

ÍNDICE:	PÁG.
ANTECEDENTES	3
I.- ESTRATEGIAS	5
II.- ZONIFICACIÓN DE ESTRUCTURA URBANA.	6
A) CORREDORES URBANOS Y VIALIDADES.	
A.1.- CU*R - Corredor Urbano Restringido	
A.1.1.- Vialidad que integran al corredor	
A.1.2.- Alturas.	
A.2.- CU*RCH - CORREDOR URBANO RESTRINGIDO FRENTE A LA ZONA DE TRANSICIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO.	
A.2.1. Vialidades que integran al corredor	
A.2.2. Alturas.	
A.3.- CU - CORREDOR URBANO	
A.3.1.- Vialidades que integran al corredor	
A.3.2.- Alturas:	
A.4.- VIALIDADES PRIMARIA	
A.4.1.- Vialidades que integran al corredor	
A.4.2.- Alturas	
A.5.- VIALIDADES SECUNDARIAS (CASCO URBANO AGENCIA DE SAN FELIPE DEL AGUA).	
A.5.1.- Vialidades que integran al corredor	
A.5.2.- Alturas	
A.6.- VIALIDADES GENERALES	
A.6.1.- Vialidades que integran al corredor	
A.6.2.- Alturas	
B) USO DEL SUELO.	
B.1.- ZONA HA * D - HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD.	
B.2.- ZONA HM*D – HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD	
B.3.- ZONA HM*D-C – HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD – CONSERVACIÓN	
B.4.- ZONA HM*D-RA – HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD – RESTRICCIÓN ARQUEOLÓGICA	
B.5.- ZONA HMB*D – HABITACIONAL MEDIA-BAJA DENSIDAD	
B.6.- ZONA HMB*D-RA – HABITACIONAL MEDIA-BAJA DENSIDAD – RESTRICCIÓN ARQUEOLÓGICA.	
B.7.- ZONA HB*D – HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	
B.8.- ZONA PE- PRESERVACIÓN ECOLÓGICA.	
B.9.- ZONA PAE 1 - PARQUE ECOLÓGICO CON APROVECHAMIENTO AGROPECUARIO.	



INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



PÁG

- B.10.- ZONA PAE 2 - PARQUE ECOLÓGICO LIMITADO DE MUY BAJA INTENSIDAD
- B.11.- ZONA PAE 3 - PARQUE ECOLÓGICO LIMITADO DE BAJA INTENSIDAD
- B.12.- ZONA AP – AREA PECUARIA
- B.13.- ZONA E- EQUIPAMIENTO
- B.14.- ZONA ZV - ZONA VERDE
- B.15.- ZONA IN -INFRAESTRUCTURA
- B.16.- ZONA CA- CUERPO DE AGUA
- B.17.- ZONA ZA - ZONA ARQUEOLÓGICA

III.-	NORMAS TÉCNICAS GENERALES DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO.....	30
a)	DISPOSICIONES GENERALES DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO.	
b)	ALINEAMIENTO.	
c)	RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCIÓN.	
d)	RESTRICCIONES VIALES.	
e)	ZONAS FEDERALES Y DERECHOS DE VÍA.	
f)	INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA.	
g)	MUROS DE CONTENCIÓN	
h)	ORDENAMIENTO ECOLÓGICO	
i)	ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS	
j)	GENERALES:	
IV.-	FUNDAMENTACION JURÍDICA.....	36



MUNICIPIO DE OAXACA
DE JUÁREZ

INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



· PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD ·

ANTECEDENTES:

En cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Artículo DECIMO NOVENO transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, para el ejercicio fiscal 2014, el Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Ecología y Obras Públicas y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano, **emitirá un Instrumento en Materia de Desarrollo Urbano que incluye la actualización de los siguientes conceptos: vialidades, usos del suelo, densidades, estacionamientos y rescate de espacios públicos y de aplicación inmediata.** Así mismo, en un lapso no mayor de seis meses el H. Ayuntamiento actualizara de manera integral el Plan Maestro de Desarrollo Urbano, dando cumplimiento a sus fases de divulgación, aplicación y observancia de dicho instrumento. En coordinación con las facultades que emane el Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, Artículo 152, Fracción II. Participar en la elaboración, revisión y ejecución de los planes y *programas* municipales de Desarrollo Urbano, de equilibrio ecológico y protección ambiental, tomando en consideración los criterios urbanísticos, ecológicos, de vivienda, recreación, vialidad y transporte. Fijar políticas y lineamientos correspondientes para su cumplimiento. Artículo 155, Fracción XV. Formular y administrar la zonificación en los planes o programas de desarrollo urbano municipal. Y Para dar cumplimiento a lo antes mencionado y lo que determina la Ley General de Asentamientos Humanos, en el capítulo segundo, de la concurrencia y coordinación de autoridades, artículo 9, fracción XV, las demás que les señale esta ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales. **Los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de estos.**

La Secretaría de Desarrollo Urbano, Ecología y Obras Públicas, en coordinación con la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, elabora un ***Instrumento en Materia de Desarrollo Urbano con actualización de vialidades, usos del suelo, densidades, estacionamiento y rescate de espacios públicos, para el Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca***, cubriendo la superficie territorial de sus agencias, colonias, barrios, fraccionamientos, unidades habitacionales, parajes, abarcando toda la jurisdicción de este Municipio; sin embargo, para la superficie territorial fuera del polígono del Centro Histórico la estructura urbana planeada a través de la zonificación secundaria y normas técnicas para la utilidad de este instrumento de desarrollo urbano se actualiza en la situación física de cada zona, debido al acelerado crecimiento urbano existente en las periferias de este



MUNICIPIO DE OAXACA
DE JUÁREZ

INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



· PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD ·

Municipio, ya que actualmente existen diferentes problemáticas en el contexto y crecimiento urbano desordenado, en relación a construcciones irregulares por ubicarse en zonas no compatibles con el uso del suelo contenido en el Plan de Desarrollo Urbano concluido su término en el año del dos mil diez.

Es por ello la necesidad de realizar un instrumento en materia de Desarrollo Urbano con actualización de Vialidades, Usos del Suelo, Densidades, Estacionamiento y Rescate de Espacios Públicos, para el Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, con la finalidad de regular la ocupación y aprovechamiento del territorio de la zona urbana enfrentando la problemática actual, social, económica y urbana de este Municipio, en relación a las líneas estratégicas federales, estatales, municipales y tendencias mundiales urbanas en el ámbito normativo y estratégico.



MUNICIPIO DE OAXACA
DE JUÁREZ

INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



· PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD ·

I.-ESTRATEGIAS

Con el propósito de lograr el reordenamiento territorial del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, orientando a un desarrollo con las tendencias presentes en el ámbito Federal, Estatal y Municipal, se definen una estructura urbana que se aplicarán para el ordenamiento urbano fuera del polígono del Centro Histórico, dando respuesta a la problemática que emana este Municipio, a través de las siguientes líneas de acción:

- Movilidad urbana privilegiando al peatón a través del transporte urbano de calidad;
- Redensificación urbana en toda la ciudad fuera del polígono del Centro Histórico, promoviendo una ciudad compacta con privilegio a la vivienda, uso de la bicicleta, motocicletas y transporte urbano;
- Interrelación de redensificación urbana en la zona periferia al polígono del Centro Histórico;
- Desarrollo armónico entre la función económica y habitacional;
- Distribución equilibrada en la mezcla de los usos del suelo;
- Mejoramiento integral de la imagen urbana;
- Fomento a la conservación de la imagen urbana de los poblados originales del Municipio;
- Recuperación integral de los sitios patrimoniales;
- Conservación y mantenimiento de espacios públicos;
- Consolidación de los asentamientos irregulares;
- Fomento a que las construcciones implementen los recursos de captación de agua pluvial y uso de materiales permeables, disminución de los impactos ambientales, la recuperación de cuencas hidrológicas, reforestación, racionalización del uso y consumo del agua y captación de agua pluvial,
- Conservación, rescate y mantenimiento de las áreas verdes;
- Incremento y potencialización en las actividades económicas a través de la consolidación de corredores urbanos con carácter comercial, de servicios, financieros y turísticos, para impulsar la generación de micro, pequeñas, medianas y grandes empresas.

En este sentido, a continuación se presenta la zonificación de estructura urbana que será aplicado para los fines antes mencionados.



MUNICIPIO DE OAXACA
DE JUÁREZ

INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



· PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD ·

II.-ZONIFICACIÓN DE ESTRUCTURA URBANA.

El instrumento en materia de Desarrollo Urbano con actualización de Vialidades, Usos del Suelo, Densidades, Estacionamiento y Rescate de Espacios Públicos, para el Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, se clasifica por una zonificación urbana en modalidades de utilización del suelo: Corredores Urbanos de Alta, Media y Baja Densidad, normas técnicas generales y aprovechamiento del suelo de acuerdo a la estructura urbana que integra este Municipio, precisando un estudio específico para las características de zonificación para las áreas de impacto de reserva ecológica, zonas arqueológicas y demás estructura relevante que se ajustara la normatividad que aplica en términos técnicos en cada uso contenido que determina el presente instrumento.

A) CORREDORES URBANOS Y VIALIDADES.

1.- CU*R - CORREDOR URBANO RESTRINGIDO.

Zona que se integra dentro de la estructura vial denominada Calzada Porfirio Díaz, Colonia Reforma; donde contendrá mezcla de usos del suelo en comercios y servicios, integrando la vivienda como privilegio al índice del uso del suelo, que formará corredores y concentraciones de actividad urbana, de acuerdo a la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.

1.1.- VIALIDAD QUE INTEGRA AL CORREDOR

Calzada Porfirio Díaz.

1.2.- ALTURAS.

a) Las construcciones en colindancia a la vialidad denominada Calzada Porfirio Díaz, Colonia Reforma, podrán tener la altura de acuerdo al paramento de la sección promedio de la Calzada Porfirio Díaz que es de veinticuatro metros (24.00 mts.).

b) Predios que se consideren construcciones a partir de un retranqueo frontal a la vialidad con un espacio mínimo de seis metros (6.00 mts.) podrán tener una altura máxima de uno punto dos (1.2), en relación al paramento de la sección de veinticuatro metros. (24.00 mts), siempre y cuando realice el trámite administrativo en el área correspondiente de este municipio, en materia de desarrollo urbano.



