



BE

Cd. Juárez, Chih. a 12 de agosto del 2014

Oscar Ernesto Arruñada Barraza  
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 se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano un Dictamen Técnico de Análisis Urbano de un predio ubicado al norte de la ciudad con el objetivo de obtener un **uso de suelo** con giro específico de **Motel** de 10 habitaciones.
2. Dicha solicitud es promovida por el C. **Oscar Ernesto Arruñada Barraza**.
3. Que el Predio en estudio tiene una superficie total de **28,268.825 m<sup>2</sup>**.
4. El solicitante presenta una Licencia de Uso de Suelo con destino de BODEGAS, con No. DGDU/CZ-6061/2008.
5. De la misma manera una Licencia de Construcción para las mismas con No. 7254.

**Considerados:**

1. El predio en estudio se encuentra en los límites normativos del Plan Desarrollo Urbano con una zonificación **IPE-0.4 (Habitacional Ecológica)** y **AV (Área Verde)** y a la vez colindante con unas zonificaciones **E (Equipamiento)**, **SE (Servicios y Equipamiento)** y **H (Habitacional)** (figura 1).
2. Conforme a la fotografía satelital el predio se encuentra en breña y colinda al norte, sur y oriente con predios baldíos, mientras que al occidente con la Av. Francisco Villarreal Torres (figura 2).

Oscar Arruñada Barraza  
19 Sep 2014

"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/775/2014  
 Oficio: Dictamen Técnico de Análisis Urbano

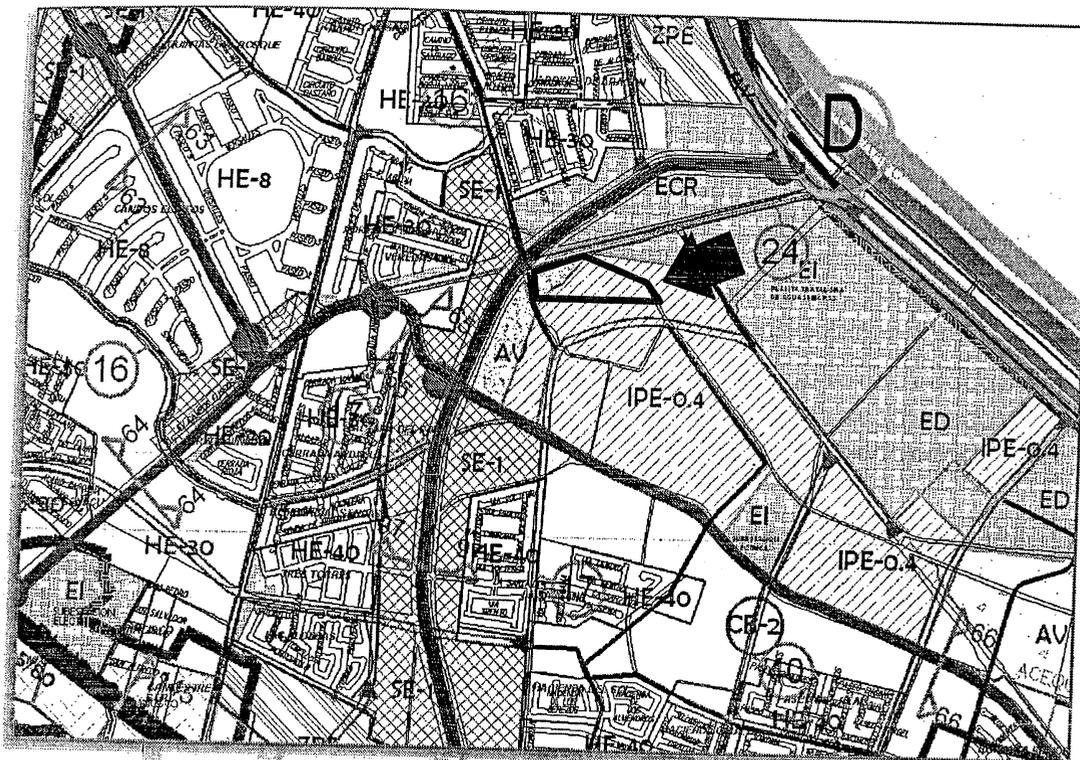


Figura 1. Detalle del Plan de Desarrollo Urbano.

