



No. de Oficio: SEDUE 17342/2021
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000209-21

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE:
" COMERCIAL CITY FRESKO S. DE R.L. DE C.V.",
DIRECCION: GOMEZ MORIN N°955 SUR,L-104 Y 105,
DE LA COLONIA MONTE BELLO,
SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON.**

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 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintuno.-----
---**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000209-21**, formado con motivo de la solicitud presentada por el **C. RAFAEL MONROY REYNA**, apoderado legal de la empresa "**COMERCIAL CITY FRESKO S. DE R.L. DE C.V.**", 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 la Avenida **PASEO DE LOS LEONES N°1265 DE LA COLONIA CUMBRES MEDITERRANEO**, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **(70) 19-001-265** con superficie de 34,232.65 metros cuadrados, en los cuales existe una construcción de 12,536.81 metros cuadrados y se realizara una regularización de 460.62 metros cuadrados para dar un total de metros construidos de 12,997.43 metros cuadrados de los cuales se realizara un cambio de uso, solicitud mediante la cual pretende obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y DE USO DE EDIFICACION (CAMBIO DE USO) DE VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION Y DECORACION A TIENDA DE AUTOSERVICIO, EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS CON VENTA DE MASCOTAS**, respecto del inmueble antes citado, Encontrándose el siguiente:

ANTECEDENTES

UNICO. - Obra en el los archivos de esta secretaria Plano e Instructivo con número de Expediente L-190-16, de fecha 23-veintitres de Noviembre del 2016 dos mil dieciséis, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó las Licencias Municipales de Uso de Suelo (Ampliación), de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación (Regularización y Ampliación) para Venta de Materiales para la Construcción y la Decoración, así como también el Cambio de Uso de Edificación para 1,064.45 m2 de Venta de Materiales para la Construcción y la Decoración a Venta de Mascotas, en el inmueble ubicado en la Avenida Pedro Infante No. 1265, Colonia Cumbres Mediterráneo, en esta Ciudad, e identificado con el expediente catastral 19-001-265. Con una Superficie de 34,242.17 metros cuadrados y una Construcción de 12,850.958 metros cuadrados.

CONSIDERANDO

1



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 b), 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 a), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.3, 15 fracción II, 16, 19, fracciones I a IV, 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 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 fracciones I y IV, 20, 26 fracción I, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 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 XI, 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 8 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 y Destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES**, en una zona clasificada como **CFI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** se considera como **PERMITIDO** y **2.3.3 TIENDA DE AUTOSERVICIO** se considera como **CONDICIONADO**.

Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, el uso solicitado de **Tienda de Autoservicio** es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **CFI- Corredor de Mediano Impacto**, por lo tanto, le son aplicables los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió oficio No. 2489/2021, dentro del dictamen LTA-000205/2021, de fecha 18-dieciocho de Agosto del 2021- dos mil veintiuno, 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/310/2021, de fecha 30-treinta de Agosto del 2021- dos mil veintiuno, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, considerando la información y planó 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 Estado de Nuevo León, de fecha 22-veintidos de Septiembre del 2021- dos mil veintiuno, mediante **Oficio No. DPCE-SAP-J/R-360/2021**, quien habiendo realizado la visita de inspección con el fin de detectar, adecuar y corregir áreas de riesgo en el proyecto de Construcción, señala los lineamientos que deberá cumplir de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción existente de 12,536.81 metros cuadrados en la cual pretende regularizar 460.62 metros cuadrados para dar una construcción total de 12,997.43 metros cuadrados, con cambio de uso de edificación **DE VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION Y DECORACION A TIENDA DE AUTOSERVICIO, EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS(11,932.98 METROS CUADRADOS) CON VENTA DE MASCOTAS (1,064.45 METROS CUADRADOS)**.

