



No. de Oficio: SEDUE 5492/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000293-16

ACUERDO ADMINISTRATIVO

En Monterrey, Nuevo Leon, a los 22-veintidos dias del mes de junio del año 2017-dos mil diecisiete-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000293/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 20-
veinte de junio del año 2016-dos mil dieciséis, por el C. RAUL GERARDO GARZA RODRIGUEZ quien es propietario del
inmueble ubicado en la Calle PABLO A. DE LA GARZA, N°1814, COLONIA MARTINEZ, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY
NUEVO LEON, identificado con el número de expediente catastral 10-271-014, quienes acreditan la propiedad mediante
Escritura Publica Numero (16,483)-dieciséis mil cuatrocientos ochenta y tres de fecha (27) veintisiete dias del mes de enero
del año (2004) dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado VICTOR M. GARZA SALAS, notario público Titular de la
Notaria Publica Numero (67) Sesenta y Siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, solicitud mediante la cual
pretende obtener las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO SUELO, CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y
REGULARIZACION) Y EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA VENTA DE AUTOPARTES, respecto del inmueble antes
citado, el cual tiene una superficie total de 87.59 metros cuadrados y un total de construcción existente de 153.28 metros
cuadrados, de los cuales 21.90 metros cuadrados son por demoler, quedando 131.38 metros cuadrados de construcción
que son por regularizar.

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 último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción II, 191 Fracciones V y X, 226 Fracciones I,
II y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293
Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo Leon; Artículos 1,
3 Fracción II, 5 Fracción I, 6, 8, 9 Fracción I punto 2, inciso C), 14 Fracción II punto 2.6, 15 Fracción II, 16, 19 Fracción I al IV
incluyendo último párrafo 47, 49, 73, 139, 157, 158, 159, 160 y 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso
de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción V, 4 Fracción II, 5 Fracciones I a XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I
a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 Fracciones I y IV, 20, 22, 23, 26 Fracción I, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 57, 65, 91, 92, 94, 95, 96 y 125 del
Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo Leon; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de
Gobierno Municipal del Estado de Nuevo Leon y artículos 16 Fracción x, 93, 94 Fracciones I, V, IX, XXXVIIII, XLII y XLIII, 95, 96
Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI, XIV del Reglamento de 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 Leon Numero 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
INDUSTRIAL MODERNA**, en una zona clasificada como **CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los usos solicitados
para **2.6.5 VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES USADAS** se consideran como **CONDICIONADOS**; Resultando por lo
tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 Fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado
de Nuevo Leon que señala: "**ARTICULO 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 en su Reglamento y programa de



8
W
4

desarrollo urbano 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-cinuenta 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 los límites máximos permisibles de contaminación 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 emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con 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 (ZI), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

IV.- Ahora bien, considerando lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como CMI Corredor de Mediano Impacto, por lo tanto serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, que señala el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio 2403/2016 dentro del expediente LTA-255/2016 de fecha 28-veintiocho de junio del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala lineamientos en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/382/2016 de fecha 15-quince de julio del 2016-dos mil dieciséis, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en fecha 03 de junio del 2016, otorgó las recomendaciones para equipar la edificación a la prevención de incendios y seguridad humana para venta de autopartes, en el inmueble ubicado en la calle Pablo A. de la Garza N°1814 entre Emiliano Zapata y Luis G. Urbina Col. Martínez, en el Municipio de Monterrey N.L., lo anterior de acuerdo al **reporte 116-337**

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 27-veintisiete de junio del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que el uso actual del inmueble que nos ocupa es de local con venta de autopartes. VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 131.38 metros cuadrados, distribuidos en 02-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

8. 4



NIVEL	EXISTENTE		DEMOLER		REGULARIZAR		COMENTARIOS
	POR	POR	POR	POR	TOTAL	TOTAL	
PLANTA BAJA	87.59 M2	21.90 M2	65.69 M2	65.69 M2	65.69 M2	65.69 M2	un cajón descubierta, bodega y escalera
PLANTA ALTA	65.69 M2	0.00 M2	65.69 M2	65.69 M2	65.69 M2	65.69 M2	bodega, escalera
TOTAL	153.28 M2	21.90 M2	131.38 M2	131.38 M2	131.38 M2	131.38 M2	

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 87.59 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (65.69 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (65.69 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (306.56 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.25 (21.90 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (21.90 metros cuadrados); **Área Verde** (Coeficiente de Área Verde), de 0.15 (13.14 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.00 (0.00 metros cuadrados) ** (ver siguiente párrafo); Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 10-diez, y el proyecto presenta 02-dos niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 3.00 metros de altura, cumpliendo con establecido en el artículo 39 del citado Reglamento.

