



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2005-2018



26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4165/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000325-16

INSTRUCTIVO

C. JUANA ANTONIA RODRÍGUEZ OCHOA
DOMICILIO: CALLE VISTA FLORIDA No. 624,
FRACCIONAMIENTO LOS FRESNOS,
MONTERREY, N. L.

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 26-veintiséis días del mes de Enero del año 2017-dos mil diecisiete.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000325/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 05-cinco de Julio del año 2016-dos mil dieciséis, por la **C. JUANA ANTONIA RODRÍGUEZ OCHOA**, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la **CALLE PABLO A. DE LA GARZA No. 1443, COLONIA MADERO (ANTES COLONIA PABLO A. DE LA GARZA)** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **10-365-022**, acreditando la propiedad mediante Escritura Pública Número 18,172-dieciocho mil ciento setenta y dos, de fecha 02-dos de Febrero del año 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Pablo H. Quiroga Garza, Titular de la Notaria Publica número 57-cincuenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, solicitud mediante la cual solicita la **LICENCIA DE USO DE SUELO y DE USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO Y REGULARIZACIÓN) PARA VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 187.91 metros cuadrados, con una construcción Autorizada Existente de 366.82 metros cuadrados, mismos que son por aprobar el cambio de uso de edificación.

ANTECEDENTES

1. Mediante Expediente L-435/99 de fecha 12-doce de Noviembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Publicas y Ecología, autorizó mediante plano la Regularización de Edificación y Uso de Suelo de Bodega y Oficinas, en un predio ubicado en la Calle Pablo A. de la Garza No. 1443 de la Colonia Pablo A. de la Garza, dentro del cual se aprobó una construcción de 376.00 metros cuadrados.



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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV, incluyendo último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 137 Fracción II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I y II, 227 fracción III, IV y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracción I y II, 283 fracción I a VI, 284, 285, 286, 287 fracción I a V, 288 fracción I a VI, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.6, 15 fracción II, 16, 36, 52, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161 fracciones I a la X, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, artículo 4 fracción II y IV, 5, 9, 13, 14, 15, 16, 26 último párrafo, 94, 106, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

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 indicada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.6.4 REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES** se ~~considera~~ como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: **"ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: ...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 ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de**

Handwritten signature





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...". Ahora bien, de acuerdo a la autorización descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución y con la que cuenta el citado inmueble, éste fue sujeto a la autorización de Bodega y Oficinas, lo que como consecuencia lógica le generó un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "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 previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su Artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que resulta procedente la autorización de la presente solicitud.

III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el 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 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.

Y
e
A
M



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.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, el uso solicitado de **Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices** es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como CMI-Corredor de Mediano Impacto, por lo tanto le son aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera:

Requerimiento II.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio No. 3229/2016, dentro del dictamen LTA-000360/2016 de fecha 18-dieciocho de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución.

Requerimiento III.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, con oficio número DPTDU/V/480/2016 de fecha 05-cinco de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, considerando la información y plano de proyecto presentados por el solicitante, señalando además ciertas recomendaciones y obligaciones, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución.

Requerimiento IV.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de fecha 4-cuatro de Julio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I16-304, para el giro de Local Comercial, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la calle Pablo A. de la Garza No. 1443 esquina con Jesús M. Garza de la Col. Pablo A. de la Garza, e identificado con el número de expediente catastral: 10-065-022, en el Municipio de Monterrey, N.L., y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 05-cinco de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que al momento de la visita el uso es de refaccionaria y autopartes. Se realizó la Inspección al inmueble, de acuerdo al plano si corresponde, solo falta habilitar los cajones de estacionamiento.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 366.82 metros cuadrados, distribuidos conforme a la siguiente tabla:



	M2 Autorizados Existentes	M2 Totales	Desglose de áreas
P. BAJA	183.41	183.41	Área de atención al público, área de almacén, comedor, área de empleados, 2 baños, escaleras y estacionamiento techado con capacidad para 3-tres autos.
1 NIVEL	183.41	183.41	Área de almacén y escaleras.
TOTAL	366.82	366.82	

VII.- En cuanto a Lineamientos Urbanísticos, cabe mencionar que de acuerdo al apartado de antecedentes de la presente resolución el predio ya cuenta con una autorización para el uso de Bodega y Oficinas, con una construcción previamente autorizada de 376.00 metros cuadrados, en 2 niveles, cabe mencionar que en dicho proyecto le fue autorizado un desplante de 188.00 metros cuadrados de construcción en una superficie de 188.10 metros cuadrados, dejando el proyecto sin área libre, y en virtud de que el proyecto actual consta solamente del cambio de uso de edificación de bodega y oficinas a venta de refacciones y accesorios automotrices, así como también otorgar el uso de suelo para el mismo, conservando el área de desplante previamente autorizada, por lo tanto, como consecuencia lógica no es de aplicarse lineamientos urbanísticos.

