

Handwritten initials and numbers: "f", "3", "8"



II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo Leon Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestion se encuentra en la **DELEGACION CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** en una Zona Clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**; donde el uso solicitado para **2.6.5. VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES** se considere como **CONDICIONADO**, resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo Leon que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendran los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciadas en los articulos anteriores de acuerdo con la siguiente categoría: 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.

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 Fracción I, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, Fracciones II, 288 Fracciones I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo Leon; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 Fracción II, 13, 14 Fracción II punto 2, 6, 15 Fracción II, 16, 19 Fracciones II, III y IV 39, 46, 47, 49, 139, 157, 158, 159, 161, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción V, 4 Fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracciones IX, 20, 26 Fracciones I, 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo Leon, Artículo 86, 89, 90, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo Leon, 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.

**CONSIDERANDO**

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y, 260.75 metros cuadrados por regularizar. cuadrados, con una construcción existente de 370.98 metros cuadrados, de los cuales 110.23 metros cuadrados son por demoler y PARA VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 207.96 metros obtener las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION Y DEMOLICION PARCIAL) Y DE EDIFICACION Público, Titular de la Notaría Pública Número 1-uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, quien pretende fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado J. Roberto Hinojosa Barragán, Notario el número de expediente catastral 10-248-005, acreditándolo mediante la Escritura Número 2,055-dos mil cincuenta y cinco, de inmueble ubicado en la AVENIDA PABLO A. DE LA GARZA No. 1906, en la COLONIA MARTINEZ, de esta Ciudad, identificado con mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis, por el C. LUIS ALBERTO RODRIGUEZ CANTU, en su carácter de propietario del ----VISTO.- El expediente administrativo No. L-000472-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 10-diez días del ----En Monterrey, Nuevo Leon, a los 18-dieciocho días del mes de Octubre del año 2017-dos mil diecisiete.-----

**ACUERDO**

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000472-16  
No. de Oficio: SEDUE 6822/2017



Handwritten initials and numbers: 'f', '2', '3', '4', '5', '6', '7', '8', '9', '10', '11', '12', '13', '14', '15', '16', '17', '18', '19', '20', '21', '22', '23', '24', '25', '26', '27', '28', '29', '30', '31', '32', '33', '34', '35', '36', '37', '38', '39', '40', '41', '42', '43', '44', '45', '46', '47', '48', '49', '50', '51', '52', '53', '54', '55', '56', '57', '58', '59', '60', '61', '62', '63', '64', '65', '66', '67', '68', '69', '70', '71', '72', '73', '74', '75', '76', '77', '78', '79', '80', '81', '82', '83', '84', '85', '86', '87', '88', '89', '90', '91', '92', '93', '94', '95', '96', '97', '98', '99', '100'.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 260.75 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 17 de Noviembre del 2016 se observó que al momento de la inspección el uso del inmueble es de venta y almacenaje de Auto-Partes, se observaron diferencias que se indican en el plano (no existe área jardínada ni área libre) y existen los espacios de cajones.

Requerimiento II.- Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. 3285/2017, dentro del dictamen LTA-000381/2017 de fecha 31 de Agosto del 2017. Requerimiento III.- Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio DPTDU/V/643/2016 de fecha 14 de Noviembre del 2016, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. Requerimiento IV.- Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L. A.C. de fecha 21 de Agosto del 2017, Reporte 117-433, Referencia 116-397, con el fin de detectar, adecuar y corregir áreas de riesgo en el proyecto de Construcción y mediante el cual señala los lineamientos que deberá cumplir de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

IV.- Ahora bien y toda vez que el giro de Venta y Almacenaje de Autopartes que en el presente caso nos ocupa, se agrupa en la categoría de **Condicionado**, encontrándose el inmueble en una zona (CMI)-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, caso en particular son aplicables los requerimientos II, III y IV, los cuales se resuelven de la siguiente manera:

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (GBI), 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), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

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: **IPredominancia:** 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 determinada 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 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.



ORIGINAL - SEDE DE MONTERREY

006953

*h 2*

XI.- El interesado acompaña **Escrito del Asesor en Seguridad Estructural**, firmada por la Arq. María Luisa Rodríguez Cantú, con cedula profesional 1464995, en donde informa su constancia de seguridad estructural de la Construcción en el predio que nos ocupa con expediente catastral 10-248-005.

X.- La Dirección de Ecología, emitió oficio No. 3285/2017 dentro del expediente LTA-000381/2017 de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento (**Venta y Almacénaje de Autopartes**) sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

IX.- El interesado acompaña Dictamen con oficio número, **Reporte I17-433, Referencia I16-397**, de fecha 21-veintiuno de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de **Venta y Almacénaje de Autopartes**, respecto al inmueble ubicado en la Avenida Pablo A. de la Garza No. 1906, Colonia Martínez, Centro de Monterrey, e identificado con el número de Expediente Catastral (70)10-248-005; 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.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJON POR CADA PROYECTO		2 - cajones		OPINION CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE	
Almacén	285.00	M2	134.32	1 cajón	SOLUCIONA CON: 2 - cajones
Almacénaje de Autopartes	35.00	M2	48.12	1 cajón	
REQUIERE UN TOTAL					

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

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 207.96 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (155.97 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.74 (153.55 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (727.86 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.25 (260.75 metros cuadrados); un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (31.19 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.19 (39.90 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (51.99 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.26 (54.41 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 10-diez Niveles, y el proyecto presenta 02-dos niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.70 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Citado Reglamento.

