



No. de Oficio: 16431/2021

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000065/21

INSTRUCTIVO

**LA C. BLANCA KARINA CABRAL QUIROGA,
CON DOMICILIO EN CALLE SAN MIGUELITO,
Nº 869, COLONIA PRIVADA SAN MIGUELITO
APODACA, NUEVO LEÓN. (PROPIETARIO).
AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE:
COLEGIO CULTURAL MEXICANOAMERICANO A.C.,
UBICADO EN DELICIAS Nº1715, COLONIA MITRAS CENTRO,
MONTERREY, NUEVO LEÓN. (TITULAR).**

PRESENTE.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

-En Monterrey, Nuevo León, a los 09-nueve de Junio del año 2021-dos mil veintiuno-----
-VISTO.- El expediente administrativo No. L-000065/21, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. JOSE FRANCISCO CAMACHO CASTILLO, en su carácter de tramitador respecto del inmueble ubicado en la calle SILAO, Nº1778, COLONIA MITRAS CENTRO, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 24-040-012; presentando el interesado la documentación idónea con la cual justifica legalmente la propiedad y posesión respecto del inmueble aludido, que para el caso son requeridos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León 160Bis y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de **LA LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL) Y DE USO DE EDIFICACION (CAMBIO) DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS A SECUNDARIA,** respecto del inmueble antes citado, con una superficie total de 562.50 metros cuadrados, con una construcción existente por demoler de 48.24 metros cuadrados.

ANTECEDENTE

UNICO.- Obra en el expediente, copia simple de Plano con numero de Oficio SEDUE486/2010 y expediente L-467/2009, autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha marzo de 2010- dos mil diez, respecto a las Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Edificación y Construcción (Regularización) para Oficinas, con una construcción total de 529.04 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, 7, 11, 136 fracción I, 138 fracción b), 148 fracción II, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones 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; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso a), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.3, 15 fracción II, 16, 19, fracciones I a IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones 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 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones I y IV, 20, 26 fracción I, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; 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 Municipal de Monterrey.

II.- De acuerdo al **base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013 -2025**, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha de 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO** en una Zona Clasificada como **(HM) HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**; en donde el uso solicitado para **3.18.3 SECUNDARIAS** es considerado como **CONDICIONADO**.

Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I.- **Predominancia:** En una distancia mínima de **100-cien metros hacia ambos lados** del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. **El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes** y por lo menos uno de los lotes adyacentes **al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado**. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio. **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites **máximos permisibles de contaminación** del aire, 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 en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la **operatividad de la vialidad**, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un **dictamen que emitirá la Secretaría**, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto en la ley y además disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las Obras de Construcción generen en su hora máxima demanda de más de 1,500-mil quinientos viajes, según los criterios Instituto of Transportation Engineers (I.T.E), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad. **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo





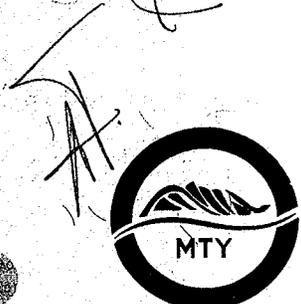
solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Atento a que el uso solicitado de SECUNDARIA es considerado CONDICIONADO y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como HM- HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, por lo tanto, le serán aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: Requerimiento I. De acuerdo a las distancias mencionadas en dicho requerimiento, y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta secretaría, se constató que existen 17-dieciséis lotes, por lo que del 100-cien por ciento de los lotes, dentro de las distancias aludidas, por la calle Silao, el 94% por ciento de los lotes, tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado, y el 06% por ciento de los lotes, tienen uso habitacional unifamiliar habitado, y los dos lotes adyacentes tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado; satisfaciéndose de esta manera lo señalado en la fracción VIII del artículo 161 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al tratarse de un Uso de Suelo Condicionado, y satisfaciéndose además la citada predominancia: Requerimiento II.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio 1078/2021 dentro del expediente LTA-000113/2021, de fecha 03-tres de mayo del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. 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, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/119/2021, de fecha 23-veintitres de abril de 2021-dos mil veintiuno, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. Requerimiento IV.- La Dirección de Protección Civil del Gobierno del Estado de Nuevo León mediante oficio No. DPCE-SAP-J/R-101/2021, de fecha 04 de marzo del 2021, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo que será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 19-diecinueve de abril del 2021, se hizo constar que: al momento de la inspección el inmueble se encuentra sin uso, la construcción la construcción corresponde con el plano presentado, por lo que no se ha realizado los trabajos de demolición, y si cuenta con cajones de estacionamiento.