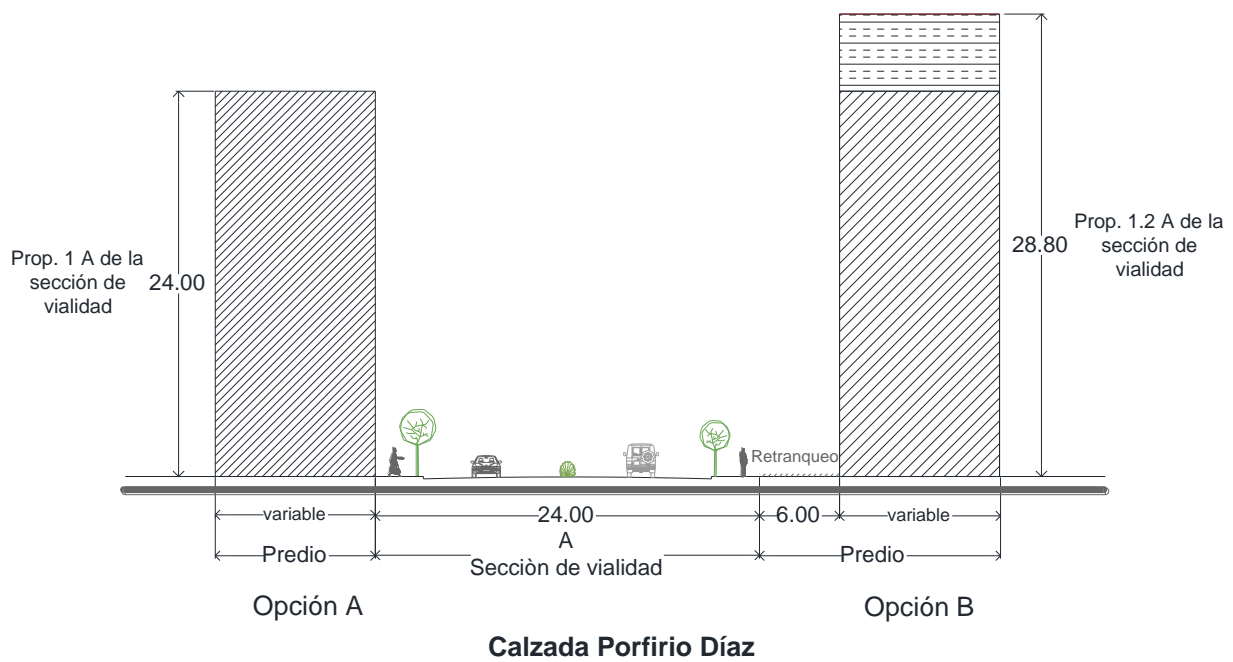
MUNICIPIO DE OAXACA
DE JUÁREZ

INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



· PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD ·

Ejemplo:





2.- CU*RCH - CORREDOR URBANO RESTRINGIDO FRENTE A LA ZONA DE TRANSICIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO.

Zona que se integra dentro de la estructura vial colindante al polígono de la zona de transición del Centro Histórico de la Ciudad; donde contendrá mezcla de usos del suelo en comercios y servicios, integrando la vivienda como privilegio al índice del uso del suelo, que formará corredores y concentraciones de actividad urbana de acuerdo a la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.

2.1. VIALIDADES QUE INTEGRAN AL CORREDOR

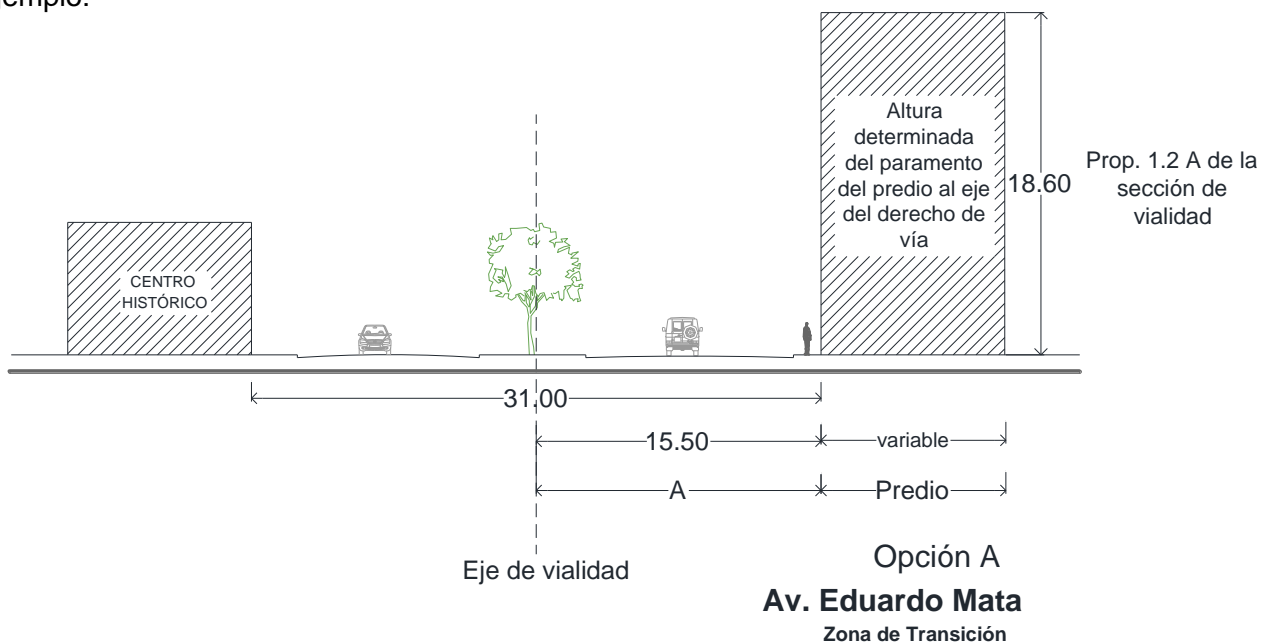
- Calzada Héroes de Chapultepec
- Boulevard Eduardo Vasconcelos
- Avenida Eduardo Mata
- Periférico

2.2. ALTURAS.

a) Las construcciones en vialidades colindantes al polígono de la zona de transición del Centro Histórico, podrán tener una altura de uno punto dos (1.2), en relación al eje del derecho de vía.

b) Predios que se consideren construcciones a partir de un retranqueo frontal a la vialidad con un espacio mínimo de seis metros (6.00 mts.) podrán tener una altura máxima de uno punto cinco (1.5), en relación al eje de la sección de la vialidad frente a su predio, siempre y cuando realice el trámite administrativo en el área correspondiente de este municipio, en materia de desarrollo urbano.

Ejemplo:





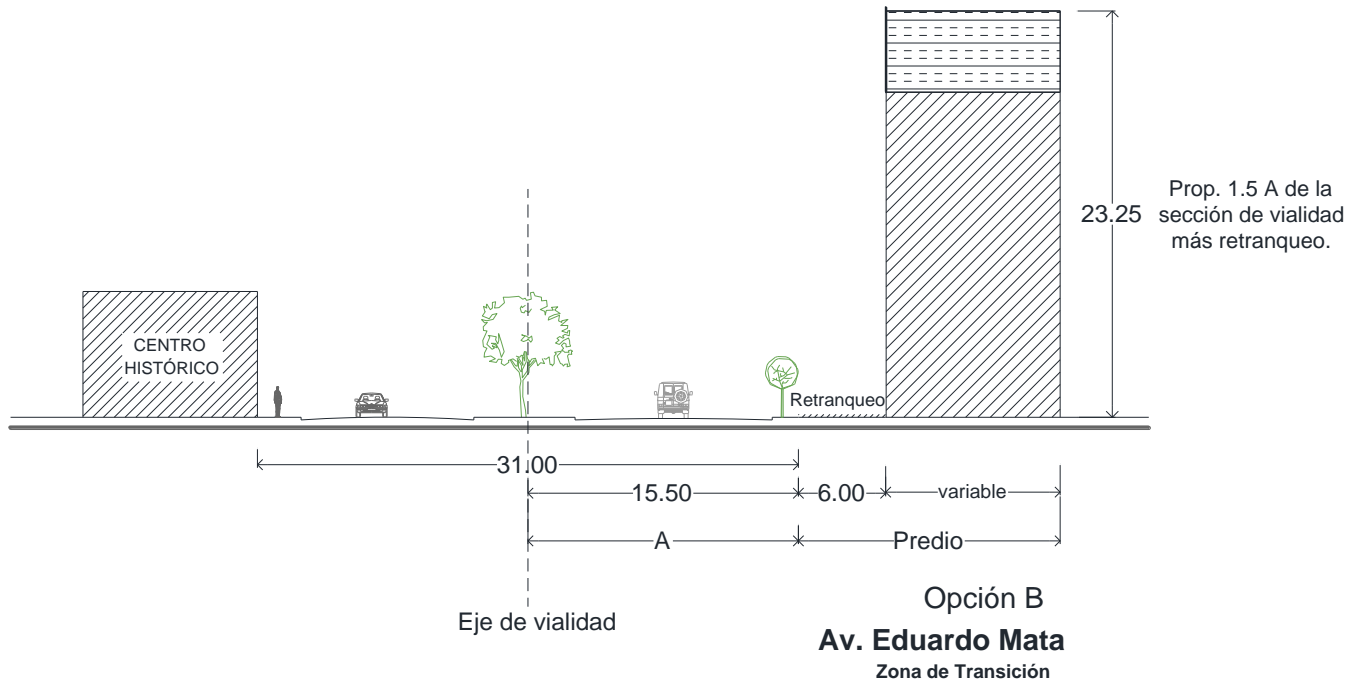
MUNICIPIO DE OAXACA
DE JUÁREZ

INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



· PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD ·

Ejemplo:





3.- CU - CORREDOR URBANO

Zona que se integra dentro de una estructura vial con jerarquía mayor de quince metros, donde contendrá mezcla de usos del suelo en comercios y servicios, integrando la vivienda como privilegio al índice del uso del suelo, que formará corredores y concentraciones de actividad urbana, de acuerdo a la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.

