

252



**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/012/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 26 de Septiembre del 2018

C. LUIS GERARDO FELGUERREZ CARPY
2ª. PRIVADA DE SABINOS, NO.- 203
AGENCIA SAN FELIPE DEL AGUA.
MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.
P R E S E N T E.

En atención a la solicitud mediante oficio No. DGDUCHE/DL/DAUSNO/00127/2018, de fecha 07 de Mayo del 2018, suscrito por la Dirección de Licencias, adscrita a esta Normativa, con anexo su escrito de fecha 02 de Mayo de 2018, como propietario del lote No.- 29 y al escrito de fecha 02 de Mayo del 2018, por parte de la C. María Elena Ríos Reyes, como cónyuge y en carácter de apoderada legal del C. Crescente López Cruz, propietario de la parcela general, No.- 161 Z1- P1/1, ubicada en la Agencia de Policía Guadalupe Victoria, jurisdicción del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, solicitando el Cambio de Uso de Suelo del predio No.- 29, emanado de la lotificación irregular generada en la parcela en cuestión; por lo anterior considerando el oficio No.- SA/AC/784/2018, de fecha 02 de Agosto de 2018, suscrito por el Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Oaxaca de Juárez, mediante el cual notifica lo ordenado en sesión ordinaria de cabildo de fecha 02 de Agosto del presente año, 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 las Agencias de San Felipe del Agua y Guadalupe Victoria, del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, aprobado y expedido en sesión ordinaria de cabildo de fecha 2 de Julio de 1998, la parcela general, No.- 161 Z1- P1/1, propiedad del C. Crescente López Cruz, registra el uso de suelo de PAE1 Parque Ecológico con Aprovechamiento, Agropecuario 1 Lote /10,000 M2, parcela subdivida de forma irregular que origina el lote de su propiedad con número, 29, mismo que usted acredita mediante [REDACTED], donde al Noreste del predio en la cartografía Municipal se registra el área Urbana.

Derivado de lo anterior esta Normativa, integra el expediente y oficio, No.- CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/159/2018, de fecha 23 de mayo de 2018, tendiente al Cambio de Uso de suelo, para la parcela general, No.- 161 Z1- P1/1, propiedad del C. Crescente López Cruz, mismo que fue enviado a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Centro Histórico para su aprobación, derivado de la autorización esta Normativa recibe notificación del cambio de uso de suelo, para la parcela en comento propiedad del C. Crescente López Cruz, por parte del Honorable Cabildo Municipal, mediante oficio No.- SA/AC/784/2018, de fecha 02 de Agosto de 2018, con anexo

RECIBI DICTAMEN ORIGINAL
AÑO SERGIO PÉREZ U.

05 OCT 2018

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.



**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/012/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 26 de Septiembre del 2018

dictamen técnico, No.- 008/CDUOPCH/2018, de fecha 11 de Julio de 2018, suscrito por integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Publicas y Centro Histórico, derivándose el acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 02 de Agosto del 2018, donde determinan lo que a letra dice lo siguiente:

PRIMERO: Se dictamina factible el cambio de uso de suelo solicitado asignándosele a la parcela número 161, Z-1-P1/1, de la Agencia de Policía Guadalupe Victoria, Oaxaca de Juárez, Oaxaca, como uso de suelo el HMB*D (Habitacional, muy baja Densidad) un lote por cada quinientos metros cuadrados, el cual deberá respetar las condiciones impuestas en el oficio número CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/159/2018, signado por la Directora General de Desarrollo Urbano, Centro Histórica y Ecología, el cual forma parte integral del presente dictamen.

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

TERCERO: Se prohíbe estrictamente la construcción bajo el régimen de condominio en el predio objeto del presente dictamen.

CUARTO: Para el caso de que la parcela número 161, Z-1-P1/1 objeto de subdivisión, no podrán autorizarse lotes menores de quinientos metros cuadrados y deberá cumplir con diez por ciento de donación del área vendible con las características establecidas en el artículo 77 del Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de Oaxaca.

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 las Agencias de San Felipe del Agua y Guadalupe Victoria, 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 de la parcela 161, Z-1-P1/1, dentro de la Jurisdicción de la Agencia de Policía Guadalupe Victoria, Oaxaca de Juárez, Oaxaca.

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

De acuerdo a lo ordenado por el Honorable Cabildo Municipal, esta Dirección de área determina VIABLE Y PROCEDENTE, otorgar el cambio de uso de suelo solamente sobre el lote No.- 29, con superficie de 491.40 m2, que acredita, mediante Instrumento 250, Volumen 6, de fecha 7 de Diciembre del 2010, de PAE1 Parque Ecológico de Aprovechamiento, Agropecuario 1 LOTE /10,000 m2, al Uso de Suelo Habitacional **HMB*D Habitacional de Baja Media Densidad 1 LOTE /500 m2**, mismo que debe cumplir con las disposiciones contenidas en el Instrumento en_

251



**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/012/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 26 de Septiembre del 2018

Materia de Desarrollo Urbano y Plan Parcial de la zona antes mencionados con las normas y condicionantes que le señalen y 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:

USO DE SUELO:

HABITACIONAL

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.▪ 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.
-----	--

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.



