



C. ADDY ESPERANZA GUZMÁN GARCÍA
PRESENTE

Por este medio y en atención al **SISCO 61726** ingresado el día 30 de enero de 2024 a esta Dirección, mediante el cual solicita nuestra opinión sobre los usos y destinos del suelo permitidos en el predio de la **CALLE 22 # 94-C X 15 Y 17 DEL FRACCIONAMIENTO CHOLUL EN LA LOCALIDAD DE CHOLUL Y MUNICIPIO DE MÉRIDA**, le comunico lo siguiente:

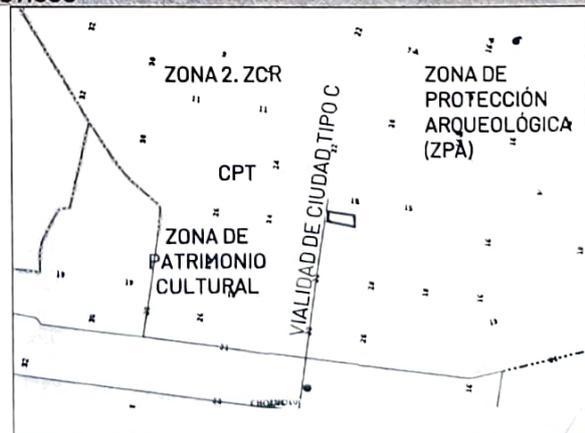
CÉDULA URBANA

La Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Mérida, con fundamento en el Artículo 27 párrafo tercero y el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; el Artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los Artículos 1 Fracción II, 6 Fracción XII y XVI, 3 Fracción V, 48 y 50 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán; los Artículos 1, 59 y 60 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida y, de acuerdo al Modelo de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano establecido por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Plano Síntesis (Anexo E-10), la Tabla de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto (Anexo N-02) y la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo (Anexo N-03); se expide la presente información de los usos y destinos del suelo permitidos en los bienes inmuebles, Cédula Urbana.

La Cédula Urbana es un documento de carácter oficial emitido por la DIRECCIÓN la cual contiene información escrita sobre la vocación de un predio o tablaje y se describen las vialidades de influencia y zonificación que acreditan los usos y destinos del suelo y su compatibilidad, de acuerdo con lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente. Esta Cédula Urbana será vigente en tanto no se modifique el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente que originó la información proporcionada. (Artículo 29, fracción XIV. Del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida).

DATOS DEL PREDIO			
DIRECCIÓN	CALLE 22 # 94-C X 15 Y 17	SUPERFICIE:	1,482.00 M2
CATASTRAL:		FOLIO CATASTRAL:	302589
COLONIA/ FRACCIONAMIENTO:	FRACCIONAMIENTO CHOLUL	CLASE:	URBANO

DATOS URBANISTICOS	
ZONA PRIMARIA:	ZONA 2. CONSOLIDACIÓN URBANA (ZCR)
ÁREA DE ESPECÍFICA:	CENTROS DE POBLACION Y CENTROS DE POBLACION EN TRANSICION (CPCPT)
ÁREA VERDE (AV):	25 %
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN (COS):	75%
VIALIDAD(ES)	VIALIDAD DE CIUDAD TIPO C
COLINDANTE (S):	
DENSIDAD:	BAJA
RESTRICCIONES:	ZONA DE PATRIMONIO CULTURAL (ZPC)
POLÍTICA:	MEJORAMIENTO (CONSOLIDACIÓN URBANA)



Para determinar los Usos y Destinos del Suelo se recurre a los "Criterios y Normas para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo" establecidos en el Capítulo Quinto del PMDUM, donde la influencia hacia el predio se obtiene mediante la identificación de



Mérida, Yucatán a 02 de febrero de 2024

OFICIO No. DDU/SND/DFUD/048/2024

ASUNTO: Respuesta a solicitud

su ubicación con respecto a 1) las vialidades, 2) el área específica y 3) la zonificación primaria en ese orden de jerarquía respectivamente, según la cartografía del plano *Estrategia Síntesis* (Anexo E-10) (Apartado 5.3. del Nivel Normativo del PMDUM).