3.1.- VIALIDADES QUE INTEGRAN AL CORREDOR

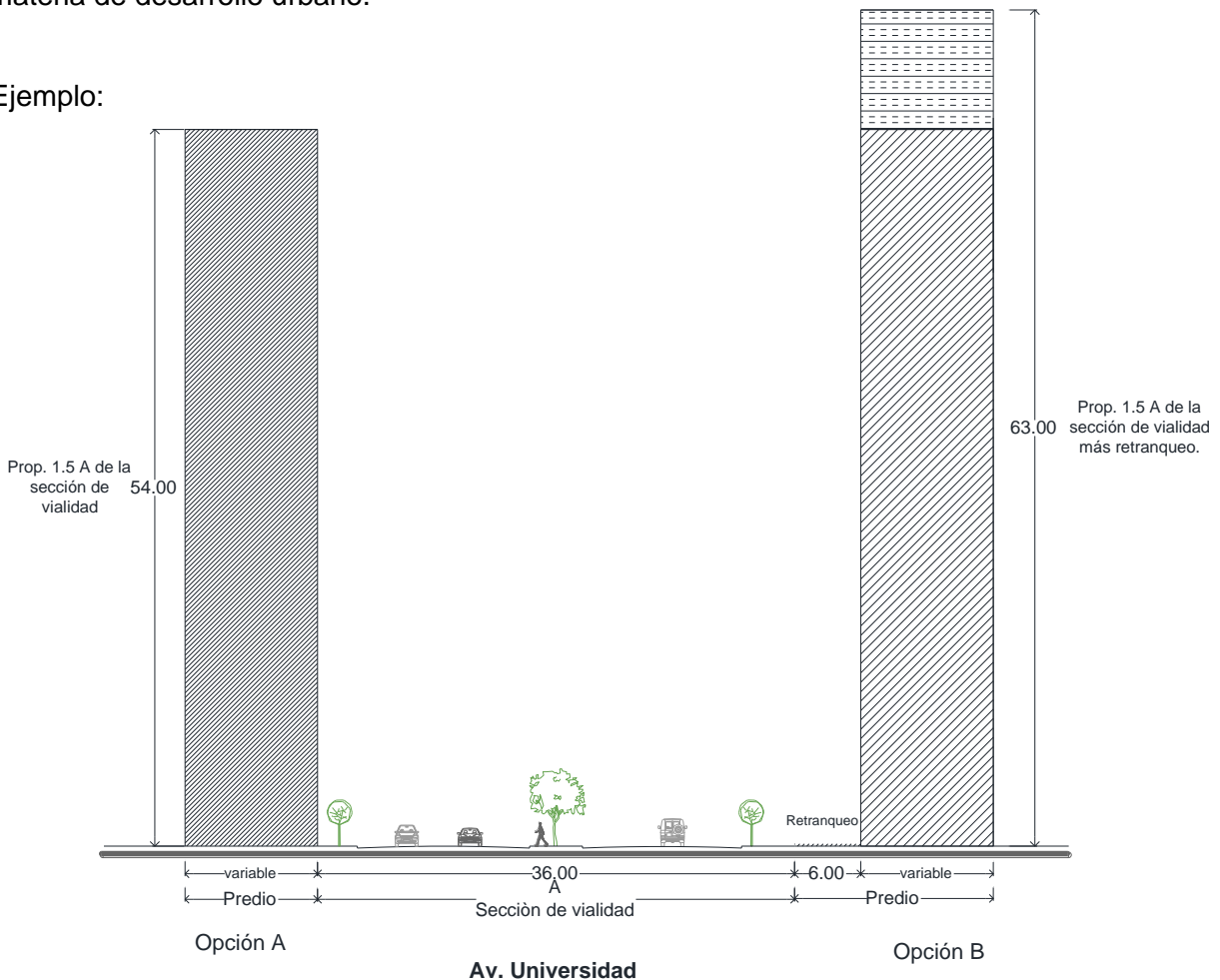
Son vialidades de mayor jerarquía dentro del esquema de vía pública.

3.2.- ALTURAS:

a) La altura máxima de edificación al frente del predio no deberá exceder de uno punto cinco (1.5), en relación al paramento de la sección promedio del derecho de vía.

b) Predios que se consideren construcciones a partir de un retranqueo frontal a la vialidad con un espacio mínimo de seis metros (6.00 mts.) podrán tener una altura máxima de uno punto cinco (1.5), en relación al paramento de la sección de la vialidad más el área mínima de retranqueo (6.00 mts) siempre y cuando realice el trámite administrativo en el área correspondiente de este municipio, en materia de desarrollo urbano.

Ejemplo:





4.- VIALIDADES PRIMARIAS

Zona que se integra dentro de una estructura vial con jerarquía de diez a quince metros, donde contendrá mezcla de usos del suelo en comercios y servicios, integrando la vivienda como privilegio al índice del uso del suelo, de acuerdo a la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.

4.1.- VIALIDADES QUE INTEGRAN AL CORREDOR

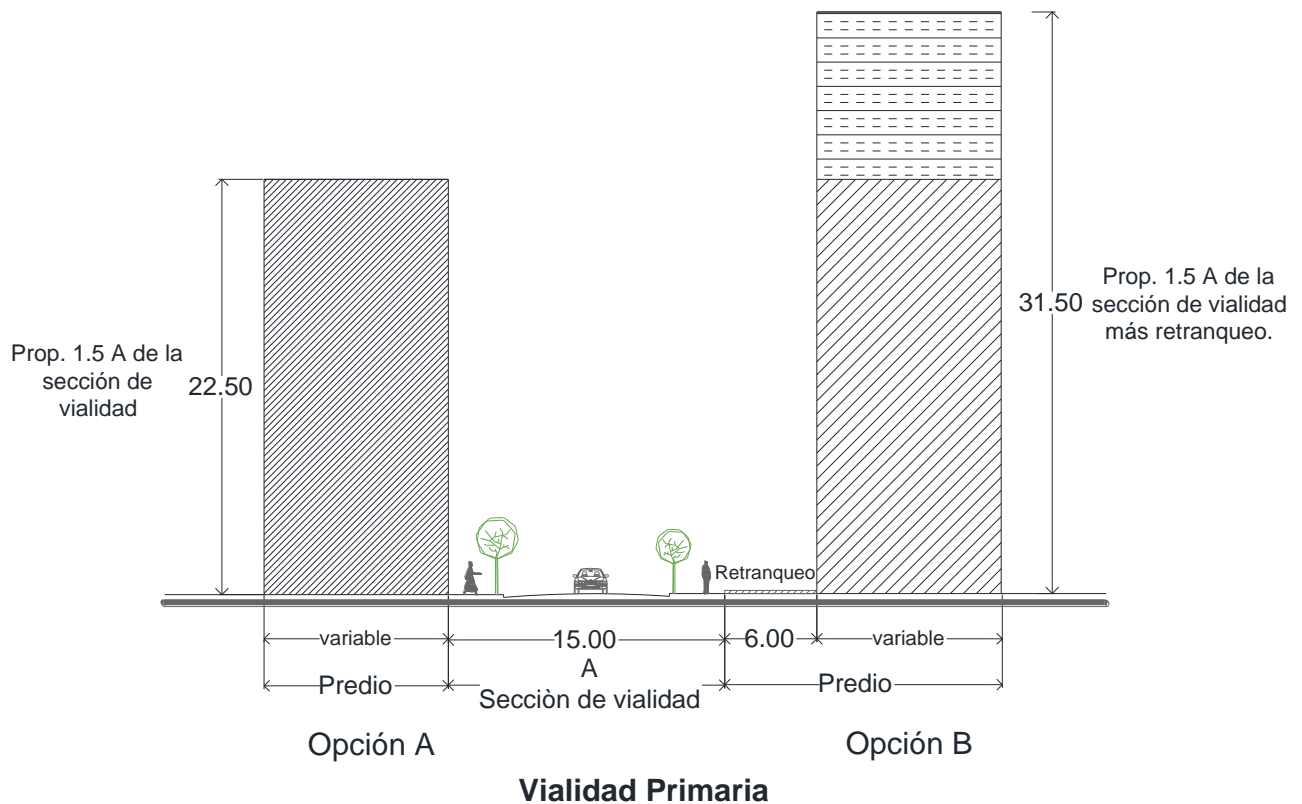
Las vialidades que correspondan dentro del esquema de vía pública.

4.2.- ALTURAS:

a) La altura máxima de edificación al frente del predio no deberá exceder de uno punto cinco (1.5), en relación al paramento de la sección promedio del derecho de vía.

b) Predios que consideren construcciones a partir de un retranqueo frontal a la vialidad con un espacio mínimo de seis metros (6.00 mts.) podrán tener una altura máxima de uno punto cinco (1.5), en relación al paramento de la sección de la vialidad más el área mínima de retranqueo (6.00 mts), siempre y cuando realicen el trámite administrativo en el área correspondiente de este municipio, en materia de desarrollo urbano.

Ejemplo:





5.- VIALIDADES SECUNDARIAS (CASCO URBANO AGENCIA DE SAN FELIPE DEL AGUA).

Zona que se integra dentro de una estructura vial del casco urbano de la Agencia de San Felipe del Agua, integrando la vivienda como privilegio al índice del uso del suelo, de acuerdo a la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.

5.1.- VIALIDADES QUE INTEGRAN AL CORREDOR

Las vialidades que correspondan dentro del esquema de vía pública.

5.2.- ALTURAS:

La altura máxima de edificación en colindancia con la vialidad no deberá exceder de ocho metros (8mts.), permitiéndose losas inclinadas con la pendiente necesaria en el interior del predio, con la finalidad de conservar del casco urbano de la zona.

Ejemplo:



Vialidad secundaria



6.- VIALIDADES GENERALES

Zona que se integra dentro de una estructura vial con jerarquía menor de diez metros, donde contendrá mezcla de usos del suelo en comercios y servicios, integrando la vivienda como privilegio al índice del uso del suelo, de acuerdo a la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.

