



CIUDAD
JUÁREZ
GOBIERNO MUNICIPAL 2013-2016

Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
Oficio: DGDU/DCDU/721/2015
Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para
Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano



SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO
Cd. Juárez, Chih. a 30 de abril del 2015

05 ABR 2015

10:00

Lic. Jorge Mario Quintana Silveyra
Secretario del H. Ayuntamiento de Juárez
Presente.

ACUSE DE RECIBO

Por medio del presente curso me permito hacer de su conocimiento con el objetivo de su autorización, el resolutivo para la solicitud de autorización de **Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano** para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, al cual denominaremos **"Instituto Superior Lymer"**, la cual consiste en el **cambio de una zonificación secundaria de CBT-2 (centro de Barrio Tradicional) a una CDT-3 (Centro de Distrito Tradicional)** sobre un predio que se ubica en la parte sur del cuadrante poniente de esta ciudad en la intersección de las calles Batalla de Santa Rosa y Batalla de Paredón, en la colonia Enríquez Guzmán con superficie de 3,228.69 m², (ver figuras 1 y 2).

Dicha Modificación Menor tiene como objetivo facultar el desarrollo de una **Escuela de Educación Superior (Nivel Universitario)**. Cabe mencionar que la Universidad propuesta se establecerá en instalaciones que actualmente funcionan como una Escuela de Nivel Medio Superior (Preparatoria) en horarios que no intervengan con esta.

ANTECEDENTES:

Primero) La solicitud es promovida por **"Nueva Visión para la Educación S.C."** a través de la C. Clara Luz Pérez Molina.

Segundo) El predio tiene una superficie de **3,228.69 m²** y se compone de tres lotes que encuentran inscritos debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- A. Lote 1, con superficie de 1,152.460 m²: Inscripción: 26, Folio: 28, Libro: 2994 de la Sección Primera.
- B. Lote 2, con superficie de 979.87 m²: Inscripción: 24, Folio: 26, Libro: 2994 de la Sección Primera.
- C. Lote 5, con superficie de 1,096.36 m²: Inscripción: 25, Folio: 27, Libro: 2994 de la Sección Primera.



"2015 *En honor del Generalísimo José María Morelos y Pavón*"

DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUAREZ

Foja 1 de 6



Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
Oficio: DGDU/DCDU/721/2015
Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

Tercero) De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población Juárez, el predio se ubica dentro de zonificación secundaria **CBT-2 (Centro de Barrio Tradicional)**, con un lote mínimo permitido de 180.00m² como se ilustra en la figura 2.

