



Oficio No.: SEDUE 6961/2017
Expediente Administrativo L-000305-16

INSTRUCTIVO

AL C. JOVITA GARCÍA GONZALEZ.
DOMICILIO: PABLO A. DE LA GARZA No. 1904,
COLONIA MARTINEZ, MONTERREY, 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 23-veintitres días del mes de Octubre del 2017-dos mil diecisiete. -----

VISTO. - El expediente administrativo No. L-000305-2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 23-veintitres días del mes de Junio del año 2016-dos mil dieciséis, por la **C. JOVITA GARCIA GONZALEZ**, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA PABLO A. DE LA GARZA No. 1904**, en la **COLONIA. MARTINEZ**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **10-248-011**, solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIA DE USO SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA (02-DOS) LOCALES COMERCIALES PARA VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES Y (01-UNO) DE COMIDA RAPIDA, EN CASA HABITACION UNIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADA**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 292.23 metros cuadrados, con una construcción de 218.70 metros cuadrados autorizados para casa habitación y 70.10 metros cuadrados por regularizar, que generan un total de 288.80 metros cuadrados de construcción. Adjuntando la siguiente documentación:

1. Escritura Registrada bajo el No. 32-treinta y dos, volumen 133-ciento treinta y tres, de fecha 22-veintidos de Enero de 1966-mil novecientos sesenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado León Mario Guzmán; en la cual contiene el contrato compra venta a Bienes del Inmueble a favor de la Srta. Ofelia García González, como propietaria del inmueble con el expediente catastral 10-248-011.
2. Escritura Pública Número 2,913-dos mil novecientos trece, de fecha 02-dos de Diciembre de 1983-mil novecientos ochenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Abelardo Benito Rodríguez de León, Notario Público, Titular de la Notaría Publica Numero 13-trece, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; por la cual la señora Ofelia García González ocurre a presentar su Testamento Publico Abierto.
3. Escritura Pública Número 24,009-veinticuatro mil nueve, de fecha 14-catorce de Octubre de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado David Barrera Ruiz, Notario Público, Titular de la Notaría Publica Numero 52-cincuenta y dos, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; en la cual la señorita Ofelia García González, resuelve disponer de sus bienes para después de su muerte Revocando y Otorgando en Testamento Publico, por cual la propiedad que nos ocupa será para la señorita Jovita García González y a falta de ella la señora Elisa García González.
4. Acta Fuera de Protocolo Numero 106,206-ciento seis mil doscientos seis, de fecha 27-veintisiete días del mes de Abril del año 2016-dos mil dieciséis, ante la fe del Licenciado José Luis Treviño Manrique, Titular de Notaría Publica Numero 97-noventa y siete, con ejercicio en este Primer Distrito Registral; en la cual comparecieron los señores Jovita García González, María Elena García González y José Guadalupe Corona García, para tramitar la sucesión testamentaria extrajudicial a bienes de Ofelia García González.
5. Escritura Pública Número 25,717-veinticinco mil novecientos setecientos diecisiete, de fecha 24-veinticuatro de Marzo de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Treviño Manrique, Notario Público, Titular de la

2015 - 2015

006610

000009

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



Notaria Publica Numero 97-noventa, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, por medio de la cual se extiende la hijuela para que sirva de título de propiedad a favor de la C. Jovita García González, respecto del predio que nos ocupa.

ANTECEDENTES

El solicitante presenta copia simple de Plano de Proyecto del antecedente de Ampliación en Planta Alta para Casa Habitación de 95.40 m2, generando un total de 218.70 m2 de construcción, anexado al presente bajo Folio No. 827610, Registro No. 004016, con fecha de 08 de Octubre de 1987, Aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Publicas de Monterrey, Nuevo León.