INFLUENCIAS AL PREDIO - CUADRO DE COMPATIBILIDADES		
ÁREA/VIALIDAD/ZONA	USOS	COMPATIBILIDAD
VIALIDAD DE CIUDAD TIPO C (VCC)	HABITACIONAL	
	BAJO IMPACTO	P
	MEDIANO IMPACTO	P
	ALTO IMPACTO	P
	COMERCIO	
	BAJO IMPACTO	P
	MEDIANO IMPACTO	P
	SERVICIOS	
	BAJO IMPACTO	P
	MEDIANO IMPACTO	P
	INFRAESTRUCTURA	
	BAJO IMPACTO	P
	MEDIANO IMPACTO	P
	EQUIPAMIENTO	
	BAJO IMPACTO	P
	MEDIANO IMPACTO	P
	DESARROLLOS INMOBILIARIOS PÚBLICO HABITACIONAL	
	BAJO IMPACTO (HASTA 20 VIV.)	P
	MEDIANO IMPACTO (DE 21 A 100 VIV.)	P
	ALTO IMPACTO (MAS DE 100 VIV.)	P
	DESARROLLOS INMOBILIARIOS PÚBLICO MIXTO	
	ALTO IMPACTO	P
	DESARROLLOS INMOBILIARIOS PRIVADO HABITACIONAL	
	BAJO IMPACTO (HASTA 20 VIV.)	P
	MEDIANO IMPACTO (DE 21 A 100 VIV.)	P
	ALTO IMPACTO (MAS DE 100 VIV.)	P
	DESARROLLOS INMOBILIARIOS PRIVADO MIXTO	
	ALTO IMPACTO	P
	OFICINAS	
	BAJO IMPACTO	P
MEDIANO IMPACTO	P	
USOS ESPECIALES		
TORRE DE COMUNICACIONES	P	



Mérida, Yucatán a 02 de febrero de 2024

OFICIO No. DDU/SND/DFUD/048/2024

ASUNTO: Respuesta a solicitud

Se entiende por:

Usos Permitidos (P): "Son aquellos que pueden coexistir y complementan al Uso predominante. Favorecen la calidad ambiental del lugar, la seguridad urbana y la imagen del contexto, y por consiguiente producen beneficios para la zona. Estos Usos deberán mitigar las posibles afectaciones al contexto donde se ubiquen" (Apartado 5.3, Nivel Normativo, PMDUM).

Bajo Impacto: "Aquellos que, en materia de salud, protección civil, ecología y protección ambiental, planeación y ordenamiento territorial no implican riesgo para la población o conflicto urbano, ambiental o social. Son por naturaleza compatibles con el Uso Habitacional" (Apartado 5.1, Nivel Normativo, PMDUM).

Mediano Impacto: "Aquellos que, en materia de salud, protección civil, ecología y protección ambiental, planeación y ordenamiento territorial, implican un riesgo o conflicto; sin embargo, su ubicación podría ser compatible con determinadas zonas, a través del cumplimiento de medidas específicas para minimizar su impacto" (Apartado 5.1, Nivel Normativo, PMDUM).

Alto Impacto: "Aquellos que, en materia de salud, protección civil, ecología y protección ambiental, planeación y ordenamiento territorial, implican un riesgo o conflicto que por su naturaleza **no podrán colindar de manera directa con casa habitación** y deben ser ubicados en zonas determinadas de los Centros de Población, además de cumplir con medidas específicas para minimizar su impacto. Por lo general, su localización **requiere de una vialidad clasificada**, ya que, por su naturaleza el uso, destino y/o giro, implica aglomeración de población y/o altos niveles de circulación peatonal y vehicular" (Apartado 5.1, Nivel Normativo, PMDUM).