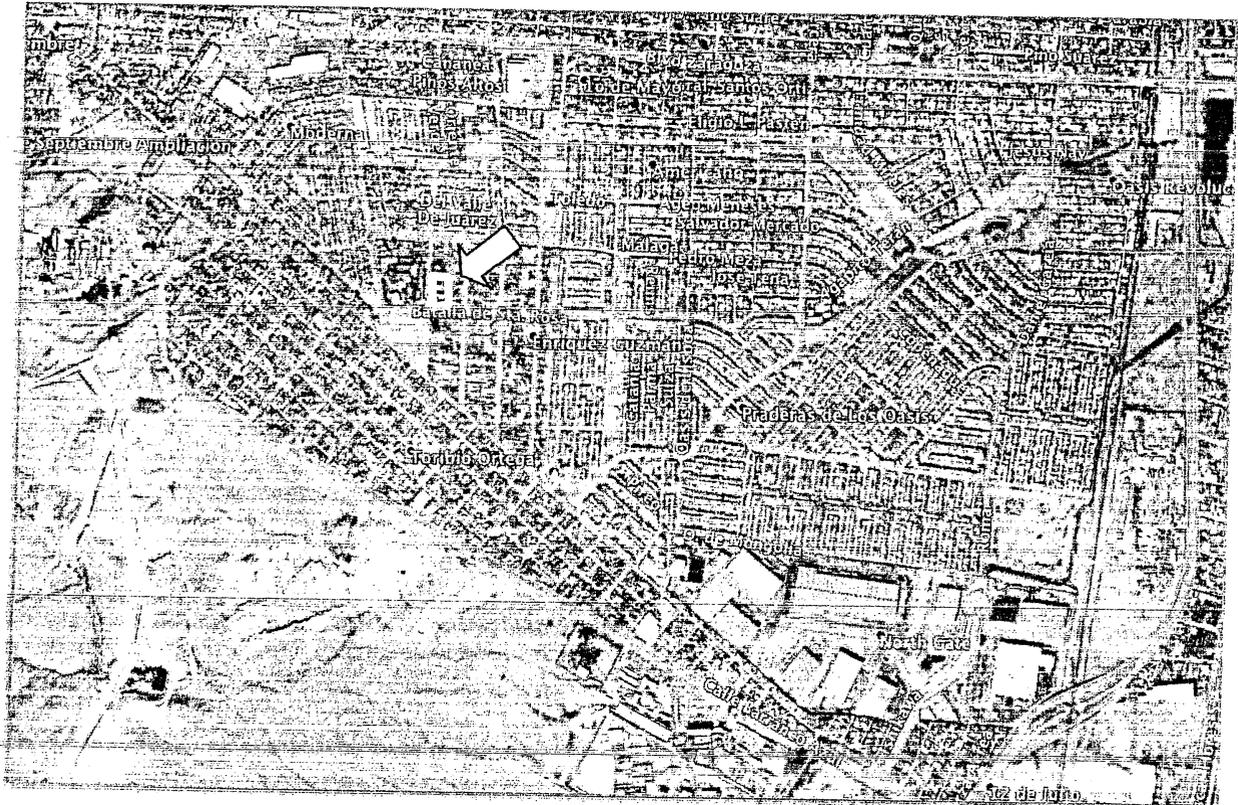


Figura 1. Fotografía satelital.

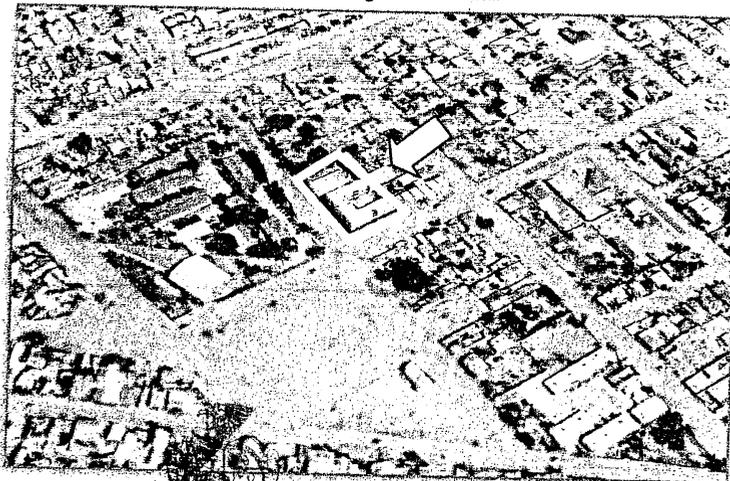
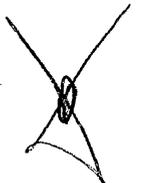


Figura 1. Fotografía satelital.

HW

"2015. Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"
 DIRECCIÓN GENERAL DE
 DIRECCIÓN GENERAL DE
 DE DESARROLLO URBANO DE
 MUNICIPIO DE JUAREZ





Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
 Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
 Oficio: DGDU/DCDU/721/2015
 Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para
 Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

