



No. de Oficio: SEDUE 5985/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000146/2017

INSTRUCTIVO

C. CARLOS MARTIN MONTEMAYOR DIRNBAUER
CON DOMICILIO EN: SAN JERONIMO No. 200, COLONIA
SAN JERONIMO, MONTERREY, N.L
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 10-diez días del mes de enero del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000146/2017**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 03-tres días del mes de Mayo del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. CARLOS MARTIN MONTEMAYOR DIRNBAUER** en su carácter de propietario del predio ubicado en la Avenida **LOMA GRANDE S/N**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **12-057-043**, acompañando para acreditar la propiedad, Acta Fuera de Protocolo número 85,760-ochenta y cinco mil setecientos sesenta, de fecha 09-nueve días del mes de Septiembre del año 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe de la Licenciado **Jesús Montaña García**, Notario Público Titular número 60-sesenta, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, quien pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO PARA LOS USOS MENCIONADOS EN EL ESCRITO ANEXO A LA SOLICITUD DE MERITO** en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 28,948.20 metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

Escritura Pública número 24,830-veinticuatro mil ochocientos treinta, de fecha 17-diecisiete de Noviembre del año de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado **José D. García Yzaguirre Jr.**, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 17-diecisiete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, mediante la cual se realiza el contrato de donación del predio que nos ocupa a favor de **Carlos Martin Montemayor Dirnbauer**.

CONSIDERANDO

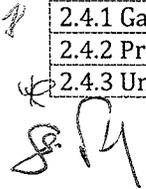
I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 137 fracciones I y II, 121 fracción I, 191 fracción X, 196 fracción I, 203, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284, 285, 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso F), 11, 12 fracciones I a VI, 14 fracción I punto 1.1, fracción II puntos 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, fracción III puntos 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, fracción IV puntos 4.1, 4.2, 4.3, fracción V punto 5.1, fracción VI punto 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5; 15 fracciones I y II, 19, fracciones I, II, III y IV, 36, 39, 52, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículo 86, 89, 90, 91, 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, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones



y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA**. En una zona clasificada como **(SCU) SUBCENTRO URBANO**, en las cuales los Usos indicados en el escrito anexo a la solicitud que nos ocupa son:

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
1.1. Vivienda	
1.1.1 Unifamiliar	Permitido
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 m2 por vivienda)	Permitido
2.1. Tienda de productos básicos	
2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
2.2. Tienda de especialidades	
2.2.1 Accesorios y Regalos	Permitido
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
2.2.4 Artículos deportivos	Permitido
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	Permitido
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
2.2.7 Dulcerías	Permitido
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
2.2.9 Florerías y Arreglos florales	Permitido
2.2.10 Joyerías y Relojerías	Permitido
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías	Permitido
2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas	Permitido
2.2.14 Mercerías	Permitido
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido
2.2.16 Ópticas	Permitido
2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas	Permitido
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido
2.2.19 Venta de agua purificada	Permitido
2.2.20 Viveros	Permitido
2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales	
2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (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, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Permitido
2.3.2 Mercado Popular	Condicionado
2.3.3 Plazas y Centro Comerciales, Tiendas de Departamentos, Tiendas de Autoservicios.	Permitido
2.3.4 Tiendas de Conveniencia	Permitido
2.4. Comercialización de productos explosivos e inflamables	
2.4.1 Gasolineras	Permitido
2.4.2 Productos Químicos, explosivos e inflamables; Fuegos Artificiales	Condicionado
2.4.3 Unidades de Carburación	Condicionado

