

SESION 06/2010 DE LA COMISION DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO.

Administración 2009-2012

En Santa Catarina Nuevo León, siendo las 11:45 horas del día 11-once del mes de junio 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. 06/2010, 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 efectúo 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 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 1100/09 sobre la solicitud de *Regularización de Uso de Suelo, de Edificación y Regularización y Ampliación de Construcción para Paletería y Casa Habitación Unifamiliar* respecto del predio ubicado en la calle La Coruña # 3031 de la colonia Puerta de las Mitras e identificado con el número de expediente catastral 33-016-032, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 132.30 metros cuadrados, un área de desplante de 87.30 metros cuadrados, un área de construcción autorizada de 69.00 metros cuadrados, un área de construcción por regularizar de 28.90 metros cuadrados, un área por construir de 23.90 metros cuadrados, resultando un área total de construcción de 121.80 metros cuadrados, de los cuales únicamente 29.60 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 **04.- Tiendas de especialidades para consumo, 4.7.- Neverias** y se considera 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 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 65.99% y 0.92 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 para el giro solicitado, mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, lo cual cumple ya que 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 vigente, deberá de mantener habilitado el cajón 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** la *regularización de Uso de Suelo, de Edificación y Regularización y Ampliación de Construcción para paletería y Casa Habitación Unifamiliar* respecto del predio ubicado en la calle La Coruña # 3031 de la colonia Puerta de las Mitras e identificado con el número de expediente catastral 33-016-032.

Punto No 2; Relativo al expediente 1318/09 sobre la solicitud de *cambio de lineamientos, licencia de Uso de Suelo, Edificación y Regularización de Construcción para Salón de Eventos Sociales y Casa Habitación Unifamiliar* respecto del predio ubicado en calle Puerto Balandra # 100 de la colonia Lomas del Poniente e identificado con el número de expediente catastral 06-119-017, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 168.23 metros cuadrados, un área de desplante de 165.99 metros cuadrados, un área de construcción por regularizar de 245.79 metros cuadrados, resultando un área total de construcción de 245.79 metros cuadrados, de los cuales únicamente 165.99 metros cuadrados serán destinados para el giro pretendido. 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 **07.- Recreación social , 7.4.- Salones de eventos sociales** y se consideran 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 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 98.67% y 1.46 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 15 cajones de estacionamiento para el uso solicitado, lo cual no cumple ya que no presenta estacionamiento dentro del predio y no es factible la colocación de un estacionamiento exclusivo comercial.

Resolución: Después de ser sometido a votación y en virtud de NO 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: **NEGATIVO** el *cambio de lineamientos, licencia de Uso de Suelo, Edificación y Regularización de Construcción para Salón de Eventos Sociales y Casa Habitación Unifamiliar* respecto del predio ubicado en calle Puerto Balandra # 100 de la colonia Lomas del Poniente e identificado con el número de expediente catastral 06-119-017.

Punto No. 3; Relativo al expediente 1653/09 sobre la solicitud de *Cambio de lineamientos, licencia de Uso de Suelo, Edificación y Regularización de Construcción para tres Locales Comerciales* respecto del predio ubicado en calla San Luis Potosí # 401 de la colonia San Gilberto, identificado con el número de expediente catastral 26-094-001, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 162.00 metros cuadrados, un área de desplante de 124.23 metros cuadrados, un área de construcción por regularizar de 124.23 metros cuadrados, y un área total de construcción y de uso de edificación de 124.23 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 considera como **prohibido**, Según lo establece el artículo 33 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 76.69% y 0.77 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, 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 4 cajones de estacionamiento con los cuales no cumple ya que no presenta cajones de estacionamiento dentro del predio.

Resolución: Después de ser sometido a votación y en virtud de NO 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: **NEGATIVO** el *Cambio de lineamientos, , licencia de Uso de Suelo, Edificación y Regularización de Construcción para tres Locales Comerciales* respecto del predio ubicado en calla San Luis Potosí # 401 de la colonia San Gilberto, identificado con el número de expediente catastral 26-094-001.