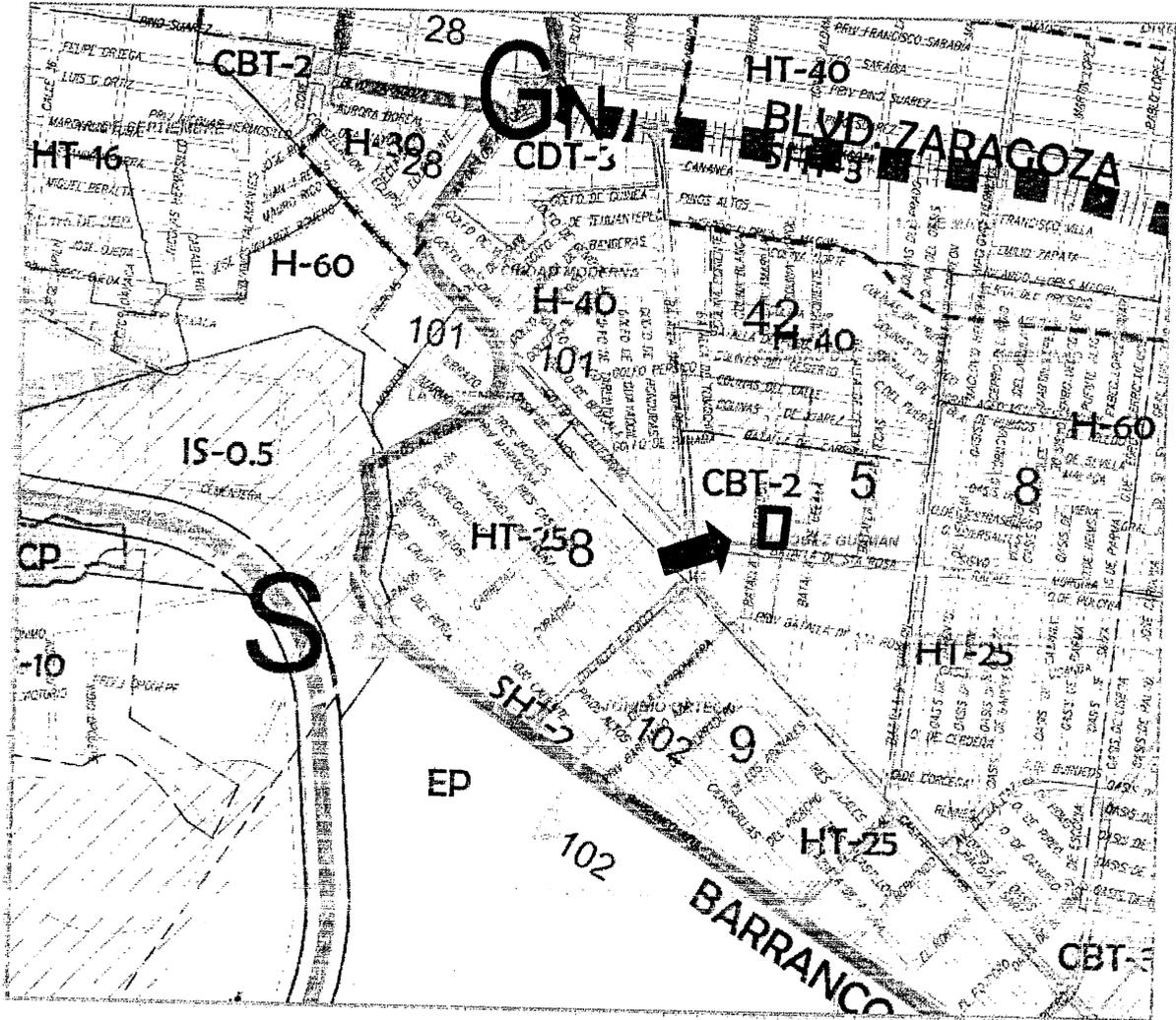


Figura 2. Detalle del Plan de Desarrollo Urbano.

CONSIDERANDOS:

Primero) El Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua, establece que los Municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes o programas de su competencia, tales como cambio de uso del suelo a otro, siempre y cuando no sea de impacto significativo de acuerdo a lo estipulado en su artículo 164, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no se modifique el Límite del Centro de Población, no se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan o Programa de

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

DIRECCIÓN GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUÁREZ



Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
Oficio: DGDU/DCDU/721/2015
Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población.

Segundo) El Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) encuentra factible la Modificación Menor de acuerdo al Oficio PYP036/2015 con fecha del 27 de abril del 2015, mediante el cual indica que se respete la estrategia vial indicada en el Plan de Desarrollo Urbano, se verifique el nivel de servicio en relación con la zona habitacional y que se resuelvan los impactos viales que se generen así como proporcionar estacionamiento necesario.

Tercero) El proyecto de Modificación al Plan de Desarrollo Urbano se ha revisado y autorizado por la Comisión de Desarrollo Urbano.

