



Oficio No.: SEDUE 16093/2020
Expediente Administrativo L-000265-20

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD "NATGAS QUERETARO", S.A.P.I. DE C.V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: CALLE APENINOS# 2761 COLONIA JARDÍN OBISPADO EN ESTA CD. PRESENTE. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de abril del año 2021-dos mil veintiuno. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. **L-000265-20**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho de noviembre del año 2020-dos mil veinte, por el Representante legal de la sociedad denominada **"NATGAS QUERETARO", S.A.P.I. DE C.V.**, quien es arrendataria de los inmuebles ubicados en la **AV. COLON No. 1418 ESQUINA CON ALVARO OBREGÓN EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificados con los expedientes catastrales **70) 04-008-004 y 04-008-008**; solicitud con la cual se pretende obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA ESTACION DE PRESION DE GAS**, en los inmuebles antes citados, los cuales cuentan con superficies de 963.75 metros cuadrados, y 666.75 metros cuadrados, respectivamente y juntos generan una superficie total de 1,630.50 metros cuadrados, donde se construirán 692. 10 metros cuadrados de construcción, además de ello, el solicitante anexa los siguientes:

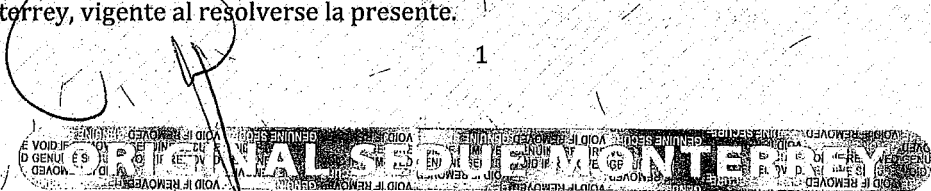
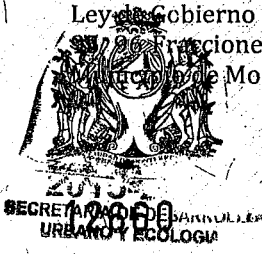
ANTECEDENTES

UNICO. Obra en los archivos de esta Secretaría la Licencia de Uso de Suelo para Estación de Presión de Gas, otorgada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 03-tres de abril de 2020-dos mil veinte, bajo el número de oficio SEDUE 13769/2020, dentro del expediente administrativo L-000333-19, para los predios identificados con los expedientes catastrales números 70) 04-008-004 y 008.

Vistos los dictámenes técnico-urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 3 Fracciones XVI, XXXII, XLV y LXXIX, 7, 11 Fracción XII y XXXI, 136 Fracción I, 202 Fracción VIII, 235 Fracción I, 236 Fracción I, 237, 314, 316, 318, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 360, Fracción I a IX, 364, 365, 392, 400, 402 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 2, inciso b), 11, 12 Fracción VI, 13, 14 fracción VI punto 6.4, 16, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 63, 72, 73, 102, 103, 139, 156, 159, 160, 162 Fracciones I a XV y 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3, Fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracción I, 20, 25, 26 Fracción II, 94, 95, 96, 152, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Artículo 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, 97 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.



II. De acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios señalados se encuentran ubicados en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en la que el uso solicitado para **6.4.1 ESTACION DE PRESIÓN DE GAS**, se considera **SUJETO A DICTAMEN**, sin embargo, es preciso señalar, que los predios citados cuentan con autorización de la licencia de uso de suelo para dicho uso, tal y como se describe en el apartado de antecedentes de esta resolución, por tanto, bajo esas circunstancias y en respeto a su derecho adquirido, en términos, de lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano, en su artículo Transitorio Quinto, que establece: **"QUINTO.- La presente modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación."**, así como lo señalado por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que a la letra dice: **"ARTICULO TERCERO.- Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente reglamento."**; y bajo esas consideraciones, resulta **FACTIBLE** el uso solicitado y por ello, se entra al estudio de la presente solicitud para fijar los lineamientos correspondientes.