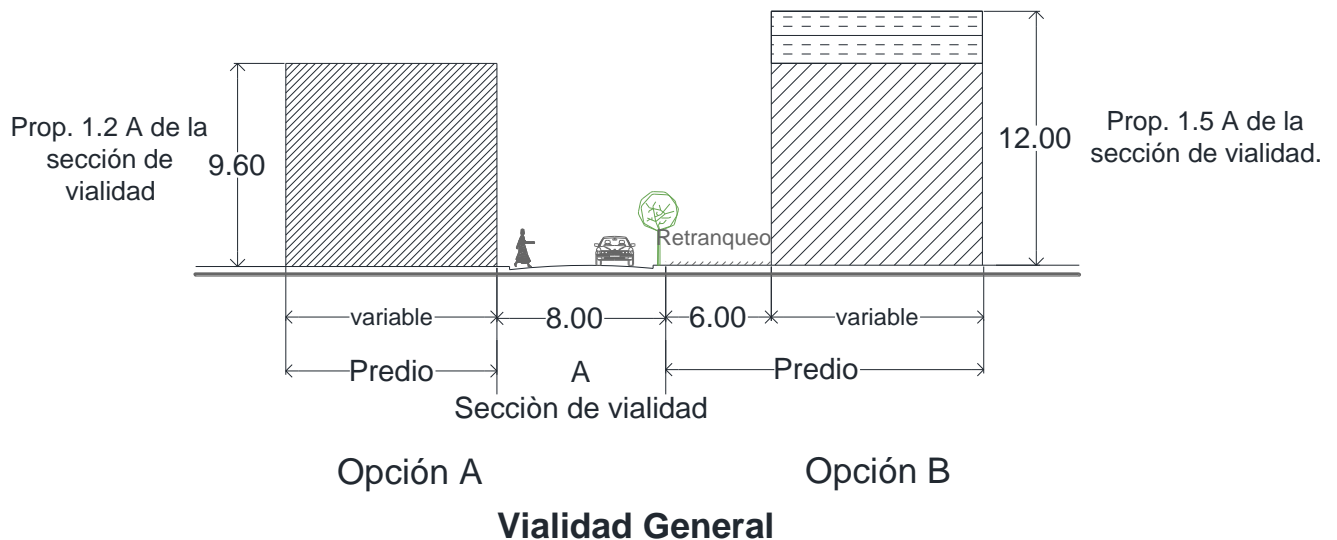
6.1.- VIALIDADES

Las vialidades que correspondan dentro del esquema de vía pública.

6.2.- ALTURAS:

- a) La altura máxima de edificación al frente del predio no deberá exceder de uno punto dos (1.2), en relación al paramento del derecho de vía,
- b) Predios que se ubican frente a una vialidad con sección menor de diez metros y consideren construcciones a partir de un retranqueo frontal a la vialidad, con un espacio mínimo de seis metros (6.00 mts) podrán tener una altura máxima de uno punto cinco (1.5), en relación al paramento de la sección de la vialidad, siempre y cuando realice el trámite administrativo que determina la Ley de Ingresos vigente para este municipio.
- c) Las vialidades denominadas andadores en diferentes asentamientos humanos y unidades habitacionales de este municipio se permitirá construcciones de dos niveles (seis metros).

Ejemplo:





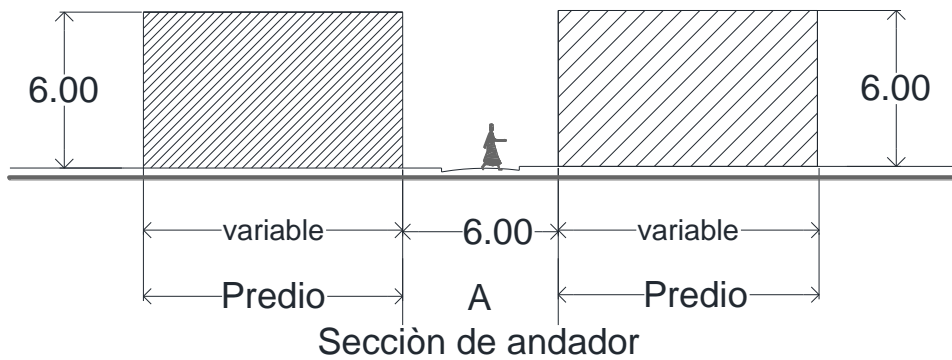
MUNICIPIO DE OAXACA
DE JUÁREZ

INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



· PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD ·

Ejemplo:



Opción C

Vialidad General



B) USO DEL SUELO.

B.1.- ZONA HA * D - HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD.

Zona Habitacional de Alta Densidad destinados para predios con una superficie de 100 m²; predominando la vivienda, en cumplimiento a la norma establecida al uso, ocupación y ubicación del predio de acuerdo al Índice de Vivienda.

ÍNDICE DE VIVIENDA: Estará regida por el coeficiente de ocupación del suelo en relación al porcentaje de construcción, área libre, estacionamiento y altura, de acuerdo a la ubicación del predio.

ÍNDICE DE VIVIENDA	
Habitacional – Comercial	
PREDIO A: Son los que se ubican después de un predio en esquina de una vialidad y se considera en relación al área que acredite el solicitante.	
75%	Del predio podrá destinarse para vivienda o comercio, utilizando como máximo un 20% del área edificable en el predio para el uso comercial, para fraccionamiento y unidades habitacionales.
Área Libre	
25%	Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables. ▪ La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines. ▪ Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicable en materia de construcción.
PREDIO B: Son los que se ubican en esquina de una vialidad y se considera en relación al área del predio que acredite el solicitante.	
80%	Del predio podrá destinarse para vivienda o comercio, utilizando como un máximo de un 20% del área edificable en el predio para el uso comercial para fraccionamientos y unidades habitacionales.
Área Libre	
20%	Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose dentro del rubro urbano: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, azoteas verdes, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables. ▪ Los patios de iluminación y ventilación se normarán en relación a las normas y reglamento estatal y municipal en su caso en materia de construcción aplicables.
Alturas de construcción	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La construcción del predio será normada de acuerdo a la sección de la vialidad y/o corredor urbano que corresponde la ubicación del lote en relación al frente del acceso principal del predio, no incluyendo tinacos. ▪ Para construcciones mayores de dos niveles se debe considerar una altura máxima por cada nivel de construcción de cuatro metros. 	



INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



<ul style="list-style-type: none"> Para el caso de las Unidades Habitacionales existentes la remodelación de vivienda debe presentar memoria de cálculo estructural con un dictamen de responsabilidad por parte del Director Responsable de Obra y Propietario. 	
Estacionamiento	
<p>Toda edificación habitacional o comercial debe cumplir con un 90% de los cajones de estacionamientos que norma el Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca vigente o Reglamento Municipal en su caso, según corresponda a los géneros de uso, considerando dentro de este porcentaje destinando de manera justificada, áreas de estacionamiento para bicicletas, motocicletas y cajones especiales para personas con discapacidad.</p>	
Comercio:	
20% Comercio	Esta área de comercio no requerirá cajón de estacionamiento, ya que este se considera para predios con acceso por andadores, privadas, cerradas, en las diferentes Unidades Habitacionales, Colonias, Barrios, Fraccionamientos, etc.
Subdivisión	
<p>Es permitido subdividir predios con superficies mayores, cuando las resultantes se obtengan predios con áreas de 100 M2 mínimo; se permitirá un frente mínimo del predio de siete metros.</p>	

B.2.- ZONA HM*D – HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD

Zona Habitacional de Media Densidad destinados para predios con una superficie de 200 M2; predominando la vivienda, en cumplimiento a la norma establecida al uso, ocupación y ubicación del predio de acuerdo al Índice de Vivienda.

ÍNDICE DE VIVIENDA: Estará regida por el coeficiente de ocupación del suelo en relación al porcentaje de construcción, área libre, estacionamiento y altura, de acuerdo a la ubicación del predio.

ÍNDICE DE VIVIENDA	
Habitacional – Comercial	
PREDIO A: Son los que se ubican después de un predio en esquina de una vialidad y se considera en relación al área del predio que acredite el solicitante.	
75%	<p>Del predio podrá destinarse a la construcción, utilizando el 50% del área edificable de manera proporcional en uso habitacional y comercial, pudiendo incrementar el uso comercial siempre y cuando se respete como mínimo un 25% del área edificable de uso habitacional, cumpliendo con lo que estipula la Ley de ingresos vigente.</p> <p>El uso comercial permitido será de acuerdo a la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.</p>
Área Libre	
25%	<p>Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en:</p> <ul style="list-style-type: none"> Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables. La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines.



INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



	<ul style="list-style-type: none"> Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicable en materia de construcción.
PREDIO B: Son los que se ubican en esquina de una vialidad y se considera en relación al área que acredite el solicitante.	
80%	<p>Del predio podrá destinarse a la construcción, utilizando el 50% del área edificable de manera proporcional en uso habitacional y comercial, pudiendo incrementar el uso comercial siempre y cuando se respete como mínimo un 25% del área edificable de uso habitacional, cumpliendo con lo que estipula la ley de ingresos vigente.</p> <p>El uso comercial permitido será de acuerdo a la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.</p>
Area Libre	
20%	<p>Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en:</p> <ul style="list-style-type: none"> Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables. La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines. Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicable en materia de construcción.
Alturas de construcción	
	<ul style="list-style-type: none"> Las alturas de cada construcción dentro del predio serán normadas de acuerdo a la sección de la vialidad y/o corredor urbano que corresponde la ubicación del lote en relación al frente del acceso principal del predio, no incluyendo tinacos. Para construcciones mayores de dos niveles se debe considerar una altura máxima por cada nivel de construcción de cuatro metros.
Estacionamiento	
<p>Toda edificación habitacional y/o comercial debe cumplir con un 90% de los cajones de estacionamientos que norma el Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca vigente o Reglamento Municipal en su caso, según corresponda los géneros de uso, considerando dentro de este porcentaje, áreas de estacionamiento para bicicletas, motocicletas y cajones especiales para personas con discapacidad.</p>	
Subdivisión	
<p>Es permitido subdividir predios con superficies mayores cuando las resultantes se obtienen predios con áreas de 200 m² mínimos; se permitirá un frente mínimo del predio de ocho metros.</p>	

B.3.- ZONA HM*D-C – HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD – CASCO HISTÓRICO.

