

## SESION 03/2010 DE LA COMISION DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO.

### Administración 2009-2012

En Santa Catarina Nuevo León, siendo las 11:00 horas del día 25 del mes de Febrero del año 2010-dos mil diez, en la sala de juntas de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Publicas Municipal se procede a levantar el acta No.03/2010, relativa a la Junta de la Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 24Bis 1 y 24Bis 2 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Municipio, la cual se efectuó de acuerdo al orden del establecido.

Contando con la presencia de los Miembros de la Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, El C. Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas; Lic. Rene Garza Valdez fungiendo en este acto como Presidente de la Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, en ausencia del C. Presidente Municipal; y Miembros de la Comisión de Obras Publicas y Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento integrada por los C.C. Lic. Jesús Flores Morales, Primer Regidor, Lic. Oliver Pineda Pineda, Quinto Regidor, Abel Noe Fuentes Romo Noveno Regidor, Sr. Tomas Guillermo Candia Valdivieso Décimo Regidor y Lic. Luis Edgar Nava Arias, Sindico Segundo, Declarándose la existencia de quórum legal, por lo que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 24 Bis 1 y 24 Bis 2, del Reglamento en comento, se procede a seguir con los asuntos:

**Punto No. 1;** Relativo al expediente 1372/2009 sobre la solicitud de *Factibilidad de Urbanización, Lineamientos Generales, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata*, en un predio con superficie total de 502,167.34 metros cuadrados, ubicado en Avenida Alfonso Reyes y Avenida Cordillera en la zona conocida como Valle Poniente, al Sureste de este Municipio, identificado con expediente catastralmente numero 17-037-005. Visto lo anterior, esta Secretaría presenta el siguiente dictamen técnico ante los miembros de esta Comisión a fin de que se realice el análisis y en su caso aprobación del proyecto presentado. DICTAMEN TECNICO: Mediante resolución de fecha 28 de Octubre del 2009, dictada en el expediente administrativo No. 667/2009 y contenida en el oficio No. SEDUOP/935/2009 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Santa Catarina N. L., Autorizo el Cambio de Uso de Suelo, Lineamientos y Densidad; ya que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santa Catarina 2000-2020 instrumento jurídico normativo en materia de Desarrollo Urbano, el predio en cuestión tiene las siguientes zonificaciones HM 4/35 Habitacional, plurifamiliar mixto densidad muy alta comercio, servicios y equipamiento, H 3/40 Habitacional unifamiliar densidad media alta, H 2/50 Habitacional unifamiliar densidad media y H 2/65 Habitacional unifamiliar densidad muy baja; para quedar con el cambio aprobado con una zonificación Habitacional Plurifamiliar, Unifamiliar, Comercio, Servicios y Equipamiento para el desarrollo de 462 viviendas, así mismo, el proyecto cumple con los requisitos indicados en la legislación de la materia, por lo que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación previstas, tanto en la mencionada Ley de Ordenamiento Territorial de los

Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, como en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santa Catarina, Nuevo León 2000-2020 y en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

**Resolución:** Después de ser sometido a votación y en virtud de cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 223 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, artículos 125, 126, 127 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio esta Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano lo dictamina como: **POSITIVO** la Factibilidad de Urbanización, Lineamientos Generales, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, en un predio con superficie total de 502,167.34 metros cuadrados, ubicado en Avenida Alfonso Reyes y Avenida Cordillera en la zona conocida como Valle Poniente, al Sureste de este Municipio, identificado con expediente catastralmente número 17-037-005.

