

Oficio No.: SEDUE 6071/2017
Expediente Administrativo L-000100-17

ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de Agosto del año 2017-dos mil diecisiete. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000100-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 16-dieciséis días del mes de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. HECTOR EUGENIO BRUNELL GONZÁLEZ**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA CHAPULTEPEC No. 1837, COLONIA BUENOS AIRES** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70)15-444-009**, acreditándolo mediante la Escritura Número 10,211-diez mil doscientos once, de fecha 12-doce de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, quien pretende obtener las **LICENCIAS USO DE SUELO (AMPLIACION PARA BANCO), DE CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO, QUE CONSISTE EN LA REUBICACIÓN DE LAS DIVERSAS AREAS AUTORIZADAS Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION PARA BANCO Y AMPLIACION PARA LOCALES COMERCIALES), EN GASOLINERA, OFICINAS, TIENDA DE CONVENIENCIA, CONSULTORIO DENTAL Y LOCAL COMERCIAL PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 4,168.52 metros cuadrados, con una construcción de 2,550.55 metros cuadrados, de los cuales 1,508.75 metros cuadrados se encuentran autorizados y 1,041.80 metros cuadrados son por regularizar.

ANTECEDENTES

El solicitante anexa copia simple de Instructivo y Dictamen, de fecha 30-treinta de Octubre del 1997-mil novecientos noventa y siete, por medio de los cuales la Secretaría de Desarrollo Regional y Urbano del Estado de Nuevo León., autorizó la **Licencia de Uso de Suelo para una Estación de Servicio (Gasolinera) y Tienda de Conveniencia**, bajo el oficio No. 2300/H-0.4/97, con el No. de Expediente 806/97, respecto de los predios ubicados en Avenida Chapultepec No. 1837, 1837-A y 1907, Colonia Buenos Aires de esta Ciudad.

El solicitante anexa copia simple de Plano, de fecha 15-quince de Junio del 1998-mil novecientos noventa y ocho, por medio de los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Nuevo León., autorizó las partes del plano correspondientes a los aspectos urbanos para **Gasolinera y Oficinas**, bajo el oficio No. 731/H-0.4/98, con el No. de Expediente 428/98.

El solicitante anexa copia simple de Plano, de fecha 12-doce de Noviembre del 2002-dos mil dos, por medio de la cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo la **Licencias de Uso de Suelo, de Construcción, y Uso de Edificación para Tienda de Conveniencia, Consultorio Dental y 01-un local Comercial**, bajo el No. Expediente L-000252-2002, en Avenida Chapultepec No. 444, Colonia Buenos Aires de esta Ciudad.

El solicitante anexa copia simple de Planos, de fecha 26-veintiseis de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, por medio de los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la **Fusión** en una porción, bajo el oficio No. 3294/SEDUE/2016, No. Expediente S-000159-2016, dentro de los predios ubicados en Avenida Chapultepec, Colonia Buenos Aires de esta Ciudad e identificados con los números de expedientes catastrales 15-444-009, 011, 012, 014, 015, 018, 019, 020, 021, 022, 037, 038, 039 y 040.

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 Fracciones V y X, 226

Fracción I, 227 Fracción II y último párrafo 228 Fracción I a XIV, 281, 282 Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293, Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 Y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 Fracción II y III, 13, 14 Fracciones II punto 2.3 y III punto 3.9, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 Fracciones I a X, 162, Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, Fracciones I a VI, 13 Fracciones I, II Y IX, 14 Fracciones I, II Y VIII, 15 Fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I, II Y III, 17, 18 Fracción IX, 20, 22, 23, 25, 26, 33, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes, queda asentado que el predio que en el presente caso nos ocupa, cuenta con diversas autorizaciones para Gasolinera, Oficinas, Tienda de Conveniencia, Consultorio Dental y Local Comercial, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las mismas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala *"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"*, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: *"ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"*, resulta viable entrar al estudio de la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en dichas autorizaciones.