III. Que, de acuerdo a lo señalado en el antecedente referido, el uso solicitado para Estación de Presión de Gas, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se encuentra indicado como **SUJETO A DICTAMEN**, por lo que, la Dirección de Proyectos Técnicos, emitió dictamen, señalando la factibilidad del citado uso de suelo, siempre y cuando se dé cumplimiento a los diversos requerimientos y obligaciones legales exigibles para el caso en concreto.

IV. Ahora bien, de acuerdo a la visita de Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 21 de abril del 2021-dos mil veintiuno, se observó al momento de la visita, que no se le está dando uso al predio, no existe construcción y tampoco los cajones de estacionamiento.

V. Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 692.10 metros cuadrados, distribuidos conforme a lo señalado y graficado en la tabla que se describe en los planos (anexos a la presente, los cuales una vez que se autorice la presente resolución, forman parte integral de la misma y cuya información y datos señalados en los mismos, es responsabilidad de quien los proporciona.

VI. Que el proyecto de Construcción da cumplimiento a los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, donde para la zona considerada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde se ubica el predio que nos ocupa, de la siguiente manera:

SUPERFICIE A DICTAMINAR: LINEAMIENTOS	1,630.50 METROS CUADRADOS (CAI-CORREDOR ALTO IMPACTO)				OPINION
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	1,222.88	0.34	561.65	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	10.00	16,305.00	0.42	692.10	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	407.62	0.66	1,068.85	Si cumple
AREA JARDINADA	0.15	244.58	0.15	246.23	Si cumple
Nº DE NIVELES MAXIMOS	(+12) - niveles		02-niveles		Si cumple
ALTURA	4.00		*4.50		*

*De acuerdo a Oficio DPTDU 1276/2021, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, señala que es **Factible** autorizar una altura de 4.50 metros lineales.

VII. En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres, de acuerdo a lo siguiente:





GIRO	1 CAJÓN P/CADA		ESTACIONAMIENTO		SOLUCIONA CON:		OPINIÓN
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere	Predio	08	
ESTACIÓN DE PRESIÓN DE GAS	150.00	M2	404.69	2.69=03	Predio	08	Si Cumple
OFICINAS	45.00	M2	235.25	5.22=05			
REQUIERE	08 cajones				Total	08 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.**

VIII. Por otra parte, atendiendo a lo señalado en el antecedente descrito en el propio apartado, respecto a lo establecido por el artículo 162 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, en el que se señalan las condicionantes que se deberán cumplir para los establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, esta autoridad de acuerdo al análisis que se realizó del proyecto y documentos presentados por el solicitante, advierte que en la operación de la estación de gas que se solicita, no se requiere de la existencia de tanques de almacenamiento, pues de la descripción de la actividad a realizar para el suministro de gas a vehículos automotores, se hace notoria la ausencia de los mismos, por lo que como consecuencia lógica no le son aplicables los requerimientos señalados por tal dispositivo legal.

*No obstante lo anterior, es relevante mencionar que, de acuerdo a lo descrito por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, en su apartado de Estructura Vial, se señala que la vialidad sobre la cual se encuentran los predios en cuestión está considerada como una **Vialidad Colectora**.

*Que de acuerdo a lo que se describe en el plano del proyecto presentado, se cuenta con la consolidación de los accesos para el **tránsito seguro de vehículos**.

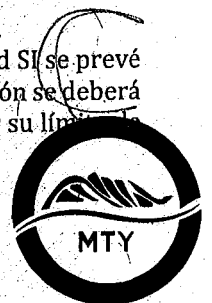
*De igual forma el proyecto cuenta con **dictámenes de protección civil estatal**, los predios **no cuentan con desniveles, no colindan con arroyos, cañadas y ríos, y se encuentran libre de zonas susceptibles de deslaves.**