**Punto No 2;** Relativo al expediente 1285/2009 sobre la solicitud de *Cambio de Uso de Suelo de IE Pedreras, Industria Extractiva a IM 2/50 Industria Mediana, la Factibilidad de Urbanización, se fijen los Lineamientos Generales, se apruebe el Proyecto Urbanístico y el Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Industrial*, en un predio con superficie total de 485,442.76 metros cuadrados, ubicado al norte de la Avenida Luis Donald Colosio, en la zona noroeste de este Municipio, identificado con expediente catastral No. 11-004-015. Visto lo anterior, esta Secretaría presenta el siguiente dictamen técnico ante los miembros de esta Comisión a fin de que se realice el análisis y en su caso aprobación del proyecto presentado. DICTAMEN TECNICO: Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santa Catarina 2000-2020 instrumento jurídico normativo en materia de Desarrollo Urbano, el predio en cuestión tiene una zonificación IE Pedreras, Industria Extractiva, así mismo, el proyecto cumple con los requisitos indicados en la legislación de la materia, por lo que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación previstas, tanto en la mencionada Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, como en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santa Catarina, Nuevo León 2000-2020 y en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

**Resolución:** Después de ser sometido a votación y en virtud de cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 223 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, artículos 125, 126, 127 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio esta Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano dictamina como: **POSITIVO** el Cambio de Uso de Suelo de IE Pedreras, Industria Extractiva a IM 2/50 Industria Mediana, la Factibilidad de Urbanización, los Lineamientos Generales, se apruebe el Proyecto Urbanístico y el Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Industrial, en un predio con superficie total de 485,442.76 metros cuadrados, ubicado al norte de la Avenida Luis Donald Colosio, en la zona noroeste de este Municipio, identificado con expediente catastral No. 11-004-015.

**Punto No. 3;** Relativo al expediente 995/2009 sobre la solicitud de *Proyecto urbanístico para un fraccionamiento industrial*, un predio con superficie total de terreno de 80,947.587 metros cuadrados, con expediente catastral número 12-001-305, ubicado en el punto conocido El Palmar de este municipio, con la siguiente distribución de áreas: Área total: 80,947.587 metros cuadrados; Área vendible: 67,276.256 metros cuadrados; Área vial: 8,441.057

metros cuadrados; Área municipal proyecto: 4,853.851 metros cuadrados; Área canal proyecto: 376.423 metros cuadrados; Área urbanizable: 72,506.530 metros cuadrados; No. lotes totales: 9. Visto lo anterior, esta Secretaría presenta el siguiente dictamen técnico ante los miembros de esta Comisión a fin de que se realice el análisis y en su caso aprobación del proyecto presentado. DICTAMEN TECNICO: De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Santa Catarina 2000-2020, el predio en cuestión tiene una zonificación IL 2/30 Industria Ligera con lote mínimo de 300.00 metros cuadrados, así mismo, el proyecto cumple con los requisitos indicados en la legislación de la materia, por lo que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación previstas, tanto en la mencionada Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, como en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santa Catarina, Nuevo León 2000-2020 y en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

**Resolución:** Después de ser sometido a votación y en virtud de cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 223 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, artículos 125, 126, 127 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio esta Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano lo dictamina como: **POSITIVO** de proyecto urbanístico para un fraccionamiento industrial, un predio con superficie total de terreno de 80,947.587 metros cuadrados, con expediente catastral número 12-001-305, ubicado en el punto conocido El Palmar de este municipio, con la siguiente distribución de áreas: Área total: 80,947.587 metros cuadrados; Área vendible: 67,276.256 metros cuadrados; Área vial: 8,441.057 metros cuadrados; Área municipal proyecto: 4,853.851 metros cuadrados; Área canal proyecto: 376.423 metros cuadrados; Área urbanizable: 72,506.530 metros cuadrados; No. lotes totales: 9