7


2.5. Venta de materiales	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías y Vidrierías	Permitido
2.5.3 Vidriería	Permitido
2.5.4 Para la construcción y decoración	Permitido
2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Permitido
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido
2.6.3 Maquinas e Implementos agrícolas para la industria, construcción, etc.	Condicionado
2.6.4 Refacciones y Accesorios automotrices	Permitido
3.1. Servicios personales	
3.1.1 Agencias de viajes	Permitido
3.1.2 Alquiler de ropa	Permitido
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido
3.1.4 Alquiler de vehículos	Permitido
3.1.5 Cerrajerías	Permitido
3.1.6 Cibercafés	Permitido
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones.	Permitido
3.1.9 Estudios fotográfico	Permitido
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Permitido
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
3.1.12 Reparación de Calzado	Permitido
3.1.13 Salas de Masajes Terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura	Permitido
3.2. Servicios a empresas y particulares	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria.	Condicionado
3.2.3 Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido
3.2.4 Reparación y Mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Condicionado
3.2.5 Reparación y Tapicería de Muebles	Condicionado
3.2.6 Servicios Especializados (Fumigación)	Condicionado
3.3. Servicios automotrices	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Condicionado
3.3.4 Lavado de autos	Permitido
3.3.7 Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz	Condicionado
3.3.8 Tapicería Automotriz	Condicionado
3.3.9 Venta, Instalación y carga de acumuladores	Condicionado
3.4. Alimentos y bebidas	
3.4.1 Bares y Cantinas	Condicionado
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
3.4.3 Depósitos	Condicionado
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías	Permitido
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
3.4.6 Serviciar	Condicionado
3.4.7 Taquerías	Permitido
3.5. Entretenimiento	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salón de Conciertos, Centro de	Permitido

Convenciones	
3.5.2 Auto cinemas	Condicionado
3.5.3 Discotecas y Salones de baile	Condicionado
3.5.6 Centros Nocturnos	Condicionado
3.5.7 Video clubes	Permitido
3.6. Deportes y esparcimiento	
3.6.3 Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada.	Permitido
3.6.4 Canchas deportivas	Condicionado
3.6.5 Estadios, Arenas	Condicionado
3.6.6 Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	Condicionado
3.6.7 Equitación, Galgodromos e Hipódromos, Lienzo Charro, Plazas de Toros, Palenques, Velódromo/Ciclodromo.	Condicionado
3.6.9 Video Juegos	Permitido
3.7. Recreación Social	
3.7.1 Clubes sociales	Permitido
3.7.2 Salones para eventos sociales	Permitido
3.7.3 Salones para fiestas infantiles	Permitido
3.8. Alojamiento	
3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Condicionado
3.8.2 Hostales y Posadas	Condicionado
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas y más.	Permitido
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas o menos	Condicionado
3.9. Administración Privada	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros.	Permitido
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
3.10. Administración Pública	
3.10.1 Consulados y Embajadas	Permitido
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos político	Permitido
3.10.3 Oficinas	Permitido
3.10.4 Organismos descentralizados	Permitido
3.11. Seguridad y Justicia	
3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido
3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	Permitido
3.11.5 Estaciones de Policía y Transito	Permitido
3.11.6 Juzgados, Tribunales, y Ministerios Públicos	Permitido
3.11.7 Seguridad Privada y Traslado de Valores	Permitido
3.12. Servicios Religiosos	
3.12.3 Templos y lugares de culto	Condicionado
3.13. Servicios Funerarios	
3.13.2 Columbarios / Osarios	Condicionado
3.13.4 Funerarias y Capillas de Velación	Permitido
3.14. Comunicación y Transporte	
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
3.14.2 Bases de taxis	Permitido
3.14.3 Centros de Distribución de Mensajería y Paquetería	Condicionado

