



No. de Oficio: SEDUE 6223/2018
Expediente Administrativo L-000178-17

INSTRUCTIVO

AL C. JOSE ELEUTERIO GONZALEZ GARZA
DOMICILIO: JASPE #1109, COL. CANTERIAS
FRAC., MONTERREY, N.L.
PRESENTES. -

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 16-dieciséis días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho.-----
---**VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000178-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 22-veintidos de mayo del 2017-dos mil diecisiete, por el **C JOSE ELEUTERIO GONZALEZ GARZA**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la avenida **EUGENIO GARZA SADA No.2122**, de la Colonia **ROMA** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **31-390-010**, acompañado para acreditar la propiedad copia de Escritura Pública número 9938-nueve mil novecientos treinta y ocho, de fecha 30-treinta de octubre del año de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Carlos Fuente villa Carvajal, Titular de la Notaría Publica número 138, con ejercicio en este Municipio; mediante la cual solicitan las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (regularización) y USO DE EDIFICACIÓN (Regularización) para LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES Y BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS en Casa Habitación previamente autorizada**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 525.00 metros cuadrados, con una construcción existente de 726.45 metros cuadrados, de los cuales 456.00 metros cuadrados son previamente autorizados, para quedar una construcción total de 270.45 metros cuadrados por regularizar.

ANTECEDENTE

Presenta copia simple de plano autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Publicas de fecha 26-veintiséis de enero de 1990-mil novecientos noventa, Registrado bajo el No. 112-90, lo respecto a una construcción total de 456.00 metros cuadrados, para la ampliación de Casa Habitación, ubicado en la calle Av. Eugenio Garza Sada No. 2122, de la Colonia Roma.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV, incluyendo último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I y II, 227 fracción III, IV y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo



León; artículos 1, 3 fracción II, 5, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso a), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.6, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV, 166, 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracciones IV y IX, 30, 91, 94, 106 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII y 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de Administración Pública del Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2017-dos mil diecisiete, al momento de la visita se le está dando uso de refaccionaria y accesorios para autos; no hay diferencias en construcción y cuenta con 3-tres cajones.

III.- De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Tec, 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 de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO TEC**, en una zona indicada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS, 2.6.3 VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES**, se considera como **PERMITIDO**, resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje*"; y para el uso de **3.20.5 BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS** se considera como **CONICIONADO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**ARTÍCULO 137.** *La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías:... II CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta 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...*".

IV.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "*Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: I Predominancia: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-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 determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

V.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que, conforme a dicho Plan, el uso solicitado de Bodega de Productos Inocuos es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como CAI-CORREDOR ALTO IMPACTO, por lo tanto, le son aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera:

Requerimiento II.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría estima que el uso solicitado no representa un problema, ni causa impactos negativos en los aspectos ambientales, sin embargo, queda obligado a dar cumplimiento a los lineamientos en materia ambiental indicados en el oficio 2059/2017 dentro del expediente LTA-000203/2017, de fecha 28-veintiocho de marzo del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala lineamientos en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución y a los cuales deberá dar cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

Requerimiento III.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el oficio No. DPTDU/V/367/2017, de fecha 22-veintidos de junio del 2017-dos mil diecisiete, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución, y a las cuales deberá dar cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

Requerimiento IV.- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. SAY-PCM/D/1215/2017, Expediente No. PC/630/15/18, Tarjeta Folio No.549/17 de fecha 18-dieciocho de mayo de 2017-dos mil diecisiete mediante el cual emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para Refacciones y accesorios, locales comerciales y de usos agrupados, almacén de productos inocuos con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al

cumplimiento de los lineamientos emitidos para una regularización, en el predio ubicado en Garza Sada No.2122, colonia Roma, a los cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 726.45 metros cuadrados, distribuidos en dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 Autorizados	M2 por Regularizar	Total	Desglose de Áreas por Regularizar
Planta Baja	228.00 m2	145.95 m2	373.95 m2	Area de exhibición, venta de refacciones y accesorios, local, 4-areas de almacen, archivo, 2-dos baños, escaleras y elevador. Are ajardinada y estacionamiento descubierto para 3-tres cajones.
Planta Alta	228.00 m2	124.50 m2	352.50 m2	Escaleras y elevador, área de 7-almacenes, baño, comedor y cocina.
Total	456.00 m2	270.45 m2	726.45 m2	-----

VII.- Que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Tec, se indica que la Zona clasificada como CAI-corredor de Alto Impacto, presenta los siguientes lineamientos urbanísticos para la superficie citada: **COS** (Coeficiente de Ocupación de Suelo) de **0.75**, **CUS** (Coeficiente de Utilización de Suelo) de **5**, **AREA LIBRE** de **0.25**, **CAV** (Coeficiente de Área Verde) es **0.15**; por lo que tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, cumple con los lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, desglosándose de la siguiente manera:

Superficie a Dictaminar: LINEAMIENTOS	525.00		METROS CUADRADOS		OPINION
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	393.75	0.71	373.95	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	5.00	2625.00	1.38	726.45	SI cumple
AREA LIBRE	0.25	131.25	0.29	151.05	SI cumple
AREA JARDINADA	0.15	78.75	0.15	78.75	SI cumple

