



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

15 de Junio de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5441/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000073-17

INSTRUCTIVO

**C. C. GUSTAVO LEVY NAVARRO
Y CAROLINA HANDAL MARCOS.
DOMICILIO: AVE. LOMAS DEL VALLE No. 1071
COLONIA LOMAS DEL VALLE DE ESTA CIUDAD.
Presente. -**

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de Junio del año 2017-dos mil diecisiete--**VISTO**.- El expediente administrativo No. L-000073/2017, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 24 veinticuatro de febrero del 2017-dos mil diecisiete, por el C.C. Gustavo Levy Navarro y Carolina Handal Marcos, en su carácter de Propietarios del inmueble ubicado en la Calle **Pedro Martínez S/N Colonia Nuevo Repueblo (Colonia Caracol)**, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **15-127-040**, quien acredita la propiedad mediante Escritura Número 23,471 veintitrés mil cuatrocientos setenta y uno de fecha 19-dieinueve de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Titular de la Notaría Pública Número 23-veintitres en ejercicio en este Municipio; solicitud mediante la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIA DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION** para **01-UNA TIENDA DE CONVENIENCIA, 01-UNA NEVERIA Y 01-UNA FARMACIA**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie total de 1,088.13 metros cuadrados y una construcción existente de 563.64 metros cuadrados.

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

ANTECEDENTE

Presenta Instructivo y plano de fecha de 24-veinticuatro de Febrero del año 2017 con Numero de Oficio No.4316/SEDUE/2017 dentro del Expediente Administrativo S-015/2017 emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se autoriza la subdivisión en 02-dos porciones, del predio con superficie de 2,543.926 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 15-127-040, para quedar como siguiente: Lote 1 con una superficie de 1,451.296 m2 colindante a la calle 3ª Zona y Lote 2 con una superficie de 1,088.13 m2 y un ochavo de 4.50 m2, colindante a las calles 3ª Zona y Pedro Martínez, de la Colonia Nuevo Repueblo (Colonia Caracol), en la Delegación Sur, Distrito Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, N.L.

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

1/11

001959

ORIGINAL SEDUE MONTERREY

000000



fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 227 fracción II y último párrafo, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 fracción I a V, 288 fracción I a VI, 290, 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 II y III, 13, 14 fracción II punto 2.2 y 2.3, III punto 3.4, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 156, 157, fracción I y II, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 30, 37, 52, 53, 64, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D) y fracción V inciso C) del Orden Legal del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA** en una zona indicada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **2.2.8 FARMACIA, 2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA Y 3.4.4 NEVERIA** se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "Artículo 137.- La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: los que en una zona determinada ocupan 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".

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 563.64 metros cuadrados, distribuidos en 01-un nivel, conforme al siguiente desglose de áreas:

	POR REGULARIZAR	TOTAL	Comentarios
PLANTA BAJA	563.64 m2	563.64 M2	Cuenta con las siguientes áreas: 16 cajones, área ajardinada, local comercial para farmacia, almacén, baños, sink, local comercial helados sultana, caja, almacén, sink, baños, local comercial tienda de conveniencia, caja, refrigeradores, área de carga refrigerada, almacén, sink y baños.
Total	563.64 m2	563.64 m2	



IV.- 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, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso el inmueble que nos ocupa (CMI CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO) y a su superficie de 1,088.13 metros cuadrados, los cuales se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (816.097 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.52 (563.64 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (3,808.455 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.52 (563.64 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (272.03 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.48 (524.49 metros cuadrados); en relación al **CAV** (Coeficiente de Área Verde), de 0.15 (163.21 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.16 (175.80 metros cuadrados);. Así mismo es necesario señalar que cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 10,



y el proyecto presenta 01 nivel, dando cumplimiento a lo señalado en el cuadro de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, y al presentar una altura de 4.75 metros en el área de Tienda de Conveniencia, Nevería y Farmacia, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió escrito con número de oficio DPTDU 687/2017, de fecha 08-ocho de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual determina que el proyecto cuenta con una distribución lógica para el desarrollo de la construcción, por lo que es factible autorizarse la altura prevista de 4.75 metros en el área donde se desarrollara la actividad de bodega.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda 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 GARZA SADA, se requiere para el giro de Tienda de Conveniencia, de 01-un cajón por cada 15 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 106.73 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 07-siete cajones; para el giro de Nevería se requiere, de 01-un cajón por cada 25 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 36.34 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón y para el giro de Tienda de Conveniencia se requiere, de 01-un cajón por cada 25 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 166.96 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 07-siete cajones, que sumados generan un total de 15 cajones de estacionamiento, los cuales resuelve con 16 cajones de estacionamiento dentro del predio, según se advierte en el proyecto presentado.

