



Recibi original: ✓
María Magdalena Manzano A
JUN-16-2019

OAXACA DE JUÁREZ
PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD
2019-2021

"2019, AÑO POR LA ERRADICACIÓN DE LA VIOLENCIA CONTRA LA MUJER".

OFICIO: DDUOPMA/SUBPUL/DPPU/DUS/001/2019

DICTAMEN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Oaxaca de Juárez, Oax., 03 de Junio de 2019.

EXP.

C. MARÍA MAGDALENA MANZANO ALAVEZ
CALLE INDEPENDENCIA, NO.- 400,
AGENCIA SAN LUIS BELTRÁN
MUNICIPIO DE OAXACA DE JUAREZ OAX.
P R E S E N T E .

En atención al oficio número DDUOPMA/0920/2019, de fecha 08 de Mayo de 2019, suscrito por el Director de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Medio Ambiente, anexando su escrito de fecha 08 de Mayo de 2019, donde solicita Cambio de Uso de suelo otorgado por esta Normativa, mediante dictamen de alineamiento con número de tramite 74312, licencia núm. 20485, de fecha 26 de Abril de 2019, emitido al predio ubicado en Calle Independencia No.- 400, Agencia San Luis Beltrán; refiriéndole que dicho predio registra el Uso de suelo de HMB*D Habitacional De Baja Media Densidad 1 Lote /500 m2, alcanzando el predio una superficie de 595.122 m2, el cual usted pretende subdividirlo en un total de dos lotes, con superficies de 216.60 m2 y 339.40 m2, respectivamente, para el uso habitacional, por lo anterior anexa documentación relativa al predio, memoria fotográfica y propuesta de subdivisión; por lo anterior al respecto me permito manifestarle lo siguiente:

Tomando en consideración la visita técnica efectuada al sitio, las disposiciones normativas contenidas en 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, aprobado en sesión ordinaria por el H. Ayuntamiento, de fecha 29 de Mayo del 2014, publicado en la Gaceta Municipal correspondiente a Mayo 2014 y cartografía derivada del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de las Agencias de Donají, San Luis Beltrán y Dolores*-aprobado y expedido en sesión ordinaria de cabildo de fecha 24 de Septiembre de 1998; permite observar que el predio efectivamente registra el uso de suelo HMB*D Habitacional de Baja Media Densidad 1 Lote /500 m2, el cual usted pretende subdividirlo en un total de dos lotes, con superficies de 216.60 m2 y 339.40 m2, de acuerdo al Instrumento en Materia de Desarrollo Urbano antes mencionado, se registra en la zona y próximo al predio el uso de suelo HM*D Habitacional Media Densidad 1 Lote/200 M2, así como el predio en mención colinda con dos vialidades, al Sur con Calle Niño Artillero, registrada con sección de 10.00 mts y al Ponientes con la calle Independencia, con sección oficial de 12.00 mts, donde el predio en mención en esta última vialidad registra afectación en una franja uniforme de 1.30 mts.

De acuerdo a la situación actual de la zona; esta Normativa determina VIABLE Y PROCEDENTE, realizar el cambio de uso de suelo para el predio propiedad de la C. María Magdalena Manzano Alavés, ubicado sobre la Calle Niño Perdido y Calle Independencia No.- 400, Agencia San Luis Beltrán, solamente en la superficie útil del predio de 532.19 m2, sin considerar la superficie de afectación registrada en colindancia sobre la calle Independencia, modificando el dictamen de alineamiento con número de tramite 74312, licencia núm. 20485, de fecha 26 de Abril de 2019, otorgándose al predio en cuestión el siguiente:

OAXACA
CIUDAD PATRIMONIO
DE LA HUMANIDAD

USO DE SUELO:





OAXACA DE JUÁREZ
PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD

2019-2021

"2019, AÑO POR LA ERRADICACIÓN DE LA VIOLENCIA CONTRA LA MUJER".

OFICIO: DDUOPMA/SUBPUL/DPPU/DUS/001/2019

DICTAMEN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Oaxaca de Juárez, Oax., 03 de Junio de 2019.

