

Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano.
Dpto: Administración del Plan de Desarrollo Urbano.
Oficio: DGDU/DCDU/635/2014
Oficio: Dictamen Técnico de Análisis Urbano

Cd. Juárez, Chih. a 04 de agosto del 2014

Marco Antonio Reyes Urias
Director General ADM Industrial
Presente

En respuesta a la solicitud recibida ante esta Dirección General de Desarrollo Urbano por medio de Ventanilla Única mediante la cual se solicita un Dictamen Técnico de Análisis Urbano sobre un predio de propiedad particular, esta Autoridad emite el siguiente:

Dictamen Técnico

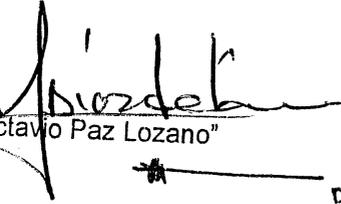
Antecedentes:

1. De acuerdo a la solicitud de Ventanilla Única con número de control 4342 se solicito a la Dirección General de Desarrollo Urbano un Dictamen Técnico de Análisis Urbano de un predio ubicado al centro-sur de la ciudad con el objetivo de obtener un **uso de suelo** con giro específico de **Locales Comerciales y Microindustria de Automatización**.
2. Dicha solicitud es promovida por el C. Marco Antonio Reyes Urias en su carácter de Director General de ADM Industrial.
3. Que el Predio en estudio tiene una superficie total de **283,548.41 m²**.

Considerados:

1. El predio en estudio se encuentra en los límites normativos del Plan Desarrollo Urbano con una zonificación **HE-40 (Habitacional Ecológica)** colindante a una zonificación **SH-4/60 (Servicios y Equipamiento)** (figura 1).
2. De la misma manera el predio colinda al norte con la vialidad colectora Camino a San Carlos y al occidente con la vialidad colectora propuesta por el Plan de Desarrollo Urbano denominada Ramón Núñez (figura 1).
3. De acuerdo al Plan Sectorial de Aguas pluviales, este predio se encuentra **fuera de zona con riesgo de inundación** (figura 2).
4. Conforme a la fotografía satelital el predio se encuentra en breña y colinda al norte con vivienda y al sur, oriente y occidente con predios baldíos (figura 3).

"2014, Año del Centenario del Natalicio de Don Octavio Paz Lozano"



DIRECCIÓN GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUÁREZ

RECIBI 22-SEPT-2014

Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
 Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
 Dpto: Administración del Plan de Desarrollo Urbano
 Oficio: DGDU/DCDU/635/2014
 Oficio: Dictamen Técnico de Análisis Urbano