8.14

3.14.4 Estacionamientos públicos o privados	Permitido
3.14.5 Estaciones de Verificación Vehicular	Permitido
3.14.6 Estaciones de TV y/o Radio	Permitido
3.14.7 Estudios de grabación	Permitido
3.14.8 Helipuertos	Permitido
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	Permitido
3.14.10 Pensiones para Camiones	Permitido
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	Permitido
3.14.12 Terminales de Camiones Urbanos, foráneos y de carga	Permitido
3.15. Salud	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades Médicas y Centros geriátricos	Permitido
3.15.2 Unidades médicas	Permitido
3.15.3 Clínicas y Hospitales	Permitido
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Permitido
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Permitido
3.16. Asistencia Social	
3.16.1 Asilos de ancianos	Permitido
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	Permitido
3.16.3 Guarderías	Condicionado
3.16.4 Estancias infantiles y Estancia para ancianos	Condicionado
3.16.5 Casas cuna	Permitido
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	Permitido
3.16.7 Orfanatos	Condicionado
3.17. Asistencia Animal	
3.17.2 Consultorios veterinarios	Permitido
3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Condicionado
3.17.4 Salones de corte y estética	Permitido
3.18. Educación	
3.18.1 Jardines de niños	Condicionado
3.18.2 Primarias	Condicionado
3.18.3 Secundarias	Condicionado
3.18.4 Preparatorias	Permitido
3.18.5 Normales	Permitido
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	Permitido
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	Permitido
3.18.8 Asesorías Académicas	Permitido
3.18.9 Centros de Actualización Profesional	Permitido
3.18.10 Centros de educación a distancia	Permitido
3.18.11 Centros de Investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales.	Permitido
3.18.12 Escuelas de educación especial	Permitido
3.18.13 Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	Sujeto a Dictamen
3.19. Cultura	
3.19.1 Acuarios	Permitido
3.19.2 Bibliotecas y Hemerotecas	Permitido
3.19.3 Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	Permitido
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca y Centros culturales	Permitido

3.19.5 Zoológicos	Permitido
3.20. Almacenamiento	
3.20.1 Mini Bodegas	Condicionado
3.20.5 De productos inocuos	Condicionado
4.1 Manufacturas y Talleres	
4.1.1 Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	Permitido
4.1.2 Artículos de cerámica	Permitido
4.1.3 Joyerías y Orfebrerías	Permitido
4.1.4 Peleterías y Talabarterías	Permitido
4.2 Micro Industria (hasta 10 empleados)	
4.2.1 De productos inocuos	Condicionado
4.3 Pequeña Industria (de 11 hasta 50 empleados)	
4.3.1 De productos inocuos	Condicionado
5.1 Espacios Abiertos y Áreas Verdes	
5.1.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos	Permitido
6.1 Anuncios Publicitarios	
6.1.1 Estructuras de anuncios con un peso inferior a los 1000 kg.	Permitido
6.2 Mobiliario Urbano con Publicidad	
6.2.3 Parabús	Condicionado
6.2.4 Kiosco	Condicionado
6.3 Torres y Antenas	
6.3.1 Antenas y Torres de Telecomunicación	Permitido
6.4 Plantas, Estaciones, Subestaciones y	
6.4.1 De energía eléctrica; Parques eólicos, de Bombeo de Agua, de Tratamiento de aguas negras y grises.	Sujeto a Dictamen
6.5 Depósitos y Almacenes	
6.5.1 De agua, de Combustible (almacenamiento y distribución); de gas doméstico e industrial (almacenamiento y distribución) de desechos orgánicos e inorgánicos.	Sujeto a Dictamen

En el caso específico del Uso de Suelo solicitado para la función de gasolinera (2.4.1.) el otorgamiento de la licencia de uso de suelo para la misma, se condiciona a lo siguiente:

- I. Solo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectores, siempre que el uso de suelo sea compatible, conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, quedando estrictamente prohibido ubicarlas tanto en las vías locales como en las vías cerradas;
- II. Deberán ubicarse a una distancia mínima de resguardo de cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de: viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros, mercados y cualquier otro en el que exista concentración de cien o más personas;
- III. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo;
- IV. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión;
- V. Que previo dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil no represente impacto grave en el ámbito de seguridad;



