

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

Inmobiliaria FUVA S.A. de C.V.

Presente.-

En respuesta a la solicitud recibida ante esta Dirección General de Desarrollo Urbano 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. Que de acuerdo a la solicitud de Ventanilla Única con número de control 3911 se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano un Dictamen Técnico de Análisis Urbano de un predio ubicado al sur de la ciudad en la Carretera Federal 45 (km 21), promovido por la **Inmobiliaria FUVA S.A. de C.V.** para darle un uso de **Complejo Deportivo**.
2. 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 por una parte dentro de una zonificación secundaria Industria e Instalaciones de Riesgo **IR-0.20 (Industria Inflamable)** y por otra parte dentro de la zonificación primaria **R (de Reserva)** como se muestra en la figura 1.
2. De la misma manera el Plan de Desarrollo urbano establece la proyección de vialidades ante las cuales se deberá de dar solución (figura 1).
3. El predio es cruzado por infraestructura de gasoducto, para lo cual se deberá de respetar el derecho de vía correspondiente.
4. De acuerdo al Plan Sectorial de Aguas pluviales, este predio se encuentra **fuera de zona con riesgo de inundación** (figura 2).
5. Conforme a la fotografía satelital el predio se encuentra en breña y colinda al occidente con la carretera Panamericana (figura 3).



DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUAREZ

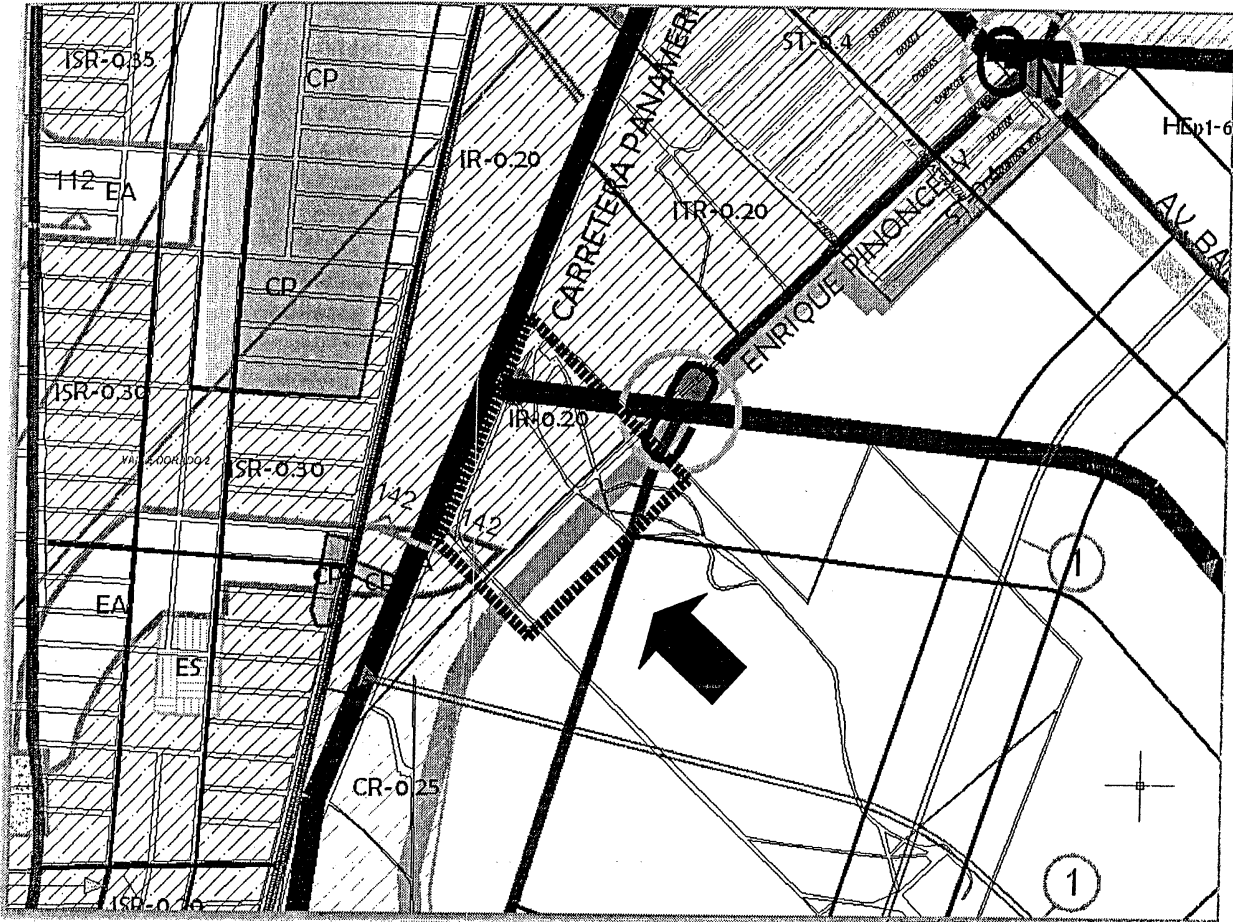


Figura 1. Deatalle del Plan de Desarrollo Urbano.

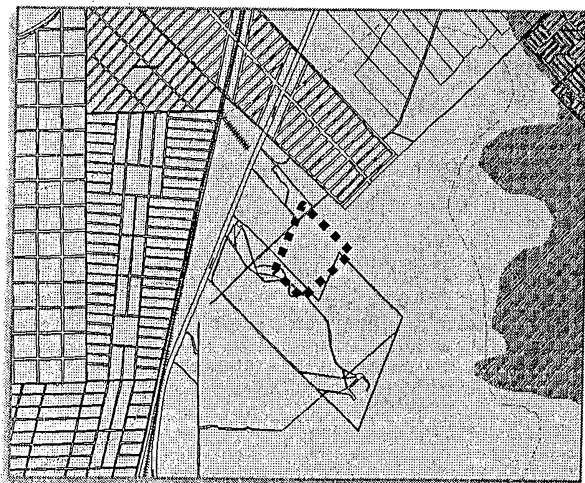


Figura 2. Detalle del Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales.

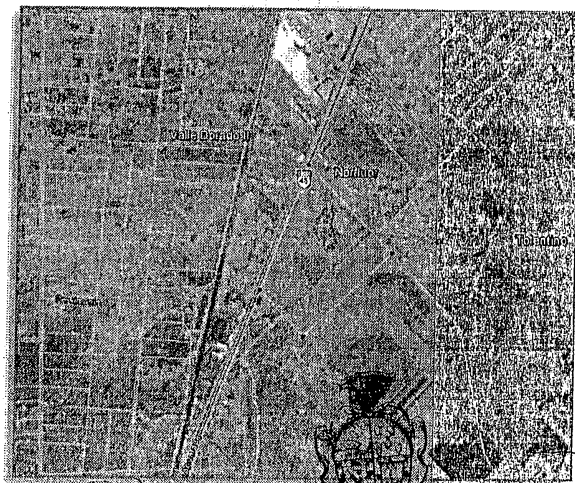
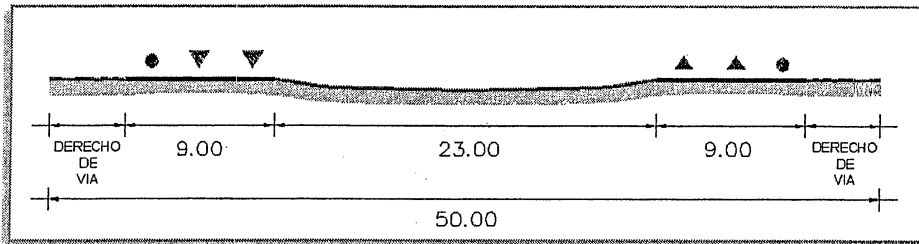


Figura 3. Fotografía satelital.

