



No. de Oficio: SEDUE 16801/2021
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000291-20

INSTRUCTIVO

AL C. MARÍA MAGDALENA ORTIZ BOCANEGRA,
DIRECCION: OVIEDO N°219,
FRACCIONAMIENTO ITURBIDE,
SAN NICOLÁS, 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 23-veintitres del mes de Julio del año 2021-dos mil veintuno.-----
---**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000291-20**, formado con motivo de la solicitud presentada por la **C. MARÍA MAGDALENA ORTIZ BOCANEGRA**, en su carácter de propietario, presentando el interesado la documentación idónea con la cual justifica legalmente la personalidad con que comparece, así como la propiedad y posesión respecto del inmueble aludido, que para el caso son requeridos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León 160Bis y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León propietario del inmueble ubicado en calle **PELICANO NO. 5363, COLONIA VALLE VERDE 2DO. SECTOR** de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **(70) 40-133-012** solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA CLINICA VETERINARIA**, respecto del inmueble antes citado, con una superficie total de 157.45 metros cuadrados, con una construcción existente por demoler de 75.43 metros cuadrados, para posteriormente regularizar 82.02 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, 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 358, 360, 362, 392, 400, 402, y Transitorios Quinto y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León., Artículos 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287



fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso a), 11, 12 fracciones I y III, 13, 14 fracciones I punto 1.1 y III punto 3.20, 15 fracciones I y II, 16, 19, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 72, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción 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 I, 20, 26 fracción I, 33, 38, 39, 41, 42, 43, 46, 52, 55, 64, 66, 67, 75, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II.- Que con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES en donde la Zona es Clasificada como CBI- CORREDOR DE BAJO IMPACTO; en el cual el uso solicitado para 3.17.3 CLINICA VETERINARIA es considerado como CONDICIONADO.

Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I.-Predominancia: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio.

II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, 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, de conformidad con lo dispuesto en la ley, y además disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las Obras de Construcción generen en su hora máxima demanda de más de 1,500-mil quinientos viajes, según los criterios del Instituto 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), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normativa correspondiente.

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), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normativa correspondiente.

Requerimiento II.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió los lineamientos técnicos ambientales indicados en el oficio No. 0096/2021 dentro del expediente LTA-000011/2021, de fecha 13-trece de enero del 2021-dos





mil veintiuno, mediante el cual señala lineamientos en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución y a los cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

Requerimiento III.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Opinión Técnico Vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el oficio No. DPTDU/V/050/2021, de fecha 23-veintitres de febrero del 2021-dos mil veintiuno, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución, y a las cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

Requerimiento IV.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió escrito de fecha 14-catorce de julio del 2020-dos mil veinte, dentro del Oficio número DPCE-SAP-2798-2020 y Folio No. 0500 en el cual se aprobó el Plan de Contingencias elaborado para el uso de Clínica Veterinaria en el predio ubicado en la Av. Pelicano No. 5363, Fraccionamiento Valle Verde, 2º Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, exhortándoles a vigilar el cumplimiento del mismo, bajo el apercibimiento de que es responsabilidad de los propietarios, poseedores u ocupantes de los establecimientos; cumplir con las disposiciones legales existentes en la materia, así como las recomendaciones o medidas de prevención de riesgos y de seguridad establecidas por dicha dependencia.

Así mismo el proyecto presentado cumple con lineamientos urbanísticos de COS, CUS y CAV, así como con el requerimiento de cajones de estacionamiento.

III.- solicita la demolición parcial de construcción en la que se pretende habilitar cajones y espacio de área verde una vez autorizada la licencia.

Al respecto, el interesado anexa escrito de fecha 23-veintitres de abril del 2021-dos mil veintiuno en el cual menciona lo siguiente: "POR MEDIO DEL PRESENTE ESCRITO YO EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE ME PERMITE INFORMAR QUE PROCEDERÉ A REALIZAR LAS ADECUACIONES CORRESPONDIENTES A EL ÁREA JARDINADA SOLICITADA Y CAJONES DE ESTACIONAMIENTO UNA VEZ REALIZADA LA DEMOLICIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000291-20 COMPROMETIÉNDOME A REALIZARLAS".