**Punto No. 4;** Relativo al expediente 57/2010 sobre la solicitud de *Licencia de Ampliación de Uso de Suelo, Regularización y Ampliación de Uso de Edificación y Construcción para Guardería, Jardín de Niños y Primaria* respecto del predio ubicado en la Avenida Perimetral Norte número 710 de la colonia Colinas de Santa Catarina identificado con los números de expedientes catastrales 06-290-024 y 06-290- 014, los cuales cuentan con una superficie total de terreno de 625.00 metros cuadrados, un área de desplante de 475.00 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizada de 804.24 metros cuadrados, un área por construir de 33.09 metros cuadrados, un área de construcción por regularizar de 112.67 metros cuadrados, y un área total de construcción y de uso de edificación de 950.00 metros cuadrados. Visto lo anterior, esta Secretaría presenta el siguiente dictamen técnica-urbanístico ante los miembros de esta Comisión a fin de que se realice el análisis y en su caso aprobación del proyecto presentado. DICTAMEN TECNICO-URBANISTICO: De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santa Catarina 2000-2020, instrumento jurídico normativo en materia de desarrollo urbano el predio en cuestión tiene una zonificación **HM 4/35 Habitacional Plurifamiliar mixto densidad muy alta comercio, servicios y equipamientos** por lo cual el uso se encuentra clasificado como **23.0 Asistencia social, 23.3 guardería, 25.0 educación elemental 25.1 Jardín de niños 25.2 Primarias** se consideran como **permitido la guardería y jardín de niños y condicionado la primaria**, Según lo establece el artículo 34 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Municipal, el proyecto a aprobación debe sujetarse a la normatividad correspondiente a la zona señalada en el plan, en el cual se establece un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) de un 65% y un coeficiente de utilización de suelo (C.U.S.) de un 2.30 veces, presentando el proyecto un 76% y 1.52

respectivamente por lo cual no cumple con el primer lineamiento, mientras que de conformidad con lo establecido por los artículos 88, 89,90, 94 y 95 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo Municipal, el proyecto que nos ocupa deberá contar con 1 cajón de estacionamiento por cada 30.00 metros cuadrados de construcción para oficinas, un cajón por casa 50.00 metros cuadrados de construcción para guardería, y un cajón de estacionamiento por cada 40.00 metros cuadrados de construcción para jardín de niños y primaria mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, y considerando que el área sujeta a aprobación para oficina requiere de 1 cajon de estacionamiento, para el área de guardería es de 45.82 metros cuadrados y requiere de un cajón de estacionamiento, para el área de jardín de niños es de 180.67 metros cuadrados y requiere de 5 cajones de estacionamiento, para el área de primaria es de 229.02 metros cuadrados y requiere de 6 cajones de estacionamiento, resultando la cantidad total de 13-trece cajones de estacionamiento con los cuales no cumple ya que solo presenta 6-seis cajones de estacionamiento dentro del predio. Asi mismo, el solicitante presenta la anuencia de los vecinos colindantes al predio en cuestión, mismas que fueron verificadas por personal de esta Secretaría, aunado a lo anterior se contemplan las siguientes condicionantes: Continuar con el tramite correspondiente ante la Dirección de Protección Civil Municipal, mantener habilitados los 6 cajones de estacionamiento en el interior del predio tal como se indica en el proyecto, respetar el oficio emitido por la Dirección de Protección de Protección Civil Municipal, y los lineamientos ecológicos de la Coordinación de Asentamientos Humanos y Ecología.

**Resolución:** Después de ser sometido a votación y en virtud de cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 24 Bis 1, 24 bis 2, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio esta Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano lo dictamina como: **POSITIVO** el cambio de lineamientos y la Licencia de Ampliación de Uso de Suelo, Regularización y Ampliación de Uso de Edificación y Construcción para Guardería, Jardín de Niños y Primaria respecto del predio ubicado en la Avenida Perimetral Norte número 710 de la colonia Colinas de Santa Catarina identificado con los números de expedientes catastrales 06-290-024 y 06-290- 014.