Zona Habitacional de Media Densidad de Conservación destinados para predios que se ubican dentro del casco urbano de las Agencias de San Felipe del Agua, con superficie mínima de 200 m²; predominando la vivienda, en cumplimiento a la norma establecida al uso, ocupación y ubicación del predio de acuerdo al Índice de Vivienda.



INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



ÍNDICE DE VIVIENDA: Estará regida por el coeficiente de ocupación del suelo en relación al porcentaje de construcción, área libre, estacionamiento y altura, de acuerdo a la ubicación del predio.

ÍNDICE DE VIVIENDA	
Habitacional – Comercial	
PREDIO A: Son los que se ubican después de un predio en esquina de una vialidad y se considera en relación al área del predio que acredite el solicitante.	
75%	Del predio podrá destinarse para vivienda y/o comercio, utilizando como mínimo un 20% del área edificable en el predio para comercio
Área Libre	
25%	Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables. ▪ La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines. ▪ Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicable en materia de construcción.
PREDIO B: Son los que se ubican en esquina de una vialidad y se considera en relación al área que acredite el solicitante, realizando el trámite correspondiente que determina la ley de ingresos municipales vigente en relación al 5% de aumento de uso de densidad del predio en proporción al predio uno.	
Área Libre	
20%	Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables. ▪ La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines. ▪ Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicable en materia de construcción.
Alturas de construcción	
Las alturas de las construcciones de cada de predio, será normada de acuerdo a la sección de la vialidad correspondiente al casco urbano existente, en relación al frente del acceso principal del predio integrándose a la zona urbana existente, no incluyendo tinacos.	
Estacionamiento	
Toda edificación habitacional y/o comercial debe cumplir con un 90% de los cajones de estacionamientos que norma el Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca vigente o Reglamento Municipal en su caso, según corresponda los géneros de uso, considerando dentro de este porcentaje, áreas de estacionamiento para bicicletas, motocicletas y cajones especiales para personas con discapacidad.	
Subdivisión	
Es permitido subdividir predios con superficies mayores cuando las resultantes se obtienen predios con áreas de 200 m ² mínimo; con un frente de predio de ocho metros mínimo.	



INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



B.4.- ZONA HM*D-RA – HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD – RESTRICCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Zona Habitacional de Media Densidad con Restricción Arqueológica, destinados para predios que se ubican en colindancia a la zona arqueológica de Monte Albán, con superficie no menor de 200m²; predominando la vivienda, en cumplimiento a la norma establecida al uso, ocupación y ubicación del predio de acuerdo al Índice de Vivienda, en coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

ÍNDICE DE VIVIENDA: Estará regida por el coeficiente de ocupación del suelo en relación al porcentaje de construcción, área libre, estacionamiento y altura, de acuerdo a la ubicación del predio y un dictamen previo de factibilidad por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, en relación a sus normas y leyes.

ÍNDICE DE VIVIENDA	
Habitacional – Comercial	
PREDIO A: Son los que se ubican después de un predio en esquina de una vialidad y se considera en relación al área del predio que acredite el solicitante.	
75%	Del predio podrá destinarse a la construcción, utilizando el 10% del área edificable de manera proporcional en uso habitacional y comercial, pudiendo incrementar el uso comercial siempre y cuando se respete como mínimo un 65% del área edificable de uso habitacional, cumpliendo con lo que estipula la ley de ingresos vigente. El uso comercial permitido será de acuerdo a la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.
Área Libre	
25%	Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables. ▪ La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines. ▪ Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicable en materia de construcción.
PREDIO B: Son los que se ubican en esquina de una vialidad y se considera en relación al área que acredite el solicitante.	
80%	Del predio podrá destinarse a la construcción, utilizando el 10% del área edificable de manera proporcional en uso habitacional y comercial, pudiendo incrementar el uso comercial siempre y cuando se respete como mínimo un 70% del área edificable de uso habitacional, cumpliendo con lo que estipula la ley de ingresos vigente. El uso comercial permitido será de acuerdo a la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.
Área Libre	
20%	Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en:



INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables. ▪ La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines. ▪ Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicable en materia de construcción.
Alturas de construcción	
Las alturas de las construcciones de cada de predio, será normada de acuerdo a lo que estipula la norma y/o leyes del Instituto Nacional de Antropología e Historia, y Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el estado de Oaxaca y Reglamento Municipal vigente.	
Estacionamiento	
Toda edificación habitacional y/o comercial debe cumplir con un 90% de los cajones de estacionamientos que norma el Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca, vigente o Reglamento Municipal en su caso, según corresponda los géneros de uso, considerando dentro de este porcentaje, áreas de estacionamiento para bicicletas, motocicletas y cajones especiales para personas con discapacidad.	
Subdivisión	
Es permitido subdividir predios con superficies mayores cuando las resultantes se obtienen predios con áreas de 200 m ² mínimo; se permitirá un frente mínimo del predio de ocho metros.	

B.5.- ZONA HMB*D – HABITACIONAL MEDIA-BAJA DENSIDAD

Zona habitacional de Media-Baja Densidad, destinados para predios con una superficie de 500M²; predominando la vivienda, en cumplimiento a la norma establecida al uso, ocupación y ubicación del predio de acuerdo al Índice de Vivienda.

INDICE DE VIVIENDA: Estará regida por el coeficiente de ocupación del suelo en relación al porcentaje de construcción, área libre, estacionamiento y altura, de acuerdo a la ubicación del predio.

INDICE DE VIVIENDA	
Habitacional – Comercial	
PREDIO A: Son los que se ubican después de un predio en esquina de una vialidad y se considera en relación al área del predio que acredite el solicitante.	
75%	Del predio podrá destinarse a la construcción, utilizando el 10% del área edificable de manera proporcional en uso habitacional y comercial, pudiendo incrementar el uso comercial siempre y cuando se respete como mínimo un 65% del área edificable de uso habitacional, cumpliendo con lo que estipula la ley de ingresos vigentes. El uso comercial permitido será de acuerdo a la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.
Área Libre	
25%	Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables.



INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



	<ul style="list-style-type: none"> La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines. Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicable en materia de construcción.
PREDIO B: Son los que se ubican en esquina de una vialidad y se considera en relación al área que acredite el solicitante.	
80%	Del predio podrá destinarse a la construcción, utilizando el 10% del área edificable de manera proporcional en uso habitacional y comercial, pudiendo incrementar el uso comercial siempre y cuando se respete como mínimo un 70% del área edificable de uso habitacional, cumpliendo con lo que estipula la ley de ingresos vigente. El uso comercial permitido será de acuerdo a la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.
Área Libre	
20%	Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en: <ul style="list-style-type: none"> Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables. La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines. Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicable en materia de construcción.
Alturas de construcción	
	<ul style="list-style-type: none"> La construcción del predio será normada de acuerdo a la sección de la vialidad y/o corredor urbano que corresponde la ubicación del lote en relación al frente del acceso principal del predio, no incluyendo tinacos. Para construcciones mayores de dos niveles se debe considerar una altura máxima de cada nivel de construcción de cuatro metros.
Estacionamiento	
Toda edificación habitacional y/o comercial debe cumplir con un 90% de los cajones de estacionamientos que norma el Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca vigente o Reglamento Municipal en su caso, según corresponda los géneros de uso, considerando dentro de este porcentaje, áreas de estacionamiento para bicicletas, motocicletas y cajones especiales para personas con discapacidad.	
Subdivisión.	
Es permitido subdividir predios con superficies mayores cuando las resultantes se obtienen predios con áreas de 500 m ² mínimos; se permitirá un frente mínimo del predio de diez metros.	

B.6.- ZONA HMB*D-RA – HABITACIONAL MEDIA-BAJA DENSIDAD – RESTRICCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Zona habitacional de Media-Baja Densidad con Restricción Arqueológica, destinados para predios que se ubican en colindancia a la zona arqueológica de Monte Albán, con superficie no mayor de 500m²; predominando la vivienda, en cumplimiento a la norma establecida al uso, ocupación y ubicación del predio de acuerdo al Índice de Vivienda, en coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia.



INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



ÍNDICE DE VIVIENDA: Estará regida por el coeficiente de ocupación del suelo en relación al porcentaje de construcción, área libre, estacionamiento y altura, de acuerdo a la ubicación del predio y un dictamen previo de factibilidad por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, en relación a sus normas y leyes.

ÍNDICE DE VIVIENDA	
Habitacional – Comercial	
PREDIO A: Son los que se ubican después de un predio en esquina de una vialidad y se considera en relación al área del predio que acredite el solicitante.	
75%	Del predio podrá destinarse a la construcción, utilizando el 10% del área edificable de manera proporcional en uso habitacional y comercial, pudiendo incrementar el uso comercial siempre y cuando se respete como mínimo un 65% del área edificable de uso habitacional, cumpliendo con lo que estipula la ley de ingresos vigente. El uso comercial permitido será de acuerdo a la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.
Área Libre	
25%	Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables. ▪ La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines. ▪ Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicable en materia de construcción.
PREDIO B.- Son los que se ubican en esquina de una vialidad y se considera en relación al área que acredite el solicitante.	
80%	Del predio podrá destinarse a la construcción, utilizando el 10% del área edificable de manera proporcional en uso habitacional y comercial, pudiendo incrementar el uso comercial siempre y cuando se respete como mínimo un 65% del área edificable de uso habitacional, cumpliendo con lo que estipula la ley de ingresos vigente. El uso comercial permitido será de acuerdo a la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.
Área Libre	
20%	Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables. ▪ La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines. ▪ Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicable en materia de construcción.
Alturas de construcción	
Las alturas de las construcciones de cada de predio, será normada de acuerdo a lo que estipula la norma y/o leyes del Instituto Nacional de Antropología e Historia, y Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el estado de Oaxaca y Reglamento Municipal.	



INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



Estacionamiento
Toda edificación habitacional y/o comercial debe cumplir con un 90% de los cajones de estacionamientos que norma el Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca vigente o Reglamento Municipal en su caso, según corresponda los géneros de uso, considerando dentro de este porcentaje, áreas de estacionamiento para bicicletas, motocicletas y cajones especiales para personas con discapacidad.
Subdivisión.
Es permitido subdividir predios con superficies mayores cuando las resultantes se obtienen predios con áreas de 500 m ² mínimo; se permitirá un frente mínimo del predio de diez metros.