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial Moderna, para el giro de Venta de Refacciones y accesorios automotrices, requiere 01-un cajón por cada 35.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 28.37 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón; para el giro de Almacén de Productos Inocuos (propio del giro solicitado) requiere 01-un cajón por cada 285.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 213.91 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón; resultando un total de 02-02 cajones de estacionamiento, los cuales soluciona con 3-tres cajones dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.



IX.- La Dirección de Ecología, emitió oficio No. 3229/2016, dentro del dictamen LTA-000360/2016 de fecha 18-dieciocho de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, señalando 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 y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

X.- En base al artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/480/2016 de fecha 05-



cinco de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, el cual se realizó, conforme a la información y al Plano presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 31-treinta y uno de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto del predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 10-365-022, en el cual señala lo siguiente: a) para la Avenida Jesús M. Garza se deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio; b) para la Avenida Pablo A. de la Garza se deberá respetar el 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. En los estudios de vialidad. Si se prevé la modificación del alineamiento del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de fecha 4-cuatro de Julio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I16-304, para el giro de Local Comercial, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la calle Pablo A. de la Garza No. 1443 esquina con Jesús M. Garza de la Col. Pablo A. de la Garza, e identificado con el número de expediente catastral 10-365-022, en el Municipio de Monterrey, N.L., y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario 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 **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO y DE USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO Y REGULARIZACIÓN) PARA VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES**, para el inmueble ubicado en la **CALLE PABLO A. DE LA GARZA No. 1443, COLONIA MADERO (ANTES COLONIA PABLO A. DE LA GARZA)** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **10-365-022**, el cual cuenta con una superficie de 187.91 metros cuadrados, con una construcción Autorizada Existente de 366.82 metros cuadrados, mismos que son por aprobar el cambio de uso de edificación.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza S/N, Centro
Monterrey, N.L. / C.P. 64000
T. (01) 81 30 6565



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

A. Deberá cumplir durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con 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, 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 **VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES**, 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).
5. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 02-dos cajones de estacionamiento que requiere el proyecto como mínimo para el giro de Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices.
7. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
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 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.
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.





CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2013-2018



12. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar y obtener primeramente la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
13. 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.

B. Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/480/2016 de fecha 05-cinco de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y al Plano presentados por el solicitante, 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 las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la Avenida Jesús M. Garza se deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
 - b) Para la Avenida Pablo A. de la Garza se deberá respetar el 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.

2. El Predio cuenta con afectación vial por la Avenida Jesús M. Garza, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción o obstrucción.

El predio cuenta con un antecedente aprobado de la construcción sobre la zona de afectación, por lo que para esta licencia el propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Avenida Jesús M. Garza, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos para que pueda ser habilitada como vía pública, y a resolver su requerimiento de cajones de estacionamiento e acuerdo a la reglamentación vigente, dado que se propone un cajón sobre el área de afectación vial.

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



4. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
5. De acuerdo al mismo artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la Av. Jesús M. Garza y de la Av. Pablo A. de la Garza, las cuales de acuerdo al Plano de la Estructura Vial están previstas como subcolectoras, los cajones propuestos deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.
6. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupados exclusivamente por vehículos.
7. 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.
8. 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 Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
9. De conformidad con el Artículo 103 Fracción VII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública.
10. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos, sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
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 de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 3229/2016, dentro del dictamen LTA-000360/2016 de fecha 18-dieciocho de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:



Generales

1. Deberá de registrarse como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (llantas usadas) y deberá presentar copia de su registro ante esta dependencia.
2. El acomodo del material de consumo propio del giro (llantas) no deberá de ocupar sitio correspondiente a la vía pública.
3. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
4. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

5. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni 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 09:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
7. 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.
8. 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

9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
11. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
14. 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.

Contaminación del Agua





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

Manejo de Residuos Sólidos

- 19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 20. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- 21. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 23. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 24. Presenta plano de antecedente aprobado por la SEDUE No. de expediente L-435/99 con fecha del 12 de noviembre de 1999 por lo que no requiere del arbolado en Área verde ni estacionamiento.



Imagen Urbana

- 25. Es prohibido obstruir la vía pública con estructuras de anuncios, por lo que deberá retirar el anuncio portátil de la vía pública.
- 26. En caso de contar con permiso del anuncio panorámico instalado en el techo y los anuncios rotulados en la fachada del establecimiento, deberá presentar copia del refrendo 2016, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.
- 27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

D. En Materia de Seguridad deberá cumplir con las medidas de prevención en el diseño y construcción para el proyecto presentado, las cuales se señalan en el escrito de fecha 4-cuatro de Julio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I16-304, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



de Nuevo León, A.C., lo anterior en relación al predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 10-365-022, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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

QUINTO: La Licencia de Uso de suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 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 el 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 artículos 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.

SÉPTIMO: 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 aperebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por



interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y el C. Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

SGS / EAM / mta

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Maria Luisa Rodriguez Cantu siendo las 11:06 horas del día 29 del mes de Mayo del 2017.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Jair Limon G.
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Maria Luisa Rodriguez Cantu
FIRMA Ma Luisa Prokyp C.