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y de acuerdo a lo señalado por los artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, conforme al siguiente desglose de áreas que corresponde por igual a ambas zonificaciones:

Superficie a Dictaminar: Lineamientos.	157.45 metros cuadrados		157.45 metros cuadrados		OPINION
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	125.96 m ²	0.52	82.02 m ²	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	393.63 m ²	0.52	82.02 m ²	SI cumple
AREA LIBRE	0.20	31.49 m ²	0.48	75.43 m ²	SI cumple
CAV (coeficiente de área verde)	0.10	15.75 m ²	0.10	16.13 m ²	SI cumple
No. de Niveles Maximo	8 niveles		1 nivel		SI cumple
Altura Maxima por Nivel	4.00 metros		3.35 metros		SI cumple

V.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el predio ubicado en el Distrito Urbano Cumbres Poniente, cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	EL PROYECTO PRESENTA:	OPINION
Veterinaria	1 cajón por cada 40.00m ²	27.25/40.00= 1	3 cajones (2 cajones +1 discapacitados)	SI cumple
TOTAL		1 cajón		



Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.

VI.- Obran anexados en autos los siguientes expedientes y dictámenes Externos:

- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió escrito de fecha 14-catorce de julio del 2020-dos mil veinte, dentro del Oficio número DPCE-SAP-2798-2020 y Folio No. 0500 en el cual se aprobó el Plan de Contingencias elaborado para el uso de Clínica Veterinaria en el predio ubicado en la Av. Pelicano No. 5363, Fraccionamiento Valle Verde, 2º Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, exhortándoles a vigilar el cumplimiento del mismo, bajo el apercibimiento de que es responsabilidad de los propietarios, poseedores u ocupantes de los establecimientos, cumplir con las disposiciones legales existentes en la materia, así como las recomendaciones o medidas de prevención de riesgos y de seguridad establecidas por dicha dependencia.
- Solicitante anexa Carta Responsiva de fecha 23-veintitres de abril del 2020-dos mil veinte, firmada por el Arquitecto Ramiro Alberto Villa Villarreal, con cédula profesional número 1150961 y en la cual se manifiesta como Director Responsable de la Demolición a realizarse en el predio ubicado en la Calle Pelicano No. 5363, Residencial Valle Verde, Segundo Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral (70) 40-133-012.
- Solicitante anexa Secuencia de Demolición, firmada por el Arquitecto Ramiro Villa Villarreal, con cédula profesional número 1150961 y en la cual se manifiesta como Director Responsable de la Demolición a realizarse en el predio.
- Dictamen Estructural de fecha 14-catorce de mayo del 2020-dos mil veinte, realizado por el Arquitecto Ramiro Alberto Villa Villarreal, con cédula profesional número 1150961, el cual se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural del inmueble identificado con el número de expediente catastral 40-133-012, concluyendo que *"en lo referente al edificio que albergará una Clínica Veterinaria no presenta falla alguna en su estructura por lo que se puede utilizar sus espacios interiores para ese fin y no representa ningún riesgo"*.
- Solicitante anexa escrito firmado por el Arquitecto Ramiro Alberto Villa Villarreal con número de cédula profesional 1150961, por medio del cual hace mención que acuerdo a lo señalado en el plano de atlas de riesgo del Sistema de Información Geográfica del Estado de Nuevo León, el predio que nos ocupa, está fuera de riesgos Hidrológicos y Geológicos.

VII.- De igual forma se encuentran anexados los documentos y dictámenes Internos que enseguida se mencionan:

Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría:

- Alineamiento Vial en fecha 02-dos de octubre del 2019-dos mil diecinueve.
- Mediante oficio número DPTDU/V/050/2021 de fecha 23-veintitres de febrero del 2021-dos mil veintinueve, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Opinión Técnico Vial, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos.

Por parte de la Dirección De Ecología Adscrita A Esta Secretaria:

- emite oficio No. 0096/2021 dentro del expediente administrativo LTA-000011/2021 de fecha 13-trece de enero del 2021-dos mil veintinueve, en el cual se indican los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será para Clínica Veterinaria.

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario 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** la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA CLINICA VETERINARIA**, del inmueble ubicado en calle **PELICANO NO. 5363, COLONIA VALLE VERDE 2DO. SECTOR** de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **(70) 40-133-012** con una superficie total de 157.45 metros cuadrados, con una construcción existente por demoler de 75.43 metros cuadrados, para posteriormente regularizar 82.02 metros cuadrados.