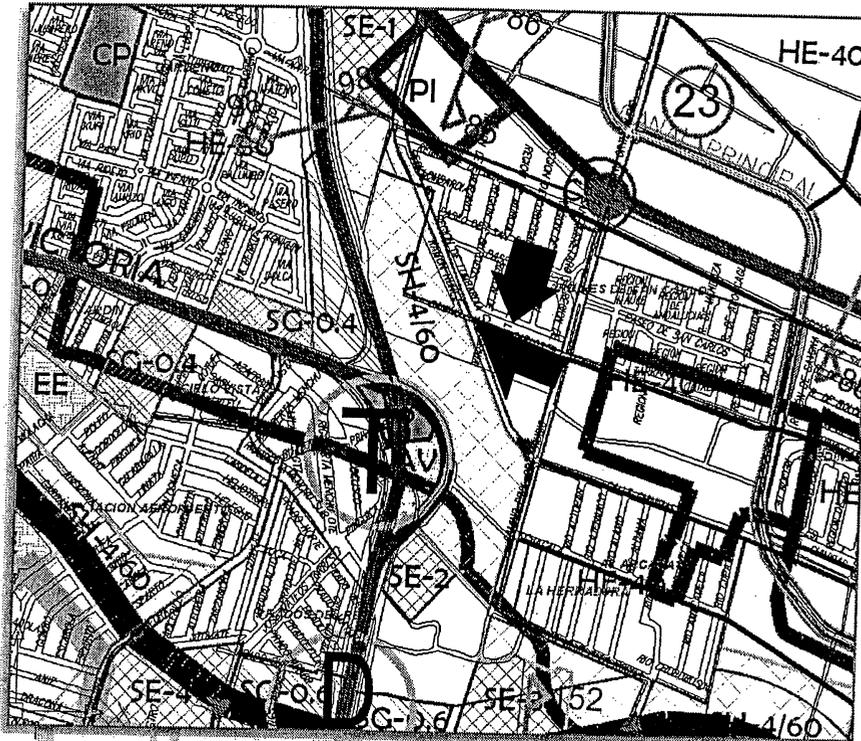


Figura 1. Detalle del Plan de Desarrollo Urbano.



Figura 2. Detalle del Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales.

"2014, Año del Centenario del Natalicio de Don Octavio Paz Lezano"



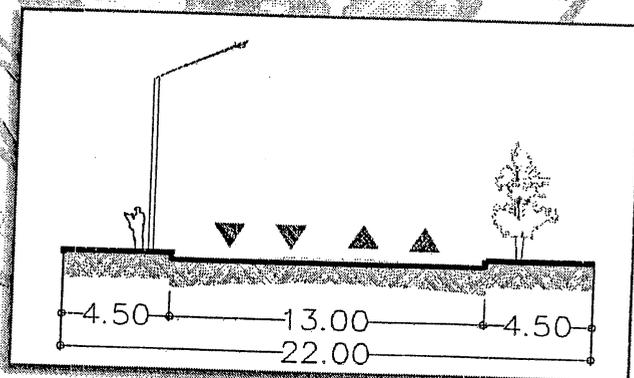
 DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
 MUNICIPIO DE CIUDAD JUÁREZ



Figura 3. Fotografía satelital.

5. Las vialidades que establece el Plan de Desarrollo Urbano colindantes al predio son:

- a. Vialidad Secundaria Ramón Núñez con una sección de 22.00 m.



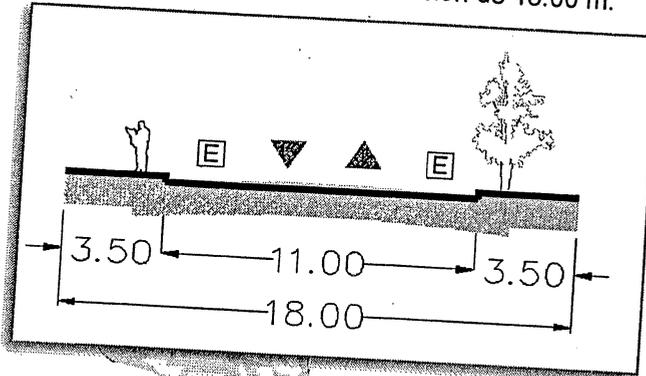
"2014, Año del Centenario del Natalicio de Don Octavio Paz Lozano"



DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUAREZ

Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
 Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
 Dpto: Administración del Plan de Desarrollo Urbano
 Oficio: DGDU/DCDU/635/2014
 Oficio: Dictamen Técnico de Análisis Urbano

b. Vialidad Colectora Camino San Carlos con una sección de 18.00 m.



RESOLUTIVO:

De acuerdo al Análisis Técnico realizado por esta Administración basado en los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano y a que el predio en estudio se encuentra colindante a un área con una zonificación SH-4/60, la Dirección General de Desarrollo Urbano con base a sus facultades y al Artículo 72 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, considera **FACTIBLE** que al predio en cuestión se le otorgue un uso de suelo **SH-4/60 (Servicios y Equipamiento)**, **Condicionado a:**

Primero) Que para desarrollar el predio estará sujeto a respetar y dar cumplimiento a los instrumentos normativos vigentes.

