



No. de Oficio: SEDUE/5811/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000048/2017

ACUERDO

---En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de Julio del año 2017-dos mil diecisiete.-----
---**VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000048/2017**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 13-trece de Febrero del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. Cristian Adrián Rodríguez Leyva**, en su carácter de Administrador Único de la sociedad denominada **COMBUSTIBLES BARRIO ANTIGUO S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad y existencia legal mediante la Escritura Pública 7719-siete mil setecientos diecinueve, de fecha 25-veinticinco de Septiembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del licenciado Patricio Enrique Chapa González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; sociedad que ostenta ser Arrendataria de los predios ubicados en la **AVENIDA CONSTITUCION No. 1030, ZONA CENTRO**, de esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **05-070-007 y 05-070-010**, por lo cual acompaña copia simple del Contrato de Arrendamiento de fecha 1-primero de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, celebrado entre la Sociedad y los propietarios Antonio Quiroga de la Garza Marcela Leonor Quiroga De la Garza y Alejandro Quiroga De la Garza, bajo el Acta fuera de protocolo No. 37,342-treinta y siete mil trescientos cuarenta y dos, de fecha 15-quince de Julio del año 2016-dos mil dieciséis, acreditando propietarios mediante Escritura Pública 6,256-seis mil doscientos cincuenta y seis, de fecha 29-veintinueve de Diciembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del licenciado Ricardo Treviño García, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 54-cincuenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretenden obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y MODIFICACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA GASOLINERA Y TIENDA DE CONVENIENCIA PREVIAMENTE AUTORIZADA**, en los predios antes citados, los cuales cuentan con superficies de 775.34 metros cuadrados y 900.72 metros cuadrados, respectivamente, mismos que conjuntamente forman una superficie total de 1676.06 metros cuadrados, con una construcción 412.56 metros cuadrados previamente autorizados y con 64.89 metros cuadrados que se regularizan, para una construcción total de 477.45 metros cuadrados. Encontrándose los siguientes.

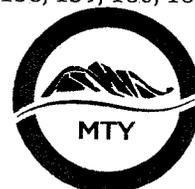
ANTECEDENTES

ÚNICO.- El solicitante anexa copia simple de Plano e Instructivo, de fecha 27-veintisiete de Mayo del 2015-dos mil quince, por medio del cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo Las Licencias de Construcción (Demolición Parcial y Ampliación) y Uso de Edificación para Gasolinera y Tienda de Conveniencia, mediante expediente No. L-000125/2015, en los predios ubicados en la Avenida Constitución No. 1030, Centro de Monterrey, los cuales cuentan con superficies de 775.34 metros cuadrados y 900.72 metros cuadrados, respectivamente, mismos que conjuntamente forman una superficie total de 1676.06 metros cuadrados, con una construcción existente registrada de 1134.00 metros cuadrados, de los cuales 827.23 metros cuadrados serán por demoler, quedando una construcción de 306.77 metros cuadrados de construcción autorizada, y 377.28 metros cuadrados son por ampliar, resultando una construcción total de 684.05 metros cuadrados.

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 último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 fracción I, 150 fracciones I a IX, 191 fracciones IV y X, 226 Fracción I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.3 y 2.4, 15 fracción I, 16, 36, 39, 47, 49, 78, 139, 156, 158, 159, 160, 162



fracciones I a XV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a III, 17, 18 fracción IX, 20, 22, 23, 25, 94, 125, 126 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 y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, donde los predios en cuestión se encuentran ubicados en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **2.3.4 TIENDAS DE CONVENIENCIA Y 2.4.1 GASOLINERA**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando *por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.*

III.- Ahora bien, es importante señalar que de acuerdo a lo indicado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el artículo 150, se indica lo siguiente: "El otorgamiento de las licencias de uso de suelo para las estaciones de servicio denominadas gasolineras, se sujetará a las siguientes condiciones: **I.-** Sólo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectores quedando estrictamente prohibido ubicarlas tanto en las vías locales como en las vías cerradas. **II.-** Deberán ubicarse en 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 y cualquier otro 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. **VI.-** Que tratándose de libramiento, vías primarias, colectoras o subcolectores, 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 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 o de 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".

IV.- De lo anterior, el predio en cuestión cumple con las condiciones indicadas en dicho precepto, conforme a lo siguiente:

Fracción I.- El predio en cuestión se encuentra ubicado dentro de los supuestos indicados en dicha fracción, toda vez que, de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, dentro del plano de la Estructura Vial, la Avenida Constitución es considerada como una Vialidad Principal, donde la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el artículo 157 fracción I inciso B), indica que las vías Principales son aquéllas de carácter metropolitano y de alta velocidad que sirven al desplazamiento de bienes o personas entre grandes zonas urbanas.

