



Santa Catarina, Nuevo León, a 01 de febrero del 2024.
No. Oficio: SEDU/0255/2024
Asunto: Respuesta a planteamiento Folio P-0093



Presente.-

C. Emilia Tadeo Lazcano Segura, como encargado del despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano, según consta en el Acuerdo para Designación de Encargado del Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano que otorga el C. Ing. Jesús Ángel Nava Rivera, Presidente Municipal de Santa Catarina Nuevo León, de fecha 31 de agosto de 2023, y en representación del R. Ayuntamiento Del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León para efectos del Programa Municipal De Desarrollo Urbano Santa Catarina, Nuevo León 2023-2035 (también pudiendo ser denominado como el "Programa"), facultad otorgada mediante el Acta de Sesión Ordinaria de Cabildo 11/2023-II con fecha del 15 de marzo de 2023, y en cumplimiento de las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (también referida como "Ley Local"), me permito dar respuesta fundada y motivada a la propuesta ciudadana formulada por el [REDACTED] [REDACTED], recibida durante la consulta pública del "Programa" el pasado 25-veinticinco de octubre de 2023, misma a la que le fue asignada el número de folio No. P-0093, al tenor de los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. En Sesión Ordinaria de Cabildo No. 11/2023-II de fecha 15 de marzo de 2023, se autorizó sea sometido a Consulta Pública el Proyecto del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León 2023-2035, por el plazo de 30 a 60 días hábiles en la Secretaría de Desarrollo Urbano y en el portal de internet, para que reciba las propuestas, sugerencias y/o comentarios, mismas que se recibirán en la citada dependencia en un horario de las 8:00 a las 17:00 horas, siendo a partir del día siguiente de la publicación.

SEGUNDO. El inicio del proceso de la Consulta Pública previsto en la fracción III del artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, fue llevada a cabo con base en el acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo número 11/2023-II de fecha 15 de marzo de 2023, mediante publicaciones en los periódicos El Porvenir y ABC los días 11-once; 12-dos y 13-trece de septiembre de 2023, se convocó a la comunidad a participar en el proceso de planeación urbana para la Consulta Pública del Programa Municipal de Desarrollo Urbano 2023-2035, Santa Catarina, Nuevo León, señalando que se pondría a consulta pública por el término de 30-treinta días hábiles, contados a partir del 14-catorce de septiembre de 2023.

TERCERO. Que en fecha 25 de octubre de 2023 y en cumplimiento a lo establecido por la convocatoria, se realizó la segunda audiencia pública, en la que se recibieron los planteamientos por escrito de los asistentes, firmándolos y sellándolos de recibido, incluyendo además aquellos que fueron presentados durante el plazo de consulta pública a través de los sitios web habilitados para tal efecto.





CUARTO. Que una vez terminada la consulta pública del Programa Municipal de Desarrollo Urbano 2023-2035 Santa Catarina, Nuevo León, la autoridad municipal tiene 30-treinta días hábiles para dar respuesta a los planteamientos improcedentes, prorrogables a 60-seSENTA días hábiles.

QUINTO. Que en fecha 6 de diciembre de 2023, se aprobó por unanimidad en la Sesión Extraordinaria de Cabildo No. 02/2023-III, una prórroga de 15 días hábiles más a los 30-días hábiles para dar respuesta a los planteamientos derivados de las comparecencias al Programa, la cual fue a su vez publicada en el periódico El Porvenir el día 7 de diciembre de 2023.

CONSIDERANDO

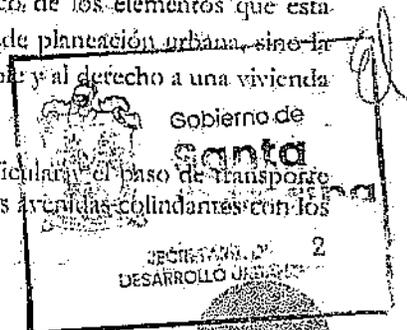
ÚNICO. Que la autoridad municipal ha realizado un estudio detallado de los planteamientos, sugerencias u observaciones recibidas en el proceso de consulta pública del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Santa Catarina, Nuevo León 2023-2035, de acuerdo con lo expuesto por los artículos 115 fracción V inciso a) y c) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y artículos 14 y 181 fracción II inciso a) y c) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, y después de analizar exhaustivamente su escrito:

RESUELVE

PRIMERO. Respecto del considerando TERCERO, así como de la PRIMERA y SEGUNDA de sus propuestas en la que manifiesta que no tiene inconveniente alguno con el plano E05-Zonificación para el Desarrollo Urbano, sin embargo que manifiesta su desacuerdo con la zonificación H.120 proyectada para los predios de su representada en el Plano E02-Zonificación Secundaria, uso teniendo en cuenta la colindancia de esa zona con una avenida de alto flujo vehicular y el paso de transporte público, por lo cual propone que dichos inmuebles sean considerados como HMI0000 permitiendo un desarrollo multifamiliar de alta densidad puesto que generaría condiciones de cercanía y movilidad adecuadas a la Ciudad, derivando en una mejor calidad de vida, tanto para quienes ya habitan en la zona, como para quienes llegarán a habitar en un futuro, esta Autoridad considera tales propuestas como improcedentes, toda vez que como bien lo afirma en su escrito, los predios de su representada se encuentran dentro de una zona denominada "Zona de Crecimiento Controlado Corredor Valle Poniente (CCCVY)", misma que de conformidad con el Programa, es una zona donde prevalecerá el uso de suelo habitacional unifamiliar y compatibilidades comerciales y de servicios de baja intensidad, en los términos que sean permitidos por el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio. La altura máxima permitida de las edificaciones deberá ser adecuada para la zona, y deberá flexibilizarse para los proyectos estratégicos de regeneración de la zona mediante el desarrollo de proyectos de usos multifamiliares y/o mixtos. La densidad permitida en esta zona será limitada, acorde a la pendiente natural de terreno.

En tal sentido, es de observarse que la zona donde se ubican los predios de su representada podrían representar riesgos para el desarrollo de un desarrollo multifamiliar de alta densidad de acuerdo al Mapa de Riesgos del Estado de Nuevo León, no solamente por pendientes sino también por la cercanía del predio con el lecho del Río Santa Catarina. Además, es imperativo mencionar que el acceso a vialidades no es el único de los elementos que esta Autoridad debe de tomar en cuenta para la asignación de la zonificación en esta etapa de planeación urbana, sino la búsqueda de un desarrollo urbano equilibrado, orientado hacia una movilidad sustentable y al derecho a una vivienda digna para los ciudadanos de Santa Catarina, Nuevo León.

En cuanto a lo que menciona, de que en esa zona existen avenidas con alto flujo vehicular y el paso de transporte público, me permito informarle que esta Autoridad no observa que le sea aplicable a las avenidas colindantes con los





predios de su representada, sin embargo es imperativo mencionarle que, como parte de las estrategias para los usos del suelo comercial y de servicios complementarios a la vivienda, el Programa propone clasificar como Corredor Urbano a las vialidades indicadas en el Plano E-02B Zonificación Secundaria como Vialidad Regional y/o Vialidad Primaria, en donde se permitirá una mezcla diversificada de comercios y servicios, conforme a lo que se establezca en la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo. El artículo 3 fracción XVIII de la Ley Local, define al corredor urbano de la siguiente manera:

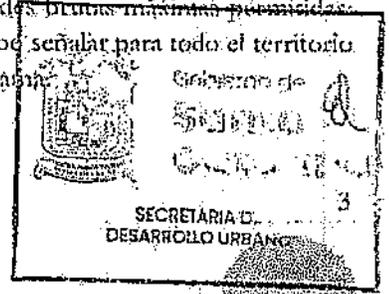
"XVIII. Corredor urbano: zona limitada por los predios o lotes que dan frente a una vía pública, en la que los programas de desarrollo urbano de centros de población, establecen usos y destinos del suelo y edificaciones comerciales, de servicios, habitacionales de alta densidad y equipamiento urbano."

Por lo anterior, esta Autoridad considera mantener la zonificación H120 para los predios de su representada, a efecto de que cuenten con una zonificación unificada garantizando, en tanto que los usos del suelo complementarios a la vivienda podrán establecerse en los predios ubicados en vialidades clasificadas como corredor urbano, generando cercanía entre los diversos usos del suelo, para un así, el crecimiento y desarrollo ordenado y sustentable.

