

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DISTRITO MONTERREY NORTE

Folio 001: Escrito de fecha 08 de junio del año en curso, presentado por la C. Perla Dunia Valdivia Cavazos, y otros vecinos, miembros del Comité Ecológico Pro-Bienestar y vecinos del Fraccionamiento Bernardo Reyes, mediante el cual comparecen a la consulta pública del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Monterrey Norte, manifestando su desacuerdo ya que daña y afecta sus derechos como propietarios de sus viviendas, el cual se determinó: **PARCIALMENTE IMPROCEDENTE.**

Antecedente: Oficio de contestación No 111/IMPLANC/2020, emitido por el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa que se propone una clasificación como Zona de Conservación, lo que permitirá mantener las características predominantes de uso habitacional, en tanto que las edificaciones y usos mixtos sería en los antiguos terrenos industriales.

#	Propuesta, comentario u observación.	Determinación.
1.	Manifiestan que en el Mapa 38 (Políticas de Ordenamiento Territorial) ubica al fraccionamiento como zona de Consolidación y Conservación.	Procedente. Se realizaran los ajustes al Plano, para indicar solo a los predios con frente a las calles principales, clasificados como corredor urbano en el actual Plan Municipal, como (zona de Consolidación), dejando al interior de la colonia como zona de Conservación, de acuerdo con lo establecido por el artículo 59 fracción IX, numeral II, inciso b) de la Ley de General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en correlación con el diverso 115 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
2.	Manifiestan que en el Mapa 39 (Densidades máximas conforme a cada Política de Ordenamiento Territorial), se cambian las densidades del Fraccionamiento de 30 a 150 viviendas por hectárea (actualmente en el fraccionamiento es de 80 viviendas por hectárea).	Procedente. Se realizarán los ajustes al plano, para indicar a la colonia como zona densificable solo los predios que dan frente a las calles principales (zona de Consolidación), dejando al interior de la colonia como zona de Conservación con una densidad máxima de 45 viviendas por hectárea, de acuerdo a lo establecido en el último párrafo del artículo 140 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León
3.	Manifiestan que en el Mapa 46 (Altura Máxima de los edificios) cambia de facto los usos del suelo de unifamiliar a multifamiliar con aceptación de comercios y oficinas, donde se podrán construir edificios de 3 a 6., lo que contradice el escrito No 111/IMPLANC/2020, emitido por el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia del Municipio de Monterrey. Que también en el escrito citado, sobre la calle Celulosa, se menciona que el cambio de usos de suelo fue aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Ordinaria el 13 de octubre de 2011, pero no se consultó a vecinos	Improcedente. La presente consulta del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, tiene por objeto, promover la participación social en la elaboración del mismo, debido a que se informó a la ciudadanía del inicio del proceso de participación ciudadana y las bases para participar para ser escuchados todas sus propuestas o planteamientos respecto al documento puesto en consulta, para ser incluidas en el documento final, sin embargo, la contestación realizada en el oficio No 111/IMPLANC/2020, emitido por el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa que se propone una clasificación como Zona de Conservación, no forma parte de la consulta pública, toda vez que dicha contestación fue previa a la Consulta Pública.

		<p>Es importante precisar, que actualmente el uso de suelo al interior de la colonia se clasifica como de Conservación, con una altura de hasta 3 niveles. Para las vialidades principales se establece mayores alturas, sin embargo, esas zonas en el Plan Municipal vigente y en el Reglamento de Zonificación, se indica: en corredores urbanos CBI hasta 8 pisos, en CMI hasta 10 pisos y en CI 12 o más pisos.</p> <p>Sin embargo, se realizarán los ajustes al plano para delimitar y clarificar el tema de altura de las edificaciones, de acuerdo al artículo 59 fracción IX, numeral II, inciso b) de la Ley de General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en correlación con el diverso 115 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.</p> <p>Además, se reitera que la calle Celulosa, como Corredor de Bajo Impacto, fue establecido en la reforma al Plan de Desarrollo Urbano Municipal, publicado en el POE el 4 de noviembre de 2011, observándose el procedimiento de modificación y consulta pública que establecía el artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, vigente en ese momento.</p>
4.	Manifiestan que en el Mapa 40 (Manzanas) y en el Cuadro 52 (Áreas de cesión requerida en caso de uso máximo de los predios por manzana), se autoriza construir edificios de departamentos con la primera planta para comercios y oficinas y si las vialidades son de 20 m. de ancho se podrá construir edificios de 4 pisos y si son edificios de 6 pisos se tomarán 6 metros del predio.	Procedente. Se realizarán los ajustes para que el cálculo en la densificación, se limite a las áreas de las antiguas industrias.
5.	En el Proyecto se menciona como deficiencias, la infraestructura del fraccionamiento por ser de casi 60 años de antigüedad (pág. 106), contradiciendo con la pág. 102, donde asegura el Distrito tiene capacidad de crecimiento de tres veces más.	Procedente. Se realizarán los ajustes al texto, para aclarar que se trata de la red domiciliaria y de la infraestructura maestra que pasa por el distrito.
6.	Cuando los terrenos industriales sean vendidos, estar atentos a que se cumpla con todas las normas de Remediación.	Procedente. Se realizaran los ajustes al texto del documento en donde se plantea la obligación de remediar, para precisar puntalmente esta obligación de acuerdo a la Legislación aplicable.