IX. Obran anexados en autos los siguientes documentos, estudios y dictámenes externos:

- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-J/R-260/2020**, de fecha 21 de agosto de 2020-dos mil veinte, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió dictamen por el cual otorga medidas de prevención de riesgos y de seguridad y los complementos obligatorios, respecto a la Estación de servicio de gas natural para uso vehicular, que se ubicará en los predios que nos ocupan.
- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-J/R-260/2020**, de fecha 21-veintiuno de agosto de 2020-dos mil veinte, emitipo dictamen por el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia.
- Visto Bueno** de la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente adscrita a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, bajo el Oficio ASEA/UGSIVC/DGGC/9903/2019, de fecha 17 -diecisiete de Octubre de 2019- dos mil diecinueve.
- Carta Responsiva por la cual arquitecto Julio Cesar Hernández González, con Cedula Profesional No. 5563517, se manifiesta como **Director Responsable de Obra**; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil** No. INCP/678, en la cual se establece como fecha de vigencia del 26-veintiséis de Octubre del 2020-dos mil veinte al 26-veintiséis de Octubre del 2021-dos mil veintiuno.

X. Así mismo, obran anexados, los documentos y dictámenes internos que en seguida se describen:
Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría:

- Alienación** de fecha 30 de septiembre de 2020, en el cual se señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación del camino de la vía pública con la que colinda el predio, y deberá respetar a) Para la avenida Colón se deberá respetar los límites de propiedad de acuerdo a escrituras. b) Para la calle Álvaro Obregón se deberá respetar su línea



propiedad de acuerdo a escrituras. c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 X3.00 metros. Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (solo en el ochavo)

b) Dictamen vial de fecha 27 de noviembre de 2020-dos mil veinte, mediante oficio No. DPTDU/V/442/2020.

c) Dictamen por el cual se emite opinión técnica **estructural** de fecha 08 de diciembre de 2020-dos mil veinte, mediante oficio No. DPTDU/E/319/NOVIEMBRE/2020.

d) Dictamen por el cual se emite opinión técnica **Geológica** de fecha 26 de febrero de 2021-dos mil veintiuno, mediante oficio No. DPTDU/G017/2021.

e) Dictamen por el cual se emite opinión técnica **Hidrológica** de fecha 26 de febrero de 2021-dos mil veintiuno, mediante oficio No. DPTDU/H021/2021.

Por parte de la Dirección de Ecología adscrita:

a) Dictamen en **materia ambiental**, mediante oficio No. 0471/2021, de fecha 08 de marzo de 2021-dos mil veintiuno, dentro del expediente LTA-000384/2020.

Que, por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA ESTACION DE PRESION DE GAS**, en los inmuebles ubicados en la **AV. COLON No. 1418 ESQUINA CON ALVARO OBREGÓN EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificados con los expedientes catastrales **70) 04-008-004 y 04-008-008**; los cuales cuentan con superficies de 963.75 metros cuadrados, y 666.75 metros cuadrados, respectivamente y juntos generan una superficie total de 1,630.50 metros cuadrados, donde se construirán 692.10 metros cuadrados de construcción que se autorizan.

SEGUNDO. El interesado, propietario y/o poseedor deberá dar cumplimiento en todo momento a lo siguiente:

En cuanto a la Construcción:

A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 a 3 de 3) la cual queda debidamente autorizada y forma parte integrante del presente acuerdo.

B. 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.

C. Una copia de los planos aprobados de Uso de Edificación y Construcción deberán conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente al ingreso de la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **02-DOS AÑOS** contado a partir de la notificación del acuerdo, para que lleve a cabo las obras de construcción autorizadas.

E. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.

F. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del perito o peritos, que con el carácter de directos responsables de la obra o corresponsables, asumen la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos relativos.

Prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material p roducto de



construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.

H. Con fundamento en el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza deberá dar cobertura, aunque la obra en construcción este clausurada o suspendida.

I. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

J. Se le apercibe al propietario, Director Responsable de la Obra, Asesores que se deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en los Artículos del 8 al 16 del Reglamento para las Construcciones en el municipio de Monterrey, N. L. ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el reglamento mencionado con antelación, así como las responsabilidades civiles, penales y administrativas a que haya lugar.

K. El horario de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.

L. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, habilitar banquetas, etc., primeramente, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.

M. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se Deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.

N. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.

O. Deberá Vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos. Se apercibe 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

P. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.

Q. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

R. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.

S. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que, mediante colocación de mamparas de cualquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.