Punto No. 4; Relativo al expediente 1724/09 sobre la solicitud de *Ampliación de Uso de Edificación y de Construcción para Tienda de Conveniencia* respecto del predio ubicado en la calle Perimetral Norte # 733 de la colonia Colinas de Santa Catarina, identificado con el número de expediente catastral 06-290-026, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 225.00 metros cuadrados, un área de desplante de 180.00 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizada de 180.00 metros cuadrados, un área por construir de 180.00 metros cuadrados, un área de uso de edificación para el giro solicitado de 360.00 metros cuadrados y un área total de construcción de 360.00 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 **HM 4/35 Habitacional plurifamiliar mixto, densidad muy alta, comercio, servicios y equipamientos** por lo cual el uso se encuentra clasificado como **08.-- Tiendas y almacenes, 8.1.- Tiendas de conveniencia** 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 65% y un coeficiente de utilización de suelo (C.U.S.) de un 2.30 veces, presentando el proyecto un 80% y 1.60 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 un total de 6 cajones de estacionamiento mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, 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: **NEGATIVO** la *Ampliación de Uso de Edificación y de Construcción para Tienda de Conveniencia* respecto del predio ubicado en la calle Perimetral Norte # 733 de la colonia Colinas de Santa Catarina, identificado con el número de expediente catastral 06-290-026.

Punto No. 5; Relativo al expediente 072/10 sobre la solicitud de *regularización de Uso de Suelo, edificación y Construcción para carnicería, abarrotes y casa habitación unifamiliar*, respecto del predio ubicado en la calle Manduria # 500 e identificado con el número de expediente catastral 36-092-027 el cual cuenta con una superficie total de terreno de 112.80 metros cuadrados, un área de desplante de 53.56 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizada de 60.39 metros cuadrados, área de construcción por regularizar de 24.00 metros cuadrados, resultando un área total de construcción de 84.39 metros cuadrados, de los cuales solo 50.54 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.- Abarrotes, 2.2.- Carnicerías** y 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 47.48% y 0.75 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 sujeto a aprobación deberá contar con 1 cajón de estacionamiento por cada 30.00 metros cuadrados de construcción para abarrotes y carnicería, mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, considerando que el área sujeta a aprobación es de 35.47 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** la **regularización de Uso de Suelo, edificación y Construcción para carnicería, abarrotes y casa habitación unifamiliar**, respecto del predio ubicado en la calle Manduria # 500 e identificado con el número de expediente catastral 36-092-027.

Punto No.6; Relativo al expediente 86/10 sobre la solicitud de **Licencia para Demolición de Construcción, Licencia de uso de Suelo, de Construcción y de Uso de Edificación para Bodega (almacén de madera y cartón)**, respecto del predio ubicado en la calle Privada Estrada # 126 sin Colonia en esta municipio e identificado con el número de expediente catastral 02-001-028 el cual cuenta con una superficie total de terreno de 138.24 metros cuadrados, un área de desplante de 96.54 metros cuadrados, un área por demoler de 186.00 metros cuadrados, un área por construir de 96.54 metros cuadrados, un área de uso de edificación de 96.54 metros cuadrados y un área total de construcción de 96.54 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 solicitado se encuentra clasificado como 01.- Bodegas y depósitos y se considera como **permitido**; que de acuerdo con lo estipulado por el artículo 31 y 33 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 1.25 veces, presentando el proyecto un 69.84% y 0.70 respectivamente, por lo cual cumple con ambos lineamientos, 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 150.00 metros cuadrados de construcción para el giro solicitado, mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, y considerando que el área sujeta a aprobación requiere de 1 cajón de estacionamiento, lo cual no cumple toda vez que no presenta 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** la **Licencia para Demolición de Construcción, Licencia de uso de Suelo, de Construcción y de Uso de Edificación para Bodega (almacén de madera y cartón)**, respecto del predio ubicado en la calle Privada Estrada # 126 sin Colonia en esta municipio e identificado con el número de expediente catastral 02-001-028.

Punto No. 7; Relativo al expediente 145/10 sobre la solicitud de **Modificación al proyecto, Licencia de Uso de Suelo y Edificación para Tienda de Conveniencia** respecto del predio ubicado en la calle Vicente Suárez # 910 de la colonia Prados de San Jorge, identificado con el número de expediente catastral 20-156-007 el cual cuenta con superficie total de terreno de 157.58 metros cuadrados, un área de desplante de 157.58 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizada de 255.00 metros cuadrados, un área de construcción por modificar de 157.78 metros cuadrados, un área de uso de edificación de 157.78 metros cuadrados y un área total de construcción de 157.78 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 08.- Tiendas y Almacenes, 8.1.- Tiendas de conveniencia y 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 1.00 respectivamente, por lo cual 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 5 cajones de estacionamiento, mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, lo cual no cumple toda vez que no presenta cajones 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** la **Modificación al proyecto, Licencia de Uso de Suelo y Edificación para Tienda de Conveniencia** respecto del predio ubicado en la calle Vicente Suarez # 910 de la colonia Prados de San Jorge, identificado con el número de expediente catastral 20-156-007.