IV.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 19-diecinueve de Julio del 2021- dos mil veintiuno, se observó al momento de la visita uso en la sección del proyecto dedicada a venta de mascotas,





la sección de restaurante se observa sin uso, la construcción si concuerda con el diseño y los trazos proyectados en los planos, si cuenta con cajones de estacionamiento.

V.- 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:

Superficie a Dictaminar:		34,232.65 metros cuadrados			
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	25,674.49	0.38	12,997.43	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	119,814.27	0.38	12,997.43	SI cumple
AREA LIBRE	0.25	8,558.16	0.62	21,235.22	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	5,134.89	0.15	5,225.80	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	DE 10 NIVELES		1 NIVEL		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		*9.06 METROS		SI cumple

VI.- 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 cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 256- DOSCIENTOS Y SEIS CAJONES	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
TIENDA DE AUTOSERVICIO	1 C/25	M2	4,580.00	183 CAJONES		
LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	1 C/20	M2	413.24	21 CAJONES		
ALMACEN	1 C/200	M2	3,057.86	15 CAJONES		
VENTA DE MASCOTAS	1 C/40	M2	1,064.45	27 CAJONES		
REQUIERE	Total = 246 CAJONES					

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.

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

- La Dirección de Protección Civil del Estado, mediante oficio No. DPCE-SAP-J/R-360/2021, de fecha 22-veintidos de Junio del 2021- dos mil veintiuno, emite el análisis de riesgo en materia de protección Civil Estatal otorgando: MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR, PARA EL PROYECTO DE CAMBIO DE USO DE EDIFICACION, DE VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION Y DECORACION A TIENDA DE AUTOSERVICIO Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, respecto del predio ubicado en Av. Paseo de los Leones No. 1265, Colonia Cumbres Mediterráneo, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral 19-001-265; Y conforme al ANALISIS DE RIESGOS DPCE-APP103/2019, que fuera practicado por el C. Carlos Alberto Carral Hernandez, condicionándolos además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esa dependencia para su 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, para que la misma actúe en consecuencia.
- El interesado acompaña con Reporte Estructural y Carta de Asesor en Seguridad Estructural, de fecha de 05-dinco de Mayo del 2021- dos mil veintiuno, elaborado por el Arq. Rafael Monroy Reyna, con número de cédula profesional 5286275, manifestando su responsabilidad sobre el reporte estructural (cimentación, columnas, muros, vigas, firmes y losas de piso y losa de Azotea) para el predio ubicado en la Av. Paseo de los Leones No. 1265, en la Colonia Cumbres Mediterráneo, Monterrey Nuevo León.



VIII.- 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 29-veintinueve de Julio del 2021- dos mil veintiuno.
- Mediante oficio número DPTDU/V/310/2021, de fecha 30-treinta de Agosto del 2021- dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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.

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

- emitió bajo número de oficio No. 2489/2021, dentro del dictamen LTA-000205/2021, de fecha 18-dieciocho de Agosto del 2021- dos mil veintiuno, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

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 **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y DE USO DE EDIFICACION (CAMBIO DE USO) DE VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION Y DECORACION A TIENDA DE AUTOSERVICIO, EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS CON VENTA DE MASCOTAS**, del inmueble ubicado en la Avenida PASEO DE LOS LEONES N°1265 DE LA COLONIA CUMBRES MEDITERRANEO, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral (70) 19-001-265, con una superficie de 34,232.65 metros cuadrados, en los cuales existe una construcción de 12,536.81 metros cuadrados y se realizara una regularización de 460.62 metros cuadrados para dar un total de metros construidos de 12,997.43 metros cuadrados.

SEGUNDO. - El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente **Factible** lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

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 **Tienda de Autoservicio, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Venta de Mascotas.**

c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 246-doscientos, cincuenta y seis cajones de estacionamiento que requiere el proyecto presentado.

d) 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).

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

f) 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.

g) 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.



- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- j) 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.
- k) 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.**
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) 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.
- n) 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.
- o) 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.
- p) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
- q) 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.