**Punto No. 5;** Relativo al expediente 194/2010 sobre la solicitud de *Licencia de Uso de edificación para Guardería*, respecto del predio ubicado en la calle Mar Jonico numero 200 de la Colonia La Aurora e identificado con el número de expediente catastral 05-041-008 el cual cuenta con una superficie total de terreno de 242.25 metros cuadrados, un área de desplante de 212.50 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizada de 425.00 metros cuadrados y un área total de construcción y de uso de edificación de 425.00 metros cuadrados. Visto lo anterior, esta Secretaría presenta el siguiente dictamen técnica-urbanístico ante los miembros de esta Comisión a fin de que se realice el análisis y en su caso aprobación del proyecto presentado. **DICTAMEN TECNICO-URBANISTICO:** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santa Catarina 2000-2020 instrumento jurídico normativo en materia de desarrollo urbano, el predio en cuestión tiene una zonificación **HC 3/30 Habitacional Unifamiliar densidad alta comercio y servicios básicos** por lo cual el uso se encuentra clasificado como **23 Asistencia Social, 23.3 Guardería** se consideran como **condicionado**, Según lo establece el artículo 34 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Municipal, el proyecto a aprobación debe sujetarse a la normatividad correspondiente a la zona señalada en el plan, en el cual se establece un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) de un 70% y un coeficiente de utilización de suelo (C.U.S.) de un 1.62 veces, presentando el proyecto un 87.72 y 1.75 respectivamente, por lo cual no cumple con ambos lineamientos, mientras que de conformidad con lo establecido por los artículos 88, 89, 90 y 94 del referido Reglamento, el proyecto sujeto a

aprobación deberá contar con 1 cajón de estacionamiento por cada 50.00 metros cuadrados de construcción para guardería, mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, así como contar con un espacio para maniobras y circulaciones, considerando que el área sujeta a aprobación para guardería es de 169.20 metros cuadrados, requiere de 3 cajones de estacionamiento con los cuales no cumple ya que el proyecto no presenta cajones de estacionamiento; aunado a lo anterior se contemplan las siguientes condicionantes: Respetar el oficio emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal, los lineamientos ecológicos marcados por la Coordinación de asentamientos Humanos y Ecología y que en caso de presentar problemas de vialidad deberán de ser solucionados en forma inmediata a la normatividad de estacionamiento antes mencionada, de lo contrario quedara sin efectos la presente autorización

**Resolución:** Después de ser sometido a votación y en virtud de cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 24 Bis 1, 24 bis 2, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio esta Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano dictamina como: **POSITIVO** el cambio de lineamientos y la Licencia de Uso de edificación para Guardería respecto del predio ubicado en la calle Mar Jonico numero 200 de la Colonia La Aurora e identificado con el número de expediente catastral 05-041-008.

**Punto No.6;** Relativo al expediente 1160/2009 sobre la solicitud de *Licencia de Cambio de uso de Suelo de Comercio a Servicios, Licencia de Uso de Edificación y Regularización de Construcción para Preparatoria y Estudios de Postgrado*, respecto del predio ubicado en la calle Francisco Morazán número 401 de la Colonia Jardines de Santa Catarina e identificado con los números de expedientes catastrales 01-100-101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121 los cuales cuentan con una superficie total de terreno de 840.59 metros cuadrados, un área a desarrollar en este proyecto 840.59 metros cuadrados, un área de desplante de 539.44 metros cuadrados, un área de construcción autorizada de 840.59 metros cuadrados, un área de construcción por regularizar de 3.61 metros cuadrados, un área de uso de edificación de 844.20 metros cuadrados y un área total de construcción de 844.20 metros cuadrados. Visto lo anterior, esta Secretaría presenta el siguiente dictamen técnica-urbanístico ante los miembros de esta Comisión a fin de que se realice el análisis y en su caso aprobación del proyecto presentado. DICTAMEN TECNICO-URBANISTICO: El inmueble cuenta con una aprobación de uso de suelo edificación y construcción para locales comerciales, así como aprobación para constitución de régimen en condominio de los locales; De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santa Catarina 2000-2020, instrumento jurídico normativo en materia de desarrollo urbano el predio en cuestión tiene una zonificación HC 3/30 Habitacional Unifamiliar densidad alta comercio y servicios básicos por lo cual el uso solicitado se encuentra clasificado como 26 Educación media, 26.2 preparatorias, 27 educación superior, 27.4 centro de estudios de postgrado y se consideran como Prohibidos, que de acuerdo con lo estipulado por el artículo 34 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Municipal, el proyecto a aprobación debe sujetarse a la normatividad correspondiente a la zona señalada en el plan, en el cual se establece un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) de un 70% y un coeficiente de utilización de suelo (C.U.S.) de un 1.62 veces, presentando el proyecto un 100 y 1.00 respectivamente, De conformidad con lo establecido por los artículos 88, 89, 90 y 94 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo Municipal, el proyecto sujeto a aprobación deberá contar con 1 cajón de estacionamiento por cada 40.00 metros cuadrados de construcción para áreas de administración, mas un cajón de estacionamiento por cada 10.00 metros cuadrados de construcción para aulas, mismos que deberán ser