Punto No. 8; Relativo al expediente 163/10 sobre la solicitud de **Cambio de Lineamientos, Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Regularización de Construcción para Cibercafé y Casa Habitación Unifamiliar** respecto del predio ubicado en la calle Olmo # 942, de la colonia Zimix Sur en este municipio e identificado con el número de expediente catastral 13-081-022 el cual cuenta con superficie total de terreno de 120.00 metros cuadrados, un área de desplante de 88.32 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizada de 53.00 metros cuadrados, un área de construcción por regularizar de 91.84 metros cuadrados, resultando un área total de construcción de 144.84 metros cuadrados, de los cuales solo 29.65 metros cuadrados serán destinados para el giro pretendido. 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 no se encuentra contemplado dentro de la matriz de compatibilidades, mientras que según lo establecido por el artículo 31 y 34 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 73.60% y 1.21 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 1 cajón de estacionamiento, mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, no cumpliendo con lo anterior, toda vez que no presenta cajones 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 Lineamientos, Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Regularización de Construcción para Cibercafé y Casa Habitación Unifamiliar** respecto

del predio ubicado en la calle Olmo # 942, de la colonia Zimix Sur en este municipio e identificado con el número de expediente catastral 13-081-022.

Punto No. 9; Relativo al expediente 241/10 sobre la solicitud de *Licencia de Uso de Edificación para Farmacia y cambio de Uso de Suelo de Comercio a Servicio y Licencia de Uso de Edificación para Consultorio y Salón de Fiestas Infantiles* respecto del predio ubicado en la Ave. Manuel J. Clouthier # 201 de la colonia Fama II, identificado con el número de expediente catastral 07-077-001, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 4,399.50 metros cuadrados, un área de afectación de 91.66 metros cuadrados, un área a desarrollar en el proyecto de 4,307.84, un área de desplante de 2,170.75 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizada de 2,757.60 metros cuadrados, un área para consultorio de 40.00 metros cuadrados, un área para farmacia de 40.00 metros cuadrados, un área para salón de eventos de 230.91 metros cuadrados y un área total de construcción de 2,757.60 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 **HM 4/35 Habitacional plurifamiliar, densidad alta, servicios y equipamiento** por lo cual el uso solicitado se considera como **condicionado**, Según lo establece el artículo 33 y 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 50.39% y 0.64 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 la cantidad total de 69 cajones de estacionamiento con los cuales no cumple ya que presenta 64-sesenta y cuatro 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 *Licencia de Uso de Edificación para Farmacia y cambio de Uso de Suelo de Comercio a Servicio y Licencia de Uso de Edificación para Consultorio y Salón de Fiestas Infantiles* respecto del predio ubicado en la Ave. Manuel J. Clouthier # 201 de la colonia Fama II, identificado con el número de expediente catastral 07-077-001.

Punto No. 10; Relativo al expediente 1114/2009 sobre la solicitud de *Cambio de Uso de Suelo de Área Verde a Industria Ligera* respecto del predio ubicado en la Calle Camino Vecinal S/N, identificado con el número de expediente catastral 12-002-063, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 67,028.87 metros cuadrados, y un área total de cambio de uso de suelo de 67,028.87 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 **AV Áreas verdes y recreativas** por lo cual el uso de Industria ligera se considera como **prohibido**.

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** el **Cambio de Uso de Suelo de Área Verde a Industria Ligera** respecto del predio ubicado en la Calle Camino Vecinal S/N, identificado con el número de expediente catastral 12-002-063.

Punto No. 11; Relativo al expediente 385/10 sobre la solicitud de **Cambio de lineamientos, regularización de Uso de Suelo, edificación y Construcción para carnicería, abarrotes y casa habitación unifamiliar**, respecto del predio ubicado en la calle Cariatide # 501 de la colonia Residencial Cuauhtemoc e identificado con el número de expediente catastral 06-259-038 el cual cuenta con una superficie total de terreno de 116.72 metros cuadrados, un área de desplante de 116.72 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizada de 130.00 metros cuadrados, área de construcción por regularizar de 103.44 metros cuadrados, resultando un área total de construcción de 233.44 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, 2.2.- Carnicerías** y se considera como **prohibido**, Según lo establece el artículo 31 y 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 2.00 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 abarrotes y carnicería, mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, considerando que el área sujeta a aprobación es de 72.15 metros cuadrados, requiere de 1 cajón de estacionamiento con lo cual no cumple ya que el proyecto no presenta 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, 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 carnicería, abarrotes y casa habitación unifamiliar**, respecto del predio ubicado en la calle Cariatide # 501 de la colonia Residencial Cuauhtemoc e identificado con el número de expediente catastral 06-259-038.

