



8.27

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

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 Fracciones I y II, 191 Fracciones V y X, 226, 227, 228, 281, 282 Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287, 288, 290 Y 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III puntos 3.3, 3.4, 3.9 y 3.20, Artículo 15 Fracción I y II, 16, 19 requerimientos II, III y IV, 36, 39, 49, 51 Fracción III, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160 Y 161 162 Fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 Fracción VI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracción III, 13 Fracciones I a IX, 14 Fracciones I a la VIII, 15 Fracciones I a la IV, 16 Fracciones I a la III, 17, 18 Fracción IX, 20, 22, 23, 26 Fracción III, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 94, 95 y 96 del Reglamento para las Construcciones del Municipio del 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.

CONSIDERANDO

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

- 1. Presenta plano de fecha de 17-diciembre de Enero del año 2017 con el número de Oficio SEDUE 4053/2017 dentro del Expediente Administrativo L-301/2016 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se autoriza 214.40 m2 de Construcción, Uso de Suelo y de Edificación para Tienda de conveniencia, del predio con superficie de 497.83 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 13-021-001.
- 2. Que mediante expediente administrativo L-449/1998, de fecha 09- nueve de julio del 1998- mil novecientos noventa y ocho, se aprueba Regularización y ampliación de uso de Edificación para Lavado, Engrasado de Autos y Taller Mecánico, en el predio con superficie de 3,511.22 metros cuadrados, con 993.00 metros cuadrados de construcción total, 570.00 metros cuadrados por regularizar y 423.00 metros cuadrados por ampliar; ubicado en la Calle Pedro Martínez No. 1505 Esquina con Chipas de la colonia Nuevo Repueblo. Identificado con los expedientes catastrales No.13-021-001.

ANTECEDENTE

En Monterrey, Nuevo León, a 30-treinta días del mes de agosto del año 2017-dos mil Diecisiete. -----
---VISTO. - El expediente administrativo No. I-000416-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 02-dos de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, por el C. FRANCISCO ARNOLDO MARTINEZ MARTINEZ, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la Calle PEDRO MARTINEZ, No.1505 ESQUINA CON CHIPAS DE LA COLONIA NUEVO REPUEBLO, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 13-021-001, quien acredita su personalidad mediante Escritura Número 25,678 veinticinco mil seiscientos setenta y ocho de fecha 22-veintidos de Julio de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público Número 37-treinta y siete con ejercicio en este Municipio; (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LAVADO Y ENGRASADO DE AUTOS, TALLER MECANICO Y TIENDA DE CONVENIENCIA PREVIAMENTE AUTORIZADO en el predio antes citado, el cual tiene una superficie total de 3,511.22 metros cuadrados, con 1,311.09 metros cuadrados de construcción de los cuales 214.40 m2 son autorizados y 1,096.69 metros cuadrados son por Regularizar. Encontrándose los siguientes.

ACUERDO

No. de Oficio: SEDUE 6270/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000416-16



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 SUR, DISTRITO INDEPENDENCIA**, en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para 3.3.5 Lavado y Engrasado y 3.20.5 Almacén de Productos **INOCUOS** se considera como **CONDICIONADO**; y para 3.4.5 Restaurante y 3.9.4 Oficinas Administrativas se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informado lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: "Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos de suelo y edificaciones enunciadados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje; II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...".

III.- Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS** para 3.3.5 Lavado y Engrasado y 3.20.5 Almacén de Productos Inocuos; mismos que como se ha dejado asentado en el considerando II de la presente resolución, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 137 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra: "**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 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...". por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que 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 habitada. 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 emita 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. 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.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que, conforme a dicho Plan, el uso solicitado de **Lavado y Engrasado y Almacén de Productos Inocuos** 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 dictamen con número de oficio 0124/2017 dentro del expediente LTA-000402/2016 de fecha 13-trece de Enero del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a

VIII.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 06 de septiembre del 2016 se hace constar que:

- Se le está dando uso de Restaurante y Car-Wash a el inmueble el momento de la visita de la inspección.
- Encontrando físicamente en el inmueble coincide con el plano entregado para inspección.
- Si cuenta con cajones para estacionamiento el inmueble

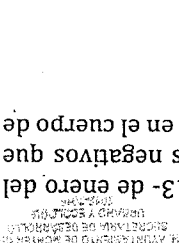
IX.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 13-trece de julio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 11-6-411, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño, construcción y recomendaciones que se deberán implementar en el proyecto de restaurante, un centro de auto lavado y oficinas con una sola planta localizada en la Calle. Pedro Martínez No.1505, Colonia Nuevo Repueblo, en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 13-021-001, 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.