DEFINICIONES

Vialidad De Ciudad Tipo C (VCC): "Vialidad con gran flujo vehicular cuya compatibilidad de usos y destinos se encuentra establecida en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo (Anexo N-03). Los usos y destinos permitidos en esta vialidad podrán tener una superficie construida de hasta 500 m²" (Apartado 2.6.2, Nivel Normativo, PMDUM).

Centros De Población y Centros de Población en Transición (CPCPT): "Superficie al interior de las Delimitaciones Temporales de Centros de Población en transición (periurbanos), para la cual aplican criterios diferenciados con respecto al resto de la superficie que integra las Zonas Primarias. Los criterios específicos son aplicables al Área Urbanizada por Asentamientos Humanos y el Área Urbanizable de los Centros de Población en transición." (Apartado 2.4.1, Nivel Normativo, PMDUM).

Zona 2. Crecimiento Urbano (ZCR): "Zona Primaria ubicada al exterior de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico y al interior del Limite Urbano 2040, con vocación para el aprovechamiento urbano y económico del territorio; siendo que las acciones urbanísticas deberán propiciar su consolidación, a través de un equilibrio en la distribución y relación de las funciones urbanas y económicas, [...]. Será sujeta a la focalización de la inversión pública y privada, promoviendo la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan incrementar el atractivo de habitar e invertir en las Áreas Urbanizadas de mayor antigüedad, con el objeto potencializar el beneficio público de las acciones urbanísticas y contrarrestar la expansión urbana de la Ciudad de Mérida hacia la Zona 3 (ZRS) (Apartado 2.3.2, Nivel Normativo, PMDUM).

Zonas de Patrimonio Cultural (ZPC): Son "Las referidas en la Declaratoria de Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida (DOEY Número 30,227, 4 de octubre del 2004 [Última Actualización en Gaceta Municipal Número 317, 20 de agosto del 2013]), en el Decreto de la Zona de Monumentos Históricos en la Ciudad de Mérida, Yucatán (DOF No. 32, 1982) y aquellos polígonos catalogados como patrimonio cultural con registro en la Subdirección de Patrimonio Cultural de la Dirección de Desarrollo Urbano" (Apartado 2.5.4, Nivel Normativo, PMDUM).

DECLARACIONES FINALES

El presente documento es únicamente informativo sobre los usos posibles de acuerdo con PMDUM vigente y a la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo de este Programa (Anexo N-03) y este se mantendrá en tanto no se modifique la figura de planeación antes citada.

Asimismo, es obligación del interesado cumplir con todas las disposiciones aplicables de todos los **Capítulos del Programa**; así como apegarse a la normativa correspondiente y garantizando el correcto funcionamiento en considerando la capacidad de la infraestructura requerida, sin perjuicio a terceros.

Esta **Cédula Urbana no constituye una Factibilidad o Licencia de Uso de Suelo ni de Construcción**. Para tal fin y de acuerdo con los Artículos 20, 23 y 24 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida y el Artículo 76 de la Ley



mérida
unida por más

Mérida, Yucatán a 02 de febrero de 2024

OFICIO No. DDU/SND/DFUD/048/2024

ASUNTO: Respuesta a solicitud

de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán, para poder otorgar un uso o destino a un predio se deberán realizar las gestiones necesarias para obtener la Licencia de Uso del Suelo respectiva.

Hago de su conocimiento que esta Dirección desconoce los alcances e intenciones de los usos a establecer y/o proyecto alguno, y **no autoriza ningún uso antes descrito**. Así lo resolvió y firma el **ARO. FEDERICO JOSÉ SAURI MOLINA, MTR.**, Director de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Mérida.

AYUNTAMIENTO DE MERIDA

ATENTAMENTE



DIRECCION DE DESARROLLO

ARO. FEDERICO JOSÉ SAURI MOLINA, MTR.
**DIRECTOR DE LA DIRECCIÓN DE
DESARROLLO URBANO**

