

SESION 05/2010 DE LA COMISION DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO.

Administración 2009-2012

En Santa Catarina Nuevo León, siendo las 10:30 horas del día 28-veintiocho del mes de abril 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. 05/2010, 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 104/2010 sobre la solicitud de *cambio de lineamientos, regularización de Uso de Suelo, de Edificación y Regularización y Ampliación de Construcción para Taquería y Casa Habitación Unifamiliar* respecto del predio ubicado en la calle Lava # 100 de la colonia Huasteca III identificado con el número de expediente catastral 23-007-022, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 160.50 metros cuadrados, un área de desplante de 154.55 metros cuadrados, un área de construcción autorizada de 74.00 metros cuadrados, un área de construcción por regularizar de 80.55 metros cuadrados, un área por construir de 94.81 metros cuadrados, resultando un área total de construcción de 249.36 metros cuadrados, de los cuales únicamente 99.92 metros cuadrados serán utilizados para el giro solicitado. 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 **HC 3/30 Habitacional unifamiliar densidad alta comercio y servicios básicos** por lo cual el uso solicitado se encuentra clasificado como **05.- Alimentos y bebidas, 5.31.- cafés, restaurantes y taquerías** y se considera como **prohibido**, mientras que de acuerdo a lo que establece el artículo 31 y 34 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Municipal, el proyecto para 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 96.29% y 1.55 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 7 cajones de estacionamiento para el giro solicitado, mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, lo cual no cumple ya que no presenta cajones de estacionamiento dentro del predio, solo la factibilidad de un cajón de estacionamiento exclusivo comercial. Aunado a lo anterior se contemplan las siguientes condicionantes: En caso de presentar problemas viales, deberán de solucionarlos de inmediato de acuerdo a la normatividad vigente, deberá de mantener vigente el cajón de estacionamiento exclusivo comercial.

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, regularización de Uso de Suelo, de Edificación y Regularización y Ampliación de Construcción para Taquería y Casa Habitación Unifamiliar* respecto del predio ubicado en la calle Lava # 100 de la colonia Huasteca III identificado con el número de expediente catastral 23-007-022.

Punto No 2; Relativo al expediente 119/10 sobre la solicitud de *cambio de lineamientos, Regularización de Uso de Suelo, Edificación y de Construcción para Abarrotes* respecto del predio ubicado en calle Marquez del Riego # 1201 de la colonia Zimix e identificado con el número de expediente catastral 13-055-022, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 140.00 metros cuadrados, un área de desplante de 140.00 metros cuadrados, un área de construcción por regularizar de 140.00 metros cuadrados, y un área total de construcción y de uso de edificación de 140.00 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 **HC 3/30 Habitacional unifamiliar densidad alta, comercio y servicios básicos** por lo cual el uso solicitado se encuentra clasificado como **02.- Tiendas de productos básicos, 2.1.- Abarrotes** se consideran como **prohibido**, mientras que de acuerdo a lo que establece el artículo 31 y 33 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Municipal, el proyecto que nos ocupa deberá 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, 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 citado Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo Municipal, el proyecto que nos ocupa deberá contar con 5 cajones de estacionamiento para el uso solicitado, lo cual no cumple ya que solo presenta 1 cajón de estacionamiento exclusivo comercial, Aunado a lo anterior se contemplan las siguientes

condicionantes: En caso de presentar problemas viales, deberán de solucionarlos de inmediato de acuerdo a la normatividad mencionada y a no realizar la venta de bebidas alcohólicas ya que en caso de pretenderlo deberá contar con el permiso correspondiente expedido por la Secretaría de Ayuntamiento 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 lo dictamina como: **POSITIVO** *el cambio de lineamientos, Regularización de Uso de Suelo, Edificación y de Construcción para Abarrotes* respecto del predio ubicado en calle Marquez del Riego # 1201 de la colonia Zimix e identificado con el número de expediente catastral 13-055-022.

Punto No. 3; Relativo al expediente 173/10 sobre la solicitud de *Cambio de lineamientos, regularización de Uso de Edificación y Construcción para Fabricación de Tarimas de Madera y Local Comercial* respecto del predio ubicado en el Blvd. Díaz Ordaz # 131, identificado con el número de expediente catastral 02-001-025, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 966.04 metros cuadrados, un área de desplante de 928.00 metros cuadrados, un área de construcción registrada de 310.88 metros cuadrados, un área de construcción por regularizar de 617.12 metros cuadrados, y un área total de construcción y de uso de edificación de 928.00 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 **CS 6/30 comercio, servicios y equipamiento intensidad media** por lo cual el uso solicitado se considera como **permitido**, Según lo establece el artículo 33 y 35 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Municipal, el proyecto para 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 4.5 veces, presentando el proyecto un 96.06% y 0.96 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 local, un cajón por cada 150.00 metros cuadrados de construcción para bodega y con un cajón por cada 200.00m² de construcción para industria, mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, y considerando que el área sujeta a aprobación requiere la cantidad total de 9 cajones de estacionamiento con los cuales no cumple ya que solo presenta 3-tres cajones de estacionamiento dentro del predio.

