horas y de 68 dB(A) de 06:00 a 15:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
- 11. 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.
- 12. 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

- 13. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 14. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 15. 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.
- 16. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 17. 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

- 18. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

- 19. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 20. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 21. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 22. 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

- 23. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 24. 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 (y su reglamento), Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
- 25. 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.
- 26. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 27. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 28. Deberá respetar el arbolado ubicado en banqueta (de acuerdo a carta compromiso recibida el 07 de septiembre del presente año), de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
- 29. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro 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 08-ocho árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 12-doce 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.

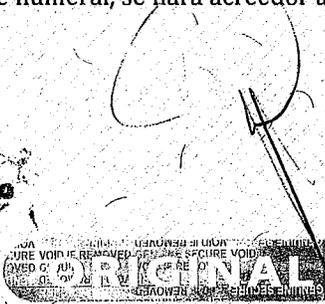
Imagen Urbana



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

13708

17



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

MONTERREY



30. 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.

31. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

D. Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/ G134/2018, de fecha 11-once de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

o Las exploraciones realizadas por Geodesia y Topografía Regiomontana y realizado por el Ing. Allan Israel Méndez Luna con No. de Cédula Profesional: 2023028, para el Estudio de Mecánica de Suelos, consistieron en la ejecución de 4 sondeos de exploración hasta una profundidad de 30.0m. en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físicas mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. El terreno en estudio presenta una topografía horizontal. La estratigrafía del subsuelo está compuesta por arcillas y arcillas calichosas de color café claro, todas ellas mezcladas con nódulos de carbonato de calcio y gravas de caliza. Bajo estos materiales se tiene gravas de caliza empacadas en limo café claro. No se detectó la presencia del nivel de aguas freáticas. Se obtuvieron valores de hasta 50 golpes en la prueba de penetración estándar. Se recomienda resolver la cimentación con base en cimientos superficiales tipo Zapatas aisladas y/o corridas desplantadas a una profundidad mínima de 2.0m., con una capacidad de carga admisible de 8.10 ton/m² hasta 26.7 ton/m². Otra opción de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar desplantadas a una profundidad de 6 m. con una capacidad de carga admisible de 23.85 ton/pila hasta 66.99 ton/pila.

o De acuerdo al Estudio Geológico elaborado por Estudios Especializados de Ingeniería de Tránsito y Transporte y firmado por el Ing. Humberto Nicolás Garza Soto con No. de Cédula Profesional: 6407692, el terreno se encuentra en la provincia de la Llanura Costera del Golfo Norte en la Subprovincia de Llanuras y Lomeríos, donde se realizó una visita a campo con la finalidad de identificar el tipo de material geológico que aflora en el predio ya sean consolidados (rocas) o sueltos (suelos arcillosos). Se observó que el terreno presenta una topografía de suave y que no existe ningún riesgo geológico debido a que en el área no se observó ningún plano de deslizamiento ya que se encuentra en zona urbanizada, en donde el desarrollo urbano habitacional y comercial es de densidad alta. El mayor riesgo que se pudiera ocasionar al momento de ir excavando en el terreno, son los caídos, es por eso que se debe realizar un análisis de taludes en los cortes y proponer un proceso de construcción.

o De acuerdo al Estudio de Estabilidad de Taludes elaborado por Quality Controller y firmado por el Ing. Sten Flores de La Torre con No. de Cédula Profesional: 5413322, la zona se encuentra con poca pendiente, no se cuentan con taludes adicionales a los generados por el proyecto. Se realizó el análisis con Geo5 el cual ofrece diferentes programas para realizar el análisis de estabilidad de taludes. Se utilizó el método Bishop simplificado, el cual consiste en analizar la estabilidad del talud en una sección transversal del mismo. El talud que se generará es de 3.08m. en el estrato de arcilla café con gravas, el corte no se considera seguro ya que no se obtienen un factor de seguridad menor a 1.5, se revisó un talud con una estructura tipo muro de contención y esto es suficiente para la estabilidad del mismo.

DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE A LOS ARTÍCULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57 y 59 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

Dado lo anterior, se otorga el presente dictamen Factible, SIEMPRE Y CUANDO cumpla con lo siguiente:

- Deberá presentar la Memoria de Cálculo de la Estabilidad de Taludes.
- Indicar la cota del nivel natural del terreno en el corte longitudinal.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio





de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

E. Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 151/2018, de fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado por Geotecnia Estructural y firmado por el Ing. Gerardo Martínez de la Fuente (Cédula 9027136) con fecha de agosto del 2018, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades

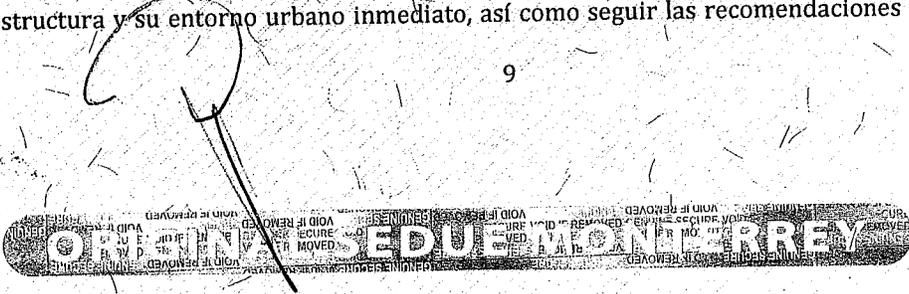
De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción. Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades. La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones. El Predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de marzo del año 2013), sin embargo, deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico - hidráulico presentado. Por lo anterior, me permito emitir el dictamen hidrológico correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **Factible** por parte de esta área. Deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno urbano inmediato, así como seguir las recomendaciones hechas por el asesor en la 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 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 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículo 385 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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.

SEXTO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercebimiento 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 ésta no se hubiere legalmente otorgado

SEPTIMO: La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

OCTAVO. - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente, - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse LOUIS HUNBERTO AGG
UNIGOS FLORES siendo las 13:14 horas del día 08 del

mes de Junio del 2021.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis A. Meléndez R.

FIRMA Alexis

CÁFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE LOUIS HUNBERTO UNIGOS FLORES

FIRMA