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Tec para los predios ubicados en el Distrito Urbano Tec, se requiere de 1-un cajón por cada 35.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, para el uso de Refacciones y Accesorios automotrices, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 41.60 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 1-un cajón, para el uso de Local comercial y de servicios agrupados, se requiere de 1-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 15.60 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 1-un cajón, y para el uso de Bodega de Productos Inocuos requiere de 1-un cajón por cada 400.00 metros



Handwritten signature and initials.

cuadrados de unidad básica de servicio, , donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 442.87 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 1-un cajón los cuales resuelve con 3-tres dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

IX.- La Dirección de Ecología, emitió oficio N°2059/2017 y dictamen LTA-000203/2017 de fecha 01-un día del mes de junio 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 y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

X.- El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 17-dieciséis de junio del 2016, elaborado por la Arq. María Gpe. Ayala López, con cedula profesional número 1449337, mediante el cual señala entre otras cosas, que el inmueble que nos ocupa, se encuentra en excelentes condiciones físicas materiales (tanto en su obra de construcción de concreto como en toda su estructura de acero); que después de su inspección se puede asegurar que esta obra no presenta ningún tipo de afectación que puedan poner en riesgo la integridad física y/o material de las personas que ahí laboren o a sus visitantes, así como a las propiedades que con ella colindan; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XI.- Con base en el párrafo final del artículo 97 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/367/2017 de fecha 05-cinco de junio del 2017, 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.

XII.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 16-dieciséis de mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto del predio ubicado en la Av. Garza Sada N°2122, Colonia Roma, identificado con el número de expediente catastral 31-390-010, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 m medidos del eje central de la avenida Eugenio Garza Sada hacia el predio.

XIII.- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. SAY-PCM/D/1215/2017, Expediente No. PC/630/15/18, Tarjeta Folio No.549/17 de fecha 18-dieciocho de mayo de 2017-dos mil diecisiete, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para Refacciones y Accesorios automotrices, locales comerciales y usos agrupados, almacén de productos inocuos con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para la ampliación; 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. Por lo que será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

Que, por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (regularización) y USO DE EDIFICACIÓN (Regularización) para LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES Y BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS en Casa Habitación previamente autorizada**, para el inmueble ubicado en la avenida **EUGENIO GARZA SADA No.2122**, de la Colonia **ROMA** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **31-390-010**, el cual tiene un superficie total de 525.00 metros cuadrados, con una construcción existente de 726.45 metros cuadrados, de los cuales 456.00 metros cuadrados son previamente autorizados, para quedar una construcción total de 270.45 metros cuadrados por regularizar.

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual queda debidamente autorizada y forma parte integrante del presente acuerdo.
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C. Una copia de los planos aprobados de Uso de Edificación y Construcción deberán conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- D. **Deberá cumplir durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni ~~modificar el funcionamiento~~ estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá de respetar el uso de edificación de venta de refacciones y accesorios automotrices, locales comerciales y almacén de productos inocuos en el inmueble 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).
5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 3-tres cajones de estacionamiento que requiere en el proyecto presentado para el giro solicitado.**
6. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.**

Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
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.

E. Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/367/2017 de fecha 05-cinco de junio del 2017-dos mil diecisiete, por la Dirección Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y al Plano presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

- 1) El predio presenta un antecedente vial autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para Casa Habitación, con número de registro 112-90 de fecha 24 de Enero de 1990. En dicho antecedente se autoriza estacionamiento en batería colindante a la avenida Eugenio Garza Sada, de la misma forma como es propuesto en el proyecto presentado a revisión. Tomando en cuenta este antecedente, se condiciona al propietario 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 avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

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

- 3) El Predio cuenta afectación vial prevista por la avenida Eugenio Garza Sada. 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 y habilitación de la avenida Eugenio Garza Sada, 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 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.

- 5) De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cajón deberá medir 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.

- 6) De acuerdo al mismo artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Pablo A. de la Garza, el cajón propuesto 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 Usos de Suelo del Municipio de Monterrey. - En las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuesta en batería a 90 ° deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.

- 7) Se deberá 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 cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
- 8) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libres para ser ocupados exclusivamente por vehículos.
- 9) 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 árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida de los vehículos al estacionamiento.
- 10) 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.
- 11) 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.
- 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 accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 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.

F. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio N°2059/2017 y dictamen LTA-000203/2017 de fecha 01-un día del mes de junio del 2017-dos mil diecisiete emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4.3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.
2. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitios correspondientes a la vía

pública y bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.

3. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
4. 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

5. 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.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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 08:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
7. 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.
8. 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

9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
11. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
20. 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.
21. 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.
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 02-dos 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 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 04-cuatro árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

25. En caso de contar con el permiso del anuncio panorámico doble tubular tipo "c" y de los anuncios instalados en la fachada del establecimiento, deberá presentar copia del 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 saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 285 y 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANO Y ECOLOGÍA

E.S.
19



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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.

SÉPTIMO: 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, 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 firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y el C. Director de Control Urbano, del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----



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

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

S&S / EAM / eats

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del _____.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE _____
FIRMA _____
No. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE _____
FIRMA _____



