



INSTRUCTIVO

Al C. JORGE ANTONIO GARCIA ALANIS
DOMICILIO PRIVADA SANTA MARIA No. 1,
FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE SANTA MARIA,
SANTIAGO, NUEVO LEON.

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 18-dieciocho días del mes de Octubre del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000254-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho días del mes de Julio del año 2018-dos mil dieciocho, por el **JORGE ANTONIO GARCÍA ALANIS**, como propietario de los inmuebles ubicados en la **calle UNO S/N, FRACCIONAMIENTO LA ESTANZUELA**, de esta Ciudad, identificados con los números de Expedientes Catastrales **(70)51-263-001 y 51-263-009**, quien pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA MINI BODEGAS**, en los inmuebles antes citados, los cuales tienen una superficie de 230.40 metros cuadrados (lote 001) y 459.60 metros cuadrados (lote 009) respectivamente y que en conjunto forman una superficie de 690.00 metros cuadrados y con una construcción de 503.11 metros cuadrados por regularizar; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

Escritura Pública Numero 12,815-doce mil ochocientos quince, de fecha 25-veinticinco de Septiembre del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notaría Pública, Titular de la Notaría Publica Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, por medio del cual el **C. JORGE ANTONIO GARCÍA ALANIS**, adquiere el predio identificado con el número de expediente catastral (70)51-263-001.

Escritura Publica Numero 11,877-once mil ochocientos setenta y siete, de fecha 06-seis de Mayo del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notaría Pública, Titular de la Notaría Publica Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, por medio del cual el **C. JORGE ANTONIO GARCÍA ALANIS**, adquiere el predio identificado con el número de expediente catastral (70)51-263-009.

ANTECEDENTE

Presenta antecedente, de fecha 28-veintiocho de Junio de 1955-mil novecientos noventa y cinco, por medio del cual se autorizó el Fraccionamiento La Estanzuela, ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativos 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, 3 Fracciones XVI, XLV, 7, II Fracción XII, 148 Fracción II, 202 Fracciones V y X, 235 Fracción I, 237, 358, 364, 365, 399 Fracciones I a X, 400, 402, y Transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y



Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León., Artículos 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, Fracciones II, 288 Fracciones I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 4 inciso b), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III punto 3.20, 15 Fracción II, 16, 19 Fracciones I a IV incluyendo último párrafo, 37, 38, 46, 47, 49, 52, 53, 55, 64, 65, 69, 125, 126, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160BIS, 162 Fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18 Fracción IX, 20, 29BIS, 30, 42, 52, 64, 67, 88, 89, 90, 94, 95, 99, 100, 101, 106, 114, 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, Artículos 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.- De acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, Aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27 de Octubre del 2011, Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nuevo León Numero 147, con fecha 18 de Noviembre del 2011 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACION HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA**, en una Zona Clasificada como **(HMM) HABITACIONAL MIXTO MEDIO**; donde el uso solicitado de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón Del Huajuco Monterrey 2010-2020 para **3.20.1 Mini Bodegas**, se consideran como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 148 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: "Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de 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 en su reglamento y programa de desarrollo urbano 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."

Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **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 el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. 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.”.

Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **(HMM) HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, por lo tanto son aplicables los requerimientos I, II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento I.** - De acuerdo a Inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 10-diez de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, de acuerdo a la distancia mencionadas de resguardo en dicho requerimiento y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría se constató que el lote en cuestión **Cumple** de la siguiente manera; conforme a lo mencionado en el Criterio 1 para Usos Condicionados; Por la calle Uno se encuentran **9 lotes totales (100%)**, los 9 lotes corresponden a uso distinto al de habitacional unifamiliar que equivale al 100.00 % de los lotes totales; además de que colinda con limite de Fraccionamiento; por lo cual se da por satisfecha dicha predominancia. **Requerimiento II.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio **No. 2534/2018**, dentro del Dictamen **LTA-000258/2018**, de fecha 06-seis de Agosto del 2018-dos mil dieciocho. **Requerimiento III.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnico vial con número de oficio **DPTDU/V/427/2018**, de fecha 15-quince de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV.:** Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por La Dirección de Protección Civil de Monterrey, de fecha 03-tres de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, mediante oficio **No. SAY-PCM/D/2642/2018**, **Tarjeta Folio No. 0940/18**, **Expediente No. PC/1199/15/18**, con el fin de detectar, adecuar y corregir áreas de riesgo en el proyecto de Construcción y mediante el cual señala los lineamientos generales de seguridad y recomendaciones que deberá cumplir para Almacén de productos inocuos de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 10-diez de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, al momento de la inspección el uso actual es Mini bodegas, si concuerda la construcción con el plano, si cuenta con cajones de estacionamiento.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 503.11 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	503.11 m2	503.11 m2	Acceso1, 06-seis mini bodegas, acceso2, 04-cuatro mini bodegas, oficina, 03-tres cajones y jardín,
TOTAL	503.11 m2	503.11 m2	MINIBODEGAS

V.- Que de acuerdo a lo establecido en el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón de Huajuco Monterrey 2010-2020 y conforme al artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, vigentes al ingreso de la presente solicitud, de acuerdo a la superficie total de 690.00 m2, señala para el mismo los siguientes: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (517.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.73 (503.11 metros cuadrados); un

[Handwritten signature]



CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.00** veces la superficie del predio (1,380.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.73 veces (503.11 metros cuadrados); un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (103.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (108.02 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.25** (172.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.27 (186.89 metros cuadrados); por otra parte, en cuanto a la altura máxima de las edificaciones, el Plan Parcial antes citado señala en su punto 2.10.4. Alturas lo siguiente: "... Para uso no habitacionales. La altura máxima permitida será de 3 pisos o 12 m medidos desde el punto más alto del terreno hasta el nivel de la azotea..."; lo cual el proyecto presenta una altura de 7.95 metros, del punto más alto hasta donde termina la losa, por lo que cumple con lo anteriormente señalado.

