

g. a. h



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, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** en donde la Zona es Clasificada como **CBI-CORRECTOR DE BAJO IMPACTO**; en el cual el uso solicitado para **3.3.7 TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ** es considerado como **CONDICIONADO**, resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 148 Fracción II de la de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado que señala: **"ARTICULO 148.** En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos, de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: **II CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predomnantes presentan algún grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."

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 741, 136 fracción I, 138 fracción b), 148 fracción II, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracción I a XIV, 355, 356, 357, 361, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 226 Fracciones I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción I, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso d), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III punto 3.3, Artículo 15 Fracción II, 16, 19 Fracciones I, II, III y IV, 36, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160Bis y 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, 5 Fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18 Fracción IX, 23, 25, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 86, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 Fracción X, 93, 94 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI, XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

CONSIDERANDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de Septiembre del año 2018-dos mil dieciocho.-----
 --- VISTO.- El expediente administrativo No. L-000123-18, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 25-veinticinco de abril del 2018-dos mil dieciocho, por el C. **Sotero Alvarez Oliva**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA BUROCRATAS S/N, COLONIA CUMBRES SEGUNDO SECTOR**, en esta Ciudad, e identificados con el número de expediente catastral **23-114-003**; quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública Número 465-cuatrocientos sesenta y cinco, de fecha 08-ochos de junio del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Carlos Llano García, Notario Público Titular de la Notaría Número 38-treinta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado con residencia en este municipio; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 309.98 metros cuadrados con una construcción existente total de 80.00 metros cuadrados por regularizar.
 Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente y;

ACUERDO

No. de Oficio: SEDUE 8080/2018
 ASUNTO: Expediente Administrativo L-000123-18

J. A. P.

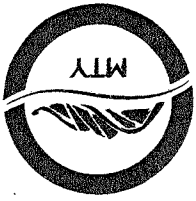
Area	(m2) Regularización	(m2) Total
Planta Baja	80.00	80.00
Total	80.00	80.00

Desglose de Areas
Estacionamiento descubierto para 01-cajon, 02-dos cajones para area de trabajo, cuarto de herramientas, jardín.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 80.00 metros cuadrados distribuidos en dos niveles, conforme a lo siguiente:

IV.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que, conforme a dicho Plan, el predio se encuentra en una zona indicada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por lo tanto, le son aplicables los Requerimientos **II, III y IV**, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió el oficio **1195/2018** dentro del expediente **LTA-000123/2018**, de fecha 09-nueve de mayo del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual señala **lineamientos en materia ambiental**, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución y a los cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el **oficio No. DPTDU/V/270/2018**, de fecha 28-veintiocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución, y a las cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento. **Requerimiento IV.-** La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió escrito de respuesta de fecha 06-seis de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Oficio número SAY-PCM/D/3218/2017, Expediente No. PC/869/15/18, Tarjeta Folio No. 1411/17, en el cual otorgó los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Taller Mecánico Automotriz en el predio a ubicarse en la Avenida Burócratas 414, Colonia Cumbres 2do Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 23-114-003, el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitada. 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 emita 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 Instituto 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 solicitada, 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 (ZI), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente;"



Handwritten initials and numbers: 8, 2, 12

XII.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 24-veinticuatro de octubre del 2017-dos mil diecisiete, respecto al predio ubicado en la Avenida Burócratas s/n, Colonia Cumbres 2do Sector, e identificado con el número de expediente catastral 23-114-003, en la cual señala que en los estudios de viabilidad NO se

XI.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU/V/270/2018, de fecha 28-veintiocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen en materia de viabilidad, mismo que fue realizado conforme a información presentada por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

X.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 1195/2018 y expediente número LTA-000123/2018, de fecha 09-nueve de mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican 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.- La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió escrito de respuesta de fecha 06-seis de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Oficio número SAY-PCM/D/3218/2017, Expediente No. PC/869/15/18, Tarjeta Folio No. 1411/17, en el cual otorgó los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Taller Mecánico Automotriz en el predio a ubicarse en la Avenida Burócratas 414, Colonia Cumbres 2do Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 23-114-003, el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

El interesado anexa escrito de fecha 24-veinticuatro de julio del 2018-dos mil dieciocho por medio del cual se compromete a adecuar las áreas del proyecto tal y como se indica en el plano del proyecto presentado, firmado por el C. Sotero Alvarez Oliva, propietario del inmueble en cuestión.

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 15-quince de mayo del 2018-dos mil dieciocho, al momento de la vista se pudo constatar que no se da uso a la propiedad y no se realiza trabajo de construcción alguno. La edificación encontrada no corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado ya que si existe distribución sobre el área que se refiere como cajón 3. Y no hay acceso al cajón 2 ya que existe una edificación que no refiere en el plano.