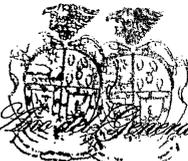
Después de haber llevado a cabo una revisión al proyecto presentado por **Nueva Visión para la Educación S.C** denominado **Instituto Superior Lymer**, se determina que la integración del documento cumple con los requisitos de Modificación Menor establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de centro de población de Juárez. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 55 y 144 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua, el Artículo 72 del Código Municipal, el Artículo 45 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Juárez Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables, esta Dirección tiene a bien a Dictar lo siguiente:

RESOLUTIVO:

La Dirección General de Desarrollo Urbano considera **FACTIBLE** la autorización de la **Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano** solicitado por **Nueva Visión para la Educación S.C** denominado **Instituto Superior Lymer**, con una zonificación secundaria **CDT-3** (Centro de Distrito Tradicional) descrito en el presente Dictamen, sujeta al cumplimiento de los Resolutivos señalados a continuación:

Primero) Condicionado a dotar del estacionamiento necesario en caso de ser requerido ya sea dentro del predio o en lotes colindantes o cercanos al desarrollo.

Segundo) Que en su momento deberá de tramitar la Licencia de Uso de Suelo, la cual se otorgara en base al presente Dictamen y Acuerdo de Cabildo correspondiente en los que se determinaran las condicionantes requeridas.



DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUAREZ

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"



Tercero) Cumplir con las restricciones de ocupación y utilización de suelo, porcentajes de donación tanto para equipamiento y áreas verdes y demás normatividad o restricciones que establece el Plan de Desarrollo Urbano para la zonificación otorgada.

Cuarto) Así mismo, el desarrollo del predio deberá de sujetarse a las disposiciones señaladas en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente para el Centro de Población, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos aplicables.

Quinto) No afectar la traza vial existente y propuesta dentro del Plan de Desarrollo Urbano vigente y sus planes parciales aplicables. De la misma manera 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.

Sexto) Solucionar el tráfico vehicular y peatonal que generen y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.

Séptimo) 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).

Octavo) El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

Noveno) A su debido tiempo y en caso de ser necesario, para desarrollar el proyecto, se deberá de contar con los estudios y/o análisis correspondientes en materia de manejo de aguas pluviales.

Décimo) Deberá respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, en lo correspondiente a diseño de vasos de captación y/o de aquellas obras de captación e infiltración pluvial dentro o fuera del predio que se requieran para **asegurar a la población civil la ausencia de riesgo por inundación.**

a. Los parámetros de diseño estarán fundamentados en este plan y deberán atender las estrategias generales del mismo.



2015, *Don José María Morelos y Pavón*

DIRECCIÓN GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUÁREZ
MUNICIPIO DE JUÁREZ

Foja 5 de 6





Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
Oficio: DGDU/DCDU/721/2015
Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

- b. Toda obra que se realice, deberá contar con un proyecto de manejo de los escurrimientos pluviales que se generen por el desarrollo del predio, y resolverlo dentro del mismo, 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.

Undécimo) Una vez enunciados los Antecedentes, Considerandos y Resolutivo del presente Dictamen, la Dirección General de Desarrollo Urbano solicita a la Secretaria del H. Ayuntamiento la autorización por el H. Ayuntamiento de la "Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano" denominada Instituto Superior Lymer.

Sirva todo lo anterior para los fines técnicos, administrativos y/o jurídicos a que diera lugar.

Sin otro particular y en espera de lo anterior es grato quedar a sus órdenes para cualquier aclaración o duda.

Atentamente

Arq. José Eladio Villafra Salas
Director Gral. De Desarrollo Urbano

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

Arq. Vicente Yee Díaz
Jefe de la Administración del Plan de Desarrollo Urbano
C.C.P. Reg. José Márquez Puentes; Coordinador de la Comisión de Desarrollo Urbano
C.C.P. Reg. Alejandro José Seade Terrazas; Secretario de la Comisión de Desarrollo Urbano
C.C.P. Reg. Alberto Reyes Rojas; Vocal de la Comisión de Desarrollo Urbano
A'JEVS/A'ARQ/A'VYD