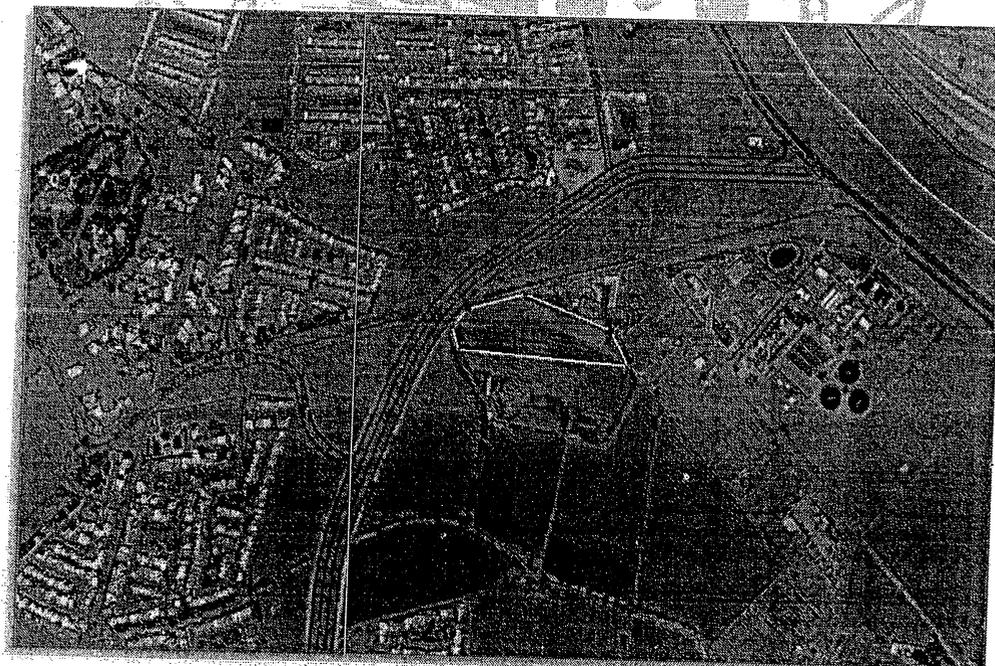


Figura 2. Fotografía satelital.

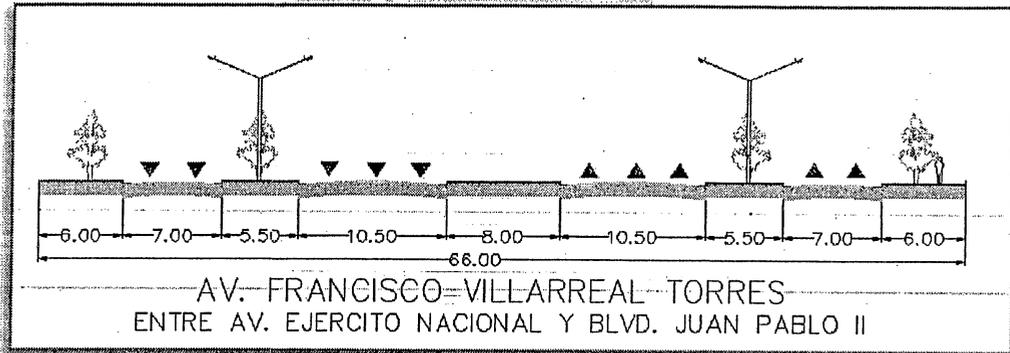
"2014, Año del Centenario del Natalicio de Don Octavio Paz Lozano"

*[Handwritten signature]*

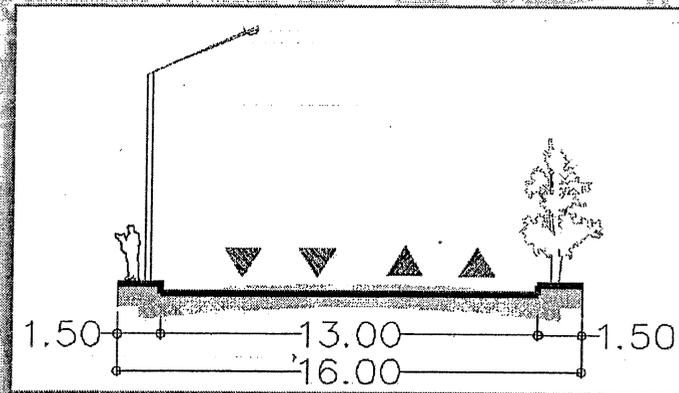
  
 DIRECCIÓN GENERAL DE  
 DESARROLLO URBANO  
 AYUNTAMIENTO DE CIUDAD JUÁREZ

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

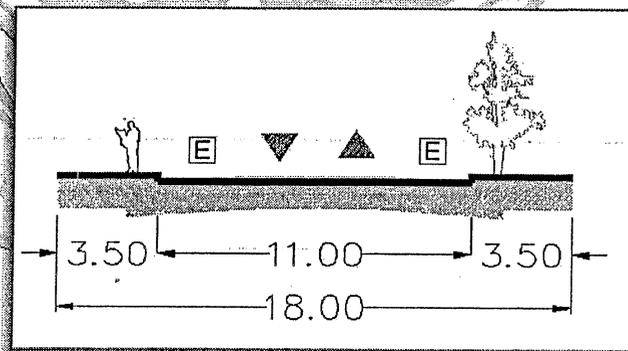
- a. Vialidad Primaria Av. Fco. Villarreal Torres con una sección de 66.00 m colindante al occidente del predio.



- b. Vialidad Secundaria con una sección de 16.00 m colindante en el tramo norte del predio.



- c. Vialidad Colectora con una sección de 18.00 m colindante al sur-occidente del predio.



*[Handwritten signature and stamp]*

**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 SE-1(Servicios y Equipamiento) y al Corredor Urbano de la Vialidad Primaria denominada Francisco Villarreal Torres, 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 **SE** (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.

**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:

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.

Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano  
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano.  
Dpto: Administración del Plan de Desarrollo Urbano.  
Oficio: DGDU/DCDU/775/2014  
Oficio: Dictamen Técnico de Análisis Urbano

**Décimo)** 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

*D. n. [Firma]*  
Arq. Eduardo Varela Díaz  
Director General de Desarrollo Urbano

*[Firma]*  
Arq. Alma Griselda Farión Quiroz  
Directora del Control de Desarrollo Urbano

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

DIRECCION  
DESARROLLO  
MUNICIPAL