M2	M2 POR	M2 POR	M2 POR	M2	DESCGLOSE DE AREAS
EXISTENTE	DEMOLER	REGULARIZAR	TOTALES		
163.02 m2	55.82 m2	107.20 m2	107.20 m2		Venta de Refacciones, almacén escaleras, jardín y estacionamiento para 2-dos cajones cubiertos
207.96 m2	54.41 m2	153.55 m2	153.55 m2		Escaleras, oficina y almacén.
370.98 m2	110.23 m2	260.75 m2	260.75 m2		<b>VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES USADAS CON ESTACIONAMIENTO CUBIERTO PARA 2-DOS CAJONES</b>
Total					

XII.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número **DPTDU/V/643/2016** de fecha 14-catorce de Noviembre del 2016, dos mil dieciséis, el cual se realizó, conforme a la información y al plano presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XIII.- La solicitante acompaña Alineamiento Vial de fecha 09-nueve de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Pablo A. de la Garza No. 1906, en la Colonia Martínez, en el Municipio de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 10-248-005 en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación para la Avenida Pablo A. de la Garza deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

#### ACUERDA:

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION Y DEMOLICION PARCIAL) Y DE EDIFICACION PARA VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES, en el inmueble ubicado en la AVENIDA PABLO A. DE LA GARZA No. 1906, en la COLONIA MARTINEZ, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 10-248-005, el cual tiene un superficie total de 207.96 metros cuadrados, con una construcción existente de 370.98 metros cuadrados, de los cuales 110.23 metros cuadrados son por demoler y 260.75 metros cuadrados se regularizan.

**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 ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arq. María Luisa Rodríguez Cantú, con cedula profesional número 1464995, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 25-veinticinco de Agosto del 2017-dos mil dieciséis, además de considerar lo siguiente:

- La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acondicionamientos, tapiales, cintas, puntuales 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.
- 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.
- Deberá mantener vigente la póliza de seguros de responsabilidad civil de acuerdo a lo indicado en el artículo 91 requisitos número 10, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

B. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- 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.).
- No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el

*[Handwritten signature and initials]*



3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Venta y Almacenaje de Autopartes**, 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 mantener habilitados y en funcionamiento los **2-dos cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **31.19 metros cuadrados de área de jardín** que requiere el proyecto.
8. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
10. Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
11. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
12. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la 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.
13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

C. En cuanto al Reporte I16-397 de fecha 07-siete de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Venta y Almacenaje de Autopartes, respecto al inmueble ubicado en la Avenida Pablo A. de la Garza No. 1906, Colonia Martínez, Centro de Monterrey, e identificado con el número de Expediente Catastral (70)10-248-005; 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.

D. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/643/2016 de fecha 14-catorce de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para la Construcción del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría.
- a) Para la Avenida Pablo A. de la Garza se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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



Handwritten notes: "8-2" and "N"

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 08:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

5. Las actividades, los equipos o maquinarias 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

4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casas habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.  
4. Aspecto Ambiental  
Ruido y/o Vibraciones

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.  
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.  
1. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitio correspondiente a la vía pública.

Generales

Secretaría, siendo lo siguiente:

F. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 3285/2016 dentro del expediente LTA-000381/2017, de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta

10) 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.

9) El Desarrollo quedará obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

8) De conformidad con el Artículo 103 Fracción VII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, Queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública.

7) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

6) El acceso vehicular deberá 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 salida a los usuarios.

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 ocupados exclusivamente por vehículos.

4) Tomando en cuenta la jerarquía de la Av. Pablo A. de la Garza, los cajones propuestos deberán contar con un área 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 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.

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.



f

h. e. s.

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

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

24. En caso de contar con el permiso de anuncio rotulado en fachada del establecimiento deberá presentar copia de refrendo 2016,

**Imagen Urbana**

a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.  
de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor  
vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por mantenimiento de mano de obra (de acuerdo al Reglamento  
estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), y debido a que los cajones están bajo techo, deberá reponer el encono al  
León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de  
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  
23. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encono, con dimensiones de 5.0

**Reforestación**

22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.  
21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.  
deberán de ubicarse dentro del predio, sin vista a vía pública.

20. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores  
conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

**Manejo de Residuos Sólidos**

19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de  
18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.  
Y grasas.  
canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con tapas de aceites  
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  
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.  
15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

**Contaminación del Agua**

14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del  
establecimiento.  
de contención para evitar derrames.  
13. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera  
12. Deberá colocar tapas de aceite y grasas en los registros de derrame de grasas y aceite.  
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.  
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.  
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.  
8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

**Contaminación del Suelo**

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.  
correspondiente, ni sus vibraciones.

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 aperibir 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, 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 IV 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 ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notificuese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando los firmantes 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 REXES LOPEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS / EAM / sev