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y de acuerdo a lo señalado por los artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, conforme al siguiente desglose de áreas:

Superficie a Dictaminar: Lineamientos	562.50 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	393.75	0.41	229.28	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.70	956.25	0.77	437.92	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.30	168.75	0.59	333.22	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	84.37	0.15	88.29	SI cumple
NIVELES MAXIMOS	04 NIVELES		2 NIVELES		SI cumple
ALTURA MAXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.00		SI cumple



14170

ORIGINAL QUE MONTERREY

V.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el predio ubicado en el Distrito Urbano Mitras Centro cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 03-CAJONES	OPINIÓN CUMPLE	
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE			
SECUNDARIA	1 C/150	m2	99.81	01 CAJONES			
REQUIERE UN TOTAL	01-UNO CAJON						

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 de acuerdo al Plan de desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

VI.- Obran anexados en autos los siguientes expedientes y dictámenes **Externos**:

- La Dirección de Protección Civil del Gobierno del Estado de Nuevo León mediante oficio **DPCE-SAP-J/R-101/2021**, de fecha 04 de marzo del 2021, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de **Secundaria** en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 01 de marzo del 2021-dos mil veintiuno, elaborado por la Arquitecta Laura Patricia Camacho Castillo, con Cédula Profesional No. 8459444, en el cual menciona lo siguiente "Después de visitar construcción no presenta grietas ni fisuras en los elementos estructurales. No presentan daños estructurales de ningún tipo que pongan en riesgo la integridad física de las personas que laboran y los visitantes, en estos inmuebles"; Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Presenta escrito con el programa, secuencia y responsiva de Demolición Parcial para un área de 48.24 metros cuadrados, para un periodo de 08-ocho semanas de trabajo, elaborado por la Arq. Laura Patricia Camacho Castillo, con Cédula Profesional No. 8459444, para la Demolición Parcial a ejecutarse en la calle Silao No. 1778, Colonia Mitras Centro, Monterrey, Nuevo León. Identificado con el expediente catastral 24-040-012.
- Presenta el Estudio de Impacto vial realizado por la empresa eivial, firmado por el Ing. Juan Treviño González, con Cédula Profesional No. 1835662, para la licencia Municipal de Uso de Edificación (Cambio) de Oficinas Administrativas a Secundaria, en la calle Silao No. 1778, Col. Mitras Centro, Monterrey, N.L.

VII.- De igual forma se encuentran anexados los documentos y dictámenes **Internos** que enseguida se describen:

Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría:

- Alineamiento Vial en fecha 23-veintitres de abril del 2021-dos mil veintiuno.
- La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 16 de febrero del 2021, respecto al predio ubicado en la Calle Silao, Colonia Mitras Centro e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 24-040-012 en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, a) Para la Calle Silao deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Mediante oficio número DPTDU/V/119/2021 de fecha 23-veintitres de abril del 2021-dos mil veintiuno, emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante Planos, 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 presente Dictamen.