Por otra parte, respecto al uso solicitado de BANCO, tenemos que 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 GARZA SADA** en una Zona Clasificada como **CMÍ-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **3.9.1 BANCO**, se **considera como PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I 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 del suelo y edificaciones enunciados 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.*

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,550.55 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 AUTORIZADO	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	829.50	590.68	1,420.18	Local 1, almacén, recepción, sala de espera, área de exhibición, consulta, laboratorio, cocineta, almacén, baños, cajas, área de atención, almacén, área de servicio, tienda de conveniencia, cuarto frio, almacén, local 3, local 4, oficinas, cortes, baños de empleados, baños, cuarto de máquina, cuarto eléctrico, bodega de limpios, estacionamiento para 45-cajones.
PLANTA ALTA	679.25	451.12	1,130.37	Escaleras, recepción, sala de espera, sala de ortodoncia, privado, área de administración, archivo privado 2, consultorio dental, consultorio



				ortodoncia, área de diagnóstico, consultorio dental, laboratorio, almacén, local 5, local 6, local 7, local 8, local 9 con su almacén.
TOTAL	1,508.75	1,041.80	2,550.55	Banco, Consultorio Dental y Locales comerciales, en Gasolinera, Oficinas, Tienda de Conveniencia y Local Comercial previamente autorizado, con estacionamiento para 45-cajones.

IV.- Que de acuerdo al derecho adquirido con el que cuenta el predio que nos ocupa, tenemos que el proyecto presentado sigue dando cumplimiento a los lineamientos que le fueron aplicados de acuerdo al Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey, y que de acuerdo a la superficie del predio que no ocupa que es de 4,168.52 metros cuadrados, se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (3,126.39 metros cuadrados como máximo) y el proyecto presenta 0.34 (1,420.18 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 1.00-una vez la superficie del predio (4,168.52 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.61 (2,550.55 metros cuadrados); en cuanto al **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.125 (521.06 metros cuadrados como mínimo) y el proyecto presenta 0.13 (524.27 metros cuadrados); y **Área Libre** (Coeficiente de Área Verde) de 0.25 (1,042.13 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.66 (2,748.34 metros cuadrados).

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada, conforme a lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO (unidad básica de servicio-USB)		SOLUCIONA CON: 45 cajones
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE	
Banco (conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025)	10.00	M2	98.47	10 cajones	
Locales Comerciales (Ampliación, conforme a los antecedentes)	30.00	M2	218.00	07 cajones	
Por el resto de los usos, de acuerdo a los antecedentes, le fueron exigidos los siguientes:	-	-	-	28 cajones	
REQUIERE UN TOTAL					45- CAJONES

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 03 de Mayo del 2017 se observó que al momento de la inspección el uso actual del predio es gasolinera, locales, banco, tienda de conveniencia, si cuenta con cajones de estacionamiento habilitados.

VII.- El Patronato de Bomberos del Estado de Nuevo León, A.C., a través de la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, emitió Dictamen con número de Reporte **117-160** de fecha 03-tres de Abril del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el **Banco y Locales Comerciales y Servicios Agrupados, dentro de Gasolinera, Oficinas, Tienda de conveniencia, Consultorio Dental y 01-un Local comercial previamente Autorizados, 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.**

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. **1675/2017** dentro del expediente **LTA-000155/2017**, de fecha 09-nueve de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir

Handwritten signature



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.

IX.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número **DPTDU/V/417/2017**, de fecha 24-veinticuatro de Julio del 2017-dos mil diecisiete, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, el estudio de Impacto Vial y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en la presente Resolución.

X.- El solicitante presenta **Reporte Estructural (Memoria de Calculo)**, de fecha 11-once de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete, elaborada por el Ing. Jesús Nassar Massú, con número de cedula profesional 937000, por medio de la cual mencionan haber realizado el cálculo estructural del proyecto ubicado en la Avenida Chapultepec No. 1837, Colonia Buenos Aires e identificado con el número de Expediente Catastral (70)15-444-009.

