



B

Cd. Juárez, Chih. a 08 de diciembre del 2014

Supergas de Ciudad Juárez S.A. de C.V.
Presente.

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

Dictamen Técnico de Análisis Urbano

ANTECEDENTES:

1. De acuerdo a la solicitud de Ventanilla Única con número de control 6086, se solicito a la Dirección General de Desarrollo Urbano un Dictamen Técnico de Análisis Urbano de un predio ubicado al sur de la ciudad con el objetivo de obtener un **uso de suelo** con giro específico de distribuidora o **Expendio de Gas L.P.**
2. Dicha solicitud es promovida por la empresa Supergas de Ciudad Juárez S.A. de C.V. a través del C. Cesar Miguel Escarcega Neave, mediante un poder general presentado.
3. Que el Predio en estudio tiene una superficie total de **734.37 m²** y se ubica en la intersección de las calles José Reyes Estrada y Granjas Madroño en la colonia Granjas Alcaldes de esta ciudad.

CONSIDERADOS:

1. El predio en estudio colinda al norte con la **vialidad secundaria** José Reyes Estrada seguido del panteón Colinas de Juárez, al oriente con la **vialidad colectora** Granja Madroño, al sur con la calle Manuel N. López y al occidente con vivienda (figura 1).
2. De la misma manera el predio cumple con las características para generar una zona de usos mixtos debido a las características de su ubicación, es decir que se encuentra en la intersección de una Vialidad Secundaria y una Vialidad Colectora. Así mismo, la Av. Santiago Blancas también conocida como Santiago Troncoso, se clasifica como un corredor comercial y esta colinda aproximadamente a 160.00 metros al sur del predio.
3. El predio se encuentra en los límites normativos del Plan Desarrollo Urbano con una zonificación **H-60 (Habitacional)** colindante a una zonificación **EM (Equipamiento Mortuorio)** y aproximadamente a 540.00 metros al oriente de una zonificación mixta **SH-4/60 (Servicios Habitacional)** (figura 2).
4. De acuerdo al Plan Sectorial de Aguas pluviales, este predio se encuentra dentro de zona con **riesgo de inundación** ocasionada por el denominado Arroyo Tapioca (figura 3)



DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUAREZ

Atestado
16 DIC/14
MIGUEL ESCARCEGA

100 años del Centenario del Natalicio de Don Polanco de la Cruz



Figura 1. Fotografía satelital.

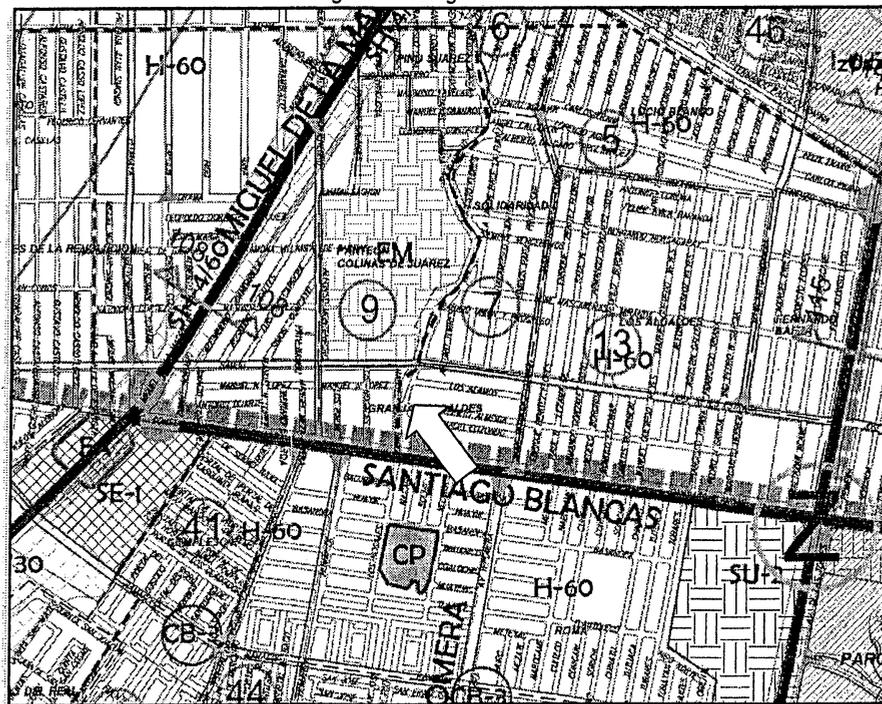


Figura 2. Detalle del Plan de Desarrollo Urbano.