Por parte de la Dirección De Ecología adscrita a esta Secretaría:

- Mediante oficio número 1078/2021 dentro del expediente LTA-000113/2021 de fecha 03 de mayo del 2021, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de



acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será como **Secundaria** debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

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** la **LA LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL) Y DE USO DE EDIFICACION (CAMBIO) DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS A SECUNDARIA**, para el inmueble ubicado en la calle **SILAO, N°1778, COLONIA MITRAS CENTRO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 24-040-012**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de **562.50** metros cuadrados, con una construcción existente por demoler de **48.24** 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, técnicamente **ES FACTIBLE** autorizar lo solicitado, condicionado a lo siguiente:

A) Deberá ejecutar la Demolición Parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, La Arquitecta Laura Patricia Camacho Castillo, con Cédula Profesional No. 8459444, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito, además deberá de considerar lo siguiente:

1. La demolición se llevará a cabo en finca sin ocupación.
2. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.

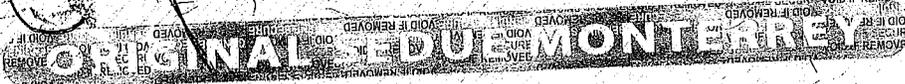
B) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica, Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

C) La Licencia Municipal de Construcción Demolición Parcial (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 Edificación y Construcción (Demolición Parcial) deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...Fracción I.- "Hasta 250 metros cuadrados de construcción-1 año" Por lo anterior, al tratarse de una construcción (Demolición Parcial) de **48.24 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **01-UN AÑO** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.**

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la



zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).

2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para Secundaria 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 **03-tres cajones de Estacionamiento** que presenta en el proyecto para Secundaria.
7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **84.37 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 de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.**
13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

F) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio 1078/2021 dentro del expediente LTA-000113/2021, de fecha 03-tres de mayo del 2021, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de demolición parcial. -

Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición y construcción.
3. 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.
4. 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2.4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de demolición deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, no podrán

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA



- colocarse en colindancia a 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 08:00 a 17:00 horas.
7. 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.
 8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
 9. En caso de que los residuos de demolición sean igual o arriba de 80 m3 deberá presentar la formulación de los
 10. Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, Y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
 11. 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 demolición derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios peor donde pueda escapar el material.
 12. Deberá humedecer con Agua Residual Tratada, o Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
 13. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
 14. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impiden que el material y lixiviados salgan por la parte posterior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
 15. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
 16. En caso que se generen lodos producto de la actividad de demolición, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
 17. El almacenamiento de material a granel en la obra de demolición deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con supresor de polvos.
 18. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisiones de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos.
 19. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
 20. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
 21. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
 22. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
 23. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
14172

ORIGINAL DEL MONTE

24. 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.
25. Antes de iniciar y durante las actividades de ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte 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 a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
26. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición a interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
27. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación.

Generales

28. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental de Estatal NAE-SDS-002-2019.NAE).
29. 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

30. 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.
31. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido, vibraciones o transmisión de energía térmica, no podrán colocarse en colindancia a 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 de 68 dB(A) de 07:00 a 17:00 horas (horario común para escuelas).
32. 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.
33. 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

34. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
35. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
36. 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.
37. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
38. 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

39. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

40. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
41. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del



establecimiento.

42. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

43. 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

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

45. 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.

46. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

47. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

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

Reforestación

49. Deberá respetar el arbolado presente en el predio, en caso de que este interfiera con el proyecto deberá solicitar el permiso correspondiente para su retiro, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

50. 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 de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), y debido a que los cajones están cubiertos, se repusieron los 2 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (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

51. 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.

52. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

G) En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/119/2021 de fecha 23-veintitres de abril del 2021, 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 presenta un antecedente aprobado para Oficinas Administrativas con número de expediente L-467/2009 de fecha 10 de marzo del 2010 el cual se autorizan dos cajones de estacionamiento ubicados en la parte posterior (en el patio) de la edificación, dispuestos paralelos al pasillo de circulación. El proyecto presentado a revisión respeta la ubicación de estos dos cajones de estacionamiento, por lo que se hacen las siguientes observaciones.
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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
 - a) Para la calle Silao deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

14173



Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamientos 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.

4. De conformidad con el Artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Para cajones dispuestos paralelos al pasillo de circulación (tipo estacionamiento en cordón) se deberá respetar una dimensión mínima de 2.70 x 6.00 metros de acuerdo al mencionado artículo del reglamento y al antecedente aprobado.