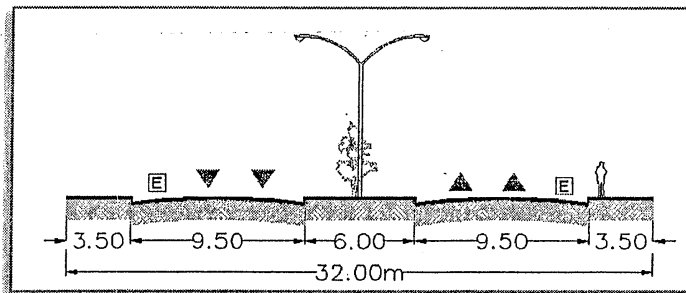
**DIRECCION GENERAL DE
 DESARROLLO URBANO
 MUNICIPIO DE JUAREZ**



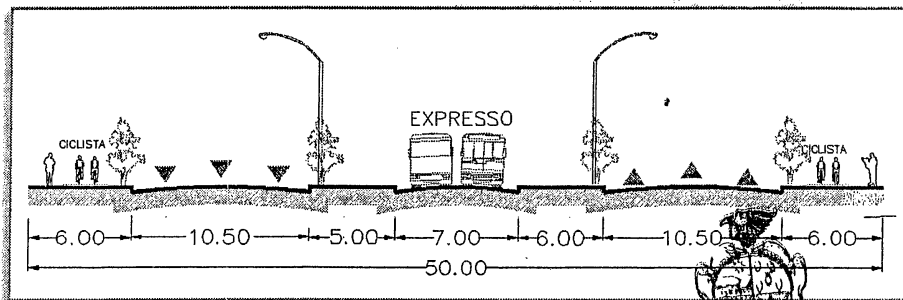
6. La zona sufre de rezagos importantes en infraestructura, destaca la falta de pavimentación de algunas a excepción por la carretera Panamericana.
7. El lote mínimo industrial permitido para la zona es de 50,000 m², con un ancho mínimo de 150.00 m lineales.
8. Restricción frontal - 15.00 m; restricción en colindancia - 10.00m. Estas estarán determinadas también por servidumbres, usos de suelo, superficies arboladas y radios de seguridad que determinen los estudios de impacto ambiental o de riesgo. Las restricciones frontales deberán cotejarse con la normatividad general
9. El coeficiente máximo a respetar será de 0.20 y el coeficiente de utilización máximo a respetar es de 0.20. El 90% del área libre de construcción (definida por el COS) deberá de ser permeable.
10. Las vialidades que cruzan el predio son:
 - a. Carretera Panamericana, sección 50.00 m.



- b. Vialidad Primaria Enrique Pinoncely, sección 32.00m.



- c. Vialidad Primaria, sección 50.00m.

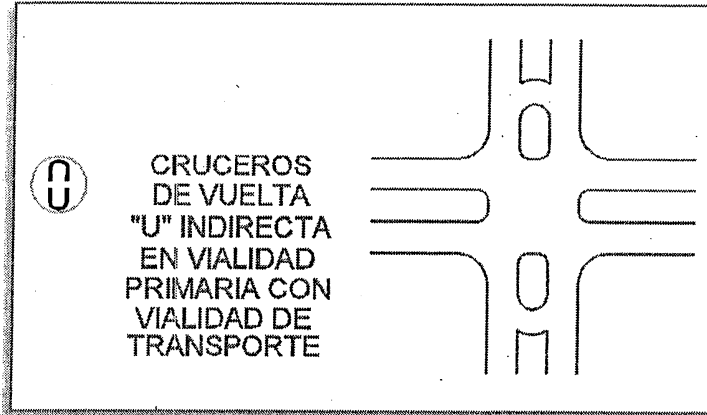


DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUAREZ



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

11. De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano en el punto III.4.2.3 la intersección de vialidades primarias deberá de contar con un carril de desaceleración con una longitud de 100.00mts (incluye la transición de 35mts) y un ancho de 3.50mts, rematando con un radio de 25.00mts y terminando en un carril de incorporación.



