



Mucely

No. de Oficio: SEDUE 9805/2019
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000402-16

ACUERDO

---En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de Febrero del año 2019-dos mil diecinueve. -----
---**VISTO.**- El expediente administrativo No. L-000402-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 25-veinticinco de agosto del año 2016-dos mil dieciséis, por la C. **PATRICIA MARTINEZ CORTES**, en su carácter de propietaria del inmueble, ubicado en la calle **COLON 2709 OTE, COLONIA PABLO DE LA GARZA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **10-411-003**; acreditándolo mediante Escritura Publica número 15,266-quince mil doscientos sesenta y seis, de fecha 13-trece de julio del año 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Aldo Humberto Ponce Ricardi, Notario Público Suplente de la Notaría Publica número 69-sesenta y nueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el estado con residencia en esta ciudad, de la cual el Titular es el Licenciado Jorge Aarón González Flores, inscrita bajo el número 10,094, Volumen 267, Libro 404, Sección Propiedad, Nuevo León, de fecha 26-veintiséis de septiembre del 2007-dos mil siete; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 211.10 metros cuadrados, con una construcción existente de 283.32 metros cuadrados, de los cuales 28.94 metros cuadrados son por demoler, para quedar una construcción total de 254.38 metros cuadrados por regularizar.

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, 191 fracciones V, 226 Fracción I, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracción I y II, 283 fracción I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 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), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.7, 15 fracción I, 16, 36, 39, 139, 156, 157 fracción I y II, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 4 fracción II y IV, 8, 9, 13, 15 fracción I, 17, 18, fracción IV y IX, 91, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey;, Nuevo León.

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 Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA**, en una zona indicada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.3.7 TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ**, se considera como **PERMITIDO**, Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje".

es 19



III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 254.38 metros cuadrados, conforme a la siguiente distribución de áreas:

	Construcción existente	Por demoler	Por Regularizar	Total	Desglose de Áreas
Planta baja	176.25	18.00	158.25	158.25	Acceso al estacionamiento cubierto para 3-tres cajones: acceso al área de trabajo, oficina, escaleras, baño comedor, vestidor. Área jardinada.
Planta alta	107.07	10.94	96.15	96.15	Escaleras y almacén
Total	283.32 m2	28.94 m2	254.38 m2	254.38 m2	-----

IV.- Que de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y lineamientos urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica que la Zona clasificada como Corredor de Alto Impacto, presenta los siguientes lineamientos urbanísticos para la superficie citada: **COS** (Coeficiente de Ocupación de Suelo) de **0.75**, **CUS** (Coeficiente de Utilización de Suelo) de **5.00v**, **AREA LIBRE** de **0.25**, **CAV** (Coeficiente de Área Verde) es **0.15**; con respecto al Número de niveles máximos permitidos es más de **12 niveles** con una altura por nivel de **4.00m**, por lo que tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, cumple con los lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, desglosándose de la siguiente manera:

Superficie a Dictaminar:	211.10			metros cuadrados			OPINION
	NORMA			PROYECTO			
	COEF	M2		COEF	M2		
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	158.33	m ²	0.75	158.25	m ²	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	5.00	1055.50	m ²	1.21	254.38	m ²	SI cumple
AREA LIBRE	0.25	52.775	m ²	0.25	52.85	m ²	SI cumple
CAV (coeficiente de área verde)	0.15	31.67	m ²	0.25	52.85	m ²	SI cumple
Niveles Máximos de Altura	12 Niveles			2 Niveles			SI cumple
Altura máxima por nivel	4.00 metros						

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial Moderna; para el uso de Taller mecánico automotriz , requiere de 1-un cajón por cada 60.00 metros cuadrados de Unidad Básica de Servicios, este cuenta con un área de 64.07 metros cuadrados, por lo que requiere de 1-un cajón; para Almacén, requiere de 1-un cajón por cada 285.00 metros cuadrados de Unidad Básica de Servicios, este cuenta con un área de 94.50 metros cuadrados, por lo que requiere de 1-un cajón, por lo que resulta un requerimiento total de 2-dos cajones, los cuales soluciona con 3-tres cajones dentro del predio según se advierte en el proyecto presentado.

VI.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, de fecha 12-doce de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, se pudo constar que el uso actual del inmueble es de taller de reparación de transmisiones automotrices; las áreas si corresponden solo no están habilitados el área jardinada y cajones (POR LO QUE SE ESTA REQUIRIENDO LA DEMOLICION).

VII.- La Dirección Municipal de Protección Civil, emitió Dictamen Técnico por medio del oficio número No DIC/2252/16, Expediente No. PC/331/15/18 y Tarjeta folio No.1229/16, de fecha 03-tres de octubre del 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga los lineamientos en materia de protección civil, en respuesta a la solicitud de inspección de un análisis de riesgos en la regularización y demolición parcial de un taller eléctrico mecánico automotriz, en el predio ubicado en la Av. Colon #2700 Ote., Col. Pablo A. de la Garza, Monterrey, N.L.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio N°0601/2018, emite dictamen LTA-000379/2016, de fecha 06-seis de marzo del 2018-dos mil dieciocho, emite 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.