Ahora bien, respecto a que el inmueble no cuenta con área verde de acuerdo al artículo 166 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual a la letra dice: "Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos, y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan. En el caso de no poder cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV) este podrá ser compensado con arbolado según previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey". Para acreditar la antigüedad el interesado anexo copia simple de antecedente catastral expedido por la Dirección de Catastro de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, en fecha 06-seis de junio de 1990-mil novecientos noventa, relativo a la Modificación del área de la construcción total de 95.00 metros cuadrados.

Visto lo anterior, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número No.2863/DIEC/2016 dentro del expediente LTA-255/2016 de fecha 27-veintisiete de junio del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala que deberá compensar al vivero municipal la cantidad de 02-dos árboles de la especie-encino, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura, para lo cual acompaña copia simple de factura de venta 18451 de fecha 10 de agosto del 2016, expedida por la empresa denominada "VIBEROS SALDIVAR, S. DE R.L. DE C.V.", que avala la compra de 02-dos árboles encino verde de 8 pulgadas, así como escrito de fecha 10-diez de agosto del 2016, mediante el cual dicha empresa se compromete a entregarlos al Municipio de Monterrey en el transcurso de la semana, documentos recibidos por la Dirección de Ecología en fecha 10-diez de agosto del 2016, dando cumplimiento con dicho requerimiento.

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme a lo siguiente: conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano INDUSTRIAL MODERNA, se requiere para el giro de **VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES USADAS** de 01-un cajón por cada 35 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con área de 47.11 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón mismo que cumple dentro del proyecto presentado.

IX.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número No.2403/2016 dentro del expediente LTA-255/2016 de fecha 28-veintiocho de junio del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala 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.

Handwritten initials and numbers

X.- 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, mediante oficio número DPTDU/V/382/2016 de fecha 15-quince de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme al plano de proyecto, presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la calle **PABLO A. DE LA GARZA N°1814, ENTRE EMILIANO ZAPATA Y LUIS G. URBINA, COLONIA MARTINEZ, MONTERREY**, identificado con el número de expediente catastral 10-271-014, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio y deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XII.- El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7 al 10, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, anexa lo siguiente:

1. Escrito de fecha 08-ocho de junio del 2016-dos mil dieciséis, signado por el Arq. Rene Velázquez García, con número de cédula profesional 1474657, mediante el cual señala el programa de Demolición (secuencia) para ejecutar la demolición parcial de construcción, en relación al inmueble que nos ocupa. (requisito 7)
2. Escrito de fecha 08-ocho de junio del 2016-dos mil dieciséis, signado por el Arq. Rene Velázquez García, con número de cédula profesional 1474657, mediante el cual manifiesta su responsabilidad sobre la demolición parcial de la construcción ubicada en el predio que nos ocupa. (requisito 8)
3. La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, emitió escrito de fecha 03-tres de junio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número **116-337d** para los trabajos de Demolición, 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.1814 colonia Martinez de este municipio de Monterrey, N. L., e identificado con los números de expedientes catastrales 10-271-014. (requisito 9)
4. El solicitante presenta escrito de fecha 08-ocho de octubre del 2016-dos mil dieciséis, en el cual reitera su compromiso de gestionar y obtener un seguro de responsabilidad civil para el proceso de demolición solicitado (requisito 10)

XIII.- El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 17 diecisiete de junio del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Arq. Rene Velázquez García, con Cedula Profesional No. 1474657, mediante el cual señala entre otras cosas, que el inmueble que nos ocupa, se encuentra en excelentes condiciones físicas materiales (tanto en su obra de construcción de concreto como en toda su estructura de acero): que después de su inspección se puede asegurar que esta obra no presenta ningún tipo de afectación que puedan poner en riesgo la integridad física y/o material de las personas que ahí laboren o a sus visitantes, así como a las propiedades que con ella colindan; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XIV.- El solicitante presenta escrito de fecha 04-cuatro de octubre del 2016-dos mil dieciséis, en el cual reitera su compromiso de gestionar y obtener un seguro de responsabilidad civil para el proceso de demolición solicitado.