Punto No. 12; Relativo al expediente 462/10 sobre la solicitud de Licencia **de Uso de Suelo y edificación para Boutique, Papelería y Regalos y casa habitación unifamiliar**, respecto del predio ubicado en la calle Viñedo Francés # 114 de la colonia Los Viñedos Primer Sector e identificado con el número de expediente catastral 36-044-009 el cual cuenta con una superficie total de terreno de 90.00 metros cuadrados, un área de desplante de 30.44 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizada de 60.00 metros cuadrados, área de uso de edificación de 21.06 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 considera como **prohibido**, Según lo establece el artículo 31 y 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 33.82% y 0.67 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 sujeto a aprobación deberá contar con 1 cajón de estacionamiento por cada 30.00 metros cuadrados de construcción para el giro solicitado, mismos que deberán ser de 5.00 metros por 2.50 metros, considerando que el área sujeta a aprobación es de 21.06 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, 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** la Licencia **de Uso de Suelo y edificación para**

Boutique, Papelería y Regalos y casa habitación unifamiliar, respecto del predio ubicado en la calle Viñedo Francés # 114 de la colonia Los Viñedos Primer Sector e identificado con el número de expediente catastral 36-044-009.

Punto No. 13; Relativo al expediente 531/10 sobre la solicitud de ***Licencia de Uso de Cambio de Uso de Suelo a Consulado***, respecto del predio ubicado en la calle Prolongación Alfonso Reyes S/N, sin colonia e identificado con el número de expediente catastral 17-036-024 el cual cuenta con una superficie total de terreno de 41,372.54 metros cuadrados, un área de cambio de uso de suelo de 41,372.54 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 **HM 4/35 Habitacional Plurifamiliar mixto, densidad muy alta, comercio, servicios y equipamiento** por lo cual el uso solicitado de Consulado no se encuentra dentro de las clasificaciones de la Matriz de compatibilidades del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Municipal, razón por la cual se turna el presente asunto ante los miembros de esta Comisión a fin de que se realice el análisis y en su caso aprobación del proyecto presentado.

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 Uso de Cambio de Uso de Suelo a Consulado***, respecto del predio ubicado en la calle Prolongación Alfonso Reyes S/N, sin colonia e identificado con el número de expediente catastral 17-036-024.

Punto No. 14; Relativo al expediente 618/10 sobre la solicitud de ***Licencia de Cambio de Uso de Edificación de Jardín de Niños a Preparatoria***, respecto del predio ubicado en la Ave. Perimetral Sur # 145 de la colonia López Mateos e identificado con el número de expediente catastral 06-155-050 y 06-155-051 el cual cuenta con una superficie total de terreno de 413.50 metros cuadrados, un área de cambio de uso de edificación de jardín de niños a preparatoria de 445.72 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 de preparatoria se considera como **prohibido**, Según lo establece el artículo 31 y 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 72.89% y 1.18 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 sujeto a aprobación deberá contar con 1 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, considerando que el área sujeta a aprobación es de 249.97 metros cuadrados, requiere de 26 cajones de estacionamiento con lo cual cumple ya que el proyecto solo presenta la factibilidad de dos cajones de estacionamiento exclusivo comercial; aunado a lo anterior se contemplan las siguientes condicionantes: Respetar los lineamientos ecológicos marcados por la Coordinación de Asentamientos Humanos y Ecología, mantener vigentes los dos cajones de estacionamiento exclusivo comercial, en caso de presentar problemas de vialidad deberán de ser solucionados en forma inmediata a la normatividad de estacionamiento antes 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** la **Licencia de Cambio de Uso de Edificación de Jardín de Niños a Preparatoria**, respecto del predio ubicado en la Ave. Perimetral Sur # 145 de la colonia López Mateos e identificado con el número de expediente catastral 06-155-050 y 06-155-051.

Y habiéndose concluido los 14-catorce 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 dictaminó 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 más temas a tratar se procede a dar por terminada esta sesión, siendo las 14:30 horas del día 11 de junio 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.
Quinto Regidor

Lic. Luis Edgar Nava Arias
Sindico Segundo

Jesús Flores Morales
Primer Regidor

Abel Noe Fuentes Romo.
Noveno Regidor