XI.- El solicitante presenta **Estudio de Impacto Vial y Estudios de Ingeniería de Transito**, para la licencia de construcción (regularización) y uso de edificación para banco, y locales comerciales en gasolinera, oficinas, tienda de conveniencia previamente autorizada, de fecha 06-seis de Mayo del año 2017-dos mil diecisiete, elaborada por el MC. Ing. Víctor Oswaldo Martínez Rodríguez, con número de cedula profesional de Ingeniero 1998048 y cedula de maestría 4562722, manifestando haber realizado el estudio del proyecto ubicado en la Avenida Chapultepec No. 1837, Colonia Buenos Aires e identificados con los números de Expedientes Catástrales (70)15-444-009.

XII.- El solicitante anexo Plano con Sello de Autorización de Pemex Refinación, Estación de Servicio 5264, de fecha 03-tres de Diciembre del año 2015-dos mil quince, bajo No. de oficio MVM-SVM-NPH-JLA-88-2015, describiendo que el plano presentado cumple con las especificaciones técnicas para proyecto y construcción de estaciones de servicios vigentes por Pemex Refinación.

XIII.- El solicitante presenta Carta del **Director Responsable de Obra**, de fecha 27-veintisiete de Febrero del año 2016-dos mil dieciséis, elaborada por el Ing. Rolando Martínez Leal, con número de cedula profesional 8950319, por medio de la cual mencionan su responsabilidad y hace constar que para los locales que se pretenden regularizar, se llevó a cabo un reporte estructural, en la cual se observó que la construcción se encuentra en buen estado y cumple con todos los requerimientos.

XIV.- En fecha 01-primer de Octubre del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la Avenida Chapultepec No. 1837, Colonia Buenos Aires e identificados con el número de Expediente Catastral (70)15-444-009, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la vía publica con la que colinda el predio y además deberá respetar para la Avenida Chapultepec un ancho total de 28.00 metros, 14.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, para las calles Agustín Lara y Elías Reynoso Santana deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina deberá respetar la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

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 USO DE SUELO (AMPLIACION PARA BANCO), DE CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO, QUE CONSISTE EN LA REUBICACIÓN DE LAS**

DIVERSAS AREAS AUTORIZADAS Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION PARA BANCO Y AMPLIACION PARA LOCALES COMERCIALES), EN GASOLINERA, OFICINAS, TIENDA DE CONVENIENCIA, CONSULTORIO DENTAL Y LOCAL COMERCIAL PREVIAMENTE AUTORIZADOS, en el inmueble ubicado en la AVENIDA CHAPULTEPEC No. 1837, COLONIA BUENOS AIRES de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral (70)15-444-009, el cual tiene una superficie de 4,168.52 metros cuadrados, con una construcción de 2,550.55 metros cuadrados, de los cuales 1,508.75 metros cuadrados se encuentran autorizados y 1,041.80 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) 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:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para Banco y Locales Comerciales, dentro de Gasolinera, Oficinas, Tienda de conveniencia, Consultorio Dental y 01-un Local comercial previamente Autorizados 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. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **45-cuarenta cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
6. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. ~~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.~~
9. 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.
10. 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 Auditoria 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.
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B) Deberá cumplir con lo mencionado en el Dictamen número de Reporte I17-160, de fecha 03-tres de Abril 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 recomendaciones en materia de seguridad para el proyecto de Banco y Locales Comerciales y Servicios Agrupados, dentro de Gasolinera, Oficinas, Tienda de conveniencia, Consultorio Dental y 01-un Local comercial previamente Autorizados, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/417/2017 de fecha 24-veinticuatro de Julio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo

Urbano adscrita a esta Secretaría, considerando el Impacto Vial y los diversos documentos anexados por el interesado, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto cuenta con un antecedente Autorizado para la Licencia L-252/02 de fecha 12 de Noviembre del 2002 para Tienda de Conveniencia, Consultorio Dental y Un Local Comercial, el cual presenta la misma disposición en materia vial (accesos, cajones, pasillos de circulación) presentada en el proyecto actual. Sin embargo, se presenta un antecedente para autorizado con número de expediente 003862 de fecha 3 de Septiembre de 1998 para Gasolinera y Oficinas, el cual difiere sus áreas viales con las del actual proyecto. El proyecto quedará condicionado a cumplir con las siguientes obligaciones.
2. 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 ésta Secretaría.
 - a) Para la Av. Chapultepec deberá un ancho total de 28.00 metros, 14.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
 - b) Para la calle Elías Reynoso Santana deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) Para la calle Agustín Lara deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
3. El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Chapultepec, 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 quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Chapultepec, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos para que pueda ser habilitada como vía pública.
4. El proyecto deberá resolver su demanda 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.
5. De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, 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 podrán considerar hasta un 25 % de los cajones requerido para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros. Así mismo, 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 éstos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
6. 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.
7. Los accesos vehiculares a las zonas de carga de combustible y a la zona de estacionamiento deben 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 árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
8. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90º con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros libres para realizar maniobras vehiculares, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
9. El Desarrollo no deberá generar filas vehiculares que puedan salir a la vía pública. Por lo anterior el proyecto queda obligado a cumplir con lo siguiente:
 - a) Los encargados de la gasolinera deberán mantener personal suficiente para distribuir a los usuarios en los 8 puntos de carga de combustible, ya que no se deben generar filas vehiculares que obstruyan a la vía pública.



- b) Con respecto a las pipas de suministro de combustible, y considerando el espacio disponible para esta maniobra, el proyecto queda condicionado a que la descarga de las pipas se realice en horas de poca demanda vehicular, dado que los 8 puntos de carga de combustible deben estar hábiles durante las horas que existan mayor demanda de combustible.
- c) Considerando que la pipas de suministro de combustible son vehículos de carga pesada de acuerdo al artículo 4, inciso XLIII, del Reglamento de Tránsito y Vialidad del municipio de Monterrey, de conformidad con el mismo Reglamento de Tránsito del Municipio de Monterrey, deberán solicitar los permisos correspondientes para su tránsito en la zona.
- d) El proyecto debe manejar su zona de descarga de combustibles de manera que su ubicación no afecte la funcionalidad de los accesos y salidas vehiculares.
- e) La forma de operar de los vehículos de suministro de combustible (pipas) deberá ser tal que garantice en todo momento que sus maniobras vehiculares las realicen totalmente dentro del predio. Queda prohibido realizar maniobras vehiculares de reversa en la vía pública.
- 10. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 11. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
- 12. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la reparación y habilitación de las banquetas colindantes al desarrollo.
- 13. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

D) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1675/2017 dentro del expediente LTA-000155/2017, de fecha 09-nueve de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de operación. -

Generales

- 1. Los presentes lineamientos no incluyen la gasolinera ya que para su regularización deberá acudir primero a la Agencia de Seguridad Industria, Energía y Protección Ambiental en cuestión de Hidrocarburos (ASEA).
- 2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 3. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

- 4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
- 5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 07:00 a 16:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
- 6. En caso de utilizar las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
- 7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

- 8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

J. E. S. P.

003991



9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. 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

13. No se deberá percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

14. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
20. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
21. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
23. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

24. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 11-once 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 27-veintisiete árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 38-treinta y ocho 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

25. En caso de no contar con el permiso de los anuncios panorámicos tipo "c" doble tubular (gasolinera y plaza comercial) y los anuncios adosados tipo "b" instalados en la fachada de los establecimientos, deberá presentar el refrendo 2017, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.
26. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente

aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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



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

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

SCS / EAM / ser