IX.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DPTDU/V/275/2018, de fecha 28-veintiocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto presentado, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen, mismo que será descrito en el cuerpo de la presente resolución.

X.- En fecha 27-veintisiete de junio del 2016-dos mil dieciséis, se emite resolución de alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la avenida Cristóbal Colón deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XI.- La interesada presenta Estudio de Revisión Estructural de fecha 20-veinte de mayo del 2016-dos mil dieciséis, realizado por el Arquitecto Mario Humberto Flores Pedraza; así mismo presenta carta de asesor de seguridad estructural firmada por el Arq. Juan Manuel Terán Esparza, con cedula profesional 194460, para el predio que nos ocupa, el cual se hace responsable mediante escrito de la misma fecha anexo al mismo; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA TALLER MECÁNICO AUTOMOTRIZ** para el predio ubicado en la calle **COLON 2709 OTE, COLONIA PABLO A. DE LA GARZA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **10-411-003**, el cual cuenta con una superficie de 211.10 metros cuadrados, con una construcción existente de 283.32 metros cuadrados, de los cuales 28.94 metros cuadrados son por demoler, para quedar una construcción total de 254.38 metros cuadrados que se regularizan.

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

A. Deberá ejecutar la Demolición parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arq. Juan Manuel Terán Esparza, con cedula profesional número 194460, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, y además deberá de considerar lo siguiente:

1. Deberá de cumplir con los lineamientos para la demolición y con las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, señalados por la Dirección Municipal de Protección Civil, mediante oficio No. DPC/2252/16, Expediente No. PC/331/15/18 y Tarjeta folio No.1229/16, de fecha 03-tres de octubre del 2016-dos mil dieciséis.
2. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
3. Previo al inicio de la Demolición, se deberán de proveer todos los acordamientos, tapias, cintas, puntuales o elementos de protección de colindantes y vía publica que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.

B. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual queda debidamente autorizada y forma parte integrante del presente acuerdo.

- C. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- D. Una copia de los planos aprobados de Uso de Edificación y Construcción deberán conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- E. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias en general incluida la demolición de bardas, será de 01-un año, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, toda vez que se trata de LA DEMOLICIÓN PARCIAL DE 28.94 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición) que se autorizan.
- F. **Deberá cumplir durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**
1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
 2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
 3. **Deberá de respetar el uso de edificación de taller mecánico automotriz en el inmueble en cuestión.**
 4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
 5. **Deberá habilitar y mantener en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.**
 6. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 8. Deberá 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.
 9. 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 Auditoría 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.
- G. **Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/275/2018, de fecha 28-veintiocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y al Plano presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:**
- 1) El 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la Avenida Cristóbal Colón deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
 - 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
 - 3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.



- 4) De acuerdo al mismo artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Cristobal Colón, los cajones propuestos colindantes a esta vialidad deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.
- 5) Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- 6) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupados exclusivamente por vehículos.
- 7) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 8) El acceso vehicular a los cajones deberá 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.
- 9) De conformidad con el Artículo 105 Fracción VII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública.
- 10) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 11) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
- 12) El 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.

H. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el N° 0601/2018, emite dictamen LTA-000379/2016, de fecha 06-seis de marzo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de demolición parcial. -

1. El horario de las actividades de demolición será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la demolición 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.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y 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 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
8. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
9. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
10. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán



- contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
11. Antes de iniciar y durante las actividades de la demolición se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reposición de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
 12. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producidas de la demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

Durante la etapa de operación. -

Generales

13. Queda prohibido realizar actividades de enderezado y pintura en el interior del predio.
14. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
15. 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

16. No deberán existir espacios abiertos principalmente en casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente al entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
17. 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 70 dB (A) de 09:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
18. 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 emisiones de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
19. 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

20. Deberá de llevar a cabo un programa de saneamiento de suelo, debido a las actividades de taller mecánico que se realicen en el lugar.
21. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
22. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
23. 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.
24. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
25. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con una barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

26. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

27. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
28. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
29. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
30. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieran ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosos, 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

31. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

32. Cuenta con alta como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT con número de bitácora 19/EV- 0040/08/17 con categoría de pequeño generador.
33. 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.
34. Queda prohibido la acumulación a cielo abierto de llantas o neumáticos (nuevos o usados), sin previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, ya sea para acumulación temporal, disposición final o almacenamiento, así como la incineración de las mismas.
35. Deberá almacenar en contenedores con tapa los aceites usados o nuevos, los cuales deberán ser delimitados por un dique de contención o canaletas que conduzcan a una fosa de contención, deberán ser almacenados temporalmente en recipientes cerrados y en un lugar fresco y seco para que se evite contaminación y riesgos ambientales en tanto se dispongan en confinamientos autorizados o se les de un uso apropiado para que sean dispuestos por una empresa autorizada por la SEMARNAT.
36. 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.
37. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
38. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 3-tres 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

40. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
41. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de 01-un año 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 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 consiguió 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.

es. R

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 apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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



LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS

C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SCS/AEDC/eats