



5.4.1. Con respecto al Uso Habitacional.

Además de las disposiciones señaladas, la selección del predio para Uso Habitacional debe restringirse bajo las siguientes especificaciones, a excepción de los Desarrollos Inmobiliarios:

- El Uso Habitacional será permitido en las zonas predominantemente habitacionales, las Reservas de Crecimiento y las Áreas Urbanizables, según lo establecido en este Programa.
- El predio deberá contar con una superficie adecuada y suficiente de modo que el ruido, polvo, humos y gases de los vehículos automotores pueda ser amortiguado con elementos de vegetación.
- Un predio con Uso Habitacional no puede localizar otro Uso o Destino diferente a la vivienda, sin la autorización correspondiente; para lo cual es obligación que el propietario o poseedor del inmueble, realice las gestiones correspondientes ante la autoridad municipal, debiendo obtener la licencia o permiso expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano correspondiente al Uso, Destino y/o Giro del que se trate.
- Para los Usos Habitacionales diferente al unifamiliar, se deberá implementar el tratamiento de aguas residuales que indique la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado (SEDUMA) o la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).
- Cualquier Uso Habitacional deberá estar alejado desde el límite del predio como mínimo a:
 - 20 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión de 115 Kv, es decir, 10 metros por cada lado a partir de eje de la línea;
 - 30 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión de 230 Kv, es decir 15 metros por cada lado a partir del eje de la línea;
 - 100 metros del límite de Áreas y/o Usos Industriales de Bajo Impacto, medidos desde el punto más cercano entre predios;
 - 200 metros del límite de Áreas y/o Usos Industriales y de Almacenamiento de Mediano Impacto, medidos desde el punto más cercano entre predios;
 - 250 metros del límite de Áreas Industriales, Parques Industriales y Usos Industriales y de Almacenamiento de Alto Impacto, medidos desde el punto más cercano del predio;
 - 50 metros de Estaciones de Servicio, Gasolineras y Estaciones de Autoconsumo.

La normatividad aplicable

El desarrollo urbano deberá ser regido por el marco legal y normativo establecido en el ámbito federal, estatal y municipal en la materia que corresponda, por lo cual, los contenidos expresos en leyes, reglamentos y todo aquel instrumento que la autoridad designe en cumplimiento de los términos de la ley, deberán ser respetados aun cuando no sean mencionados en el instrumento de planeación urbana, denominado Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida (PMDU), por lo que deberá considerarse otros preceptos que aplican al uso que solicita, así como los establecidos por el Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida vigente.

CONCLUSIÓN

Con base en los apartados y disposiciones citadas, se resuelve como **NO AUTORIZADO LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA EL TRÁMITE DE LA LICENCIA PARA CONSTRUCCIÓN EN LÍNEA** en el predio ubicado en **CALLE 38 AVENIDA CAMPESTRE # 9 - A X 1 - H Y 3 FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE** de esta Ciudad en el que pretende establecer el uso del suelo **OFICINA ADMINISTRATIVA [BI, 561110], LOCALES COMERCIALES [MI, 531114], MULTIFAMILIARES DE 2 A 100 UNIDADES [MI, 236112]**. A razón de que el predio ubicado en la **CALLE 38 AVENIDA CAMPESTRE # 9 - A X 1 - H Y 3 FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE** se encuentra influenciado por una **VIALIDAD DE CIUDAD TIPO D (VCD)**, en donde el uso de suelo **COMERCIAL DE MEDIANO IMPACTO (LOCALES COMERCIALES [MI, 531114])** es **NO PERMITIDO** y que ocuparía el predio con una construcción mayor a 100 m2 de usos no habitacionales y las restricciones de la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo (Anexo 2: N-03) señalan que en la Vialidad de Ciudad tipo C la construcción máxima permitida en el predio será de 100 m2 (usos diferentes al habitacional) y de acuerdo a la documentación presentada y a la base de datos del catastro municipal rebasa dicha superficie, por lo que no es viable de autorizarse.

En virtud de lo ya expuesto, esta Dirección de Desarrollo Urbano a fin de vigilar y promover el cumplimiento de la normatividad y reglamentos vigentes para garantizar el armónico funcionamiento de la Ciudad, le informa que **NO SE AUTORIZA** su solicitud.

Por otra parte, el Director de la Dirección de Desarrollo Urbano es un funcionario público que, como tal, tiene que sujetar sus acciones a lo que **ESTRICTAMENTE** le señalen las Leyes, Reglamentos y Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, debiéndose apegar a su cabal cumplimiento; siendo motivo de sanciones administrativas y pecuniarias cualquier acción contraria a las mismas según lo establecido en el Artículo 83, Fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán. El Director, por lo tanto, debe aplicar las leyes y normas respectivas a su campo de acción y de ninguna manera posee atribuciones