- VII. Que tratándose de libramientos, vías primarias, colectoras o subcolectoras, se ubiquen a una distancia de resguardo de 1.5-un punto cinco kilómetros sobre la misma vía contados a partir de los límites de otra Estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o en funcionamiento;
- VII. Las estaciones que se ubiquen en centros de población de menos de veinte mil habitantes que se encuentren a una distancia menor de veinte kilómetros, uno del otro, no estarán sujetos a lo dispuesto en la fracción anterior;
- VIII. Que tratándose de carreteras, se ubiquen a una distancia mínima de 10-diez kilómetros respecto de otra estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o esté en funcionamiento, sobre el mismo lado de la vía o a la mitad de la distancia en el lado contrario; y
- IX. Que tratándose de autopistas o carreteras en las que exista camellón o muro de contención de por medio, se ubique a una distancia mínima de 10-diez kilómetros de otra estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o esté en funcionamiento sobre el mismo lado de la vía.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 150 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Cabe hacer mención que en relación a los usos solicitados para 3.18.13 Observatorios meteorológicos y/o astronómicos; 6.4.1. De energía eléctrica; parques eólicos, de presión de gas de bombeo de agua, de tratamiento de aguas negras y grises, 6.5.1. De agua, de combustible (almacenamiento y distribución); de gas doméstico e industrial (almacenamiento y distribución), de desechos orgánicos e inorgánicos; el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala que se encuentran "Sujetos a Dictamen", por lo que tales usos se dictaminarían una vez cumplidos todos los requisitos y lineamientos indicados en los planes, leyes o reglamentos en la materia de acuerdo al uso y proyecto en específico para poder determinar si son permitidos o prohibidos; lo anterior considerando lo señalado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 767/17, de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2017-dos mil diecisiete.

III.- En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA**. En una zona clasificada como **(SCU) SUBCENTRO URBANO**, en las cuales los Usos solicitados son: **PERMITIDOS Y CONDICIONADOS, a excepción de los usos de 3.18.13 Observatorios meteorológicos y/o astronómicos; 6.4.1. De energía eléctrica; parques eólicos, de presión de gas de bombeo de agua, de tratamiento de aguas negras y grises; 6.5.1. De agua, de combustible (almacenamiento y distribución); de gas doméstico e industrial (almacenamiento y distribución) de desechos orgánicos e inorgánicos;** 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, y II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."* por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que 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.”.

Ahora bien, tomando en cuenta que el inmueble que nos ocupa se encuentra en una zona indicada como SCU-Subcentro Urbano, únicamente serán aplicables los requerimientos II, III, y IV, al presente caso a los cuales se deberán dar cumplimiento al momento de solicitar las Licencias de Uso de Edificación y Construcción correspondientes, considerando que los lineamientos aplicables son susceptibles a dar cumplimiento.

IV.- En cuanto a los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, deberá de acuerdo a la zona en que se encuentra inmerso el predio que nos ocupa y a su superficie de **28,948.20** metros cuadrados, los cuales se desglosan de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** como máximo, 21,711.15 metros cuadrados, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00** veces la superficie del terreno 289,482.00 metros cuadrados, y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** como mínimo 4,342.23 metros cuadrados, **ÁREA LIBRE, 0.25** 7,237.05 metros cuadrados; mismos que deberá dar cumplimiento al solicitar las licencias de uso de edificación y de construcción para los giros que entran en la categoría de permitidos y/o condicionados. Con un número de niveles máximo de hasta **(+) 12-doce** niveles.

De acuerdo a la Zonificación las densidades habitacionales son:

(SCU) SUBCENTRO URBANO	Densidad 150 viv/Hectárea
---	---------------------------

V.- En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. En la zona **(SCU) SUBCENTRO URBANO**, en la que se encuentra el predio que nos ocupa, podrá desarrollar **(+) 12-doce** niveles, según el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 36 del citado Reglamento.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, contenida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Independencia; de los usos permitidos y condicionados señalados en el escrito anexo a la solicitud que nos ocupa:

GIRO ESPECIFICO	NORMATIVIDAD/UNIDAD BASICA DE SERVICIO
1.1. Vivienda	1 cajón por cada
1.1. Unifamiliar	1 cajón hasta 200 m2, 2 cajones mayores de 200 m2
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2/Vivienda
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 m2 por vivienda)	1/Vivienda
2.1. Tienda de productos básicos	1 cajón por cada
2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	30/m2
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	30/m2
2.2. Tienda de especialidades	1 cajón por cada
2.2.1 Accesorios y Regalos	30/m2
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	30/m2
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	30/m2
2.2.4 Artículos deportivos	30/m2
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	30/m2
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	30/m2
2.2.7 Dulcerías	30/m2
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	30/m2
2.2.9 Florerías y Arreglos florales	30/m2
2.2.10 Joyerías y Relojerías	30/m2
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	30/m2
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías	30/m2
2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas	30/m2
2.2.14 Mercerías	30/m2
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	30/m2
2.2.16 Ópticas	30/m2
2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas	30/m2
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	30/m2
2.2.19 Venta de agua purificada	30/m2
2.2.20 Viveros	50/m2
2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales	1 cajón por cada
2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (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, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10)	25/m2
2.3.2 Mercado Popular	50/m2
2.3.3 Plazas y Centro Comerciales, Tiendas de Departamentos, Tiendas de Autoservicios.	30/m2
2.3.4 Tiendas de Conveniencia	20/m2
2.4. Comercialización de productos explosivos e inflamables	1 cajón por cada
2.4.1 Gasolineras	235/m2
2.4.2 Productos Químicos, explosivos e inflamables; Fuegos Artificiales	175/m2
2.4.3 Unidades de Carburación	175/m2
2.5. Venta de materiales	1 cajón por cada
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de	30/m2

oficina	
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías y Vidrierías	30/m2
2.5.3 Vidriería	35/m2
2.5.4 Para la construcción y decoración	30/m2
2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios	1 cajón por cada
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	60/m2
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	60/m2
2.6.3 Maquinas e Implementos agrícolas para la industria, construcción, etc.	60/m2
2.6.4 Refacciones y Accesorios automotrices	30/m2
3.1. Servicios personales	1 cajón por cada
3.1.1 Agencias de viajes	50/m2
3.1.2 Alquiler de ropa	50/m2
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	50/m2
3.1.4 Alquiler de vehículos	50/m2
3.1.5 Cerrajerías	50/m2
3.1.6 Cibercafés	50/m2
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones.	25/m2
3.1.9 Estudios fotográfico	50/m2
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	50/m2
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	50/m2
3.1.12 Reparación de Calzado	50/m2
3.1.13 Salas de Masajes Terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	25/m2
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura	50/m2
3.2. Servicios a empresas y particulares	1 cajón por cada
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	60/m2
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria.	50/m2
3.2.3 Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	25/m2
3.2.4 Reparación y Mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	50/m2
3.2.5 Reparación y Tapicería de Muebles	50/m2
3.2.6 Servicios Especializados (Fumigación)	50/m2
3.3. Servicios automotrices	1 cajón por cada
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	50/m2
3.3.4 Lavado de autos	50/m2
3.3.7 Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz	50/m2
3.3.8 Tapicería Automotriz	60/m2
3.3.9 Venta, Instalación y carga de acumuladores	60/m2
3.4. Alimentos y bebidas	1 cajón por cada
3.4.1 Bares y Cantinas	12/m2
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	30/m2
3.4.3 Depósitos	30/m2
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías	30/m2
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	12/m2
3.4.6 Serviciar	12/m2
3.4.7 Taquerías	12/m2
3.5. Entretenimiento	1 cajón por cada
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salón de Conciertos, Centro de Convenciones.	12/m2