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, regularización*

de Uso de Edificación y Construcción para Fabricación de Tarimas de Madera y Local Comercial respecto del predio ubicado en el Blvd. Díaz Ordaz # 131, identificado con el número de expediente catastral 02-001-025.

Punto No. 4; Relativo al expediente 180/10 sobre la solicitud de *Regularización de Uso de Suelo, Edificación y Regularización y Ampliación de Construcción para Abarrotes y Casa Habitación Unifamiliar* respecto del predio ubicado en la calle Viñedo Francés # 101 de la colonia Los Viñedos Primer Sector, identificado con el número de expediente catastral 36-043-052, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 90.00 metros cuadrados, un área de desplante de 59.25 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizada de 60.39 metros cuadrados, un área por construir de 28.96 metros cuadrados, un área de construcción por regularizar de 29.69 metros cuadrados, área de uso de edificación para abarrotes de 46.96 metros cuadrados y un área total de construcción de 119.04 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 **HC 3/30 Habitacional unifamiliar densidad alta, comercio y servicios básicos** por lo cual el uso se encuentra clasificado como **02.- Tiendas de productos básicos, no agrupados en un centro comercial 2.1.- Abarrotes** se considera como **prohibido**, Según lo establece el artículo 33 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 70% y un coeficiente de utilización de suelo (C.U.S.) de un 1.62 veces, presentando el proyecto un 65.83% y 1.32 respectivamente por lo cual cumple con ambos lineamientos, 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 el giro solicitado y un cajón para vivienda mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, por lo que considerando que el área sujeta a aprobación requiere de la cantidad total de 2-dos cajones de estacionamiento con los cuales no cumple ya que no presenta cajones de estacionamiento dentro del predio. Así 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: En caso de presentar problemas viales, deberán de solucionarlos de inmediato de acuerdo a la normatividad estipulada en la legislación de la materia y a no realizar la venta de bebidas alcohólicas ya que en caso de pretenderlo deberá contar con el permiso correspondiente expedido por la Secretaría de Ayuntamiento 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 lo dictamina como: **POSITIVO** la *Regularización de Uso de Suelo, Edificación y Regularización y Ampliación de Construcción para Abarrotes y Casa Habitación Unifamiliar*

respecto del predio ubicado en la calle Viñedo Francés # 101 de la colonia Los Viñedos Primer Sector, identificado con el número de expediente catastral 36-043-052.

Punto No. 5; Relativo al expediente 183/10 sobre la solicitud de ***cambio de lineamientos, regularización de Uso de Suelo, edificación y Construcción para abarrotos y casa habitación unifamiliar***, respecto del predio ubicado en la calle San Roberto # 301 e identificado con el número de expediente catastral 27-010-001 el cual cuenta con una superficie total de terreno de 109.50 metros cuadrados, un área de desplante de 109.50 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizada de 163.00 metros cuadrados, área de construcción por regularizar de 25.85 metros cuadrados, área total de construcción de 188.85 metros cuadrados, de los cuales solo 34.30 metros cuadrados serán utilizados para el giro solicitado. 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 **HC 3/30 Habitacional Unifamiliar densidad alta comercio y servicios básicos** por lo cual el uso se encuentra clasificado como **02.- Tiendas de productos básicos, no agrupados en un centro comercial 2.1.- Abarrotos** se considera como **prohibido**, Según lo establece el artículo 33 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Municipal, el proyecto en estudio 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 1.72 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 30.00 metros cuadrados de construcción para abarrotos, 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 es de 34.30 metros cuadrados, requiere de 1 cajón de estacionamiento con lo cual cumple ya que el proyecto presenta un cajón de estacionamiento en el interior del predio; aunado a lo anterior se contemplan las siguientes condicionantes: Respetar los lineamientos ecológicos marcados por la Coordinación de asentamientos Humanos y Ecología, mantener habilitado el cajón de estacionamiento en el interior del predio, en caso de presentar problemas de vialidad deberán de ser solucionados en forma inmediata a la normatividad de estacionamiento antes mencionada, y a no realizar la venta de bebidas alcohólicas ya que en caso de pretenderlo deberá contar con el permiso correspondiente expedido por la Secretaría de Ayuntamiento 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, regularización de Uso de Suelo, edificación y Construcción para abarrotos y casa habitación unifamiliar***, respecto del predio ubicado en la calle San Roberto # 301 e identificado con el número de expediente catastral 27-010-001.