Folio 002: Escrito de participación ciudadana de fecha 5 de julio del año en curso, presentado por la Lic. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, mediante el cual, comparece a la consulta pública del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Monterrey Norte a presentar sus planteamientos, los cuales se determinaron: **PROCEDENTES.**

#	Propuesta, comentario u observación.	Determinación.
---	--------------------------------------	----------------

1.	<p>En relación a los terrenos ya urbanizados y lotificados en distintas colonias que conforman el Distrito Monterrey Norte, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en vigor, establece que las áreas de cesión solo aplican para terrenos urbanizables y no a los ya urbanizados.</p> <p>Al respecto, comenta que la Ley no dice que las áreas de cesión solo aplican a terrenos urbanizables, aplican para cualquier acción urbana.</p>	<p>Procedente. Se realizarán los ajustes al texto del documento, toda vez que el artículo 210 de la Ley establece que cualquiera de las acciones de crecimiento señaladas por ese artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio. (fraccionamientos habitacionales y no habitacionales, conjuntos urbanos habitacionales, no habitacionales y mixtos, subdivisiones de terreno que no forman parte de fraccionamiento autorizado). Así mismo, señala que las densificaciones en fraccionamientos previamente autorizados, en cambios de uso de suelo diferente al habitacional, no será exigible el área de cesión; y en caso de densificaciones, se deberá dejar área libre completaría del 8% del área del predio libre de afectaciones, excepto en edificaciones de 4 unidades o menos.</p>
2.	<p>Si las áreas de cesión no son suficientes, en el caso del predio de 85 hectáreas con uso de suelo industrial, porque no se completan de origen en este documento. Lo anterior en relación a que el Proyecto señala que, de solicitarse la densidad máxima de 150 viviendas por hectárea, las áreas previstas no serán suficientes, por lo cual cada manzana deberá completar dicha área cediendo una tracción de terreno en planta baja para uso recreativo y de área verde.</p> <p>Así mismo el proyecto señala que la densificación implica un número mayor de personas en la vía pública, por eso se exigirá a los proyectos la cesión de una franja de dos metros al frente del predio, cedida de forma gratuita al Municipio.</p>	<p>Procedente. Se realizarán los ajustes al texto del documento para precisar, que respecto a las áreas de cesión se deberá cumplir con las superficies correspondientes, de acuerdo a lo establecido por la Ley. Así mismo se corregirá texto de las áreas libres complementarias (8% de la superficie del predio libre de afectaciones) que establece la Ley, ya que no se trata de áreas de cesión.</p>
3.-	<p>Las áreas de cesión municipal, siempre pertenecen al municipio, un 60% puede estar dentro de la propiedad en condominio, pero nunca pasa a ser propiedad condominal.</p> <p>Lo anterior en relación a que el Proyecto establece que conforme a la Ley de propiedad en condominio y la de desarrollo urbano, hasta un 60% podrá establecerse como áreas de propiedad condominal.</p>	<p>Procedente. Se harán los ajustes al texto del documento, conforme a lo establecido en el artículo 210 fracciones VI y VII, relativos a Conjuntos Urbanos unifamiliares y multifamiliares, que establece que el área verde de cesión del 60%, podrán estar dentro del área privada o condominal, no que sean o queden como propiedad condominal.</p>

Folio 003. Escrito de fecha 02 de julio del año en curso, presentado por el C. José Alfredo Pérez Bernal.

#	Propuesta, comentario u observación	Determinación.
---	-------------------------------------	----------------

1.	Propone incluir apartado especial en todos programas parciales de los distritos, que se denomine Participación Ciudadana, donde se señale la participación, además de los representantes vecinales, de autoridades municipales (dos regidores uno de mayoría y otro de representación proporcional, así como un representante de la Dirección de Participación Ciudadana) quienes tendrán derecho a Vos, pero sin Voto, así como la conducción de los trabajos de las sesiones, eligiendo un Secretario Técnico, de entre sus miembros con voz y voto, el cual tendrá vigencia por un año en el cargo y será rotativo, entre otros aspectos.	Procedente. Se realizarán los ajustes en el documento para incluir la propuesta.
-----------	--	---