

269



**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO,
CENTRO HISTÓRICO Y ECOLOGÍA**

Tels. 515 47 77 Y 132 40 81 / Murguía No. 800, Centro.

Departamento de Planeación

OFICIO: CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/DUS/018/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 09 de Noviembre del 2018

Exp.

**C. LUZ ESTRELLA MONTAÑEZ MARTÍNEZ Y COPS.
COL. ANTIGUO AEROPUERTO.
MUNICIPIO DE SANTA LUCIA DEL CAMINO, OAXACA.
P R E S E N T E**

*Recibí original
Luz Estrella Montañez Martínez
26-11-18*

En atención al formato único con número de folio 000097 de fecha 16 de Febrero de 2018, en donde solicita el cambio de uso de suelo del lote ubicado en Av. Solidaridad s/núm. Cabecera Municipal, Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca; considerando el oficio No.- SA/AC/842/2018, de fecha 09 de Agosto de 2018, suscrito por el Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Oaxaca de Juárez, mediante el cual notifica a esta Dirección General lo ordenado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de Agosto del presente año, la aprobación del dictamen No.- 007/CDUOPCH/2018, de fecha 11 de Julio de 2018; derivado del dictamen técnico, número CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/122/2018, de fecha 24 de Abril de 2018, signado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, Centro Histórico y Ecología; al respecto informo a usted lo siguiente:

Tomando en consideración las disposiciones normativas contenidas en el Instrumento en Materia de Desarrollo Urbano con Actualización de Vialidades, Usos de Suelo, Densidades, Estacionamiento, Rescate de Espacios Públicos, para el Municipio de Oaxaca de Juárez Oaxaca, aprobado en sesión ordinaria por el Honorable Ayuntamiento de fecha 29 de Mayo del 2014 y publicado en la Gaceta Municipal correspondiente a Mayo 2014, derivado de la cartografía del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Agencia Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal - Xochimilco, del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, aprobado y expedido en sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de Septiembre de 1998, el lote ubicado en Av. Solidaridad s/núm. Cabecera Municipal, propiedad de los C. Luz Estrella Montañez Martínez y Copropietarios, registra el uso de suelo de PAE2 Parque Ecológico Limitado de Muy Baja Intensidad, 1 Lote/8,000 m², predio que acredita el solicitante mediante [REDACTED]

[REDACTED] del Estado de Oaxaca de Juárez; determinandose el cambio de Uso de Suelo, HM*D (Habitacional Media Densidad) 1 LOTE /200 m², bajo las siguientes condicionantes.

PRIMERO: Se dictamina factible el cambio de uso de suelo al lote ubicado en Av. Solidaridad s/núm. Cabecera Municipal, propiedad de los C. Luz Estrella Montañez Martínez, Roberto Alfredo Montañez Martínez y Hahasiah Yosua Cervantes Martínez; determinándose el uso de suelo HM*D - Habitacional Media Densidad 1 lote /200 m², quienes deben respetar las condiciones impuestas en el oficio número CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/122/2018 de fecha 24 de Abril de 2018, signado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, Centro Histórica y Ecología, el cual forma parte integral del presente dictamen.



**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO,
CENTRO HISTÓRICO Y ECOLOGÍA**

Tels. 515 47 77 Y 132 40 81 / Murguía No. 800, Centro.

Departamento de Planeación

OFICIO: CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/DUS/018/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 09 de Noviembre del 2018

SEGUNDO: Se establece como restricción que el predio, referente al presente dictamen, no podrá ser objeto de nuevo cambio de uso de suelo o cambio de densidad.

TERCERO: Queda estrictamente prohibido que en el predio objeto del presente dictamen de cambio de uso de suelo, se realicen construcciones bajo el régimen de condominio.

CUARTO: Para la regularización de la subdivisión del predio objeto del cambio de uso de suelo, se deberá analizar lo establecido en el considerando VI del presente dictamen.

QUINTO: Se ordena a la Dirección General de Desarrollo Urbano, Centro Histórico y Ecología, realizar los cambios y modificaciones a la cartografía, Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Agencia Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal – Xochimilco, del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca e Instrumento en Materia de Desarrollo Urbano con Actualización de Vialidades, Usos de Suelo, Densidades, Estacionamiento y Rescate de Espacios Públicos, para el Municipio de Oaxaca de Juárez, en la cual se represente el nuevo uso de suelo del lote ubicado en Av. Solidaridad s/núm. Cabecera Municipal, Oaxaca de Juárez Oaxaca, cuyos propietarios son los C. Luz Estrella Montañez Martínez, Roberto Alfredo Montañez Martínez y Hahasiah Yosua Cervantes Martínez.

SEXTO: Notifíquese el presente dictamen a la Dirección General de Desarrollo Urbano, Centro Histórico y Ecología, para que le dé cumplimiento.

De acuerdo a lo ordenado por el Honorable Cabildo Municipal, esta Dirección de General determina **VIABLE Y PROCEDENTE**, otorgar el cambio de uso de suelo del lote ubicado en Av. Solidaridad s/núm. Cabecera Municipal, jurisdicción del Municipio de Oaxaca de Juárez Oaxaca, con superficie de 24,495.42 m², mismo que acreditan los C. Luz Estrella Montañez Martínez, Roberto Alfredo Montañez Martínez y Hahasiah Yosua Cervantes Martínez, mediante [REDACTED]

[REDACTED] de PAE2 Parque Ecológico Limitado de Muy Baja Intensidad, 1 Lote/8,000 m², al Uso de Suelo Habitacional HM*D - Habitacional Media Densidad 1 LOTE /200 m², debiendo cumplir con la afectación otorgada sobre la Calle Independencia (vialidad inmersa en Zona Federal por arroyo sin nombre, emitida en el dictamen de alineamiento con número de tramite 65238, Licencia 17755 de fecha 05/06/2017, disposiciones contenidas en el Instrumento en Materia de Desarrollo Urbano y Plan Parcial de la zona antes mencionados con las normas y condicionantes que le señalen; cualquier incumplimiento será motivo de la cancelación del uso de suelo y/o sanciones respectivas de acuerdo a la Ley de Ingresos vigente, por lo anterior se otorga al predio en mención el siguiente:

268



**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO,
CENTRO HISTÓRICO Y ECOLOGÍA**

Tels. 515 47 77 Y 132 40 81 / Murguía No. 800, Centro.

Departamento de Planeación

OFICIO: CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/DUS/018/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 09 de Noviembre del 2018

USO DE SUELO:

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.

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.

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 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. 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 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. El uso comercial permitido será de acuerdo a la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.
-----	---

LEY GENERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA
ART. 106. LA CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN SE LLEVARÁ A CABO EN EL MOMENTO EN QUE.
III. SE GENERAN VERSIONES PÚBLICAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES DE TRANSPARENCIA
PREVISTAS EN ESTA LEY.

**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO,
 CENTRO HISTÓRICO Y ECOLOGÍA**

Tels. 515 47 77 Y 132 40 81 / Murguía No. 800, Centro.

Departamento de Planeación

OFICIO: CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/DUS/018/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 09 de Noviembre del 2018

Área 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

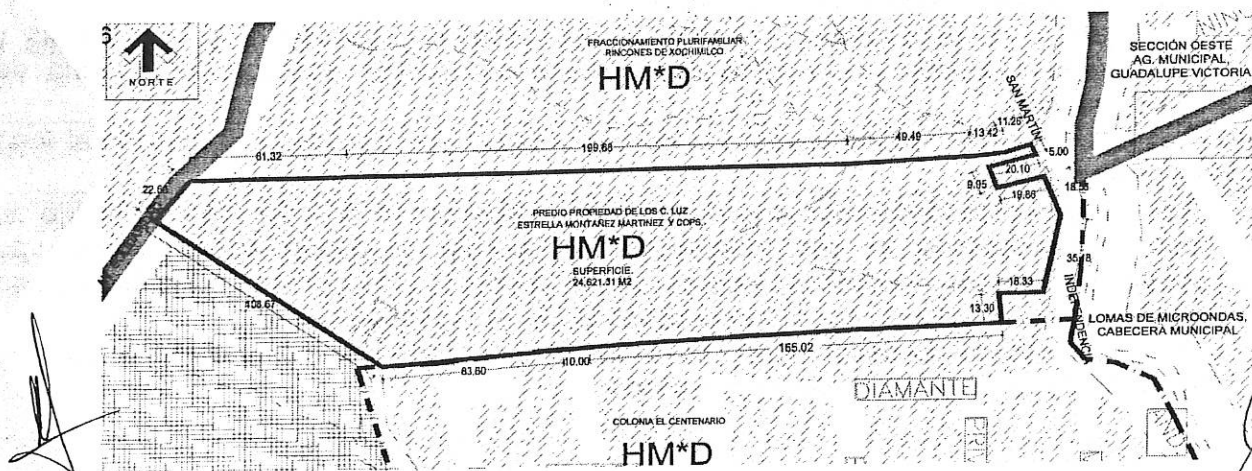
- Las alturas de cada construcción dentro del predio serán normadas de acuerdo a la sección de la vialidad y/o corredor urbano que corresponde la ubicación del lote en relación al frente del acceso principal del predio, no incluyendo tinacos.
- Para construcciones mayores de dos niveles se debe considerar una altura máxima por cada nivel de construcción de cuatro metros.

Estacionamiento

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 m² mínimos; se permitirá un frente mínimo del predio de ocho metros.



LEY GENERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA
 ART. 106. LA CLASIFICACION DE LA INFORMACION SE LLEVARA A CABO EN EL MOMENTO EN QUE,
 III. SE GENERAN VERSIONES PUBLICAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES DE TRANSPARENCIA
 PREVISTAS EN ESTA LEY.

267



**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO,
CENTRO HISTÓRICO Y ECOLOGÍA**

Tels. 515 47 77 Y 132 40 81 / Murguía No. 800, Centro.

Departamento de Planeación

OFICIO: CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/DUS/018/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 09 de Noviembre del 2018

Esta Normativa realizó el cobro respetivo por dictamen por cambio de uso de suelo, de acuerdo al Artículo.- 139 Fracción VI, inciso A), Fracción LV, Fracción LXXIII, inciso D), Fracción LXXIV, inciso B), Fracción X, inciso B) de la Ley de Ingresos para el Municipio de Oaxaca de Juárez Oax, para el ejercicio fiscal 2018. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, Artículo.- 4 fracción XXVI, Capítulo Segundo artículo 8, fracción II, XIII, XVIII, art.- 102, fracción III, art.- 189, 191, Ley General de Asentamientos Humanos capítulo segundo, art.- 9, y Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural, para el Estado de Oaxaca, artículos 26, 27 y 33; Oficio No.- CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/122/2018, de fecha 09 de Abril de 2018, Dictamen No.- 007/CDUOPCH/2018, de fecha 11 de Julio de 2018, suscrito por integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Centro Histórico y Acta de Sesión Ordinaria de Cabildo por el Honorable Ayuntamiento, de fecha 09 de Agosto de 2018.

Sin más por el momento, quedo de usted.

ATENTAMENTE
"EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ"

**DIRECTORA DE PLANEACIÓN URBANA Y
PROYECTOS**

**DIRECTORA GENERAL DE DESARROLLO
URBANO, CENTRO HISTÓRICO Y ECOLOGÍA**

ARQ. MA. MAGDALENA CRUZ ARAGÓN

M. ARQ. MIRIAM BERENICE CANSECO LÓPEZ

**PATRIMONIO CULTURAL DE LA
HUMANIDAD
DIRECCIÓN GENERAL
DESARROLLO URBANO
CENTRO HISTÓRICO Y ECOLOGÍA
2017-2018**

C.C.P. - EXPEDIENTE. C.C.P. - MINUTARIO
MSCL/AMCAR/GV
XAGP