3.5.2 Auto cinemas	Sujeto a dictamen
3.5.3 Discotecas y Salones de baile	12/m2
3.5.6 Centros Nocturnos	12/m2
3.5.7 Video clubes	20/m2
3.6. Deportes y esparcimiento	1 cajón por cada
3.6.3 Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada.	12/m2
3.6.4 Canchas deportivas	Sujeto a dictamen
3.6.5 Estadios, Arenas	5/asientos
3.6.6 Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	Sujeto a dictamen
3.6.7 Equitación, Galgodromos e Hipódromos, Lienzo Charro, Plazas de Toros, Palenques, Velódromo/Ciclodromo.	5/asientos
3.6.9 Video Juegos	20/m2
3.7. Recreación Social	1 cajón por cada
3.7.1 Clubes sociales	12/m2
3.7.2 Salones para eventos sociales	12/m2
3.7.3 Salones para fiestas infantiles	12/m2
3.8. Alojamiento	1 cajón por cada
3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1/cuarto
3.8.2 Hostales y Posadas	3.5/habitación
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas y más.	3.5/habitación
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas o menos	3.5/habitación
3.9. Administración Privada	1 cajón por cada
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	12/m2
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros	12/m2
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	35/m2
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	35/m2
3.10. Administración Pública	1 cajón por cada
3.10.1 Consulados y Embajadas	35/m2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos político	35/m2
3.10.3 Oficinas	35/m2
3.10.4 Organismos descentralizados	35/m2
3.11. Seguridad y Justicia	1 cajón por cada
3.11.1 Casetas de vigilancia	No Aplica
3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	50/m2
3.11.5 Estaciones de Policía y Transito	20/m2
3.11.6 Juzgados, Tribunales, y Ministerios Públicos	20/m2
3.11.7 Seguridad Privada y Traslado de Valores	35/m2
3.12. Servicios Religiosos	1 cajón por cada
3.12.3 Templos y lugares de culto	25/m2
3.13. Servicios Funerarios	1 cajón por cada
3.13.2 Columbarios / Osarios	50/m2
3.13.4 Funerarias y Capillas de Velación	25/m2
3.14. Comunicación y Transporte	1 cajón por cada
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos	50/m2
3.14.2 Bases de taxis	Sujeto a dictamen
3.14.3 Centros de Distribución de Mensajería y Paquetería	25/m2

3.14.4 Estacionamientos públicos o privados	No aplica
3.14.5 Estaciones de Verificación Vehicular	Sujeto a dictamen
3.14.6 Estaciones de TV y/o Radio	35/m2
3.14.7 Estudios de grabación	35/m2
3.14.8 Helipuertos	Sujeto a dictamen
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	25/m2
3.14.10 Pensiones para Camiones	Sujeto a dictamen
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	40/m2
3.14.12 Terminales de Camiones Urbanos, foráneos y de carga	120/m2
3.15. Salud	1 cajón por cada
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades Médicas y Centros geriátricos	1.20/consultorio
3.15.2 Unidades médicas	5/cama
3.15.3 Clínicas y Hospitales	5/cama
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	1/consultorio
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	50/m2
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	60/m2
3.16. Asistencia Social	1 cajón por cada
3.16.1 Asilos de ancianos	120/m2
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	50/m2
3.16.3 Guarderías	120/m2
3.16.4 Estancias infantiles y Estancia para ancianos	200/m2
3.16.5 Casas cuna	120/m2
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	60/m2
3.16.7 Orfanatos	120/m2
3.17. Asistencia Animal	1 cajón por cada
3.17.2 Consultorios veterinarios	50/m2
3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	50/m2
3.17.4 Salones de corte y estética	50/m2
3.18. Educación	1 cajón por cada
3.18.1 Jardines de niños	1.5/Aula
3.18.2 Primarias	175/m2
3.18.3 Secundarias	175/m2
3.18.4 Preparatorias	60/m2
3.18.5 Normales	60/m2
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	60/m2
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	25/m2
3.18.8 Asesorías Académicas	35/m2
3.18.9 Centros de Actualización Profesional	0.5/aula
3.18.10 Centros de educación a distancia	35/m2
3.18.11 Centros de Investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales.	18/m2
3.18.12 Escuelas de educación especial	2.5/aula
3.19. Cultura	1 cajón por cada
3.19.1 Acuarios	50/m2
3.19.2 Bibliotecas y Hemerotecas	70/m2
3.19.3 Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	70/m2

3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca y Centros culturales	70/m2
3.19.5 Zoológicos	200/m2
3.20. Almacenamiento	1 cajón por cada
3.20.1 Mini Bodegas	235/m2
3.20.5 De productos inocuos	235/m2
4.1 Manufacturas y Talleres	
4.1.1 Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	235/m2
4.1.2 Artículos de cerámica	235/m2
4.1.3 Joyerías y Orfebrerías	30/m2
4.1.4 Peleterías y Talabarterías	60/m2
4.2 Micro Industria (hasta 10 empleados)	1 cajón por cada
4.2.1 De productos inocuos	235/m2
4.3 Pequeña Industria (de 11 hasta 50 empleados)	1 cajón por cada
4.3.1 De productos inocuos	235/m2
5.1 Espacios Abiertos y Áreas Verdes	1 cajón por cada
5.1.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos	1200/m2 de terreno
6.1 Anuncios Publicitarios	1 cajón por cada
6.1.1 Estructuras de anuncios con un peso inferior a los 1000 kg.	No Aplica
6.2 Mobiliario Urbano con Publicidad	1 cajón por cada
6.2.3 Parabus	No Aplica
6.2.4 Kiosco	No Aplica
6.3 Torres y Antenas	1 cajón por cada
6.3.1 Antenas y Torres de Telecomunicación	120/m2

VII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 05 de mayo del 2017, se observó al momento de la visita:

- Que el predio que se ubica al costado sur del cruce solicitado se utiliza como estacionamiento y una porción de este se encuentra baldío, el predio al norponiente del cruce se da uso de estacionamiento de clínica y el predio al nororiente se encuentra baldío y sin uso
- Ninguno de estos lotes cuenta con construcción.

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 AUTORIZA la LICENCIAS DE USO DE SUELO ÚNICAMENTE PARA LOS GIROS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS CONFORME AL ESCRITO ANEXO A LA SOLICITUD PRESENTADA, respecto al inmueble ubicado en la Avenida LOMA GRANDE S/N, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 12-057-043, el cual tiene un superficie total de 28,948.20 metros cuadrados.

SEGUNDO.- Se apercibe al interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de uso de suelo para los giros permitidos y condicionados, señalados en el considerando II de la presente resolución, y NO le autoriza el funcionamiento para otros giros no solicitados, ni la construcción, ya que deberá solicitar la aprobación de la Licencia de Uso de Edificación y de Construcción correspondientes ante esta dependencia, y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los

lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalada; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

1. En el caso específico del Uso de Suelo solicitado para la función de gasolinera (2.4.1.) el otorgamiento de la licencia de uso de suelo para la misma, se condiciona a lo siguiente:
 - I. Solo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectores, siempre que el uso de suelo sea compatible, conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, quedando estrictamente prohibido ubicarlas tanto en las vías locales como en las vías cerradas;
 - II. Deberán ubicarse a una distancia mínima de resguardo de cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de: viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros, mercados y cualquier otro en el que exista concentración de cien o más personas;
 - III. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo;
 - IV. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión;
 - V. Que previo dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil no represente impacto grave en el ámbito de seguridad;
 - VII. Que tratándose de libramientos, vías primarias, colectoras o subcolectoras, se ubiquen a una distancia de resguardo de 1.5-uno punto cinco kilómetros sobre la misma vía contados a partir de los límites de otra Estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o en funcionamiento;
 - VII. Las estaciones que se ubiquen en centros de población de menos de veinte mil habitantes que se encuentren a una distancia menor de veinte kilómetros, uno del otro, no estarán sujetos a lo dispuesto en la fracción anterior;
 - VIII. Que tratándose de carreteras, se ubiquen a una distancia mínima de 10-diez kilómetros respecto de otra estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o esté en funcionamiento, sobre el mismo lado de la vía o a la mitad de la distancia en el lado contrario, y
 - IX. Que tratándose de autopistas o carreteras en las que exista camellón o muro de contención de por medio, se ubique a una distancia mínima de 10-diez kilómetros de otra estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o esté en funcionamiento sobre el mismo lado de la vía.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 150 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