Fracción II.- Que de acuerdo a inspección realizada en fecha 15-quince de Abril del 2015-dos mil quince, por personal adscrito a esta Secretaría, se hizo constar que dentro de la distancia de resguardo de 50-cincuenta metros a partir del límite de propiedad del predio

S. E. J. 14



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

en cuestión, no existen casas habitación, multifamiliares, Hoteles, Moteles, Hospitales, escuelas, o cualquier otro uso en el que exista más de 100 personas de concentración.

Fracción III.- Que de acuerdo a la visita de inspección citada, se hizo constar que dentro de la distancia de resguardo de 100-cien metros lineales a partir del límite de propiedad del predio en cuestión, No se encuentran líneas de transmisión eléctrica de alta tensión.

Fracción IV.- Que de acuerdo a la inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría, hizo constar que dentro de la distancia de resguardo de 150-ciento cincuenta metros lineales a partir del límite de propiedad del predio en cuestión, no se encuentran industrias de riesgo que emplee productos químicos.

Fracción V.- Que el interesado acompaña oficio DPCE-CAE-J/I-283/2016 de fecha 07-siete de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la Dirección de Protección Civil Nuevo León, mediante el cual emite Dictamen Técnico en materia de Protección Civil para el proyecto de instalación del establecimiento para Estación de Servicio Pemex, expresando que no tiene inconveniente alguno en que se continúen los trámites municipales correspondientes.

Fracción VI.- Que por tratarse de una vialidad Principal, dentro de una distancia de resguardo de 1.5 kilómetros sobre la misma vía, de acuerdo a la visita de inspección antes descrita, no existe, ni se ubica alguna otra estación de servicio.

V.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaria con fecha 20 de Febrero del 2017 se hace constar que al momento de la visita se le da uso de área administrativa, tienda de conveniencia y gasolinera, no existe diferencia alguna en plano entregado a inspección, si cuenta con sus cajones de estacionamiento.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 477.45 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	AUTORIZADA	POR REGULARIZAR	TOTAL	COMENTARIOS
PLANTA BAJA	412.56 m2	64.89 m2	477.45 m2	Gasolinera, Tienda de Conveniencia, Área no incluida en proyecto, baños, facturación y administración.
Total	412.56 m2	64.89 m2	477.45 m2	GASOLINERA Y TIENDA DE CONVENIENCIA CON 07-SIETE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 1,676.06 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (1,257.04 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.28 (477.45 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **10.00** (16,760.60 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.28 veces (477.45 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (251.41 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (251.41 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (419.015 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.72 (1,199.15 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 10-diez, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 4.70 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento, en las notas del artículo 36, señala, que en el Barrio Antiguo y Santa Lucía, se deberán aplicar además de lo dispuesto por el Plan y este Reglamento, lo que establezcan los decretos de protección y reglamentos correspondientes; por lo cual el Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en fecha 15-quince de Septiembre de 1993-mil novecientos noventa y tres, en el artículo 25 fracción II, señala lo siguiente: "ARTICULO 25.- Salvo autorización expresa de la Junta de Protección y Conservación, queda prohibido:...II.- Construir Edificios de más de dos niveles..."; por lo cual el proyecto presentado cuenta con una construcción desplantada de 01-un nivel, por lo cual cumple con lo señalado en dicho Reglamento.

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de edificación solicitado cumple, ya que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro:

	1 CAJÓN POR CADA	PROYECTO		OPINIÓN CUMPLE
--	-------------------------	-----------------	--	-----------------------

S. E. J. R.

003070



ESTACIONAMIENTO (GIRO)	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE	SOLUCIONA CON:
Oficinas	45.00	M2	50.60	2 cajones	7 cajones
Tienda de Conveniencia	25.00	M2	110.10	4 cajones	
Gasolinera	285.00	M2	214.85	1 cajones	
REQUIERE UN TOTAL	7 - CAJONES				

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

IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio **No. 0702/2017** dentro del Dictamen **LTA-000060/2016** de fecha 21-veintiuno de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala 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 copia de oficio número F (6)83.2014/158 de fecha 16-dieciséis de Julio del 2014-dos mil catorce, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia CONACULTA-INAH, mediante el cual con respecto del inmueble con expediente catastral 05-070-010 y 05-070-007, informa no tener inconveniente en cuanto a demoler los agregados recientes al predio, conservando únicamente las antiguas casas colindantes a la calle Padre Jardón.