VI.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 10-de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, al momento de la visita se pudo constar que "Al momento de la Inspección esta por ser terminada la construcción, se le pretende dar el uso de suelo de locales comerciales (tienda de conveniencia, venta helados y farmacia), al momento de la inspección no muestra diferencias, con los planos, si se cuenta con cajones de estacionamiento."

VII.-La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante oficio No. SAY-PCM/D/0052/2017, Tarjeta Folio No. 0019/17, Expediente No. PC/466/15/18 de fecha 11 de Enero del 2017, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de **Tienda de Conveniencia, Nevería y Farmacia** en el establecimiento que nos ocupa; 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. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la administración pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DPTDU/V/199/2017, de fecha 16-dieciséis de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, 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.

IX.- El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 05 de Abril del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por el Ing. Valdemar Leal García, con Cédula Profesional No. 3139165, quien otorga su responsiva de seguridad estructural y mediante el cual señala entre otras cosas, que el inmueble que nos ocupa, el diseño estructural se ha analizado y calculado de acuerdo al reglamento de construcción vigente y a la norma técnica complementaria para la localidad y considera todos los riesgos posibles que pudieran afectar la estabilidad de las construcciones; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

X.- En fecha 10-diez de enero del 2017-dos mil diecisiete, 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 3a, Zona deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, c) en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros. Señalando que en los estudios de vialidad se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la colinda el predio.

XI.- La Dirección de Ecología, emitió Oficio No. 1664/2017 dentro del dictamen LTA-000087/2017, de fecha 04-de Mayo 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 sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XII.-Presenta Lineamientos Ecológicos para el permiso de Desmonte, otorgados por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría bajo el Expediente PDE-000195-17, Oficio No: 0976/17-DIEC-SEDUE, de fecha 04-cuatro de mayo del 2017-dos mil diecisiete y notificado al interesado el día 05-cinco de mayo del 2017-dos mil diecisiete, en el cual se requiere la reposición al Municipio de Monterrey, considerando que el predio presenta una topografía de pendiente plana, donde se presenta severo impacto debido a obras de desmonte recientes, careciendo de cubierta vegetal, no ubicándose arbolado alguno que presente diámetro mayores a 02-dos pulgadas, se detectan obras de construcción en etapa de acabados, la zona se encuentra totalmente urbanizada, actualmente en el predio ubicado en la Calle Pedro Martínez y 3ª zona S/N, L-040, M-127 en la colonia Caracol con expediente catastral 15-127-040; por lo que se le apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o tala o trasplante de árboles en el predio; por lo que deberá compensar al Municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 40-cuarenta árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 01.20 m un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Los cuales fueron debidamente compensados de acuerdo a la Factura 1124, de fecha 05- cinco de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitida por el vivero denominado "El Parían Jardinería Integral, S.A. DE C.V".

XIII.-El interesado acompaña escrito de fecha 06 de Enero del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Ing. Miguel Ángel Silva Torres, con cédula profesional 820454, se manifiesta como Director Responsable de la Obra del proyecto y Responsable de la Dirección Técnica de la Obra para el Proyecto a realizarse en la calle Pedro Martínez N°2001 de la Colonia Nuevo Repueblo (Caracol) de este Municipio de Monterrey, e identificado con el expediente catastral 21-114-004.

XIV.- El solicitante anexa oficio No. 129.003.03.202/17, de fecha 23-veintitrés de Enero de 2017-dos mil diecisiete emitido por la Delegada Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante el cual informa respecto a la solicitud ambiental para el desmonte del predio a que nos hemos venido refiriendo, con expediente catastral 15-127-040, que recae sobre el promovente emprender las acciones correspondientes para clasificar si el citado inmueble es terreno forestal.

Atento a lo anterior, el C. LIC. Luis Humberto Vidaurre Esastegui, en su carácter de apoderado legal de los C. C. Gustavo Levy Navarro y Carolina Handal Marcos, lo cual justifica con la escritura pública número 23,472-veintitrés mil cuatrocientos setenta y dos, de fecha 19 de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, anexado a este expediente, presenta escrito original, por el que bajo protesta de decir verdad, expresa lo siguiente: "El predio propiedad de mis Representados, que se identifica bajo el expediente catastral número 15-127-040, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, NO SE UBICA EN LOS SUPUESTOS NORMATIVOS DE LA LEY GENERAL DE DESARROLLO FORESTAL SUSTENTABLE Y SU REGLAMENTO Y DEMÁS RELATIVOS APLICABLES AL PRESENTE CASO."; el cual aparece con sello de recibido por parte de la DELEGACIÓN Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en fecha 15-quince de Junio de 2017-dos mil diecisiete.