de 5.00 metros por 2.50 metros, así como contar con un espacio para maniobras y circulaciones, considerando que el área sujeta a aprobación para administración es de 100.00 metros cuadrados, requiere de 3 cajones de estacionamiento, y para el área de aulas es de 464.90 requiere de 46 cajones de estacionamiento con los cuales no cumple toda vez que presenta 27 cajones de estacionamiento destinados para el giro solicitado; aunado a lo anterior se contemplan las siguientes condicionantes: Mantener habilitados los 27 cajones de estacionamiento dentro del predio tal y como lo presenta el proyecto, a respetar el oficio emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado, la Coordinación de Asentamientos Humanos y Ecología y a respetar las afectaciones establecidas por la Coordinación de Planificación Urbana dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en caso de presentar problemas de vialidad deberán de ser solucionados en forma inmediata de acuerdo a la normatividad de estacionamiento.

**Resolución:** Después de ser sometido a votación y en virtud de cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 24 Bis 1, 24 bis 2, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio esta Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano dictamina como: **POSITIVO** el Cambio de uso de Suelo de Comercio a Servicios, Licencia de Uso de Edificación y Regularización de Construcción para Preparatoria y Estudios de Postgrado, respecto del predio ubicado en la calle Francisco Morazán número 401 de la Colonia Jardines de Santa Catarina.

**Punto No. 7;** Relativo al expediente 1360/2009 sobre la solicitud de *Licencia de Regularización de Uso de Edificación y Construcción para Restaurante* respecto del predio ubicado en la carretera Monterrey – Saltillo número 2502 de la Colonia Cumbres de Santa Catarina, identificado con los números de expedientes catastrales 19-085-001, 19-085-002, 19-085-027, 19-085-028 los cuales cuentan con superficie total de terreno de 532.00 metros cuadrados, un área de desplante de 366.84 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizada de 340.70 metros cuadrados, un área de construcción por regularizar de 311.74 metros cuadrados, un área de uso de edificación de 652.44 metros cuadrados y un área total de construcción de 652.44 metros cuadrados. Visto lo anterior, esta Secretaría presenta el siguiente dictamen técnica-urbanístico ante los miembros de esta Comisión a fin de que se realice el análisis y en su caso aprobación del proyecto presentado. DICTAMEN TECNICO-URBANISTICO: De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santa Catarina 2000-2020 instrumento jurídico normativo en materia de desarrollo urbano, el predio en cuestión tiene una zonificación HM 4/35 Habitacional Plurifamiliar mixto densidad muy alta comercio servicios y equipamiento por lo cual el uso se encuentra clasificado como 05 Alimentos y bebidas se consideran como Prohibido. Según lo establece el artículo 34 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Municipal, el proyecto a aprobación debe sujetarse a la normatividad correspondiente a la zona señalada en el plan, en el cual se establece un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) de un 65% y un coeficiente de utilización de suelo (C.U.S.) de un 2.30 veces, presentando el proyecto un 68.95 y 1.23 respectivamente, por lo cual no cumple con el primer lineamiento, mientras que de conformidad con lo establecido por los artículos 88, 89, 90 y 94 del referido Reglamento, el proyecto que nos ocupa deberá contar con 1 cajón de estacionamiento por cada 15.00 metros cuadrados de construcción para restaurante o un cajón por cada 3 asientos (lo que resulte mayor), mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, considerando que el área sujeta a aprobación para restaurante es de 532 metros cuadrados, requiere de 35 cajones de estacionamiento, con los cuales no cumple toda vez que solo presenta 5-cinco cajones de