XI.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-CAE-J/I-283/2016 de fecha 07-siete de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, con respecto de instalación del establecimiento de Estación de Servicio Pemex No.13144, en el inmueble ubicado en la Avenida Constitución No. 1030, en el Centro, del municipio de Monterrey, Nuevo León; emitió que el establecimiento que Usted representa, cuenta con las medidas de prevención de riesgos y de seguridad, en tal virtud, esta H. Dirección de Protección Civil no tiene inconveniente alguno en que continúe con los trámites correspondientes con respecto a la operación del establecimiento que usted representa.

XII.- El interesado acompaña Dictamen con oficio número, Reporte 117-044 de fecha 30-treinta de Enero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Gasolinera y Tienda de Conveniencia, respecto de los inmuebles ubicados en la Avenida Constitución No. 1030, Zona Centro e identificado con los números de Expedientes Catastrales (70) 05-070-007 y 05-070-010; 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.

XIII.- Mediante oficio **ASEA/UGSIVC/DGGC/3833/2016**, de fecha 05-cinco de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos Unidad de Gestión, Supervisión, Inspección y Vigilancia Comercial, autoriza de manera Procedente la realización del "Proyecto Estación de Servicio y Tienda de Conveniencia Barrio Antiguo", en los predios a ubicarse en la Avenida Constitución No. 1030, Zona Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

XIV.- La Subdirección de Combustibles de Transporte, mediante reporte **DGTRI-DC-SCT-GES-NPH-1775-2016**, de fecha 05-cinco de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, Inicio de Operaciones en base al resultado de la visita de inspección técnica realizada por persona de la Superintendencia General de Asistencia Técnica a la Estación de Servicio E13144, "COMBUSTIBLES BARRIO ANTIGUO, S.A. DE C.V. en los predios a ubicarse en la Avenida Constitución No. 1030, Zona Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

XV.- La Subdirección de Combustibles de Transporte, mediante reporte **DGTRI-DC-SCT-GES-NPH-1775-2017**, de fecha 11-once de Enero del 2017-dos mil diecisiete, Validación de Ubicación de Tanques de Almacenamiento en base de la revisión y validación de plan



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

arquitectónico de la Estación de Servicio E13144, "COMBUSTIBLES BARRIO ANTIGUO, S.A. DE C.V. en los predios a ubicarse en la Avenida Constitución No. 1030, Zona Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

XVI.- El interesado acompaña revisión y análisis estructural para la ampliación de losa de tienda de conveniencia y de las áreas de servicio de almacén de cuartos limpios y cuartos sucios, de fecha 05-cinco de Abril del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por el Arq. Juan de Dios Rodríguez Villarreal, con Cedula Profesional No.3462394, para los predios a ubicarse en la Avenida Constitución No. 1030, Zona Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

XVII.- El interesado acompaña Carta Responsiva sobre la Memoria de Calculo, así como los planos estructurales del proyecto Gasolinera y Tienda de conveniencia, realizada de fecha 08-ocho de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Arq. Juan de Dios Rodríguez Villarreal, con Cedula Profesional No.3462394, para los predios a ubicarse en la Avenida Constitución No. 1030, Zona Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

XVIII.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió el siguiente Dictamen, conforme a los documentos anexados por el solicitante, mediante oficio número **DPTDU/V/222/2017** de fecha 28-veintiocho de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XIX.- En fecha 19-diecinueve de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente respecto los predios ubicados en la Avenida Constitución No. 1030, Zona Centro e identificado con los números de Expedientes Catastrales (70) 05-070-007 y 05-070-010, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación para la Avenida Constitución deberá respetar una franja de 9.00 metros de anchos medidos del límite de propiedad hacia el interior del predio; afectando que equivale a la señalada en el alineamiento vial emitido por esta Secretaria, para la calle Raymundo Jardón se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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 DE USO DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y MODIFICACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA GASOLINERA Y TIENDA DE CONVENIENCIA PREVIAMENTE AUTORIZADA**, en los predios ubicados en la Avenida Constitución No. 1030, Zona Centro e identificado con los números de Expedientes Catastrales (70) 05-070-007 y 05-070-010, los cuales cuentan con superficies de 775.34 metros cuadrados y 900.72 metros cuadrados, respectivamente, mismos que conjuntamente forman una superficie total de 1676.06 metros cuadrados, con una construcción 412.56 metros cuadrados previamente autorizados y con 64.89 metros cuadrados que se regularizan, para una construcción total de 477.45 metros cuadrados.