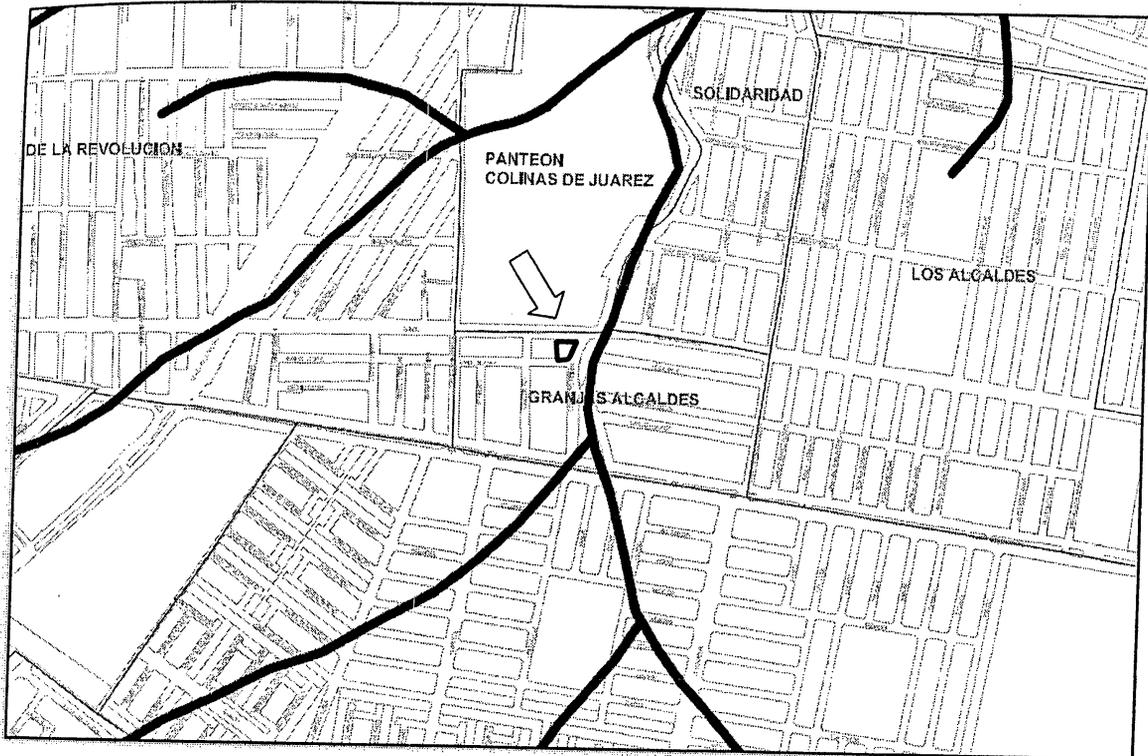


Figura 3. Detalle del Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales.

RESOLUTIVO:

De acuerdo al Análisis Técnico realizado por esta Administración basado en los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano y a las características físicas de su ubicación en base a zonificaciones secundarias, vialidades y entorno urbano, 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 considere una zonificación **SH-4/60** (Servicios Habitacional) con un giro específico de Expendio de Gas L.P. **Condicionado a:**

Primero) En prioridad al trámite de Licencia de Uso de Suelo y Licencias correspondientes y a razón de encontrarse en colindancia con un área habitacional, se deberá de presentar una **anuencia vecinal** mediante la cual, los habitantes en colindancia expongan su inconveniencia respecto de la instalación del expendio.

Segundo) **Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona** y solucionar el tráfico vehicular y peatonal que generan.



- Tercero)** Tramitar la Licencia de Uso de Suelo en base al presente Dictamen y de la misma manera someterse a las normas y restricciones que se le establezcan.
- Cuarto)** NO invadir u obstruir la vialidad ni el acceso a vialidad a ninguna vivienda o predio colindante.
- Quinto)** El presente dictamen no autoriza edificación alguna, para tal efecto deberá de tramitar las Licencias correspondientes.
- Sexto)** 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).
- Séptimo)** Realizar las obras de mejora a la vialidad que da acceso los predios.
- Octavo)** No afectar la traza vial existente y propuesta dentro del Plan de Desarrollo Urbano vigente y sus planes parciales aplicables.
- Noveno)** 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.
- Décimo)** Deberá contemplarse en el proyecto los elementos necesarios para el mejoramiento de la imagen urbana del sector.
- Undécimo)** Resolver los escurrimientos pluviales, dentro de los predios.
- Duodécimo)** De acuerdo al capítulo VII.3.2. del Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales 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.
- Decimotercero)** 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.
- Decimocuarto)** 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:





Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
Dpto: Administración del Plan de Desarrollo Urbano
Oficio: DGDU/DCDU/1103/2014
Asunto: 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.

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.

Decimosexto) Para desarrollar el predio estará sujeto a respetar y dar cumplimiento a los instrumentos normativos vigentes.

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

Atentamente

Arq. José Eleno Villalva Salas
Director General de Desarrollo Urbano

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

111
Arq. Vicente Yee Díaz
Jefe de la Administración del
Plan de Desarrollo Urbano
c.c.p. archivo a'jevs/a'arq/a'vyd

**DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUAREZ**