



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/003/2019

DICTAMEN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Oaxaca de Juárez, Oax., 21 de Agosto de 2019.

EXP.

**C. ROSARIO RIVERA LUIS
CARRETERA INTERNACIONAL CRISTOBAL COLÓN, SIN NÚMERO
AGENCIA SANTA ROSA PANZACOLA.
MUNICIPIO DE OAXACA DE JUAREZ OAX.
P R E S E N T E .**

RECIBI ORIGINAL



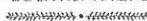
11/SEPT/19

MIG. GILUIS FERRERO JIMENEZ

En atención a su escrito de fecha 08 de Julio de 2019, donde solicita Cambio de Uso de suelo, relativo al dictamen de alineamiento con número de tramite 74687, licencia núm. 20815, de fecha de dictamen 24/06/2019, emitido al predio ubicado en Carretera Internacional Cristóbal Colón, Sin Número, Agencia Santa Rosa, perteneciente a la Agencia Santa Rosa Panzacola; refiriéndole que dicho predio registra el Uso de suelo de (E) Equipamiento, zona destinada a la localización de edificios, instalaciones y espacios de uso colectivo en los que se proporciona servicio a la población servicio de: Educación, Salud, Asistencia Pública, Comercio y Abasto, Cultura, Recreación, Deporte, Comunicaciones, Transporte, Servicios Urbanos y Administración Pública, en la cual no está permitido el uso de suelo comercial (Bodega), mismo que alcanza una superficie de 3,786.00; por lo anterior anexa documentación relativa al predio; 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 la Agencia de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal - Xochimilco-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 (E) Equipamiento, predio que colinda con tres vialidades al Noreste con la Calle Santa Carolina, registrada en la cartografía Municipal con sección de 12.00, vialidad consolidada con pavimento y banquetas de concreto hidráulico, donde el predio se consolida con barda de tipo permanente, alineado a las viviendas existentes, al Sureste el predio colinda con la calle Santa Magdalena, en una longitud de 34.85 mts en esquina con la calle Santa Carolina, vialidad definida con pavimento y concreto hidráulico, misma que físicamente alcanza su sección oficial de 12.00 mts, encontrándose definido el predio por barda de tipo permanente, al Sur Oeste el predio colinda con el Derecho de Vía (DV), denominado Carretera Internacional Cristóbal Colón, registrada con sección de 23.00 mts al eje de la Vía, hacia ambos lados, donde el predio se define con barda de tipo permanente, con banquetas y arroyos vehiculares definidos, existiendo construcciones de tipo comercial colindantes al predio, con afluencia vehicular y peatonal, donde el predio se acreditado mediante escritura general

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 PREVISITAS EN ESTA LEY.





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/003/2019

DICTAMEN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Oaxaca de Juárez, Oax., 21 de Agosto de 2019.



De acuerdo a la situación física actual de la zona donde se ubica el predio y acreditación del mismo, por parte de la C. Rosario Rivera Luis, esta Normativa determina VIABLE Y PROCEDENTE, realizar el cambio de uso de suelo de (E) **Equipamiento**, al uso de suelo HM*D **Habitacional Media Densidad 1 LOTE/200 M2**, para el predio ubicado en Carretera Internacional Cristóbal Colón, Sin Número, Agencia Santa Rosa, perteneciente a la Agencia Santa Rosa Panzacola, con superficie de 3,780.89 m2, quedando condicionado la propietaria a cumplir las normas y leyes en Materia de Desarrollo Urbano, con las características y condicionantes sobre el predio en cuestión respecto al siguiente:

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.

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.



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.



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/003/2019

DICTAMEN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Oaxaca de Juárez, Oax., 21 de Agosto de 2019.

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:

- 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.

OAXACA
CIUDAD PATRIMONIO
DE LA HUMANIDAD
ADMINISTRACION • GOBIERNO





OAXACA DE JUÁREZ
PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD

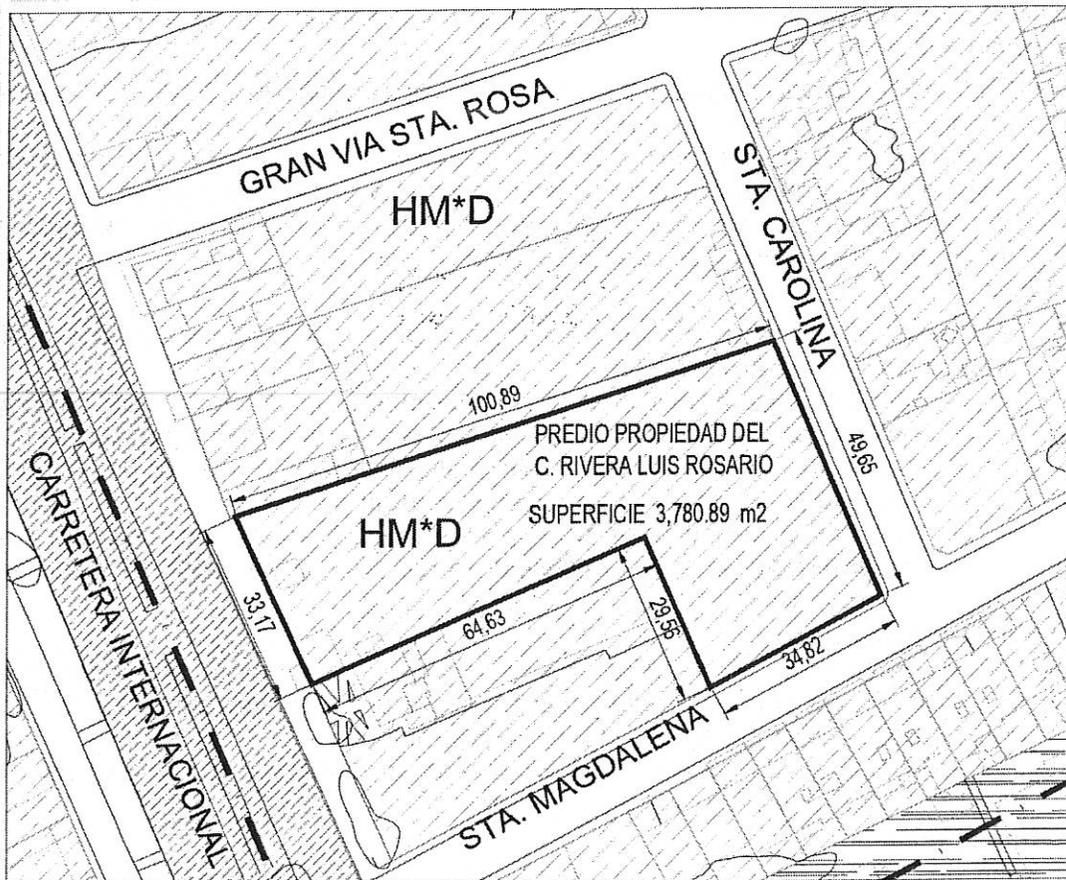
2019-2021

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

OFICIO: DDUOPMA/SUBPUL/DPPU/DUS/003/2019

DICTAMEN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Oaxaca de Juárez, Oax., 21 de Agosto de 2019.



Esta Normativa realizó el cobro respectivo por dictamen, cambio de uso de suelo, en base al Artículo.- 140 Fracción VI, inciso b), Fracción XXIX, inciso c), Fracción LXXIII inciso D), 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, 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. Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Oaxaca de Juárez, art.-165 fracción IX, XXIV, XXV, XXVI, XXIX, XXXI; Art.- 168, fracción I, IV, V, IX, XI.

OAXACA
CIUDAD PATRIMONIO
DE LA HUMANIDAD



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.



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/003/2019

DICTAMEN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Oaxaca de Juárez, Oax., 21 de Agosto de 2019.

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.


ARQ. CARLOS MORENO GOMEZ

OAXACA DE JUÁREZ
PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD
2019-2021

DIRECCIÓN DE DESARROLLO
URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y
MEDIO AMBIENTE


ARQ. HAYDEE CLAUDINA DEGYVES MENDOZA

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

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

OAXACA
CIUDAD PATRIMONIO
DE LA HUMANIDAD



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.