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 cuando 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 **Gasolinera y Tienda de Conveniencia** 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. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
 6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **07-siete cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
 7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **251.41 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
 8. 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.
 9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 10. **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.**
 11. 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.
 12. **Deberá 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.**
 13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B) En cuanto la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. mediante Dictamen con oficio número, Reporte I17-044 de fecha 30-treinta de Enero del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de Gasolinera con Tienda de Conveniencia, en relación a los predios ubicados en la Avenida Constitución No. 1030, Zona Centro e identificado con los números de Expedientes Catastrales (70) 05-070-007 y 05-070-010, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

C) En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/222/2017 de fecha 28-veintiocho de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto cuenta con un antecedente Autorizado para la Licencia L-125/2015, donde se autorizan las Licencias de Construcción (Demolición Parcial y Ampliación) y Uso de Edificación para Gasolinera y Tienda de Conveniencia. El proyecto que se presenta para esta nueva Licencia respeta las áreas viales autorizadas (disposición de cajones, pasillos de circulación, ubicación de los despachadores de gasolina), por lo que se condiciona a cumplir con las siguientes obligaciones, mismas que han sido establecidas dentro del instructivo y acuerdo de la Licencia L-125/2015.

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.
- Para la Av. Constitución deberá respetar una franja de 9.00 metros de ancho medidos del límite de propiedad hacia el interior del predio; afectación que equivale a la señalada en el alineamiento vial emitido por ésta Secretaría.
 - Para la calle Raymundo Jardón se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

3. Deberá tomarse en cuenta que el predio presenta una afectación vial por la Av. Constitución, y que respecto a la superficie de terreno prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

Por lo anterior, el propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación de la Av. Constitución, 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. Las entradas y salidas vehiculares deberán realizarse única y exclusivamente por la Avenida Constitución.
5. El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
6. De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrán considerar hasta un 25 % de los cajones requerido para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a éstos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

7. Los accesos vehiculares a las zonas de carga de combustible y a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

8. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros libres para realizar maniobras vehiculares, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

9. Dado la importancia de la vialidad de acceso (Av. Constitución), es de vital importancia evitar que se generen filas vehiculares que puedan salir a la vía pública. Por lo anterior el proyecto queda obligado a cumplir con lo siguiente:

- Los encargados de la gasolinera deberán mantener personal suficiente para distribuir a los usuarios en los 8 puntos de carga de combustible, ya que no se deben generar filas vehiculares que obstruyan a la vía pública.
- Con respecto a las pipas de suministro de combustible, y considerando el espacio disponible para esta maniobra, el proyecto queda condicionado a que la descarga de las pipas se realice entre las 21:00 y las 7:00 horas, dado que los 8 puntos de carga de combustible deben estar hábiles durante las horas que existan mayor demanda de combustible.
- Considerando que las pipas de suministro de combustible son vehículos de carga pesada de acuerdo al artículo 4, inciso LXXI, del Reglamento de Tránsito y Vialidad del municipio de Monterrey, de conformidad con el mismo Reglamento de Tránsito del Municipio de Monterrey, deberán solicitar los permisos correspondientes para su tránsito en la zona.
- El proyecto debe manejar su zona de descarga de combustibles de manera que su ubicación no afecte la funcionalidad de los accesos y salidas vehiculares.
- La forma de operar de los vehículos de suministro de combustible (pipas) deberá ser tal que garantice en todo momento que sus maniobras vehiculares las realicen totalmente dentro del predio. Queda prohibido realizar maniobras vehiculares de reversa en la vía pública.

10. Respecto al estacionamiento ubicado colindante a la tienda de conveniencia, se hacen las siguientes observaciones:

- a) Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
 - b) Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.
 - c) Queda prohibido el realizar maniobras de Carga y Descarga obstaculizando la circulación vehicular.
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 estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
 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 de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio 0702/2017 dentro del expediente LTA-000060/2016 de fecha 21-veintiuno de Febrero 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 presentes lineamientos son emitidos por la tienda de conveniencia, para la regularización de operaciones de la gasolinera, deberá presentarse primero ante la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente (ASEA).
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 13:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 24:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
6. 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.
7. 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

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

de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
20. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

23. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 05-cinco 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 04-cuatro árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 09-nueve árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

24. En caso de contar con permiso del anuncio panorámico doble tubular tipo "c" ubicado en el estacionamiento y de los anuncios adosados tipo "b", deberá presentar copia del refrendo 2017, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.
25. 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 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 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 apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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



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

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

SCS / EAM / selv.