HM*D – HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD, 1 LOTE /200 M2

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%	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.
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,





OAXACA DE JUÁREZ
PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD

2019-2021

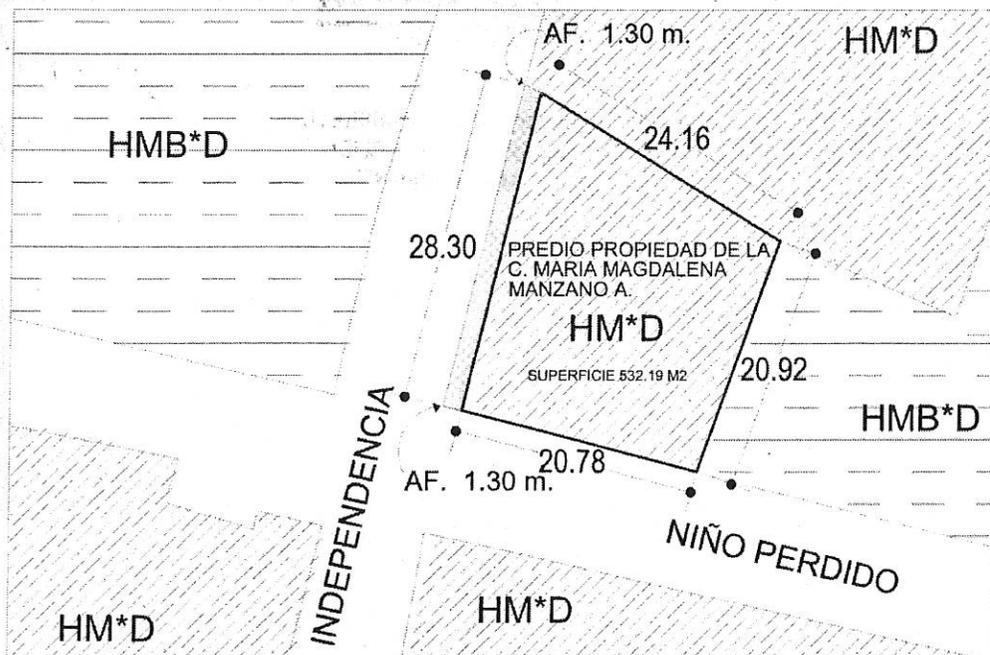
"2019, AÑO POR LA ERRADICACIÓN DE LA VIOLENCIA CONTRA LA MUJER".

OFICIO: DDUOPMA/SUBPUL/DPPU/DUS/001/2019

DICTAMEN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Oaxaca de Juárez, Oax., 03 de Junio de 2019.

	<p>estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables.</p> <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.
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	
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 mínimos; se permitirá un frente mínimo del predio de ocho metros.	





OAXACA DE JUÁREZ
PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD
2019-2021

"2019, AÑO POR LA ERRADICACIÓN DE LA VIOLENCIA CONTRA LA MUJER".

OFICIO: DDUOPMA/SUBPUL/DPPU/DUS/001/2019

DICTAMEN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Oaxaca de Juárez, Oax., 03 de Junio de 2019.

Esta Normativa realizó el cobro respetivo por dictamen por cambio de uso de suelo, en base al Artículo.- 140 Fracción VI, inciso A), Fracción XXVIII, Fracción LXXIII inciso B), Fracción LXXIV, inciso B), de la Ley de Ingresos para el Municipio de Oaxaca de Juárez Oax, para el ejercicio fiscal 2019. 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, Capitulo Segundo artículo 8, fracción II, XIII, XVIII, art.- 102, fracción III, art.- 189, 191, Ley General de Asentamientos Humanos capitulo segundo, art.- 9, y Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural, para el Estado de Oaxaca, artículos 26, 27 y 33. Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Oaxaca de Juárez, art.-165 fracción XXVII, XXX; Art.- 168, fracción I, IV y V, XI.

Sin más por el momento, quedo de usted.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN
"EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ"
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO OBRAS
PÚBLICAS Y MEDIO AMBIENTE.



ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN
"EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ"
SUBDIRECTORA DE PLANEACIÓN URBANA
Y LICENCIAS.

OAXACA DE JUÁREZ
PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD
2019-2021

ARQ. CARLOS MORENO GOMEZ **ARQ. HAYDEE CLAUDINA DEGYVES MENDOZA**
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y MEDIO AMBIENTE

C.C.P.- EXPEDIENTE.
CMG/HCDM/JLMZ

OAXACA
CIUDAD PATRIMONIO
DE LA HUMANIDAD