B.7.- ZONA HB*D – HABITACIONAL BAJA DENSIDAD

Zona habitacional de Baja Densidad predominando la vivienda, destinados para predios con una superficie de 1000 M²; en cumplimiento a la norma establecida al uso, ocupación y ubicación del predio de acuerdo al Índice de Vivienda.

ÍNDICE DE VIVIENDA: Estará regida por el coeficiente de ocupación del suelo en relación al porcentaje de construcción, área libre, estacionamiento y altura, de acuerdo a la ubicación del predio.

ÍNDICE DE VIVIENDA	
Habitacional	
PREDIO A: Son los que se ubican después de un predio en esquina de una vialidad y se considera en relación al área del predio que acredite el solicitante.	
75%	Del predio podrá destinarse a la construcción, utilizando el 0.025% del área edificable de manera proporcional en uso habitacional y comercial, pudiendo incrementar el uso comercial siempre y cuando se respete como mínimo un 74% del área edificable de uso habitacional, cumpliendo con lo que estipula la ley de ingresos vigente. El uso comercial permitido será de acuerdo a la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.
Área Libre	
25%	Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables. ▪ La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines. ▪ Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicable en materia de construcción.
PREDIO B: Son los que se ubican en esquina de una vialidad y se considera en relación al área que acredite el solicitante.	
75%	Del predio podrá destinarse a la construcción, utilizando el 0,05% del área edificable de manera proporcional en uso habitacional y comercial, pudiendo incrementar el uso comercial siempre y cuando se respete como mínimo un 75% del área edificable de uso habitacional, cumpliendo con lo que estipula la ley de ingresos vigente. El uso comercial permitido será de acuerdo a la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.



INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



Área Libre	
25%	Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables. ▪ La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines. ▪ Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicable en materia de construcción.
Alturas de construcción	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La construcción del predio será normada de acuerdo a la sección de la vialidad y/o corredor urbano que corresponde la ubicación del lote en relación al frente del acceso principal del predio, no incluyendo tinacos. ▪ Para construcciones mayores de dos niveles se debe considerar una altura máxima por cada nivel de construcción de cuatro metros. 	
Estacionamiento	
Toda edificación habitacional y/o comercial debe cumplir con un 90% de los cajones de estacionamientos que norma el Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca vigente o Reglamento Municipal en su caso, según corresponda los géneros de uso, considerando dentro de este porcentaje, áreas de estacionamiento para bicicletas, motocicletas y cajones especiales para personas con discapacidad.	
Subdivisión	
Es permitido subdividir predios con superficies mayores cuando las resultantes se obtienen predios con áreas de 1000 m2 mínimo; se permitirá un frente mínimo del predio de veinte metros.	

B.8.- ZONA PE- PRESERVACIÓN ECOLÓGICA.

Área no urbanizable que por sus características naturales condicionen el equilibrio ecológico de su entorno y destinada a las actividades agropecuarias, forestales y de conservación, restauración y mejoramiento ambiental.

El aprovechamiento de los recursos naturales de estas zonas se sujetará, en todo caso, a lo establecido en el artículo 95 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca y la Ley de Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca.

ÍNDICE DE VIVIENDA: Estará regida por el coeficiente de ocupación del suelo en relación al porcentaje de construcción, área libre, estacionamiento y altura, de acuerdo a la ubicación del predio.

ÍNDICE DE VIVIENDA	
DESTINO DEL PREDIO.	
Zona destinada para predios no menores de 15 000 m2 de superficie. Podrá destinarse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 1.00 % de la superficie total del lote individual o área privativa para una vivienda.	
Área Libre	
99%	Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en:



INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables. ▪ La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines. ▪ Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicable en materia de construcción.
Alturas de construcción	
La altura máxima de construcción incluyendo tinacos será de un nivel o 3.50 m. a partir del nivel de desplante.	
Condicionantes de construcción:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Integrarse a la zona a intervenir. ▪ Ocupar material de la región. ▪ El inmueble en su etapa final debe presentar técnicas que se integre al entorno (muros y azoteas verdes) construcción que no impacte en el proceso de construcción y operación del mismo. ▪ Implementar proyectos de captación de agua pluvial y reúso del agua y diferentes ecotecnias existentes en la actualidad para el beneficio urbano y humano. ▪ Cumplir con lo que establece las condicionantes en la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano. 	
Subdivisión	
Es permitido lotificar predios con superficies mayores cuando las resultantes se obtienen predios con áreas de 15 000 m ² mínimo; se permitirá un frente mínimo del predio de setenta y cinco metros.	

B.9.- ZONA PAE 1 - PARQUE ECOLÓGICO CON APROVECHAMIENTO AGROPECUARIO.

Zona no urbanizable, constituida por espacios rurales continuos al área urbana, que por sus características naturales, condicionen el equilibrio ecológico de su entorno y destinada a las actividades agropecuarias controladas y tendientes a la conservación, restauración y mejoramiento ambiental.

ÍNDICE DE VIVIENDA: Estará regida por el coeficiente de ocupación del suelo en relación al porcentaje de construcción, área libre, estacionamiento y altura, de acuerdo a la ubicación del predio.

ÍNDICE DE VIVIENDA	
DESTINO DEL PREDIO.	
Zona destinada para predios no menores de 10 000 m ² de superficie. Podrá destinarse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 2.00 % de la superficie total del lote individual o área privativa para una vivienda.	
Área Libre	
98%	Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables. ▪ La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines.



INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



	<ul style="list-style-type: none"> Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicable en materia de construcción.
Altura de construcción	
La altura máxima de construcción incluyendo tinacos será de un nivel ó 4.00 m. a partir del nivel de desplante.	
Condicionantes de construcción	
<ul style="list-style-type: none"> Integrarse a la zona a intervenir. Ocupar material de la región. El inmueble en su etapa final debe presentar técnicas que se integre al entorno (muros y azoteas verdes) u otro tipo de construcción que no impacte en el proceso de construcción y operación del mismo. Implementar proyectos de captación de agua pluvial y reuso del agua y diferentes ecotecnias existentes en la actualidad para el beneficio urbano y humano. <p>Cumplir con lo que establece las condicionantes en la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.</p>	
Subdivisión	
Es permitido subdividir predios con superficies mayores cuando las resultantes se obtienen predios con áreas de 10 000 m ² mínimo; se permitirá un frente mínimo del predio de setenta metros.	

B.10.- ZONA PAE 2 - PARQUE ECOLÓGICO LIMITADO DE MUY BAJA INTENSIDAD

Zona de parque ecológico, que por su valor naturalísimo requiere protección, estará limitada en el tipo de actividades permitidas y en la intensidad de uso, expresada en un bajo aprovechamiento del suelo y reducido número de usuarios por unidad de superficie.

ÍNDICE DE VIVIENDA: Estará regida por el coeficiente de ocupación del suelo en relación al porcentaje de construcción, área libre, estacionamiento y altura, de acuerdo a la ubicación del predio.

ÍNDICE DE VIVIENDA	
DESTINO DEL PREDIO	
Zona destinada para predios no menores de 8000 m ² de superficie. Podrá destinarse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 5.00% de la superficie total del lote individual o área privativa para una vivienda.	
Área Libre	
95%	<p>Del predio debe conservar el porcentaje destinado como área libre de construcción considerándose dentro del rubro urbano:</p> <ul style="list-style-type: none"> Conservar el tipo de vegetación existente y/o en su caso coordinarse con la Dirección de Ecología municipal y estatal para determinar el tipo de especie que es compatible con la flora existente. Accesos y andadores dentro del predio debe ser permeables libres de material de construcción nocivo a la filtración y captación del agua; integrándose a la zona con material del mismo. Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicable en materia de construcción.
Niveles de construcción	



INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



La altura máxima de construcción incluyendo tinacos será de un nivel o 4.00 mts a partir del nivel de desplante, incluyendo tinacos y pretilas.
Condicionantes de construcción:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Integrarse a la zona a intervenir. ▪ Ocupar material de la región. ▪ El inmueble en su etapa final debe presentar técnicas que se integre al entorno (muros y azoteas verdes) u otro tipo de construcción que no impacte en el proceso de construcción y operación del mismo. ▪ Implementar proyectos de captación de agua pluvial y reúso del agua y diferentes ecotecnias existentes en la actualidad para el beneficio urbano y humano. ▪ Cumplir con lo que establece las condicionantes en la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.
Subdivisión
Es permitido subdividir predios con superficies mayores cuando las resultantes se obtienen predios con áreas de 8000 M2 mínimo; se permitirá un frente mínimo del predio de setenta metros.

B.11.- ZONA PAE 3 - PARQUE ECOLÓGICO LIMITADO DE BAJA INTENSIDAD

Zona que atiende a una demanda turística y recreativa de la Zona Conurbada de acuerdo al carácter de parque ecológico urbano, que se constituye en un frente próximo al continuo urbano. Se permitirán actividades turísticas y recreativas, principalmente de uso público, sin implicar esto su forma de propiedad.

ÍNDICE DE VIVIENDA: Estará regida por el coeficiente de ocupación del suelo en relación al porcentaje de construcción, área libre, estacionamiento y altura, de acuerdo a la ubicación del predio.

ÍNDICE DE VIVIENDA	
DESTINO DEL PREDIO.	
Zona destinada para predios no menores de 2500 m2 de superficie. Podrá destinarse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 20.00 % de la superficie total del lote individual o área privativa para una vivienda.	
Área Libre	
80%	Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables. ▪ La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines. ▪ Los patios de iluminación y ventilación se normarán en relación a las normas y reglamentos estatales y municipales en su caso aplicables en materia de construcción.
Niveles de construcción	
La altura máxima de construcción incluyendo tinacos será de un nivel o 4.00 m. a partir del nivel de desplante.	
Condicionantes de construcción:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Integrarse a la zona a intervenir. ▪ Ocupar material de la región. 	



INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



- El inmueble en su etapa final debe presentar técnicas que se integre al entorno (muros y azoteas verdes) u otro tipo de construcción que no impacte en el proceso de construcción y operación del mismo.
- Implementar proyectos de captación de agua pluvial y reuso del agua y diferentes ecotecnias existentes en la actualidad para el beneficio urbano y humano.
- Cumplir con lo que establece las condicionantes en la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.