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafo, inclusive, 11, 137 Fracción I y II, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, Fracciones II, 288 Fracciones I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 Fracción II y III, 13, 14 Fracciones II punto 2.6 y III punto 3.4, 15 Fracción I y II, 16, 19 Fracciones I y IV, 39, 46, 47, 49, 139, 158, 159, 161, 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, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracción IX, 20, 125, 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, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** en una Zona Clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**; donde los usos solicitados para **2.6.4 Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices**, se considera como **Condicionado** y **3.4.2 Comidas para llevar, Comida Rápida, Antojitos**, se considera como **Permitido**, resultando por lo tanto *informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje, y II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes."*

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad,

para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

IV.-Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, por lo tanto son aplicables los requerimientos II, III Y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera:

Requerimiento II: Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No.2458/2016 dentro del Dictamen LTA- 000274/2016 de fecha 05 de Julio del 2016. **Requerimiento III:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio DPTD/V/410/2016 de fecha 03 de Agosto del 2016, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV:** Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, de fecha 03 de Junio del 2016, mediante Oficio No. DPC/1168/16, Tarjeta Folio No.646/16, dentro del Expediente No. PC/191/15/18, con el fin de detectar, adecuar y corregir áreas de riesgo en el proyecto de Construcción y mediante el cual 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.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 293.50 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	AUTORIZADO	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	123.30	70.10	193.40	Acceso, local de venta de refacciones, sala, comedor, cocina, baños, estacionamiento para 1- cajón cubierto escaleras, Acceso local de comida, mostrados, zona de espera, almacén, cocina, baños, área de jardín y estacionamiento para 3-cajones descubiertos.
1 NIVEL	95.40		95.40	Escaleras, cocina, baño, recamara, terraza descubierta, terraza cubierta, recamara, baño y otras escaleras.
Total	218.70	70.10	288.80	REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES Y COMIDA RAPIDA CON ESTACIONAMIENTO PARA 4-CAJONES

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con 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, de acuerdo a la superficie total de 292.23 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (219.17 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.66 (193.40 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (1,022.80 metros cuadrados como máximo), y el proyecto

presenta 0.99 (288.80 metros cuadrados); en relación al CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (43.83 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.15 (43.93 metros cuadrados); y Área Libre de 0.25 (73.06 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.33 (98.83 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 10-diez Niveles, y el proyecto presenta 02-dos niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.99 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Citado Reglamento.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial Moderna:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES	1 Cajón /35.00 m ²	60.45//35=02-cajones	2-cajones	Si cumple
COMIDA RAPIDA CON ESTACIONAMIENTO	1 Cajón /35.00 m ²	48.12//35=1-cajón	1-cajon	Si cumple
CASA HABITACION UNIFAMILIAR	1 Cajón /200.00 m ²	84.88//35=1-cajón	1-cajon	Si cumple
TOTAL		04 - cajones	4-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

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 28 de Julio del 2016 se observó que al momento de la inspección es de locales con Venta de Autopartes, Venta de Mariscos y Área Habitacional, se realizó recorrido y se observan diferencias en Plano anexo las cuales son: el área de mesas en el local de comida rápida, en planta alta una recamara esta como almacén, así como que no cuenta con el área verde habilitada, los espacios si existen como lo marca el plano oficial. Ahora bien, de acuerdo a las diferencias encontradas, la solicitante presenta escrito en fecha 26 de Abril del 2017-dos mil diecisiete, por medio del cual, se compromete a: *"...realizar todos los cambios marcados en el plano, una vez adquiriendo las licencias correspondientes..."*

IX.- El interesado acompaña Dictamen con oficio número, **No. DPC/1168/16, Tarjeta Folio No. 646/16, Expediente No. PC/191/15/18**, de fecha 03-tres de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de **2 Locales de Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices y de Comida Rápida con Casa Habitación Unifamiliar previamente autorizada**, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Pablo A. de la Garza, Colonia Martínez, identificado con el número de expediente catastral 10-248-011; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No.2458/2016 dentro del Dictamen LTA- 000274/2016 de fecha 05-cinco de Julio del 2016-dos mil dieciséis, 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.

