



INSTRUCTIVO

C. NORMA ADRIANA CAVAZOS CANCINO
Dom.- calle Cap. Mariano Azueta 611.
Colonia Buenos Aires
Monterrey, N.L.

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

---En Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de Octubre del año 2017-dos mil diecisiete -----
---**VISTO.-** Para resolver el expediente administrativo número L-000060-17 formado con motivo de la solicitud presentada ante esta Secretaría por la C. Norma Adriana Cavazos Cancino, en su carácter de **Propietario**, a través de la cual pretenden obtener las **licencias municipales de Uso de Suelo, de Construcción (OBRA NUEVA) y Uso de Edificación para Taller Mecánico Automotriz** para el predio ubicado en la calle Macario Pérez y Amecameca s/n en la Colonia Buenos Aires e identificado con expediente catastral número 70)15-230-027, con una superficie total de 232.00m2 visto de cuenta y.

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV, 11, 241, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 15 fracción I, 139, 156, 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 86, 89, 90, 91, 94, y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 fracción X, 93, 94 fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey 2013-2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León número 103 en fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACION SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA** y en el que el predio identificado con el Expediente Catastral número 70)15-230-027, se encuentra en una Zona Calificada como **(HML) HABITACIONAL MIXTO LIGERO** donde los usos solicitados para **3.3.7 Taller Mecánico Automotriz** se considera como **Condicionado**.

III.- Cabe señalar que de acuerdo a lo establecido en el artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado en el cual se establece: La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá a aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, para lo cual deberán cumplir con lo establecido en el ARTÍCULO 9 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey el cual dice: Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados deberán cumplir con los siguientes requerimientos: I. Predominancia: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-



cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberá tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio. II. Contaminación: No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables. III. Impacto vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad. IV. Seguridad: Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

IV.- Que de acuerdo a la inspección ocular realizada por personal adscrito esta Secretaría de fecha 27-veintisiete de Febrero de 2017- dos mil diecisiete, se hizo constar que: Del 100% de los lotes (42) dentro de las distancias aludidas, por la calle América el 40.47 por ciento de los lotes (17) tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado y el 59.52 por ciento de los lotes (25) tienen uso habitacional unifamiliar habitado y del 100 por ciento de los lotes (26) dentro de las distancias aludidas, por la calle Macario Pérez el 11.53 por ciento de los lotes (3) , tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado y el 88.46 por ciento de los lotes(25) tienen uso habitacional unifamiliar habitado, por lo cual no cumple la predominancia.

Dado lo anterior es menester señalar que de acuerdo a la inspección ocular realizada por personal adscrito esta Secretaría, no se cumple con lo establecido por los artículos 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 19 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Por lo que en el presente caso no se cumplen las formalidades del procedimiento a que se refiere el artículo 36, en correlación a lo establecido en el citado Plan.

Luego entonces al y en observancia a lo establecido por el artículo 10 fracción XIII de la Legislación citada el cual dispone: Que son facultades y obligaciones de los Municipios otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación y construcción, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano parcial, las disposiciones de la presente Ley y demás que resulten aplicables....". Por lo anteriormente expuesto el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razonamientos anteriormente expuestos, y en consideración a lo asentado mediante el acta a que hace referencia el considerando III del presente, lo anterior en virtud de que el inmueble ubicado en Calle Macario Pérez y América s/n en la Colonia Buenos Aires e identificado con expediente catastral número 70)15-230-027, con una superficie total de 232.00m², no cumple con los lineamientos marcados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 así como en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, es por lo que se **NIEGA** la solicitud por la cual se pretendía obtener las municipales de **licencias municipales de Uso de Suelo, de Construcción (OBRA NUEVA) y Uso de Edificación para Taller Mecánico Automotriz** para el predio ubicado en la calle Macario Pérez y Amecameca s/n en la Colonia Buenos Aires e identificado con expediente catastral número 70)15-230-027, con una superficie total de 232.00m².

SEGUNDO. - La presente resolución, de conformidad con el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, no prejuzga sobre la propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

TERCERO. - Notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el artículo 360 de la Ley Desarrollo Urbano del Estado. Comisionándose para tal efecto a los **C. C. MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO, JAVIER GUADALUPE MARTINEZ MARTINEZ, JUAN MARTIN RODRIGUEZ JIMENEZ, REFUGIO ALFREDO CAVAZOS GARZA Y RAMON DIMAS ESTRADA**, quienes podrán actuar de manera conjunta, separada e indistintamente, para notificar la presente determinación. - Así lo acuerda y firman los C.C Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----


LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA


LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SCS-ijbg-SEDUEMTY

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____

y ser _____ siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del año 2017-dos mil diecisiete.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE _____
FIRMA _____
No. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____
FIRMA _____
IDENTIFICACIÓN: _____