XV.- Al presente trámite se anexa escrito de fecha 06 de Enero del año en curso, por medio del cual el C. Luis Humberto Vidaurre Esastegui, en su carácter de apoderado legal de los propietarios del predio que nos ocupa, refiere su



compromiso para contar con un seguro de responsabilidad civil contra terceros al momento de iniciar los trabajos de obra nueva para tienda de conveniencia, nevería y farmacia en el predio identificado con el expediente catastral 15-127-040.

Que de acuerdo a 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 MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA 01-UNA TIENDA DE CONVENIENCIA, 01-UNA NEVERIA Y 01-UNA FARMACIA**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA PEDRO MARTINEZ S/N COLONIA NEUVO REPUEBLO (COLONIA CARACOL)**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 15-127-040, el cual se conforma de una superficie total de 1,088.13 metros cuadrados, y una construcción de 563.64 metros cuadrados.

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

A. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- 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.).
- 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.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **01-UNA TIENDA DE CONVENIENCIA, 01-UNA NEVERIA Y 01-UNA FARMACIA**, en el predio en cuestión.
- d) 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.
- e) 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.**
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) 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.
- j) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.



5/11

000008

001961

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



B. Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección Municipal de Protección de Monterrey, mediante oficio No. SAY-PCM/D/0052/17, Tarjeta Folio No. 0019/17, Expediente No. PC/466/15/18 de fecha 11 de Enero del 2017, por el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de **Tienda de Conveniencia, Nevería y Farmacia** en el establecimiento que nos ocupa; 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. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

C. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/199/2017, de fecha 16-dieciseis de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, 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) El proyecto deberá respetar Alineamientos 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 3ª Zona deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 2) El predio cuenta con afectación vial por la avenida Pedro Martínez, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedara condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Pedro Martínez, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedara obligado a dejar libre el área que quede dentro los alineamientos viales previstos para que pueda ser habilitada como vía pública.

- 3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 4) 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.
- 5) Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
- 6) También de acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Pedro Martínez, los cajones propuestas deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.



Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en las calles Subcolectorias y de la mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindante 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.

- 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 tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
 - 8) Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
 - 9) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre 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 árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida de usuarios.
 - 10) Debido a las características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.
 - 11) Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 103, inciso XVIII) 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".
 - 12) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier 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.
 - 13) 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 cargo al desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podría solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.
 - 14) 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 así sea requerido.
- D. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No.1664/2017, dentro del dictamen LTA-000087/2017, de fecha 04-cuatro de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe.

Durante la etapa de construcción. -

1. El horario de las actividades de la construcción 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 construcción 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 construcción, 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 18:00 horas.

4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. 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.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
13. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tapan para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

Generales

15. Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse en un horario de lunes a viernes de 09:00 a 18:00 horas y sábado y domingo de 09:00 a 14:00 horas en área para tal fin dentro de la propiedad y retirado de las colindancias con casas habitación.
16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
17. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

8/14

01/08/20





18. 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.
19. 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 en fuentes fijas de 68 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 a 6:00 horas (para la tienda de conveniencia) y de 08:00 a 18:00 horas (para mercería).
20. 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 la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
21. 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.

Contaminación del Suelo

22. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
23. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
24. 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.
25. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
26. 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

27. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

28. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
29. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
30. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
31. 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

32. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
33. 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.
34. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
35. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.



9/11

000010

001963

ORIGINAL SEDUE MONTERREY

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

Reforestación

38. Cuenta con ingreso de desmonte con expediente PDE-195-17 el cual está en proceso su resolución.

39. 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 de Nuevo León Art. 206 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 08-ocho árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 12-doce 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

40. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1, 2 ó 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.

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

E. Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Delegada Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante oficio No. 139.003.03.202/17, de fecha 23-veintitrés de Enero del 2017, por el cual le informa al promovente sobre su responsabilidad para emprender las acciones correspondientes para clasificar si el citado inmueble es terreno forestal, por lo 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, en consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

CUARTO. - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en el artículo 335 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: La utilización que se da 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.

SEXTO. - La Licencia 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 ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición; de acuerdo al artículo 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEPTIMO. - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

OCTAVO. - 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 y 387 fracción VII para el que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

NOVENO. - Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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



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

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

8/CS/AM/vec

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Lic. Luis Humberto Viqueira E. siendo las 15:30 horas del día 19 del mes de Junio del 2017

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

FIRMA

NO. DE GAFETE

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA
DELIGENCIA

NOMBRE

FIRMA

11/11