X.- Que por oficio número 139,003,03,1023/16 de fecha 15-quince de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número 16,139,24S,711,5,212/2016, por la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en atención al escrito ingresado por el C. Francisco Arnoldo Martínez Martínez propietario, en el espacio de Contacto Ciudadano (ECC) el 20 de julio del 2016, registrado con el No. de Documento 19DER-01652/1607 en el que hace referencia al Oficio No. 139,003,03,1023/16 emitido por esta Delegación Federal y al No. de Expediente 16,139,24S,711,5,212/2016, referente a los lineamientos ambientales para un predio con superficie de 3,511.39 m2, en el que proyecta la regularización de Restaurante, Oficinas administrativas, lavado y engrasado de autos, ubicado en Calle Pedro Martínez No.1505, Colonia Nuevo Repueblo, en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, y que en lo siguiente se transcribe: "Y manifiesta bajo protesta de decir verdad lo siguiente: Que considera que su predio no aplica dentro de los supuestos del artículo 7 de la LGDF, Artículos 28 fracción VII Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEPA) Y 5º, inciso O) fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Por lo tanto, aguso recibo a su escrito, señalando que, de acuerdo con lo antes manifestado por la promotora, la misma no requiere de la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular ni una solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo. Sin embargo, se le señala que las acciones a emprender por la promotora, se encuentran bajo la responsabilidad de la misma."

XI.- con base en el artículo 97 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, mediante oficio DPTDU/V/514/2016, de fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto presentado, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XII.- En fecha 18-dieciocho de marzo del 2016-dos mil dieciséis, se emite resolución alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente:
a) Para la avenida Pedro Martínez deberá respetar un ancho total de 19.00 metros, 9.50 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
b) para la calle Chiapas deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
c) para la calle Tepic deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
d) En las esquinas formadas por las intersecciones de estas vialidades deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros.

XIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No.0124/2017 dentro del expediente LTA-000402/2016, de fecha 13- de enero del 2017-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.



8.20

8
2
h



- (k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Nuevo León.
 - (j) 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.
 - (i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 - (h) Deberá conservar 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.
 - (g) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
 - (f) 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 de monterrey, 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.
 - (e) 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).
 - (d) Deberá de respetar y mantener en funcionamiento 32- treinta y dos cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros.
 - (c) Deberá de respetar el uso de edificación para **RESTAURANTE, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LAVADO Y ENGRASADO DE AUTOS, TALLER MECANICO Y TIENDA DE CONVENIENCIA** en el predio en cuestión.
 - (b) 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.
 - (a) 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.).
- A. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIA DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LAVADO Y ENGRASADO DE AUTOS, TALLER MECANICO Y TIENDA DE CONVENIENCIA PREVIAMENTE AUTORIZADO**, para el inmueble ubicado en la calle de **PEDRO MARTINEZ N°1505 COLONIA NUEVO REPUBLICO**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **13-021-001**, el cual se conforma de una superficie total de 3,511.22 metros cuadrados, con 1,311.09 metros cuadrados de construcción de los cuales 214.40 m2 son autorizados y 1,096.69 metros cuadrados son por Regularizar.

ACUERDA:

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

XIV.- Presenta Oficio por el cual la Dirección de Ecología mediante Oficio No. 3203/16-DIEC-SEDUE de fecha 11 de Noviembre de 2016, dentro del expediente administrativo PDE-000895-16, emite lineamientos Ecológicos en relación al Permiso de Desmonte para los predios que nos ocupan identificados con los expedientes catastrales 13-021-001, considerando que el área total del terreno es de 3,511.22 m2 tres mil quinientos once metros con veintitrés centímetros cuadrados y la superficie por afectar en este proyecto es de 3,013.39 m2 tres mil metros con treinta y nueve centímetros. En la inteligencia de que deberá reponer la cantidad de 47- cuarenta y siete árboles nativos de las siguientes especies: Encino los cuales deben de ser de 02-dos pulgadas de diámetros de tronco, medido a 1.20-uno veinte centímetros de altura, de 03-tres metros de altura mínimo, tal compensación fue acreditada mediante factura con número de referencia D 4130 de fecha 16 de Noviembre del 2016 por la cantidad de 47 piezas ambas a vivero el escorial del 2016 por la cantidad de 47 piezas ambas a vivero el escorial.

