

C. ATZIMBA BETSABÉ CÁRDENAS TAFOLLA

Como resultado del análisis de los comentarios que ha presentado como parte de su participación en la Consulta Pública del **Anteproyecto de la Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Ocoyucan**, cuyo periodo de realización va **del lunes 12 al domingo 25 de febrero de 2024**, de acuerdo con la Convocatoria realizada por el H. Ayuntamiento de Ocoyucan, la cual se ha realizado con fundamento en los artículos 1, 2, 4, 25, 26 apartado A, 27 y 115 fracción II de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*; 13, 105 y 107 de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla*; 1 fracción V, 2, 4 fracción V, 7, 11 fracciones I y XXII, 28, 52, 92 y 93 fracción I de la *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*; 1 fracción V, 4 fracción VI, 7, 16 fracción XXXVII, 27, 30, 31 fracción IV, 43, 54, 177, 178 fracción I, 179 y 180 de la *Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla*; se determina lo siguiente:

Comentario	Procedente	Respuesta
No está suficientemente desarrollado el tema de las alturas en el PMDU, ¿cómo funcionará?	Sí	Las alturas de un edificio se medirán en niveles, desde el nivel 0 o planta baja hasta el nivel n, cuyo valor se establece como valor general en el <i>Cuadro 56. Coeficientes de Uso de Suelo y de Ocupación y Niveles para vivienda</i> . En su caso, es importante considerar la instalación de sistemas de detección de incendios, alarmas y señalización adecuada para facilitar la evacuación en caso de emergencia. También se deben cumplir con normativas de resistencia al fuego en la construcción, como la utilización de materiales ignífugos y la distribución adecuada de salidas de emergencia. Es importante que los edificios con alturas superiores a 5 niveles cuenten con un plan de emergencias y un programa de capacitación para el personal y los ocupantes del edificio, para actuar de manera rápida y eficiente en caso de un incendio u otra emergencia. Se detallará el procedimiento para el cálculo máximo de alturas con ejemplos específicos en el apartado correspondiente, para asegurar su correcta determinación y aplicación.
¿A qué se refiere el tema de la Administración de usos de suelo?	Sí	La <i>Administración de Usos de suelo</i> es una función de la Dirección de Desarrollo Urbano, la cual requiere verificar la congruencia del uso de suelo de un proyecto respecto a la Zonificación Primaria y Secundaria, Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo, y los criterios normativos establecidos en el Apartado 10 Zonificación del presente instrumento. Asimismo, y con el propósito de dar transparencia al proceso de Administración de usos de suelo, su adecuado uso y aprovechamiento de densidades en el municipio, se aplicarán mecanismos que aseguren la administración y

		<p>transparencia a los procesos de densificación y de los incentivos que se promueven en el Programa.</p> <p>De manera específica, se requerirá la formación de una Comisión consultiva integrada presidida por el Director de Desarrollo Urbano e integrada por otras autoridades del Ayuntamiento de Ocoyucan (Contraloría, Tesorería, Gobernación, entre otros) y participantes del sector de la construcción e inmobiliario, entre los que podrán estar constructores, inmobiliarios y profesionistas, con la finalidad de asegurar condiciones de prosperidad, sustentabilidad y sostenibilidad para el desarrollo urbano del municipio.</p>
<p><i>¿Cuál es el criterio de cobro que se aplicará para el tema de la densidad ampliada?</i></p>	Sí	<p>Este cobro aplica en función del número de unidades adicionales solicitadas que superan el valor Base de la literal establecida en la tabla de Literales de densidad habitacional para vivienda del documento, y aplica para todos los proyectos habitacionales del territorio.</p> <p>El propósito de este cobro adicional está orientado a mejorar la infraestructura y equipamiento urbano de la zona en la que se está haciendo un uso más intensivo del suelo, atendiendo el contenido del Artículo 88 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigente.</p> <p>Por lo tanto, en los casos en los que se requiera infraestructura complementaria para el territorio impactado por estos usos intensivos, se promoverá este cobro para favorecer la mejora del equipamiento y de la infraestructura. Bajo este mismo precepto, en caso de que el dueño del predio (sea desarrollador urbano o constructor) haya creado o construido originalmente la infraestructura y equipamiento urbanos necesarios en el territorio, quedará exento del pago de densidad ampliada.</p> <p>Para asegurar que este proceso garantice un aprovechamiento adecuado, el dueño o desarrollador destinará áreas verdes exclusivas para compensar las densidades: sembrando y cuidando 3 árboles por cada vivienda utilizada de esta densidad máxima, lo que generará pulmones urbanos al servicio de la misma población de las inmediaciones. Estas acciones también pueden realizarse en áreas públicas dentro del Municipio, aunque estén fuera de la zona del proyecto.</p>

Desde el H. Ayuntamiento de Ocoyucan, agradecemos su participación en este proceso de Consulta Pública, que es esencial para asegurar que la presente Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano sea adecuada para responder a las necesidades de desarrollo de nuestro municipio en materia urbana. Honramos también su compromiso con la certeza de que seguiremos trabajando juntos para construir un futuro urbano próspero y equitativo para todos los habitantes de nuestro municipio.

Atentamente,
Para seguir avanzando

José Dolores Arriola
Director de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad
H. Ayuntamiento de Ocoyucan