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 3 cajones	OPINIÓN CUMPLE	
	CANTIDAD	UBS	UBS	REQUIERE			
Mini bodega	*200.00	M2	301.94	1-cajon			
REQUIERE UN TOTAL	1 - CAJÓN						

*De acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón de Huajuco Monterrey 2010-2020. - "en la Matriz de Compatibilidad, el giro de Mini Bodegas se encuentra sujeto a Dictamen el cual es emitido por esta Secretaría, señalando mediante el oficio No. DPTDU/V/542/2018, dirigido a la Dirección de Control Urbano, en fecha 17-dieciséis de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, en el cual indica que para la Regularización del proyecto de los predios en cuestión; Por lo cual se determina que deberá requerir 1 cajón de estacionamiento por cada 200.00 metros cuadrados de área rentable de Mini Bodegas.

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.

VII.- El interesado acompaña Dictamen bajo el oficio número oficio No. **SAY-PCM/D/2642/2018, Tarjeta Folio No. 0940/18, Expediente No. PC/1199/15/18**, de fecha 03-tres de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, para **Mini bodegas**, emitido por La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, respecto de los inmuebles identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)51-263-001 y 51-263-009; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, emitió oficio No. **2534/2018**, dentro del Dictamen **LTA-000258/2018**, de fecha 06-seis de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento **Mini bodegas** sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

IX.- El solicitante presenta **Estudio de Revisión Estructural**, de fecha 13-trece de Julio del 2018-dos mil dieciocho, elaborado por el Arq. Miguel Ángel Flores Juárez, con número de cedula profesional 5778820, manifestándose como responsable de este reporte estructural, ubicada en la calle **Uno S/N, Fraccionamiento La Estanzuela, Monterrey** e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)51-263-001 y 51-263-009.

X.- Con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Opinión

Técnica en Materia de Vialidad, mediante oficio número **DPTDU/V/427/2018**, de fecha 15-quince de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, 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.

XI.- El solicitante acompaña Alineamiento Vial de fecha 12-doce de Julio del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)51-263-001 y 51-263-009, en los cuales señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación para la calle 1 se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar previsión vial a futuro colindante al poniente del predio de 16.00 metros de sección, 8.00 metros medidos del eje central de la línea de la CFE hacia el predio.

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 MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA MINI BODEGAS**, en los inmuebles ubicados en la **calle UNO S/N, FRACCIONAMIENTO LA ESTANZUELA**, de esta Ciudad, identificados con los números de Expedientes Catastrales **(70)51-263-001 y 51-263-009**, los cuales tienen una superficie de 230.40 metros cuadrados (lote 001) y 459.60 metros cuadrados (lote 009) respectivamente y que en conjunto forman una superficie de 690.00 metros cuadrados y con una construcción de 503.11 metros cuadrados por regularizar.

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 **Mini bodegas** 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 buenas condiciones como mínimo **103.50 metros cuadrados de área de Jardín** 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 los lineamientos en materia de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante Oficio No. SAY-PCM/D/2642/2018, Tarjeta Folio No. 0940/18, Expediente No. PC/1199/15/18, de fecha 03-tres de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el giro de Mini bodegas, 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 actué en consecuencia

C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/427/2018, de fecha 15-quince de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

1. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco Municipio de Monterrey 2010-2020, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la calle 1 se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Respetar previsión vial a futuro colindante al poniente de predio de 16.00 metros de sección, 8.00 metros medidos del eje central de la línea de la CFE hacia el predio.

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

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco Municipio de Monterrey 2010-2020.
3. 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.
4. 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 cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
5. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
6. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento y al andén de ascenso y descenso 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 a los usuarios.
7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

8. Con relación al vehículo de carga y de acuerdo a las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento, deberá hacer uso de vehículos de carga de hasta 6.00 metros de longitud.
9. De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente
10. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
11. 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 acceso y estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
12. 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.
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. 2534/2018, dentro del Dictamen LTA-000258/2018, de fecha 06-seis de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Generales

1. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente resgasos por la SEMARNAT), productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pintura con plomo o solventes, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
2. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
3. Los materiales a almacenar, deberán acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.
4. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
5. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
6. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
7. 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. 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.
9. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y ni 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) de 68 dB(A) de 08:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
10. 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.
11. 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

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

13. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
14. 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.
15. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
16. 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

17. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

18. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
19. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
20. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
21. 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

22. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
23. 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 (y su reglamento), Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
24. 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.
25. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
26. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

27. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol 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 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad de 03-tres 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

28. En caso de anuncio deberá ser tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1, 2 o 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art.16 inciso e) y f) Art. 24 inciso a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología.
29. 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 apereibir a los interesados en términos del artículos 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 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 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 firman 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

SCS / AEDC / sefv

Lo que notifico 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 _____