2. **En zonas con pendientes superiores al 45% no se permitirá su urbanización, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 fracción III inciso d) y 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de acuerdo a lo establecido en el artículo 43 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, de igual forma de conformidad con lo señalado por el art. 167 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano se prohíbe estrictamente, cualquier obra, acción o instalación en áreas o predios clasificados como de riesgo no mitigable, debiéndose considerar en su caso, lo señalado en el art. 168 de la Ley de Desarrollo Urbano, del Estado de Nuevo León.**
3. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se especifique la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
4. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión,

con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.

5. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.00 veces la superficie del terreno como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 como mínimo y Área Libre de 0.25 como mínimo. Así mismo, deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.
6. La altura máxima permitida de las Edificaciones será de (+) 12-doce niveles.
7. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 39 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
8. Para el CUS se incluirá el estacionamiento a partir del nivel de calle hacia arriba, ya que no se contabilizarán los estacionamientos subterráneos, de conformidad con lo señalado en el apartado de notas del art. 36 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
9. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla descrita en el considerando IV del presente resolutivo, conforme a lo indicado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Independencia.
10. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos; para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente, conforme lo señala el artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
11. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
12. En caso de no acreditar fehacientemente que el predio forma parte de un fraccionamiento autorizado deberá dar cumplimiento con lo indicado en el **Artículo. 203** de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente. En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:
 - a. Los predios habitacionales, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área vendible, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 -trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente.

- b. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7%-siete por ciento del área vendible. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el Cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales: en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

13. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.
14. Deberá presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.
15. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaria (Se evaluará según proyecto).
16. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
17. Deberá de presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo al **Art. 187** de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad al predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.
18. 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.
19. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
20. **Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.**
21. Deberá solicitar el Permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría, los predios mayores a los 1,000 metros cuadrados en que se requiera desmontar más de 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARNAT.
22. Deberá presentar plano topográfico del terreno, señalando las pendientes del predio en cuadrantes de 5 metros por 5 metros, mismo que deberá estar firmado por un perito responsable, anexando su cedula profesional.
23. Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).
24. Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el uso y el proyecto en particular.

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

CUARTO. - La licencia de uso de suelo, perderá su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición; de acuerdo al artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO.- La presente licencia no concede derechos de Licencias de Construcción y/o Uso de Edificación, por lo tanto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, tenemos que:

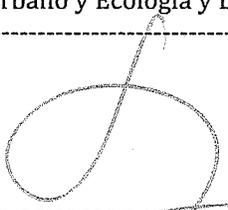
requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

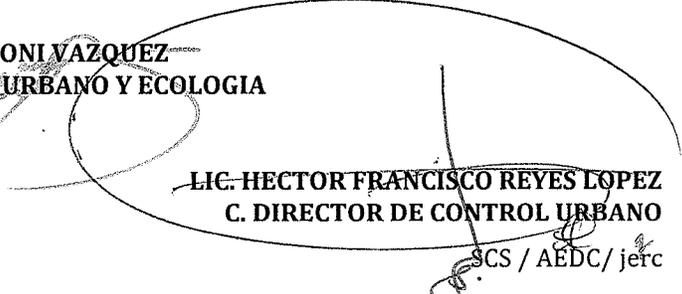
SEXTO. - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: 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 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. - Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

NOVENO: 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 CC. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y 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

SCS / AEDC / jerc

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____ NOMBRE _____

FIRMA _____ FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____