XI.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen oficio número **DPTDU/V/410/2016** de fecha 03-tres de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, 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.

XII.- En fecha 14-catorce de Junio del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la Av. Pablo A. de la Garza No.1904, Colonia Martínez, e identificado con el número de Expediente Catastrale (70) 10-248-011 en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación para la Av. Pablo A. de la Garza y calle Emiliano Zapata sin embargo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, así como respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

XIII.- El solicitante Anexa Dictamen de Seguridad Estructural (revisión estructural), de fecha 29-veintinueve de Abril del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Arq. Mario Humberto Flores Pedroza, con número de cedula profesional 265729, concluyendo que es una estructura sana, de una construcción compatible y segura de materiales homogéneos y elásticos, que cuando se somete a cargas normales las presiones se extienden en todas direcciones.

XIV.- La solicitante Anexa Carta Responsiva por el Estudio de Seguridad Estructural, de fecha 26-veintiseis de Abril del 2017-dos mil diecisiete, firmada por el Arq. Jesús Cadena Silva, con número de cedula profesional 2531616, dando su responsiva por el estudio del trámite correspondiente.

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 **AUTORIZAN** las **LICENCIA DE USO SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA (02-DOS) LOCALES PARA VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES Y (01-UNO) COMIDA RAPIDA EN CASA HABITACION UNIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADA**, en el inmueble ubicado en la Av. Pablo A. de la Garza No.1904, Colonia Martínez, e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 10-248-011, el cual tiene un superficie total de 292.23 metros cuadrados, con una construcción 218.70 metros cuadrados autorizados para casa habitación y 70.10 metros cuadrados que se regularizan, que generan un total de 288.80 metros cuadrados de construcción.

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **2 Locales de Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices y Comida Rápida con Casa Habitación Unifamiliar previamente autorizada**, en el predio en cuestión.

4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
6. Deberá mantener **habilitados y en funcionamiento los 4-cuatro cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **43.83 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
8. 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.
9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
10. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
11. 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.
12. **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.**
13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

A) El interesado deberá respetar y dar cumplimiento a lo señalado en el Dictamen oficio número, No. DPC/1168/16, Tarjeta Folio No.646/16, Expediente No. PC/191/15/18, de fecha 03-tres de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de 2 Locales de Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices y Comida Rápida con Casa Habitación Unifamiliar previamente autorizada,, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Pablo A. de la Garza, Colonia Martínez, identificado con el número de expediente catastral 10-248-011; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, **y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.**

B) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/410/2016 de fecha 03-tres de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para la Construcción del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaria.
 - a) Para la Av. Pablo A. de la Garza se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras
 - b) Para la calle Emiliano Zapata 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 el 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 Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
- 4) Tomando en cuenta la jerarquía de la Avenida Pablo A. de la Garza, los cajones propuestos deberán contar con una distancia de resguardo de 1 metro de acuerdo al mismo artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey. - *En las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuesta en batería a 90º deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.*

- 5) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 6) De conformidad con el Artículo 103 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública.
- 7) 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 65 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
- 8) Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 9) 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. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios.
- 10) El Desarrollo deberá contar con 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 de la zona.
- 11) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

- C) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 2458/2016 dentro del expediente LTA-000274/2016, de fecha 05-cinco de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Generales

1. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitio correspondiente a la vía pública.
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en 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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no

deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

6. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

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

Emisiones al Aire

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
20. 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.
21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

23. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 03-tres árboles de las características arriba mencionada (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

24. En caso de contar con el permiso de los anuncios colocados en la fachada del establecimiento, deberá presentar copia



- de refrendo 2016, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.
25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, 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.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, 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 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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



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

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

SCS / AEDC / SDU

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Eva Adriana Corona Garcia siendo las 10:50 horas del día 10 del mes de Noviembre, del 2017.

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE Ingrida Nuñez
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 132144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE Eva Adriana Corona Garcia
FIRMA [Firma]