SEGUNDO. Por otro lado, en cuanto a su propuesta identificada como **TERCERA**, en la cual dispone que por el momento no es indispensable establecer lineamientos de construcción en dichos predios, dado que por ahora es una etapa de planeación, esta Autoridad considera la misma como parcialmente procedente puesto que, es coincidente que el Programa tiene primordialmente un objetivo de planeación de ciudad y serán los instrumentos normativos reglamentarios los que establecerán los lineamientos de aplicación del Programa. No obstante lo anterior, no es coincidente el criterio de esta H. Autoridad en cuanto a su visión de la concordancia de las recientes Reformas Urbanas, puesto que el desarrollo de las ciudades debe de ser incluyente garantizando el derecho a una vivienda digna, un medioambiente sano, adecuado y sustentable, a una movilidad eficiente, a la educación, a la salud y al deporte, y a ciudades seguras y accesibles, objetivos puntuales del Programa y no hacia el fomento del crecimiento vertical.

TERCERO. En cuanto a su propuesta identificada como **CUARTO**, en la que refiere a las alturas de la Zona de Crecimiento Controlado Corredor Valle Poniente (CCCVP) y propone que se considere dar la mayor altura posible la mayor densidad sustentable, esta Autoridad lo considera improcedente toda vez que dichos lineamientos tienen que presentarse de acuerdo a la dimensión social del Programa, al aprovechamiento de la zona y al interés general de la comunidad, por lo que, los lineamientos aplicables serán aquellos que establezca esta Autoridad en las tablas correspondientes consecuencia de un análisis técnico y pormenorizado del Programa y que se consideren adecuados para la zona, según las características predominantes de la zona o su potencial de aprovechamiento o utilización, no los máximos permitidos por la norma, ello tomando en consideración elementos del desarrollo urbano sustentable, incluyendo los tipos de vías de comunicación, el acceso a infraestructura, la ubicación de las zonas dentro del Municipio y la visión estratégica para dichas zonas.

Lo anterior en congruencia con lo que dispone el artículo 140 de la Ley local, que establece: "En las zonas secundarias urbanizables donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, se podrán tener, conforme lo prevean los planes o programas de desarrollo urbano, los siguientes tipos de densidades brutas máximas permitidas: ...", esto es que al establecer una densidad máxima permitida no significa que se debe señalar para todo el territorio municipal, si no en aquellas zonas que se establezcan con esa densificación en el Programa.





Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 11 fracción I, II y XXVI, 14, 20, 56 fracción VI y 87, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 14, 16 fracción IX y 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Santa Catarina, Nuevo León; doy respuesta en tiempo forma a los planteamientos considerados en su escrito.

Procédase a realizar la notificación del presente acuerdo en el domicilio proporcionado por el interesado, en términos de lo dispuesto por artículo 56 fracciones IV, V y VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y de manera supletoria lo previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León.

Así lo acuerda y firma el C. LIC. EMILIO TADEO LAZCANO SEGURA, Encargado del despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano del municipio de Santa Catarina, Nuevo León.



LIC. EMILIO TADEO LAZCANO SEGURA

ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
DEL MUNICIPIO DE SANTA CATARINA, NUEVO LEÓN

Siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del año _____, constituido el suscrito inspector, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León, en el domicilio arriba indicado y cerciorándome de la autenticidad del mismo; procedí a notificar el acuerdo que antecede en los términos de los artículos 68, 69, 70 y 71 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, de aplicación supletoria de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León, y previa identificación del suscrito con la credencial número _____ en la cual aparece la fotografía del suscrito; misma que fue expedida por el Presidente Municipal y el Secretario del Republicano Ayuntamiento, ambos del municipio de Santa Catarina, Nuevo León, identificación en la que se autoriza al suscrito para las funciones de Inspector de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León, entendiéndolo la diligencia con una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de _____ quien se identificó con _____ y manifestó que _____ se encontraba la persona a quien va dirigido el presente instructivo, por lo que procedí a entender la diligencia con la persona antes citada. Y por su conducta doy lectura íntegra y le notifiqué la(s) resolución(es) inserta(s) en el instructivo al mérito, entregándole además a dicha persona un ejemplar en original del citado instructivo. Firmando al calce de las mismas los que en ella intervinieron y así quisieron hacerlo.

-EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

EN TÉRMINOS DE LO PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 3, 68, 71, 108, 113, 118, 119 y 120, DE LA LEY FEDERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA; EN ESTA VERSIÓN PÚBLICA SE SUPRIME LA INFORMACIÓN CONSIDERADA LEGALMENTE COMO RESERVADA CONFIDENCIAL QUE ENCUADRA EN ESOS SUPUESTOS NORMATIVOS.