XV.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. emitió escrito de respuesta de fecha 03-tres de junio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 116-337d mediante el cual señala las medidas de prevención en demolición y Reporte número 116-337, diseño, construcción y recomendaciones que se deberán implementar en el proyecto de VENTA DE AUTOPARTES con consultorio localizado en la Calle Pablo A. de la Garza N°1814, Colonia Martinez, en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 10-271-014, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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

8
2
9



GOBIERNO MUNICIPAL
2015 - 2018



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 **AUTORIZAN LAS LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA VENTA DE AUTOPARTES**, en el inmueble ubicado en la avenida **PABLO A. DE LA GARZA, N°1814, COLONIA MARTINEZ, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY**, identificado con el número de expediente catastral **10-271-014**, el cual tiene una superficie total de **87.59 metros cuadrados** y un total de construcción existente de **153.28 metros cuadrados**, de los cuales **21.90 metros cuadrados** son por demoler, quedando **131.38 metros cuadrados** de construcción que son por regularizar.

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 ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arquitecto Rene Velázquez García, con cédula profesional **1474657**, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además de considerar lo siguiente:

1. Deberá cumplir con los lineamientos para la Demolición Parcial y con las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, señalados por Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, dentro del reporte número **116-337d**.
2. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
3. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acondicionamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
4. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de **15 - quince días**, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.

B. 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 de **VENTA DE AUTOPARTES, en el inmueble que nos ocupa**.
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 mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que indican en el proyecto presentado (requiere **01-un cajón**).
6. 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. 8. 8.

GOBIERNO MUNICIPAL DE MONTERREY



8. y

4

- 8) Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo a las características del proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberá hacer uso de vehículos de carga mayores de 5.00 metros de longitud.
- 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 42 del Reglamento de vialidad y tránsito del municipio de monterrey.
- 6) De conformidad con el artículo 42 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánica a vehículos en la vía pública.
- 5) El acceso vehicular Desarrollo debe estar libre 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 arboles colindantes al acceso al desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso 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 90° deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.

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

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

a) Para la Avenida Pablo A. de la Garza, deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras. para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta secretaría.

- 1) El proyecto deberá respetar alineamientos viales 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 de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de Municipio de Monterrey.

En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/382/2016 de fecha 15- quince de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, siendo lo siguiente:

- 7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- 8. 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.
- 9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizada 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.



8. 4

1. El horario de las actividades de demolición será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la demolición 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.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales)
5. Deberá minimizar las emisiones a la atmosfera generales por la maquinaria utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulaciones usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNT-2006
6. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transportan los materiales no dispersen o emiten polvos durante los trayectos.
7. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
8. Deberá de colocar mamparas o tapiales en límites de predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estructuras.
9. Deberá realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalado para tal efecto, una toma de agua tanto por el uso de los operadores, así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectados al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

Durante la etapa de Demolición parcial. -

En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No 2403/2016 dentro del expediente LTA-000255/2016 de fecha 28-veintiocho de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- 9) Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 42, inciso III) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito".
- 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 ocasiona 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 de ser con cargo al desarrollador. La secretaria de seguridad pública y vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
- 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.



Durante la etapa de operación. -

Generales

10. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitio correspondiente a la vía pública.
11. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insecto y roedores.
12. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudicales 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

13. 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.
14. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994) siendo los límites de 68 dB (A) de 8.00 a 17.00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
15. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por lo normal correspondientes, ni sus vibraciones.
16. 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

17. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
18. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
19. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo de área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
20. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasas y aceite.
21. 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

22. No se deberán percibir olores a predios colindantes

Contaminación del Agua

23. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
24. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
25. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.



Manejo de Residuos Sólidos

26. 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.

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

28. 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.

29. 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.

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

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

Reforestación

32. 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 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 2-dos 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

33. En caso de contar con el permiso del anuncio panorámico instalado en el techo y de los anuncios rotulados en fecha, deberá presentar copia del refrendo 2016, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.

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

Imagen Urbana

E. La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 03-tres de junio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 116-337d, mediante el cual señala las medidas de prevención en demolición y Reporte número 116-337, diseño, construcción y recomendaciones que se deberán implementar en el proyecto de VENTA DE AUTOPARTES con consultorio localizado en la Calle Pablo A. de la Garza N°1814, Colonia Martínez, en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 10-271-014, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

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.



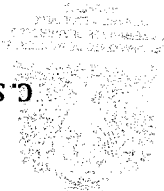
CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior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

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y de 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 artículo 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 apercebir 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, respuestas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento 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 interposición 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 esta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notificaciones personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano 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 / EAM / JHCC