Subdivisión

Es permitido subdividir predios con superficies mayores cuando las resultantes se obtienen predios con áreas de 2500 M2 mínimo; se permitirá un frente mínimo del predio de cincuenta metros.

B.12.- ZONA AP – ÁREA PECUARIA

Zona no urbanizable, constituida por espacios rurales continuos al área urbana, con uso actual y potencial para actividades agropecuarias controladas y tendientes al mantenimiento de la producción rural y a la conservación ambiental.

ÍNDICE DE VIVIENDA: Estará regida por el coeficiente de ocupación del suelo en relación al porcentaje de construcción, área libre, estacionamiento y altura, de acuerdo a la ubicación del predio.

ÍNDICE DE VIVIENDA	
DESTINO DEL PREDIO	
Zona destinada para predios no menores de 10,000 m2 de superficie, Podrá destinarse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 5.00 % de la superficie total de la parcela o lote, permitiéndose construir una vivienda rural.	
Área Libre	
95%	Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables. ▪ La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines. ▪ Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicables en materia de construcción.
Niveles de construcción	
La altura máxima de construcción sin incluir tinacos será de un nivel con una altura máxima de 4.00 partir del nivel de desplante.	
Condicionantes de construcción:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Integrarse a la zona a intervenir. ▪ Ocupar material de la región. ▪ El inmueble en su etapa final debe presentar técnicas que se integre al entorno (muros y azoteas verdes) u otro tipo de construcción que no impacte en el proceso de construcción y operación del mismo. ▪ Implementar proyectos de captación de agua pluvial y reuso del agua y diferentes ecotecnias existentes en la actualidad para el beneficio urbano y humano. 	



INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cumplir con lo que establece las condicionantes en la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.
Subdivisión
Es permitido lotificar predios con superficies mayores cuando las resultantes se obtienen predios con áreas de 10,000 m ² mínimo; con un frente de predio de setenta metros.

B.13.- ZONA E- EQUIPAMIENTO

Zona destinada a la localización de edificios, instalaciones y espacios de uso colectivo en los que se proporciona a la población servicio de: educación, salud, asistencia pública, comercio y abasto, cultura, recreación, deporte, comunicaciones, transporte, servicios urbanos y administración pública.

ÍNDICE DE VIVIENDA: Estará regida por el coeficiente de ocupación del suelo en relación al porcentaje de construcción, área libre, estacionamiento y altura, de acuerdo a la ubicación del predio.

ÍNDICE DE VIVIENDA	
DESTINO DEL PREDIO.	
Zona destinada para predios derivados de las áreas de donación resultante de una subdivisión, lotificación y/o fraccionamiento de predios mayores de 5000 m ² de superficie en cumplimiento Reglamento de Fraccionamiento para el Estado de Oaxaca y/o Municipal. Podrá destinarse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 80.00 % de la superficie total del lote individual o área privativa para uso de servicio comunitario, no permitiéndose vivienda.	
Área Libre	
20%	Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables. ▪ La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines. ▪ Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicable en materia de construcción.
Altura de construcción	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La construcción del predio será normada de acuerdo a la sección de la vialidad y/o corredor urbano que corresponde la ubicación del lote en relación al frente del acceso principal del predio, no incluyendo tinacos. ▪ La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines. ▪ Altura máxima por nivel de construcción será como máximo de cuatro metros. 	
SUBDIVISIÓN	
No es permitido lotificar predios.	



MUNICIPIO DE OAXACA
DE JUÁREZ

INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



· PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD ·

B.14.- ZONA ZV - ZONA VERDE

Zona conformada por espacios abiertos con población vegetal de uso colectivo para la recreación y práctica del deporte de la población. Se permitirá la instalación de parques y jardines con mobiliario urbano, juegos infantiles y con las construcciones indispensables para su conservación y mantenimiento.

B.15.- ZONA IN -INFRAESTRUCTURA

Zonas en la que sólo se permitirá la instalación de las edificaciones y equipos necesarios para el funcionamiento de los sistemas de infraestructura de: agua potable, alcantarillado, drenaje, para los energéticos y para las comunicaciones.

B.16.- ZONA CA- CUERPO DE AGUA

Zona formada por cuerpos de agua en la que sólo se permitirá su uso racional, recreativo o productivo y la localización de instalaciones para su conservación y mantenimiento.

B.17.- ZONA ZA - ZONA ARQUEOLÓGICA

Área no urbanizable, que comprende monumentos y vestigios arqueológicos de los sitios y zonas de importancia, delimitada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia – INAH- con el fin de constituir una zona de investigación, protección, restauración y recuperación arqueológica; así como de difusión del patrimonio histórico y cultural de Oaxaca, a través del turismo y de los visitantes, esta zona está restringida al uso de suelo y construcción en coordinación con INAH y Municipio (Desarrollo Urbano).

El aprovechamiento de los recursos arqueológicos y naturales de estas zonas se sujetará, en todo caso, a lo establecido en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y en su Reglamento, así como a dictamen previo emitido por el INAH.

III.- NORMAS TÉCNICAS GENERALES DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO

a) DISPOSICIONES GENERALES DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO.

1. Estas normas son de aplicación general en el uso y aprovechamiento de predios y construcciones que se encuentren o ejecuten en el ámbito territorial del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca.
2. Los cambios a los usos del suelo sólo podrán autorizarse por la dependencia en materia de desarrollo urbano del Honorable Ayuntamiento, previo dictamen técnico y de conformidad a lo establecido en este Instrumento en materia de Desarrollo Urbano.
3. Las modificaciones de uso del suelo no previstas en este instrumento se solicitarán por escrito y deberán ajustarse a lo señalado en los artículos 55, 56 y 57 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca y el cumplimiento de normas municipales y Ley de Ingresos del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, vigente.
4. Los usos permitidos vinculados con Estudios Especiales (EE), se determina de acuerdo a las características de cada proyecto que requerirán de un dictamen especial derivado de un estudio



MUNICIPIO DE OAXACA
DE JUÁREZ

INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



· PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD ·

revisado y analizado en las áreas correspondiente, cumplimiento el solicitante lo que determina la Ley de ingresos municipal vigente, información que se detalla en la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano con actualización de vialidades, usos del suelo, densidades, estacionamiento y rescate de espacios públicos para el Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca.

5. Para el caso de las autorizaciones para instalar una antena de telefonía celular, a primera instancia queda prohibido, y pudiese ser factible siempre y cuando cumpla con las condicionantes que determina la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.

6. En el caso de solicitud para autorización de fraccionamientos, la expedición de licencias se deberá sujetar a lo dispuesto en la autorización correspondiente, a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, Ley de Equilibrio Ecológico, Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de Oaxaca y a las presentes normas de zonificación secundaria.

7. Los usos y construcciones que se consideran en las zonas de patrimonio histórico, artístico y cultural cumplirán con las normas que establece el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

8. Los predios con autorizaciones vigentes de uso del suelo podrán continuar funcionando con este uso, aun cuando no estén permitidos por el presente instrumento de desarrollo urbano, cumpliendo con la vigencia que determina el mismo documento.

9. En este caso no se autorizarán ampliaciones ni remodelaciones a las construcciones existentes, ni se permitirá la fusión de lotes vecinos para incorporarlos a los usos prohibidos.

10. La subdivisión, lotificación y fraccionamiento de terrenos se autorizarán de acuerdo a lo dispuesto en el presente Instrumento de Desarrollo Urbano, así como al Título Sexto, Capítulo Primero de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca y normas municipales.

B) ALINEAMIENTO.

1. Para obtener el dictamen de Alineamiento de un predio el solicitante debe requisitar el formato y cumplir con los requisitos que establece el trámite.

2. No podrá sobresalir del alineamiento del predio ninguna construcción o volado sobre la vía pública.

3. Los alineamientos para predios que se ubican en una vialidad con sección variable se debe tomar en consideración el punto medio de la medida de la sección.

4. Se establecerán medidas que eviten usos en la vía pública que afecten el alineamiento, la sección de calles y avenidas, o que interrumpan el tránsito vehicular.

5. No se permitirá el establecimiento de construcciones permanentes de uso comercial o de servicios, ni estacionamientos de vehículos que impida el libre tránsito de peatones en plazas, explanadas, andadores y banquetas.



INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



6. Para los proyectos que realicen el proceso de retranqueo dentro del predio, deben de cumplir con los esquemas de acuerdo a la sección de la vialidad correspondiente a la ubicación de su predio, así mismo deberán establecer el destino del uso del área libre frente a la construcción, indicándose en la licencia de construcción el cumplimiento del proyecto.

C) RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCIÓN.

1. Entre las construcciones se respetará una separación mínima, en la colindancia posterior, del 15% de la altura de la edificación, cuando ésta coincida con la orientación norte para permitir el asoleamiento entre las construcciones.

2. Todo tipo de construcción en muros y/o bardas en colindancia deben dejar y respetar la junta constructiva que determina el Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca.

3. Las alturas de cada edificación se normara de acuerdo a la ubicación del predio según corresponde la nomenclatura de la cartografía que determina este documento.

4. En construcciones con servicio a la ciudadanía debe cumplir con rampas y accesos que establecen los reglamentos para personas con discapacidad.

5. Toda obra pública en relación a banquetas debe considerar rampas para personas con discapacidad de acuerdo a las normas que determina el Reglamento para la Atención de Personas con Discapacidad y Senescentes del Municipio de Oaxaca de Juárez.

6. Los proyectos que determine la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano, en relación a los dictámenes, estudios especiales y condicionantes, se analizaran a través de la mesa intermunicipal en coordinación con el área correspondiente a las autorizaciones de licencias de construcción para obra privada y/o pública.

D) RESTRICCIONES VIALES.

1. Todas las vialidades que se manifiesta en la cartografía derivada del presente Instrumento en materia de Desarrollo Urbano, tendrán definida su sección, por lo que los predios colindantes quedarán sujetos a restricción de todo tipo de construcción en estas áreas. Estas restricciones no podrán considerarse como parte del área libre de construcción establecida en las normas básicas de zonificación secundaria.

2. Todo ciudadano que no respete las secciones determinadas en este instrumento en materia de Desarrollo Urbano será acreedor de una sanción correspondiente a lo que determina la Ley de Ingresos para el ejercicio vigente de este Municipio.