ESTACIONAMIENTO (giro)	Normatividad	REQUIERE	EL PROYECTO PRESENTA:	OPINION
	1 cajón @40.00 m2	47.50/40.00=1	1 cajón	Si cumple
Taller Mecánico Automotriz		01-un cajón		
TOTAL				

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, de la siguiente manera:

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 309.98 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (247.98 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.26 (80.00 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.50 (774.95 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.26 (80.00 metros cuadrados); Área Libre de 0.20 (62.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.74 (229.98 metros cuadrados); CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (30.99 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.13 (40.00 metros cuadrados); Número de Niveles máximos permitidos: 08-ocho niveles, y el proyecto presenta 01-un nivel, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.05 metros, medidos de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.

preve la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, sin embargo deberá respetar lo siguiente: Para la Avenida Burócratas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XIII.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y dado que de acuerdo al artículo 3 de la Fracción V del citado reglamento, la construcción conforme a sus características es considerada como Tipo 4a, acompañando Constancia de Seguridad Estructural realizado por el Arquitecto Juan Carlos Hermosillo Zavala, con cedula profesional número 4689423, el cual se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural del inmueble ubicado en la Avenida Burócratas No. 414, Colonia Cumbres 2º Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 23-114-003.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ, para los predios ubicados en la AVENIDA BURÓCRATAS S/N, CUMBRES SEGUNDO SECTOR, en esta Ciudad, e identificados con el número de expediente catastral 23-114-003, el cual cuenta con una superficie de 809.98 metros cuadrados con una construcción existente total de 80.00 metros cuadrados por regularizar.

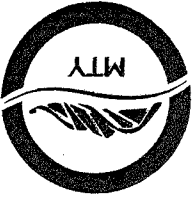
SEGUNDO.- El propietario, ocupante o interesado, deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

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

B) En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. No podrá utilizarse el inmueble 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.
2. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ.
3. Deberá mantener habilitado y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas 01-un cajón de estacionamiento que requiriere el proyecto como mínimo.
4. Deberá mantener habilitada y en excelentes condiciones, el área de jardín que se indica en el proyecto presentado.
5. 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 AREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).

6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. 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.
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. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
11. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la ~~Medida-calle~~ y en todas sus colindancias.



Handwritten initials and marks at the top right of the page.

12. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener primeramente la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
14. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
15. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en la vía pública.
16. Las actividades, los equipos o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones, 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, siendo de 68dB(A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65dB(A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.
17. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
18. Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas.
- C) La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió escrito de respuesta de fecha 06-seis de noviembre del 2017- dos mil diecisiete, dentro del Oficio número SAY-PCM/D/3218/2017, Expediente No. PC/869/15/18, Tarjeta Folio No. 1411/17, en el cual otorgó los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Taller Mecánico Automotriz en el predio a ubicarse en la Avenida Burócratas 414, Colonia Cumbres 2do Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 23-14-003, el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano veintiocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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 Burócratas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos del 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 Prolongación Ruiz Cortines, por donde se propone un acceso vehicular, los cajones propuestos deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.
 5. Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. - en las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuesta en batería a 90° deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

Handwritten initials and marks at the top right of the page.

- 11. Deberá de llevar a cabo un programa de saneamiento de suelo, debido a las actividades de taller mecánico que se realizan en el lugar, queda prohibido realizar actividades de mecánica en suelo natural.
- 10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasas y aceites.
- 9. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial, al suelo, a la vía pública o áreas verdes.

Contaminación del Suelo

- 8. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Emisiones al Aire

- 7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
- 6. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.

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 a casa habitación, en vía pública, ni en 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 09:00 a 17:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
- 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

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

Generales

E) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número 1195/2018, dentro del expediente número LTA-000123/2018, de fecha 09-nueve de mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

- 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.
- 11. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, 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 la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.
- 10. El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsable de los propietarios del mismo.
- 9. El propietario y los encargados del taller quedan obligados a no tener vehículos estacionados fuera del predio en espera a ser atendidos.
- 8. De conformidad con el Artículo 105 fracción VII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido reparar o dar mantenimiento a vehículos, a menos que se trate de una evidente emergencia; esta disposición deberá ser respetada especialmente frente a los talleres de servicio de automóviles de cualquier clase.
- 7. El acceso vehicular al taller debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 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 ocupada exclusivamente por vehículos.



Handwritten initials and marks at the top right of the page.

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.

27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento. autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

26. 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

Imagen Urbana
Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol) por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 02-dos árboles de las León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de 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 25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0

Reforestación

24. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen. deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

22. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores SEMARNAT.

contaminantes autorizados o se les de un uso apropiado para que sean dispuestos por una empresa autorizada por la cerrados y en un lugar fresco y seco para que se evite contaminación y riesgos ambientales en tanto se dispongan en contención o canaletas que conduzcan a una fosa de contención, deberán ser almacenados temporalmente en recipientes 21. Deberá almacenar en contenedores con tapa los aceites usados o nuevos, los cuales deberán ser delimitados por un dique de incineración de las mismas.

Secretaría de Desarrollo Sustentable, ya sea para acumulación temporal, disposición final o almacenamiento, así como la 20. Queda prohibido la acumulación a cielo abierto de llantas o neumáticos (nuevos o usados), sin previa autorización de la Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte, y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del pequeño generador).

18. Cuenta con alta como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (Número de bitácora: 19/EV-0139/04/18 Categoría: 17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

Manejo de Residuos Sólidos

y grasas.

canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites pueden ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas

16. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que 15. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

establecimiento.

14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del suelo, a la vía pública o áreas verdes.

13. Es prohibido la derrama o vertido de grasas, solventes o algún otro material sólido o líquido al drenaje sanitario o pluvial, al **Contaminación del Agua**

barrera de contención para evitar derrames.

12. En caso de utilizar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con

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

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperibir 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.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y 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, respuestas, 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: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los CC. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma los CC. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

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

LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / AEDC / kama