



No. de Oficio: SEDUE 5825/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000177-16

INSTRUCTIVO

C. ALICIA EUGENIA CANTU GARCIA.
CON DOMICILIO EN SANTANDER No.221, C
OL. BOSQUES DE SAN ANGEL,
SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON.
Presente.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

- En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de Julio del año 2017-dos mil diecisiete. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000177-16**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 14-catorce del mes de Abril del 2016-dos mil dieciséis, por la **C. ALICIA EUGENIA CANTU GARCIA**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA PABLO A. DE LA GARZA No.1901, FRACCIONAMIENTO LA ARGENTINA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **10-249-001**, acreditándolo mediante la Escritura Número 20,795-veinte mil setecientos noventa y cinco, de fecha 31-treinta y uno de Mayo del 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, quien pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACION), DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS EN BODEGAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene 1,335.20 metros cuadrados de superficie (de acuerdo a las escrituras de propiedad aportadas por el propio promovente), con 1,230.00 metros cuadrados de construcción autorizada y 150.00 metros cuadrados de construcción por regularizar, resultando una construcción total de 1,380.00 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

El solicitante presenta copia de Plano (1 de 1) como antecedente de Construcción de una Bodega, anexo en el presente Expediente Catastral 10-249-001 con 1,230.00 metros cuadrados de superficie y de construcción, bajo el No. de plano 174, con fecha de 20 de Julio del 1962, aprobado por la Dirección General de Planificación.

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 párrafos, inclusive 11, 137 Fracción II, 191 Fracciones V y X, 281, 282, Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287, 288, 290, 291, 293, 294, 295, 296, Fracción I a V, 359 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 d), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III punto 3.3, Artículo 15 Fracción I, 16, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 Fracciones I a X, 162, Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, Fracciones I a VI, 13 Fracciones I

1/10

003153



II Y IX, 14 Fracciones I, II Y VIII, 15 Fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I, II Y III, 17, 18 Fracción IX, 20, 26 Fracción I, 33, 94, 95, 96, 125 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el 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 el uso solicitado para **3.3 Servicios Automotrices** el punto **3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas** se considera como **Condicionado**.

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.*

IV.- Ahora bien y toda vez que el giro de **Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas** que en el presente caso nos ocupa, se agrupa en la categoría de **Condicionado**, es necesario señalar que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 -2025, para que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia, II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad.** 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". En este caso en particular son aplicables los requerimientos **II, III y IV**, toda vez que el lote en comento se encuentra de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025 en una zona identificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, los cuales cumplen de la siguiente manera:

Requerimiento II.: la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. 2051/2016 dentro del expediente LTA-000224/2016 de fecha 13 de Junio del 2016.

Requerimiento III.: la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio DPTDU/V/339/2016 de fecha 29 de Junio del 2016, y en el cual concluye que el

proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV.:** Dictamen Técnico de la Dirección de



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L. A.C., de fecha 13 de Abril del 2016, otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de las recomendaciones descritas para equipar la edificación a la prevención de incendios y seguridad humana el proyecto de **Alineamiento, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas**, lo anterior de acuerdo al **reporte I16-231**.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,380.00 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	AUTORIZADA	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	1,230.00 m2	105.20 m2	1335.20 m2	Acceso, área de venta, exhibición, sala de espera, oficina, doble altura para montaje y alineación, comedor, baños vestidores, ½ baño, bodegas y estacionamiento para 03-cajones.
PLANTA ALTA	-	44.80 m2	44.80 m2	Oficina, escaleras y ½ Baño.
Total	1,230.00 m2	150.00 m2	1,380.00 m2	ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS EN BODEGA PREVIAMENTE AUTORIZADA CON ESTACIONAMIENTO PARA 03-CAJONES

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos con los que fue aprobado de acuerdo al antecedente de autorización de fecha 20-veinte de Julio de 1962-mil novecientos sesenta y dos, en el que el desplante de la construcción, es decir el COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) fue de 1.00 (1,230.00 m2), donde no se le requirió de área libre ni área verde; y dado que cuenta con un derecho adquirido, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano que establece en su artículo Transitorio Quinto, lo siguiente: **"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."; resulta de esta manera procedente la presente solicitud, toda vez que el Derecho adquirido reconocido a su favor, continúe vigente y el uso solicitado (respecto del que versa la ampliación) se encuentra **Condicionado** y se cumple con los requerimientos correspondientes, tal como se señaló en el número IV del presente apartado de Considerandos; actualmente y de acuerdo a la superficie de 1,335.20 metros cuadrados (superficie según escrituras de propiedad aportadas por el propio promovente), cuenta con un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **1.00** (1,335.20 metros cuadrados), un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **1.03 veces** (1,380.00 metros cuadrados), en cuanto al área libre y al CAV (Coeficiente de Área Verde), se toma en cuenta el antecedente de autorización descrito al inicio del presente Considerando; Así mismo cumple con el número de niveles máximo permitidos que es de 8 niveles, ya que el proyecto presenta 2 niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 4.70 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio Nº DPTDU 691/17, de fecha 15-quince de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, indica que es factible la altura prevista de 8.59 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa, considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona.