estacionamiento dentro del predio. Así mismo el solicitante presenta la anuencia de los vecinos colindantes, las cuales fueron verificadas por personal adscrito a esta Secretaría, aunado a lo anterior se contemplan las siguientes condicionantes: Mantener habilitados los 5-cinco cajones de estacionamiento dentro del predio tal y como lo presenta el proyecto, en caso de presentar problemas de vialidad deberán de ser solucionados en forma inmediata a la normatividad de estacionamiento antes mencionada, no realizar la venta de bebidas alcohólicas y en caso de pretenderlo deberá contar con el permiso correspondiente expedido por la Secretaría de Ayuntamiento.

**Resolución:** Después de ser sometido a votación y en virtud de cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 24 Bis 1, 24 bis 2, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio esta Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano dictamina como **POSITIVO** la Licencia de Regularización de Uso de Edificación y Construcción para Restaurante respecto del predio ubicado en la carretera Monterrey – Saltillo número 2502 de la Colonia Cumbres de Santa Catarina,, identificado con los números de expedientes catastrales 19-085-001, 19-085-002, 19-085-027, 19-085-028.

**Punto No. 8;** Relativo al expediente 1520/2009 sobre la solicitud de *Regularización de Uso de Edificación para Industria de Inyección y Pinturas de Piezas de Plástico*, respecto del predio ubicado en la calle Apolo números 1201, 1203 y 1205 identificados con los números de expedientes catastrales 31-037-025, 31-037-026 y 31-037-027 los cuales cuentan con superficie total de terreno de 14,311.80 metros cuadrados, un área de desplante de 6,554.34 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizada de 6,554.34 metros cuadrados, un área de uso de edificación de 6,554.34 metros cuadrados. Visto lo anterior, esta Secretaría presenta el siguiente dictamen técnico-urbanístico ante los miembros de esta Comisión a fin de que se realice el análisis y en su caso aprobación del proyecto presentado. DICTAMEN TECNICO-URBANISTICO: De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santa Catarina 2000-2020 instrumento jurídico normativo en materia de desarrollo urbano, el predio en cuestión tiene una zonificación IL 2/30 Industria Ligera por lo cual el uso se encuentra clasificado como 04 Industria pesada manufacturera de almacenamiento, producción y transformación 4.48 plástico (procesamiento) se consideran como Prohibido. Según lo establece el artículo 35 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Municipal, el proyecto a aprobación debe sujetarse a la normatividad correspondiente a la zona señalada en el plan, en el cual se establece un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) de un 60% y un coeficiente de utilización de suelo (C.U.S.) de un 1.80 veces, presentando el proyecto un 46% y 0.46 respectivamente, mientras que de conformidad con lo establecido por los artículos 88, 89, 90 y 94 del referido Reglamento, el proyecto que nos ocupa deberá contar con 1 cajón de estacionamiento por cada 200.00 metros cuadrados de construcción para industria, un cajón de estacionamiento por cada 30.00 metros cuadrados de construcción para oficinas y un cajón de estacionamiento por cada 150.00 metros cuadrados de construcción para bodega, mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, así como contar con un espacio para maniobras y circulaciones, considerando que el área sujeta a aprobación para industria es de 1,561.75 metros cuadrados, requiere de 8 cajones de estacionamiento, para el área de oficinas es de 349.25 metros cuadrados requiere de 12 cajones y para el área de bodega es de 3,345.25 requiere de 22 cajones de estacionamiento resultando la cantidad total de 42 cajones de estacionamiento con los cuales cumple toda vez que presenta 47 cajones de estacionamiento dentro del predio; aunado a lo anterior se contemplan las siguientes condicionantes: mantener habilitados los 47 cajones de

estacionamiento dentro del predio tal como lo presenta el proyecto, solicitar ante la Dirección de Protección Civil del Estado el visto bueno para la operación de dicho giro.