5. Se deberá 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, vigente.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I. La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II. El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III. Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV. Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V. La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI. Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

6. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento y al andén de ascenso y descenso debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos ya sea móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

7. El acceso al andén deberá estar abierto a los usuarios al momento en que estos comiencen a arribar para ser aprovechado a su capacidad desde el momento de su apertura, ya que deben evitarse filas vehiculares al exterior del Desarrollo.

8. Dadas las características del andén y con el fin de disminuir el tiempo de desalojo de vehículos el Desarrollador quedará obligado a implementar las siguientes consideraciones:

a) De acuerdo a la información proporcionada en el Estudio de Impacto Vial, la escuela contará con una población estudiantil de 60 alumnos como máximo.

b) Respecto a este punto, es importante mencionar que los análisis realizados dentro del Estudio de Impacto Vial corresponden a los datos proporcionados (60 alumnos), y que cualquier incremento de número de alumnos, número de aulas o modificaciones a los horarios deberá considerar un nuevo análisis vial, es decir un nuevo Estudio de Impacto Vial. Las presentes obligaciones se emiten considerando la mencionada población estudiantil y sus respectivos horarios.

c) Deberán aprovechar al máximo la zona de ascenso y descenso de alumnos, de manera que los vehículos sean atendidos bloques como mínimo 2 vehículos simultáneamente para el ascenso y descenso de alumnos y contar con el personal necesario para este fin. Esto de acuerdo a las recomendaciones y los análisis realizados dentro del Estudio de impacto Vial.

d) Deberán aprovechar al máximo la zona de ascenso y descenso de alumnos.

e) Equipar al personal que identifica los vehículos con equipo de identificación, para que con tiempo los alumnos se formen en el punto donde corresponda hacer su ascenso a su respectivo Vehículo. Deberá contar con personal que anticipe que cada alumno esté listo con sus respectivas pertenencias y formado en su lugar respectivo.



- f) Informar oportunamente tanto al personal docente, al alumnado así como a los padres de familia de los procedimientos que se vayan a tomar a fin de hacer la entrega y recepción del alumnado lo más rápido posible.
- g) No deberán permitirse otro tipo de trámites durante los horarios de entrada y salida de los alumnos (horas pico) que puedan ocasionar demoras a los vehículos que dejan y recogen niños.
- h) Si existiera información importante que deba transmitirse a los padres, esta deberá hacerse oportunamente por escrito. No deberá ocuparse el tiempo para la recepción y entrega de alumnos para este fin.
- i) Queda prohibido hacer entrega o recepción de alumnos sobre la vía pública (banquetas).
- j) Deberá contar con un reglamento interno, para que los padres de familia respeten la operación vehicular (andén y zona de estacionamiento) horarios, tiempos y rutas que deberán seguir dentro y fuera de sus instalaciones. Aunado a lo anterior, deberá fomentar programas para reducir el número de vehículos que arriban al plantel educativo.
- k) En el caso de eventos extra-escolares (junta de padres de familia, eventos de graduaciones, deportivos o fechas conmemorativas, etc.) deberán realizarlos en otras edificaciones que cuenten con las características adecuadas para solucionar la demanda de cajones de estacionamiento, ya que el estacionamiento propuesto no es suficiente para cubrir la demanda vehicular necesaria.

l) Quedan obligados a implementar un servicio de Transporte Escolar, con el fin de disminuir la cantidad de vehículos que pudieran llegar al centro educativo, considerando vehículos que puedan realizar maniobras al interior del colegio.

9. 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.

10. 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 autoridad municipal podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

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.

TERCERO. - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en 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 los artículos 281 y 295 tercer párrafo del de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 3-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, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 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



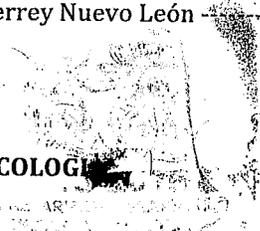
público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento 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: La presente resolución no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

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

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Alfredo Ricardo Gonzalez Gonzalez siendo las 13:04 horas del día 14 del mes de Junio del 2021 AGG

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Melendez
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Alfredo Ricardo Gonzalez Gonzalez
FIRMA [Signature]