Punto No.6; Relativo al expediente 213/10 sobre la solicitud de *Licencia de Cambio de uso de Suelo y de Uso de Edificación de boutique a academia de ingles y casa habitación unifamiliar*, respecto del predio ubicado en la calle 12 Oriente # 302 de la Colonia Adolfo López Mateos e identificado con el número de expediente catastral 06-082-013 el cual cuenta con una superficie total de terreno de 150.00 metros cuadrados, un área de afectación de 4.50 metros cuadrados, un área a desarrollar en este proyecto de 145.50 metros cuadrados, un área de desplante de 109.05 metros cuadrados, un área de construcción autorizada de 144.55 metros cuadrados, un área de uso de edificación de 21.04 metros cuadrados y un área total de construcción de 144.55 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 **HC 3/30 Habitacional Unifamiliar densidad alta comercio y servicios básicos** por lo cual el uso solicitado se encuentra clasificado como 26.- educación media, 26.1.- academias y se considera como **prohibido**; que de acuerdo con lo estipulado por el artículo 31 y 34 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Municipal, el proyecto para 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 74.95% y 0.99 respectivamente, por lo cual no cumple con el primer lineamiento, mientras que de conformidad con lo establecido por los artículos 88, 89, 90, 92 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 10.00 metros cuadrados de construcción para el giro solicitado y un cajón para vivienda, mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, y considerando que el área sujeta a aprobación requiere de 2 cajón de estacionamiento, lo cual no cumple toda vez que solo presenta un cajón de estacionamiento dentro del predio; aunado a lo anterior se contemplan las siguientes condicionantes: En caso de presentar problemas viales, deberán de solucionarlos de inmediato de acuerdo a la normatividad mencionada.

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 y de Uso de Edificación de boutique a academia de ingles y casa habitación unifamiliar*, respecto del predio ubicado en la calle 12 Oriente # 302 de la Colonia Adolfo López Mateos e identificado con el número de expediente catastral 06-082-013.

Punto No. 7; Relativo al expediente 290/10 sobre la solicitud de *Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Construcción para tres locales comerciales (regalos, cibercafé y taller de ductos y aire acondicionado)* respecto del predio ubicado en la calle Sierra del Pajonal # 700 de la colonia Residencial Robles, identificado con el número de expediente catastral 15-036-001 el cual cuenta con superficie total de terreno de 207.00 metros cuadrados, un área de desplante de 118.69 metros cuadrados, un área por construir de 153.65 metros cuadrados, un área de uso de

edificación de 153.65 metros cuadrados y un área total de construcción de 153.65 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 H 5/40 habitacional plurifamiliar, densidad alta, por lo cual el uso solicitado se encuentra clasificado como prohibido. Según lo establece el artículo 33 y 34 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Municipal, el proyecto en estudio 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 57.34% y 0.74 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 un total de 3 cajones de estacionamiento, mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, lo cual cumple toda vez que presenta 4-cuatro cajones de estacionamiento dentro del predio. Aunado a lo anterior se contemplan las siguientes condicionantes: Mantener habilitados los 4 cajones de estacionamiento dentro del predio tal y como lo presenta el proyecto.

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 y Construcción para tres locales comerciales (regalos, cibercafé y taller de ductos y aire acondicionado)** respecto del predio ubicado en la calle Sierra del Pajonal # 700 de la colonia Residencial Robles, identificado con el número de expediente catastral 15-036-001.

Punto No. 8; Relativo al expediente 371/10 sobre la solicitud de **Modificación al proyecto y Regularización de Uso de Edificación y Construcción para locales comerciales** respecto del predio ubicado en la calle Zaragoza # 324, dentro de la zona Centro de este municipio e identificado con el número de expediente catastral 01-029-014 el cual cuenta con superficie total de terreno de 208.00 metros cuadrados, un área de desplante de 136.19 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizada de 118.00 metros cuadrados, un área de construcción por regularizar de 18.19 metros cuadrados, un área de uso de edificación de 136.19 metros cuadrados y un área total de construcción de 136.19 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 CU 2/40 Centro Urbano por lo cual el uso se encuentra clasificado como condicionado. Según lo establece el artículo 33 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Municipal, el proyecto que nos ocupa deberá 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 1.20 veces, presentando el proyecto un 66.92% y 0.67 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 un total de 4 cajones de estacionamiento, mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, cumpliendo con lo anterior, toda vez que presenta 4 cajones de estacionamiento dentro del predio. Aunado a lo anterior se contemplan las siguientes condicionantes: Mantener habilitados los 4 cajones de estacionamiento dentro del predio tal y como lo presenta el proyecto.