12. Derechos de Vía:

	HABITACIÓN / EQUIPAMIENTO (METROS)	INDUSTRIA / SERVICIOS / INFRAESTRUCTURA (METROS)
VÍAS FERREAS	35 ⁽²⁾	30 ⁽²⁾
GASODUCTO, POLIDUCTO U OLEODUCTO	50 ⁽²⁾	35 ⁽²⁾
VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO	50 ⁽²⁾	
ESTACIONES DE DESCOMPRESIÓN, REBOMBEO O CONTROL	150 ⁽⁴⁾	150 ⁽⁴⁾
LÍNEAS DE TRANSMISIÓN AÉREA DE ALTA TENSIÓN CFE	30 ⁽²⁾	30 ⁽²⁾
INDUSTRIA DE BAJO RIESGO LIGERAS Y MEDIANAS	10 ⁽¹⁾	
INDUSTRIA DE BAJO RIESGO PESADAS O SEMIPESADAS	25 ⁽¹⁾	
INDUSTRIAS O DEPOSITOS DE RIESGO	VARIABLE ⁽¹⁾	VARIABLE ⁽¹⁾
CANAL DE DESAGÜE	20 ⁽²⁾	20 ⁽²⁾
LÍNEA DE AGUA O DRENAJE	6 ⁽²⁾	6 ⁽²⁾
ACEQUIAS PRINCIPALES	16 ⁽²⁾	16 ⁽²⁾
ACEQUIAS SECUNDARIAS	12 ⁽²⁾	12 ⁽²⁾
TALLERES DE REPARACIÓN DE MAQUINARIA O TRANSPORTE PESADO	30 ⁽⁴⁾	
GASOLINERAS (DISTANCIA A LAS BOMBAS)	15 ⁽⁴⁾	30 ⁽⁴⁾

NOTA 1: La distancia indicada podrá variar en función de los análisis de riesgo que efectúen las autoridades o de los resultados de los estudios de impacto urbano o ambiental que se requieran.

NOTA 2: La distancia indicada se considera a partir del eje hacia ambos lados.

NOTA 3: Estas distancias se toman del programa Nacional de Desarrollo Urbano 1990 - 1997 publicado en el Diario Oficial de la Federación el día martes 14 de agosto de 1990.

NOTA 4: La distancia indicada se considera en forma radial.



DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUAREZ



RESOLUTIVO:

De acuerdo al Análisis Técnico realizado una vez enunciado los Antecedentes y Considerados, la Dirección General de Desarrollo Urbano con base a sus facultades considera **FACTIBLE** el desarrollo del predio para complejo deportivo **siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:**

Primero) Deberá de respetar el derecho de vía del Gasoducto.

Segundo) Respetar y dar solución a las vialidades propuestas por el Plan de Desarrollo Urbano vigente.

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

Cuarto) Resolver los Esguimientos Pluviales, dentro del predio.


Quinto) Para desarrollar el predio se esta sujeto a respetar cumplir con los instrumentos normativos vigentes.

Sexto) Contemplar en el proyecto los elementos necesarios para el mejoramiento de la imagen urbana del sector.

Séptimo) 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. 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.

Octavo) 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:

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


DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUAREZ

- Toda obra que se realice, deberá contar con un proyecto de manejo de los escurrimientos pluviales y de solución para su desalajo 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.
- Se prohíbe la conexión de obras de drenaje pluvial hacia el sistema de alcantarillado municipal.

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

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. Y 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. Asimismo, se deberá dar mantenimiento periódico a éstas.

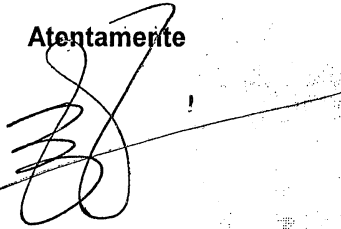
Duodécimo) El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

Decimotercero) Deberá cumplir con el Capítulo 11, Sección 11-02 del Reglamento de Construcción.

Decimocuarto) 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

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



Arq. Vicente Yee Díaz
Jefe de la Administración del Plan de Desarrollo Urbano
C.C.P. ARCHIVO