Segundo) Respetar y al momento de la construcción desarrollar los cuerpos correspondientes de las secciones viales mencionadas anteriormente, Vialidad Secundaria Ramón Núñez con una sección de 22.00 m. y Vialidad Colectora Camino San Carlos con una sección de 18.00 m.

Tercero) Deberá contemplarse en el proyecto los elementos necesarios para el mejoramiento de la imagen urbana del sector.

Cuarto) Resolver los escurrimientos pluviales, dentro de los predios.

Quinto) Que de acuerdo con el Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales en su capítulo VII.3.2. Se establece que las acciones relativas a la urbanización y a la propiedad deberán de considerar las implicaciones de la acción urbana en la problemática pluvial y emitir una propuesta de solución, en función de los parámetros y estrategias de este plan y de aquellas otras disposiciones que permitan asegurar la ausencia de riesgos a la población civil y el aprovechamiento y cuidado del recurso del agua.

Sexto) Que las acciones que impliquen urbanización u ocupación del territorio para actividades urbanas, será necesario presentar los estudios hidrológicos correspondientes y en su caso, el diseño estructural de las obras hidráulicas y los estudios de geotecnia y geohidrología que apliquen según normas o lineamientos de la autoridad competente.

Séptimo) Dentro de este mismo Plan en su capítulo VII.3.3. en las acciones relativas a la edificación, entendiéndose en este efecto las acciones que impliquen el acondicionamiento del espacio para asentamiento humano mediante la construcción, demolición, ampliación, rehabilitación de Inmuebles, incluyendo las vías públicas y parques, se atenderá a la problemática específica que presente la superficie objeto de la acción urbana en materia de agua pluvial:

"2014, Año del Centenario del Natalicio de Don Octavio Paz Lozano"

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
 MUNICIPAL
 CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA

Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
Dpto: Administración del Plan de Desarrollo Urbano
Oficio: DGDU/DCDU/635/2014
Oficio: Dictamen Técnico de Análisis Urbano

- a) Los parámetros de diseño estarán fundamentados en este plan y deberán atender las estrategias generales del mismo.
b) Toda obra que se realice, deberá contar con un proyecto de manejo de los escurrimientos pluviales y de solución para su desalojo dentro del predio en cuestión, a excepción de las vías públicas o de aquellos terrenos que presenten condiciones de pre-existencia o cuyas características impliquen un riesgo a la población.
c) Se prohíbe la conexión de obras de drenaje pluvial hacia el sistema de alcantarillado municipal.

Octavo) Realizar las obras de mejora a la vialidad que da acceso los predios.
Noveno) Solucionar el tráfico vehicular y peatonal que generen y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.

El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura (líneas de C.F.E., J.M.A.S., gasoducto y otros).

Undécimo) No afectar la traza vial existente y propuesta dentro del Plan de Desarrollo Urbano vigente y sus planes parciales aplicables.
Duodécimo) Deberá ejecutar la construcción de las banquetas exteriores de protección peatonal, excepto en entradas y salidas, el cual tendrá como objetivo contribuir al mejoramiento de la imagen urbana de la zona. Asimismo, se deberá dar mantenimiento periódico a éstas.

Decimotercero) El presente dictamen no autoriza construcción alguna.
Decimocuarto) Deberá cumplir con el Capítulo 11, Sección 11-02 del Reglamento de Construcción.

Decimoquinto) Respetar las normas establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, Plan de Desarrollo Urbano vigente y los reglamentos vigentes en materia de desarrollo urbano.

Sin más por el momento, y en espera que la presente información le sea de utilidad, quedamos de usted.

Atentamente

Arq. Eduardo Varela Díaz
Director General de Desarrollo Urbano

Arq. Alma Griselda Rendón Quiroz
Directora del Control de Desarrollo Urbano

Arq. Vicente Yee Díaz
Jefe de la Administración del Plan de Desarrollo Urbano
C.C.P. ARCHIVO
A'EVD/A'ARQ/A'VYD