8.2
79

9. Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulaciones la superficie de rodamiento en los accesos a los estacionamientos. seis metros.

ARTICULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00- tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada y salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-

8. Los accesos vehiculares deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen con doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo.

7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento para estacionamiento 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.

6. Los accesos al estacionamiento (entrada y salida) y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o arboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida al usuario.

5. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey, Vigente.

4. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

3. El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

2. El predio cuenta con afectación vial por la Avenida Pedro Martínez y por la calle Chiapas, las cuales están previstas 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 u obstrucción.

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

a) Para la avenida Pedro Martínez deberá respetar un ancho total de 19.00 metros, 9.50 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

b) Para la calle Chiapas deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

c) Para la calle Tepic deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos mínimos 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. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/514/2016, de fecha 18-diciembre de septiembre del 2016-dos dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

1) La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 01-uno de julio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 11-6-386, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño, construcción y recomendaciones que se deberán implementar en el proyecto de Plantel educativo localizado en la Calle, Tapia Norte No.851, entre Dr. Coss y Arista Centro, de esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral 04-068-010, 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.

Monterrey.





8
2

- 10. Los pasillos de circulación vehicular deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, dado que se propone de doble sentido y presentan cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo.
- 11. Queda prohibido ofrecer servicio "drive thru" o autoservicio en el restaurante, ya que el predio no cuenta con el área de maniobras necesarias para este fin.
- 12. El desarrollo deberá recibir a sus proveedores en horarios no hábiles para restaurar. El desarrollo deberá tomar en cuenta que maniobras de Carga y Descarga obstaculizando la circulación de Vehículos y Peatones, es decir, al exterior del predio.
- 13. El desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos, dado que el proyecto no reúne los requisitos necesarios para ello, señalados en el artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo.
- ARTICULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se genera sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dicamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.
- 14. 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 responsable de los propietarios del mismo.
- 15. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, 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 el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.
- 16. 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 0124/2017 dentro del expediente LTA-000402/2016 de fecha 13-trece de enero del 2017-dos mil siete, por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a **Lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:**
 1. Queda prohibido realizar actividades de enderezado y pintura en el interior del predio.
 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.
 4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en 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 ni en 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) que es de 68 dB (A) de 09:00 a 21:00 horas (horario propuesto en ficha ambiental).
 6. En caso de utilizar 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 interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

Contaminación del Suelo

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 grasas y aceite.
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.

Emissiones al Aire

14. El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anti-contaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la cantidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondiente.
15. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
17. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a operación del establecimiento.
18. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
19. 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

20. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (trapos impregnados con grasa, botes con residuos de lubricantes, aceites usados, etc.).
21. 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.
22. Que prohibido la acumulación a cielo abierto de llantas o neumáticos (nuevos o usados), sin previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, ya sea para acumulación temporal, disposición final o almacenamiento, así como la incineración de las mismas.

23. Deberá almacenar en contenedores con tapa los aceites usados o nuevos, los cuales deberán ser delimitados por un dique de contención o canaletas que conduzcan a una fosa de contención y riesgos ambientales en tanto se dispongan en confinamientos autorizados o se les de un uso apropiado para que sean dispuestos por una empresa autorizada por la SEMARNAT.
24. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
25. 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.
26. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
27. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

28. Cuenta con permiso de desmonte con PDE-895-16 en el cual fue resuelto con la reposición de 47- cuarenta y siete encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a viveron municipal.
29. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04- cuatro árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado 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 19-diecinueve árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 23- veintitrés árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art.92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

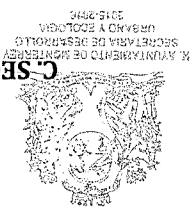
Imagen Urbana

30. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art.16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) Y b) y c), Art.25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
31. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.



LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SCS / EAM / JSC

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



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

SEXTO: 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, responsabilidades, 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 y 387 fracción VII, para el que por sí o por interposición persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relata a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales Propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales esta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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.

CUARTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderá 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.

TERCERO: 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.

SEGUNDO: 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.