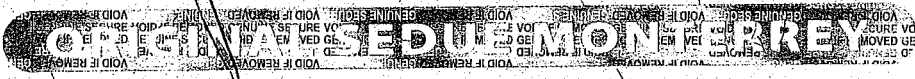
T. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

U. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

V. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública según lo establece el artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.

W. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.

X. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de



la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

Y. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente "El propietario ó el Director Responsable de Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . ". De lo anterior, se deduce, que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

Z. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

AA. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla lo anterior lo establece el artículo 37 en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.

En cuanto al Uso de Edificación

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, áreas libres, etc.).
2. Deberá de respetar el uso de edificación de **Estación de Presión de Gas** que se le autoriza en el predio.
3. **Deberá mantener habilitadas las áreas libres y áreas verdes señaladas conforme al plano presentado.**
4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 8-ocho cajones de estacionamiento como mínimo. Con las dimensiones de 2.70 metros x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 para personas con discapacidad.
5. 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).
6. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamiento permitido antes de cualquier movimiento.**
7. 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.
8. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
9. Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
10. Deberá mantener habilitada y en excelentes condiciones, el área de jardín con un total de **246.23 m²** que se indica en el proyecto presentado.
11. 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.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. 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.
15. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
16. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previniendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria en cada caso.



17. Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.

En cuanto a Vialidad deberá cumplir con lo indicado en el oficio N° DPTDU/V/442/2020, de fecha 27-veintisiete de noviembre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano.

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

- a) Para la avenida Colón, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Álvaro Obregón, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en ochavo)

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

4. 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 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. 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. Los cajones de estacionamiento del multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

6. 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 vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

7. Los accesos vehiculares a las zonas de carga de Gas y a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la 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 al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

8. Al interior el pasillo de circulación vehicular colindante a los cajones deberá 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.



12663

SECRETARÍA DE
DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA



9. A fin de evitar que se generen filas vehiculares que puedan salir a la vía pública, el proyecto queda obligado a cumplir con lo siguiente:

- a) Los encargados de la gasolinera deberán mantener personal suficiente para distribuir a los usuarios en los 12 puntos de carga de combustible (6 dispensarios), ya que no se deben generar filas vehiculares que obstruyan a la vía pública. Cabe señalar que de acuerdo con el análisis de colas realizado dentro del estudio de movilidad, 6 espacios de almacenamiento vehicular serán suficientes para evitar se formen filas al exterior sobre la vía pública.
- b) Con respecto a las pipas de suministro de combustible, y considerando el espacio disponible para esta maniobra, el proyecto queda condicionado a que la descarga de las pipas se realice en horas de baja demanda vehicular, dado que los 12 puntos de carga de combustible deben estar hábiles durante las horas que existan mayor demanda de combustible.
- c) El proyecto debe manejar su zona de descarga de combustibles de manera que su ubicación no afecte la funcionalidad de los accesos y salidas vehiculares.
- d) La forma de operar de los vehículos de suministro de combustible (pipas) deberá ser tal que garantice en todo momento que sus maniobras vehiculares las realicen totalmente dentro del predio. Queda prohibido realizar maniobras vehiculares de reversa en la vía pública.

10. Con fundamento en el Artículo 71 del Reglamento de Zonificación, el cual indica: Los predios que colinden con vías subcolectoras o de mayor jerarquía y que se ubiquen en esquina, no deberán tener entradas ni salidas para vehículos por calles locales, salvaguardando los usos habitacionales. *La anterior obligación no será aplicable en Centro Metropolitano o en lugares donde el dictamen de seguridad vial diga lo contrario y que no afecte directamente a los residentes de la zona,* y conforme a lo indicado en el Dictamen de Seguridad Vial incluido dentro del estudio de movilidad firmado por el Ingeniero Juan Treviño González, se da visto bueno a la salida vehicular propuesta para la calle Álvaro Obregón.

11. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

12. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

13. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

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.

En cuanto a Estructuras deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPT/E/319/NOVIEMBRE/2020, de fecha 08-ocho de Diciembre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano.