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

De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente **FACTIBLE** la solicitud presentada, debiendo cumplir con los siguientes **lineamientos**:

A) Deberá ejecutar la Demolición parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, por el Arquitecto Ramiro Alberto Villa Villarreal con número de cédula profesional 1150961, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además deberá de considerar lo siguiente:

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

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

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

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

E) En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

a) 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.

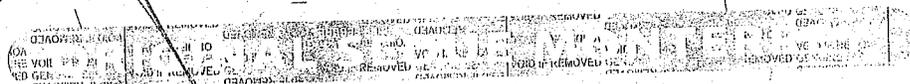
b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para el uso de Clínica Veterinaria.

c) Deberá mantener habilitado y en funcionamiento 01-un cajón de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto.

d) Deberá mantener habilitada y en excelentes condiciones, el área de jardín que se indica en el proyecto presentado.

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 SEÑALADA (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).

f) Deberá 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 Auditoria 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 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) 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, la media calle y en todas sus colindancias.
- l) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- n) 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.
- o) 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.
- p) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y /o vibraciones, 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, siendo los límites de 68 dB (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.
- q) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
- r) Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.
- s) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines o interiores con espacios abiertos, ni en la vía pública.

F) Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió escrito de fecha 14-catorce de julio del 2020-dos mil veinte, dentro del Oficio número DPCE-SAP-2798-2020 y Folio No. 0500 en el cual se aprobó el Plan de Contingencias elaborado para el uso de Clínica Veterinaria en el predio ubicado en la Av. Pelicano No. 5363, Fraccionamiento Valle Verde, 2º Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, exhortándoles a vigilar el cumplimiento del mismo, bajo el apercibimiento de que es responsabilidad de los propietarios, poseedores u ocupantes de los establecimientos, cumplir con las disposiciones legales existentes en la materia, así como las recomendaciones o medidas de prevención de riesgos y de seguridad establecidas por dicha dependencia.

G) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio número 0096/2021 y expediente administrativo LTA-000011/2021, de fecha 13-trece de enero del 2021-dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

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 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos





materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental Ruido y/o Vibraciones

4. No deberán existir espacios abiertos principalmente, en casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 09:00 a 20:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
6. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

13. Tanto el uso y almacenamiento de material o actividad que genere olores, ya sean irritantes, desagradables o dañinos a la salud humana; éstos se deberán controlar de tal forma que no se perciban en las colindancias, principalmente a casa habitación y/o contar con un sistema de control de olores en el lugar donde se originan.

Contaminación del Agua

14. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (residuos biológico-infecciosos).
19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
20. Queda prohibido la acumulación a cielo abierto de llantas o neumáticos (nuevos o usados), sin previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, ya sea para acumulación temporal, disposición final o almacenamiento, así como la incineración de las mismas.
21. 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.
22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
23. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.



Reforestación

24. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 03-tres 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

25. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

H) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPTDU/V/050/2021 de fecha 23-veintitres de febrero del 2021, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a) Para la avenida Pelicano deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que 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 deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

Artículo 37.- *El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.*

Artículo 38.- *Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:*

I.- *La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;*

II.- *El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;*

III.- *Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;*

IV.- *Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;*

V.- *La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y*

VI.- *Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.*



5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
6. Los cajones propuestos colindantes a la avenida Lázaro Cárdenas deberán tener una distancia de resguardo de 1 metro mínimo, de acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey.
7. 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.
8. Los accesos vehiculares al estacionamiento a los cajones de estacionamiento y a las zonas de accesibilidad universal, deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes a los accesos que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
9. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.
10. 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.

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.

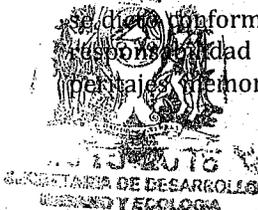
TERCERO. - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en la ley de la materia.

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 los artículos 281 y 295 tercer párrafo del de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 3-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

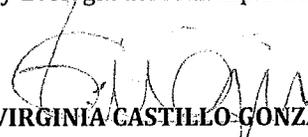
SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dicta conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, perfiles, memorias, respuestas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento



de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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


ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ


IAGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Maria Magdalena Ortiz Barcoera siendo las 11:36 horas del día 17 del mes de Agosto del 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera
FIRMA [Handwritten Signature]
NO. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Maria Magdalena Ortiz Barcoera
FIRMA [Handwritten Signature]