E) ZONAS FEDERALES Y DERECHOS DE VÍA.

1. Las Zonas Federales (ZF) por ríos, arroyos, escurrimientos naturales y depósito de agua quedan sujetas a lo que señala la Ley de Aguas Nacionales determinadas por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA).



MUNICIPIO DE OAXACA
DE JUÁREZ

INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



· PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD ·

2. Zonas de derechos de vía (DV) determinadas por Comisión Federal de Electricidad (CFE), Secretaría de Comunicación y Transporte (SCT), Ferrocarriles Nacionales de México (FN), están sujetas a lo que señale las normas Comisión Federal de Electricidad, Ley de Vías de Comunicación y Transporte.

F) INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA.

1. Los materiales para los acabados y recubrimientos exteriores de las construcciones serán preferentemente de materiales naturales, tales como piedra, madera, barro, tepetate, etc., en caso de utilizar otros materiales, estos deberán de ser aplanados y pintados.

2. En las construcciones deberán emplearse los elementos formales predominantes en la zona tales como techumbres, relación de vanos en fachada, detalles de balconería y ventanería, colores, materiales y sistemas constructivos.

3. Los patios de servicio, de maniobras, antenas, tendedores, calentadores o calderas, depósitos de basura y los tanques de agua, combustible o cualquier sustancia no podrán quedar visibles desde ningún punto del exterior del predio o en su caso deberán complementarse con elementos verdes que eviten el impacto visual.

4. Las construcciones ubicadas en terrenos de fuerte pendiente deberán ubicarse en la parte más baja evitando alterar la topografía original de la zona y en los casos en que fuera estrictamente necesario solo se permitirá terracear o cortar la superficie equivalente al área de desplante de la construcción, con el permiso correspondiente por parte de las instancias en materia de desarrollo urbano y ecología.

5. Los proyectos de lotificación para nuevos fraccionamientos deberán ubicarse como requisito en la falda de los lomeríos y no en las partes altas.

6. Como parte de la integración de la imagen urbana para este Municipio todo ciudadano debe respetar las disposiciones contenidas en las diferentes leyes y reglamentos, vigentes en el Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, así como los correlativos y aplicables del Estado y la Federación.

7. En referencia a los anuncios espectaculares estos son parte de la imagen urbana de este Municipio por lo que todo propietario del inmueble debe respetar las disposiciones contenidas en las diferentes leyes y reglamentos, vigentes en el Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, así como los correlativos y aplicables del Estado y la Federación.

8. Los anuncios o letreros publicitarios colocados sobre azoteas, se autorizarán solamente en corredores urbanos, a una distancia de 350 mts., entre ellos. De existir un anuncio de este tipo, el mismo deberá cumplir con los reglamentos, normas y leyes en la materia, tanto Municipal, Estatal y Federal.

9. La construcción e instalación de cualquier tipo de elemento, que afecte o altere las dimensiones o la fisonomía de las plazas, parques y jardines, deberán ser autorizadas previo dictamen de la dependencia en materia de Desarrollo Urbano y Ecología y en ningún caso se autorizarán cuando impidan el libre tránsito de peatones.



G) MUROS DE CONTENCIÓN

1. No se permiten muros de contención con paramento vertical hacia las vías públicas con una altura superior a 2.50 metros sobre el nivel de banqueteta, debiendo siempre utilizar materiales adecuados al entorno natural y recubrirse con superficies verdes o bien deberán emplearse técnicas de ingeniería ecológica que permitan mitigar los impactos al ambiente y a la imagen urbana de la zona.
2. Cuando el terreno tenga un nivel diferente al de banqueteta y sea superior a 2.50 m., éste se resolverá mediante una pendiente o en forma de terrazas. En ningún caso los muros de contención requeridos deberán superar los 2.50 m. de altura.
3. No se permiten la construcción de muros de contención en las colindancias laterales. En los casos en que la pendiente del terreno sea superior al 33.00 %, o no existan restricciones laterales en el predio, se permitirán los muros de contención para evitar deslizamientos o daños a las construcciones colindantes.
4. Todo tipo de construcción de muros de contención debe presentar memoria de cálculo estructural en relación a su construcción y resistencia con anexo a una constancia de seguridad y responsabilidad avalado por un D.R.O.; y propietario o responsable del predio

H) ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

1. Todo tipo de construcción y operación de un establecimiento comercial y habitacional debe cumplir con las normas que determinan el Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del estado de Oaxaca así como el Reglamento de Medio Ambiente, Equilibrio Ecológico y Cambio Climático para el Municipio de Oaxaca de Juárez,
2. En obras nuevas, ampliaciones y regularización para establecimiento comercial y habitacional se comprometerá a sembrar árboles en su predio o fuera de él, según las especies que determine la autoridad municipal en materia de ecología.
3. Toda intervención de predios para construcción de vivienda y/o comercial deben considerar un proyecto de cisterna de captación de agua pluvial.
4. Las áreas libres derivada del porcentaje que determina el uso del suelo correspondiente a su predio, debe implementar un material permeable para la filtración del agua,
5. Todo la construcción de obra nueva, ampliación y/o regularización de tipo habitacional (fraccionamientos) y comercial, debe implementar un proyecto de azoteas verdes, con el visto bueno de la instancia municipal referente a la ecología.

I) ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

1. En vivienda plurifamiliar se debe proveer adicionalmente el estacionamiento para visitas, a razón de un cajón para cada cuatro apartamentos y en viviendas menores de 120.00 m² construidos, un cajón por cada seis apartamentos, disponiendo espacios libres de acceso de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.



MUNICIPIO DE OAXACA
DE JUÁREZ

INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



· PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD ·

2. Estas normas se podrán reducir en un 25.00 % de dicho requerimiento en colonias populares y en un 50.00 % en colonias precarias.
3. En los centros de agencia municipal, centros de barrio, corredores urbanos y demás sectores diferentes a los indicados, se aplicará el 100.00 % del área requerida para el estacionamiento
4. En los casos en que para un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, la demanda total será la suma del área ocupada en el predio de acuerdo al uso destinado.
5. Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 10.00 % menos de lo que estipula el reglamento en el caso de edificios o conjuntos que tengan usos mixtos complementarios, con demanda horaria de espacio para estacionamiento no simultánea, que incluya dos o más usos de habitacional, administración, comercio, recreación o alojamiento.
6. En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, en sótano deben presentar una altura mínima de 2.20; solucionando iluminación y ventilación del mismo; con un carril de acceso y salida de vehículos; separando el paso peatonal;
7. En los estacionamientos públicos y privados se podrá aceptar el estacionamiento lateral en cordón, cajones en batería de 3 a 4 vehículos por fila siempre y cuando se respeten las áreas de circulación, vehicular y peatonal.
8. Tratándose de lotes ubicados sobre vías primarias y con frente a otra vialidad, deberá establecerse por esta última calle el acceso al estacionamiento respectivo.
9. En el caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamiento establecidos deben solventar los espacios dentro de su predio y/o en su caso solucionar el problema en un predio cercano al establecimiento no rebasando 100 metros como máximo; así mismo se, deben preverse las áreas de ascenso y descenso y las bayonetas de acceso para no interferir con la circulación vial.
10. Los estacionamientos deberán tener, excepto en los usos habitacionales unifamiliares, carriles laterales de entrada y salida separados, con un ancho mínimo de 3.0 m. por carril y debidamente señalizados. Las maniobras de estacionamiento deberán realizarse dentro del predio.
11. Cualquiera otra edificación no comprendida en esta relación, se ajustará a estudios y resolución de la Secretaría y/o dependencia en materia de desarrollo urbano.
12. En todo lo aquí previsto, los estacionamientos deberán ajustarse al reglamento que en esta materia se expida.
13. Todo inmueble con servicios a la ciudadanía debe cumplir con los cajones de estacionamiento que establecen los reglamentos para personas con discapacidad.

J) GENERALES:

1. Los asentamientos humanos de los cuales se reconocen a través de este instrumento en materia de desarrollo urbano como asentamientos regulares relación al uso del suelo, deben cumplir con las normas de desarrollo urbano y Ley de Ingreso Municipal vigente.



MUNICIPIO DE OAXACA
DE JUÁREZ

INSTRUMENTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CON ACTUALIZACIÓN DE VIALIDADES, USOS DEL SUELO, DENSIDADES, ESTACIONAMIENTO Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, PARA EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.



· PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD ·

2. A través de la instancia municipal de planeación de proyectos arquitectónicos y urbanos, desarrollo urbano debe crear un banco de proyectos lineales para el rescate de imagen urbana de este municipio.
3. Todo tipo de acciones, trámites, procesos, determinaciones en el ámbito urbano que no es considerado en este documento, tendrá la facultad la dependencia de desarrollo urbano en la materia de realizar lo correspondiente según sea el caso, en base a la fundamentación jurídica de desarrollo urbano.

IV.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Este Instrumento en materia de Desarrollo Urbano con actualización de Vialidades, Usos del Suelo, Densidades, Estacionamiento y Rescate de Espacios Públicos, para el Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca,, se fundamenta en el ámbito Federal, Estatal y Municipal:

Fundamento Federal en los artículos 27 y 115 fracción II, V incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos 3, 9, fracción II, 28 y 48 de la Ley General de Asentamientos Humanos; los artículos 1º y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y de la Protección al Ambiente; los artículos 1º y 113 fracción IV de la Ley de Aguas Nacionales; los artículos 2º y 7º de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Fundamento Estatal se sustenta en el artículo 113 fracción IV inciso d) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; los artículos 1º y 3º de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca; los artículos 138 incisos b) y d), 139 y 141 de la ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca y Ley de Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca, Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca, Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de Oaxaca, Ley de Condominio del Estado de Oaxaca, Plan de Ordenamiento para la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca.

Fundamento Municipal se sustenta en la sección tercera artículo 152, 153, 154, 155, 157, 158, 160, del Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Oaxaca de Juárez, Centro, Oaxaca, Ley de Ingresos del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, para el ejercicio fiscal 2014 en su artículo 145 **décimo noveno transitorio**, y demás reglamentos de aplicación en materia de desarrollo urbano en vigor.