**Resolución:** Después de ser sometido a votación y en virtud de cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 24 Bis 1, 24 bis 2, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio esta Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano dictamina como: **POSITIVO** la Regularización de Uso de Edificación para Industria de Inyección y Pintura de Piezas de Plástico, respecto del predio ubicado en la calle Apolo números 1201, 1203 y 1205 identificados con los números de expedientes catastrales 31-037-025, 31-037-026 y 31-037-027.

**Punto No. 9;** Relativo al expediente 277/2010 sobre la solicitud de *Licencia de Uso de Suelo, Edificación, Regularización y Ampliación de Construcción para Instituto Técnico de Educación Media Superior*, respecto del predio ubicado en la calle Colon número 304 de la colonia centro en este Municipio identificado con el número de expediente catastral 01-058-002 el cual cuenta con una superficie total de terreno de 954.00 metros cuadrados, un área de desplante de 203.28 metros cuadrados, un área por construir de 67.32 metros cuadrados, un área de uso de edificación de 203.28 metros cuadrados y un área total de construcción de 203.28 metros cuadrados. Visto lo anterior, esta Secretaría presenta el siguiente dictamen técnica-urbanístico ante los miembros de esta Comisión a fin de que se realice el análisis y en su caso aprobación del proyecto presentado. DICTAMEN TECNICO-URBANISTICO: De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santa Catarina 2000-2020 instrumento jurídico normativo en materia de desarrollo urbano, el predio en cuestión tiene una zonificación HC 3/30 Habitacional Unifamiliar densidad alta comercio y servicios básicos por lo cual el uso solicitado se encuentra clasificado como 26. Educación media, 26.3 Instituto Técnico se consideran como Prohibido. Según lo establece el artículo 34 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Municipal, el proyecto a aprobación debe sujetarse a la normatividad correspondiente a la zona señalada en el plan, en el cual se establece un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) de un 70% y un coeficiente de utilización de suelo (C.U.S.) de un 1.62 veces, presentando el proyecto un 21.31% y 0.21 respectivamente, por lo cual cumple con ambos lineamientos; mientras que de conformidad con lo establecido por los artículos 88, 89, 90 y 94 del referido Reglamento, el proyecto que nos ocupa deberá contar con 1 cajón de estacionamiento por cada 40.00 metros cuadrados de construcción para área de administración y un cajon de estacionamiento por cada 10.00 metros cuadrados de construcción para aulas mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, así como contar con un espacio para maniobras y circulaciones, considerando que el área administrativa es de 9.50 metros cuadrados, requiere de 1 cajón de estacionamiento y para el área de aulas es de 100.00 metros cuadrados requiere de 10 cajones de estacionamiento con los cuales cumple ya que presenta 11 cajones de estacionamiento dentro del predio. Así mismo el solicitante presenta la anuencia de los vecinos colindantes, las cuales fueron verificadas por personal adscrito a esta Secretaría, aunado a lo anterior se contemplan las siguientes condicionantes: mantener habilitados los 11 cajones de estacionamiento dentro del predio tal y como lo indica el proyecto, respetar y cumplir las indicaciones contenidas en el oficio emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal.

**Resolución:** Después de ser sometido a votación y en virtud de cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 24 Bis 1, 24 bis 2 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio esta Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano dictamina como: **POSITIVO** la solicitud de Licencia de Uso de Suelo, Edificación,

Regularización y Ampliación de Construcción para Instituto Técnico de Educación Media Superior, respecto del predio ubicado en la calle Colon número 304 de la colonia centro en este Municipio identificado con el número de expediente catastral 01-058-002.