B.- En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el número de oficio DPTDU/V/310/2021, de fecha 30-treinta de Agosto del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

1. El proyecto presenta un antecedente aprobado con número de expediente L-190/16 donde se autorizan las Licencias municipales de Usos de Suelo (Ampliación) de Construcción (Regularización y Ampliación) y de Uso de Edificación (Regularización y Ampliación) para Venta de Materiales para la Construcción y decoración a Venta de Mascotas previamente Autorizados, de fecha 23 de Noviembre del 2016. El nuevo proyecto presentado a revisión respeta la configuración aprobada, solo eliminando una zona de estacionamiento que se había autorizado dentro de la zona de carga y descarga de mercancías. El nuevo proyecto respeta las dimensiones permitidas, además de los accesos, pasillos de circulación, rampas aprobados en dicho antecedente. Por lo anterior se da visto bueno a la propuesta presentada, condicionado a cumplir con las siguientes obligaciones, mismas que forman parte de las obligaciones marcadas en el mencionado antecedente.)

2. 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.

a) Para la Av. Paseo de los Leones, deberá respetar un ancho de 50.00 metros, 25.00 metros a partir del eje de la avenida y hacia ambos lados.

b) Para la Av. Pedro Infante, deberá respetar un ancho de 38.00 metros, 19.00 metros a partir del eje de la avenida y hacia ambos lados.

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

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

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. 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. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

5. Se deberán 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.

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 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.

6. 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.

7. 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.

8. El acceso vehicular al área de estacionamiento y a los cajones deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte la funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. 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. Deberá respetar los anchos de accesos aprobados. Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán cumplir con el ancho mínimo estipulado en 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.

10. Los pasillos de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen cajones de estacionamiento a 90º con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de conformidad con el artículo 65 del reglamento de zonificación y usos de suelo.

No se deberán de utilizar los pasillos de circulación como estacionamientos.

11. Las rampas vehiculares, deberán respetar una pendiente máxima del 15% de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

12. El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones en rampa.

ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

13. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación en la superficie de rodamiento tanto en la entrada como en la salida de los estacionamientos y en los pasillos de circulación.

14. 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.

15. En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la



reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

16. 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.

17. 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.

18. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de reparación y habilitación de banquetas colindantes en caso de ser requerido.

En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio N°2489/2021, emite dictamen LTA-000205/2021, de fecha 18-dieciocho de Agosto 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. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.

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

4. 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

5. 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.

6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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 de 68 dB(A) de 07:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

7. 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.

8. 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

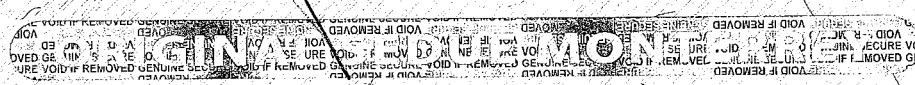
9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

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

11. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del area, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

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

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.



[Firma manuscrita]



Emisiones al Aire

14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

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

Manejo de Residuos Sólidos

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

20. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

21. 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 52-cincuenta y dos 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 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 128-ciento veintiocho árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 180-ciento ochenta 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

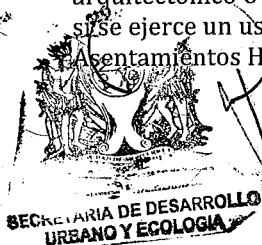
25. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo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

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

TERCERO. - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO. - La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León

QUINTO. - Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento, La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, lo anterior de acuerdo con los artículos 313 y 327 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 de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordarla revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SÉPTIMO.- 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 apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 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 autorización 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, notifiquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

[Handwritten signature]
ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
[Official stamp and signature]

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ana Lilpa Para Medina siendo las 4:40 horas del día 04 del mes de Septiembre del 2016

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Miguel J. Paz Arce NOMBRE Ana Lilpa Para Medina
FIRMA *[Signature]* FIRMA *[Signature]*
NO. DE GAFETE 117122