1. De conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.

4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que concuerden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar



el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

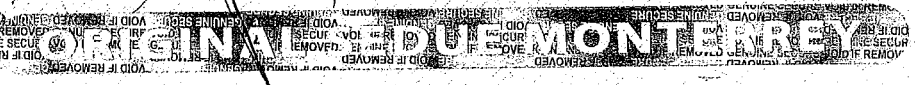
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

En cuanto a **Ecología** deberá cumplir con lo indicado en el oficio N° 0471/2021, dentro del dictamen LTA-000384/2020, de fecha 08-ocho de marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología.

Durante la etapa de construcción. -

Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de construcción 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1.2.4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centro de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmosfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20 km/h.
10. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m3 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
11. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
12. Deberá humedecer con Agua Residual Tratada, o Agua gris, Agua No Potable, con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.8 del NAE).
13. Para el Agua Gris, Agua Residual tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
14. La zona de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 del NAE)



15. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).

16. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.

17. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

18. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

19. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.

20. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

21. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.

22. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.

23. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

24. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

25. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

26. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

27. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

Generales

28. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto y Riesgo Ambiental del proyecto denominado **"Estación de Servicio de Gas Natural para uso vehicular Colon"** emitido por la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos (Oficio Núm. ASEA/UGSIVC/DGGC/9903/2019).

29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Estación de Servicio de gas natural para uso vehicular Colon"**.

30. Deberá contar previo al inicio de operaciones con la autorización de su Sistema de Administración de Riesgos autorizados por la ASEA.

31. Deberá presentar copia del programa de las actividades relativas al desmantelamiento, demolición, retiro y/o uso alternativo de la construcción aprobado por la ASEA.

32. Deberá presentar copia de la autorización del programa de abandono del sitio emitido por la ASEA.

33. 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 del NAE).



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

35. 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

36. 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.

37. 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 68 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.

38. 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.

39. 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

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

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

42. 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.

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

44. 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

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

46. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

50. 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

51. Deberá 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.

52. 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.

53. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

54. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

55. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.



56. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-015-21 el cual fue resuelto con la reposición de 46-cuarenta y seis árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

57. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-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 04-cuatro árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 06-seis 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

58. 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.

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

En cuanto a Hidrología deberá cumplir con lo indicado en el oficio N° DPTDU/H021/2021, de fecha 26-veintiseis de Febrero del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano.

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 se presente, respetando las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.



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, el Predio No se encuentra en una zona de Riesgo Hidrometeorológico.

En cuanto a Geología deberá cumplir con lo indicado en el oficio N° DPTDU/G017/2021, de fecha 26- veintiséis de Febrero del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano.

- Geología:
- De acuerdo al Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico.
- De acuerdo a los planos y a los estudios presentados, se observó que cumplen con los requerimientos necesarios para su revisión, por lo que se deberán seguir todas las recomendaciones emitidas en los estudios con el objetivo de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno urbano inmediato.
- 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.

Deberá respetar y dar cumplimiento a lo señalado por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, mediante **Oficio No. DPCE-SAP-J/R-238/2020**, de fecha **31-treinta y uno de Julio de 2020-dos mil veinte**, así como lo señalado por dicha dependencia estatal mediante **Oficio No. DPCE-SAP-J/R-260/2020**, de fecha **21-veintiuno de Agosto de 2020-dos mil veinte**, por los cuales otorga lineamientos en materia de Protección Civil, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa dependencia estatal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

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 correspondientes.

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, por tanto y atento a lo señalado por el artículo 327 de la citada Ley, **la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerció un uso distinto al derecho por ella conferido.**

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en vigor, 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 apercebrimiento 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

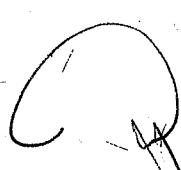



edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

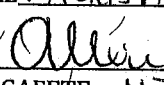
OCTAVO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

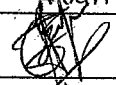
NOVENO. Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actualizado lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio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



ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Edgar Juan Murga Hernández en su carácter de apoderado legal siendo las 11:16 horas del día 04 del mes de Mayo del 2021

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis Ameléndez R.
FIRMA 
No. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Edgar Juan Murga Hernández
FIRMA 
IDENTIFICACIÓN: Licencia de conducir