VII.- 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, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial Moderna para el uso de:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 3 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Bodega	No se le requieren ya que cuenta con Antecedente de Construcción de una Bodega, bajo el No. de plano 174, con fecha de 20 de Julio del 1962.					
Alineamiento, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	60.00	M2	84.19	1 cajón		
Oficinas	45.00	M2	44.80	1 cajón		
REQUIERE UN TOTAL	2- CAJONES					

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 26 de Junio del 2016, se observó que al momento de la inspección en el predio se encuentra ubicado un negocio de alineación, balanceo y venta de llantas con área de oficinas también, existente dos naves que se encontraron Cerradas, en lo que corresponde al proyecto todo está como el plano presentado con las áreas físicas marcadas, no se observa obstrucción para los cajones de estacionamiento.

IX.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante reporte No. I16-231 de fecha 13-trece de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emite dictamen otorgando las recomendaciones para equipar la edificación a la prevención de incendios y seguridad humana, para **ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS**, ubicado en la Av. Pablo A. de la Garza No.1901, Fraccionamiento La Argentina, en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 10-249-001, 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 cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 2051/2016 dentro del expediente LTA-000224/2016 de fecha 13-trece de Junio 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.- De lo anterior, y 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 mediante oficio número DPTDU/V/339/2016 de fecha 29-veintinueve de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitió el 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.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria emitió Alineamiento Vial, de fecha 23-veintitres de Mayo del 2017-dos mil diecisiete respecto al predio ubicado en Avenida Pablo A. de la Garza No. 1901, Fraccionamiento La Argentina, en el Municipio de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)10-249-001, en la cual señala que en los estudios de vialidad SE prevé la modificación para la Avenida Pablo A. de la Garza y la calle Emiliano Zapata deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, así como deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

8. J. R.

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 MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACION), DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS EN BODEGAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en el inmueble ubicado en Avenida Pablo A. de la Garza No. 1901, Fraccionamiento La Argentina, en el Municipio de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)10-249-001, el cual tiene 1,335.20 metros cuadrados de superficie (de acuerdo a las escrituras de propiedad aportadas por el propio promovente), con 1,230.00 metros cuadrados de construcción autorizada y 150.00 metros cuadrados de construcción por regularizar, resultando una construcción total de 1,380.00 metros cuadrados.

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

A) 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 **Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas, en Bodegas previamente autorizadas** 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 utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
6. Deberá habilitar y mantener en funcionamiento los **03-tres cajones de Estacionamiento** que presenta el proyecto.
7. 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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. 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.
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 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.
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B) Deberá dar cumplimiento a las recomendaciones emitidas por Dictamen con oficio número, Reporte I16-231 de fecha 13-trece de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitidos por la Dirección de Ingeniería Cont...

Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, en materia de seguridad para el proyecto de Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas, en Bodegas previamente autorizadas, 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.

C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/339/2016 de fecha 29-veintinueve de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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. se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras
 - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades su límite de propiedad deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al 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. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Pablo A. de la Garza, por donde se propone el acceso vehicular, el cajones propuesto deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.

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. Los accesos vehiculares a los cajones de estacionamiento, 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.
7. De conformidad con el Artículo 42 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, Queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública.
8. El propietario y los encargados del taller quedan obligados a no tener vehículos estacionados fuera del predio en espera de ser atendidos.

S. J.

La recolección de cualquier tipo de desechos, (llantas usadas, aceites refacciones, usadas, etc.) deberá realizarse al interior del predio, evitando cualquier tipo de derrame en la vía pública.

9. 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. Así mismo, deberá mantener libre de obstáculos la banqueta colindante.
10. 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.
11. 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 y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
12. 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.

D) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 2051/2016, dentro del expediente LTA-000224/2016 de fecha 13-trece de Junio de 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, por lo que deberá retirar las llantas que ocupa la banqueta.
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 18:00 horas (horario común para alineación y balanceo de llantas).
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

Rnatural

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. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
13. 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

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. De acuerdo al plano presentado ante esta dependencia el proyecto no presenta área verde por lo que no requiere de arbolado en esta área. En cuanto al estacionamiento, este deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino con dimensiones 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad total de 02-dos árboles (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. Es prohibido contar con anuncios en vía pública, por lo que deberá retirar los anuncios con estructura que se encuentran en la calle.
25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____ horas del día ____ del mes de _____ del _____.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____