**Punto No. 10;** Relativo al expediente 1028/2009 sobre la solicitud *de reconsideración de la Licencia de Uso de Edificación y Regularización y Ampliación de Construcción para Jardín de Niños*, ubicado en la calle Quelite Chino número 4512 de la colonia Mirador de las Mitras identificado con el número de expediente catastral 15-247-001 el cual cuenta con una superficie total de terreno 176.39 metros cuadrados, un área de desplante de 105.08 metros cuadrados, un área por construir de 21.85 metros cuadrados, un área de construcción por regularizar de 83.95 metros cuadrados, un área de uso de edificación de 105.08 metros cuadrados, 5.815 metros lineales de barda por demoler (sin registrar), 19.43 metros lineales de barda por regularizar y un área total de construcción de 105.08 metros cuadrados. Visto lo anterior, esta Secretaría presenta el siguiente dictamen técnica-urbanístico ante los miembros de esta Comisión a fin de que se realice el análisis y en su caso aprobación del proyecto presentado. DICTAMEN TECNICO-URBANISTICO: De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santa Catarina 2000-2020 instrumento jurídico normativo en materia de desarrollo urbano, el predio en cuestión tiene una zonificación H 5/40 Habitacional Plurifamiliar densidad muy alta por lo cual el uso se encuentra clasificado como 25 Educación elemental 25.1 jardín de niños y se considera como Condicionado; Según lo establece el artículo 34 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Municipal, el proyecto que nos ocupa debe sujetarse a la normatividad correspondiente a la zona señalada en el plan, en el cual se establece un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) de un 60% y un coeficiente de utilización de suelo (C.U.S.) de un 2.70 veces, presentando el proyecto un 59.57% y 0.60 respectivamente, por lo cual cumple con ambos lineamientos; así mismo, de conformidad con lo establecido por los artículos 88, 89, 90 y 94 del referido Reglamento, el proyecto sujeto a aprobación deberá contar con 1 cajón de estacionamiento por cada 40.00 metros cuadrados de construcción para jardín de niños y un cajon de estacionamiento por cada 30.00 metros cuadrados de construcción para oficinas mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, así como contar con un espacio para maniobras y circulaciones, considerando que el área sujeta a probación para área jardín de niños es de 71.85 metros cuadrados, requiere de 2 cajones de estacionamiento y para el área de oficinas es de 13.95 metros cuadrados no requiere de cajones de estacionamiento con los cuales cumple ya que presenta 2 cajones de estacionamiento dentro del predio, aunado a lo anterior se contemplan las siguientes condicionantes: mantener habilitados los 2 cajones de estacionamiento dentro del predio tal y como lo indica el proyecto, respetar el oficio emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal y la Coordinación de Asentamientos Humanos y Ecología, en caso de presentar problemas de vialidad deberán de ser solucionados en forma inmediata a la normatividad de estacionamiento.

**Resolución:** Después de ser sometido a votación y en virtud de cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 24 Bis 1 y 24 bis 2 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio esta Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano dictamina como: **POSITIVO** la Licencia de Uso de Edificación y Regularización y Ampliación de Construcción para Jardín de Niños, ubicado en la calle Quelite Chino número 4512 de la colonia Mirador de las Mitras identificado con el número de expediente catastral 15-247-001.

**Observaciones:** Los asuntos en los cuales se dictamino como positivo deberán de turnarse a las áreas correspondientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal a fin de que previo el pago de los derechos correspondientes expida las licencias correspondientes, y habiéndose concluido los 10-diez asuntos a tratar se procede a dar por terminada la presente Junta de Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal, siendo las 12:30 horas del día 25 de febrero del 2010, para lo cual se procede a firmar la misma por las personas que en ella participaron.

**Miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.**

Lic. René Garza Valdez  
Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Lic. Oliver Pineda Pineda.  
Presidente.  
Quinto Regidor

Tomas Guillermo Candia Valdiviesco  
Secretario.  
Décimo Regidor

Jesús Flores Morales  
Vocal  
Primer Regidor

Abel Noe Fuentes Romo.  
Vocal  
Noveno Regidor

Lic. Luis Edgar Nava Arias  
Vocal  
Sindico Segundo