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 **Modificación al proyecto y Regularización de Uso de Edificación y Construcción para locales comerciales** respecto del predio ubicado en la calle Zaragoza # 324, dentro de la zona Centro de este municipio e identificado con el número de expediente catastral 01-029-014.

Punto No. 9; Relativo al expediente 1350/09 sobre la solicitud de **Modificación del Proyecto Urbanístico, de un fraccionamiento mixto (industrial-comercial) y habitacional unifamiliar de urbanización inmediata** respecto del predio ubicado en la Carretera Monterrey Saltillo, al oeste del fraccionamiento Bosques de Santa Catarina, con superficie de 132,745.23 metros cuadrados y con numero de expediente catastral 16-001-076, consistiendo dicha modificación en el incremento de área a desarrollar hacia un área fuera de aprobación; por lo que se requiere un cambio de uso de suelo de H 5/40 habitacional plurifamiliar alta densidad a Industrial. 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: Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santa Catarina, N. L., 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, densidades en equivalencias tipo I más de 120 viviendas por hectárea; HC 3/30 Habitacional Unifamiliar densidad alta comercio y servicios básicos, densidades en equivalencias tipo G hasta 90 viviendas por hectárea; CS 6/30 Comercio servicio y equipamientos intensidad media y HM 4/35 Habitacional Plurifamiliar mixto densidad muy alta comercio, servicios y equipamiento, densidades en equivalencias tipo I más de 120 viviendas por hectárea. Motivo por el cual, como parte de la Modificación del Proyecto Urbanístico, se turno a la entonces Comisión de Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano donde se solicito el cambio de Uso Habitacional a Uso Industrial para el área solicitada para modificación y mediante Acta DCVU-J-14-07, Punto 8, en fecha 12 de Julio del 2007 se autorizó el cambio de Uso Habitacional a Uso Industrial.

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 **Modificación del Proyecto Urbanístico, de un fraccionamiento mixto (industrial-comercial) y habitacional unifamiliar de urbanización inmediata** respecto del predio ubicado en la Carretera Monterrey Saltillo, al oeste del fraccionamiento Bosques de Santa

Catarina, identificado con el numero de expediente catastral 16-001-076, con superficie de 132,745.23 metros cuadrados

Punto No. 10; Relativo al expediente 1114/2009 sobre la solicitud de *Regularización de Uso de Suelo, Edificación y Regularización y ampliación de Construcción para Oficina y Almacén de Herramientas para la Construcción* respecto del predio ubicado en la calle Ocampo # 312 de la colonia La Fama, identificado con el número de expediente catastral 02-013-019, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 1,346.00 metros cuadrados, un área de afectación de 110.54 metros cuadrados, un área de desplante de 193.97 metros cuadrados, un área por construir de 58.18 metros cuadrados, un área de construcción por regularizar de 193.97 metros cuadrados, y un área total de construcción y de uso de edificación de 252.15 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 **HC 3/30 Habitacional unifamiliar densidad alta, comercio y servicios básicos** por lo cual el uso se encuentra clasificado como **01.- Bodegas y depósitos** se considera 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 15.70% y 0.20 respectivamente por lo cual cumple con ambos lineamientos, 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 cada 150.00 metros cuadrados de construcción para bodega mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, y considerando que el área sujeta a aprobación requiere la cantidad total de 3 cajones de estacionamiento con los cuales cumple ya que presenta 6-seis cajones de estacionamiento dentro del predio.

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 *Regularización de Uso de Suelo, Edificación y Regularización y ampliación de Construcción para Oficina y Almacén de Herramientas para la Construcción* respecto del predio ubicado en la calle Ocampo # 312 de la colonia La Fama, identificado con el número de expediente catastral 02-013-019.

Y habiéndose concluido los 10-diez asuntos a tratar por la presente Junta de Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal, y en el entendido que los asuntos en los cuales se dictamino como positivo se deberán de turnar 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 se expidan las licencias correspondientes, por lo que no

existiendo mas temas a tratar se procede a dar por terminada esta sesión, siendo las 13:30 horas del día 28 de abril 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 Valdiviezo
Secretario.
Décimo Regidor

Jesús Flores Morales
Vocal
Primer Regidor

Abel Noe Fuentes Romo.
Vocal
Noveno Regidor

Lic. Luis Edgar Nava Arias
Vocal
Sindico Segundo