**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/012/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 26 de Septiembre del 2018

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

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

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 PUBLICAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES DE TRANSPARENCIA
PREVISTAS EN ESTA LEY.

250



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

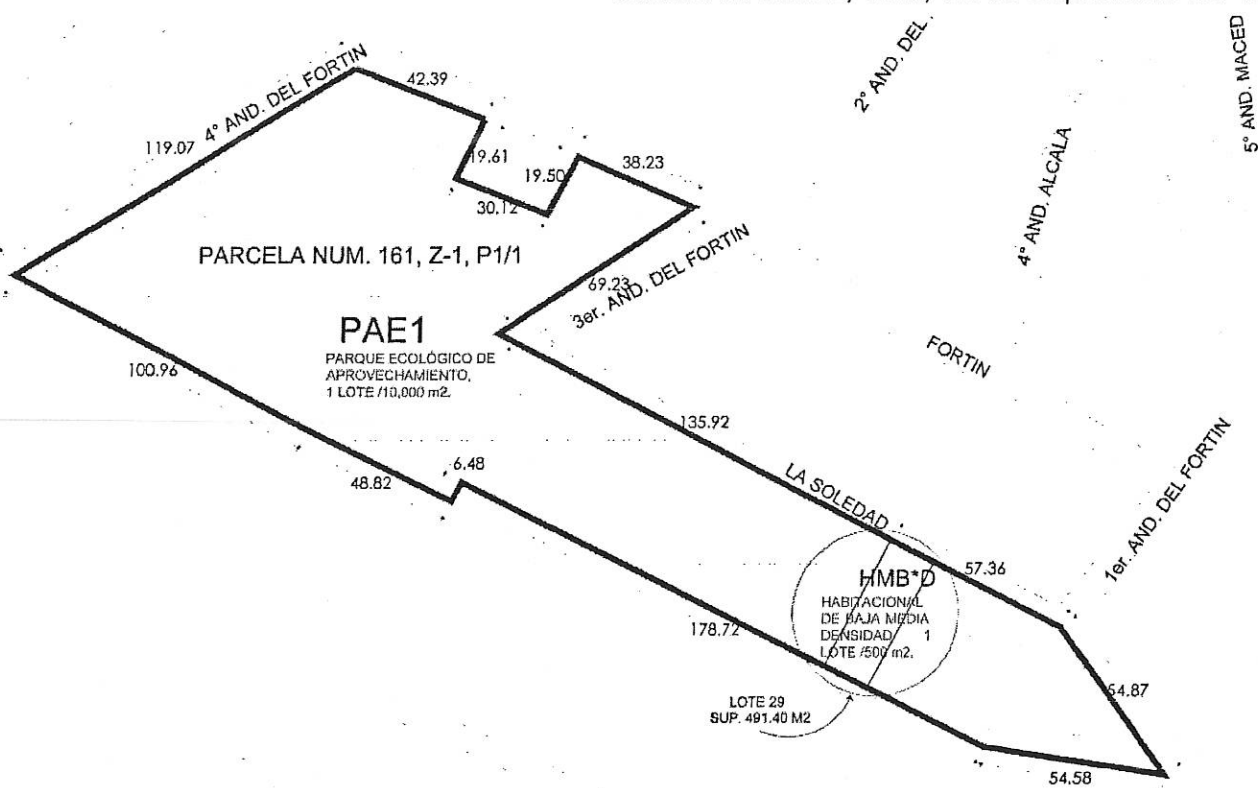
Tels. 515 47 77 Y 132 40 81 / Murguía No. 800, Centro.

Departamento de Planeación

OFICIO: CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/DUS/012/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 26 de Septiembre del 2018



Esta Normativa realizó el cobro respectivo por dictamen por cambio de uso de suelo, en base al Artículo.- 139 Fracción VI, inciso A), Fracción LXXIII inciso A), Fracción LXXIV, inciso B), Artículo.- 184 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/159/2018, de fecha 23 de Mayo de 2018, Dictamen No.- 008/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 de fecha 02 de Agosto del 2018.

Sin más por el momento, quedo de usted.

DIRECTORA DE PLANEACIÓN URBANA Y PROYECTOS.

DIRECTORA GENERAL DE DESARROLLO URBANO, CENTRO HISTÓRICO Y ECOLOGÍA.

DR. MARIA MAGDALENA CRUZ ARAGON

P.A.

ARQ. MARIA MAGDALENA CRUZ ARAGON

ARQ. MIRIAM BERENICE CANSECO

Página 5