



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 m<sup>2</sup>** 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*

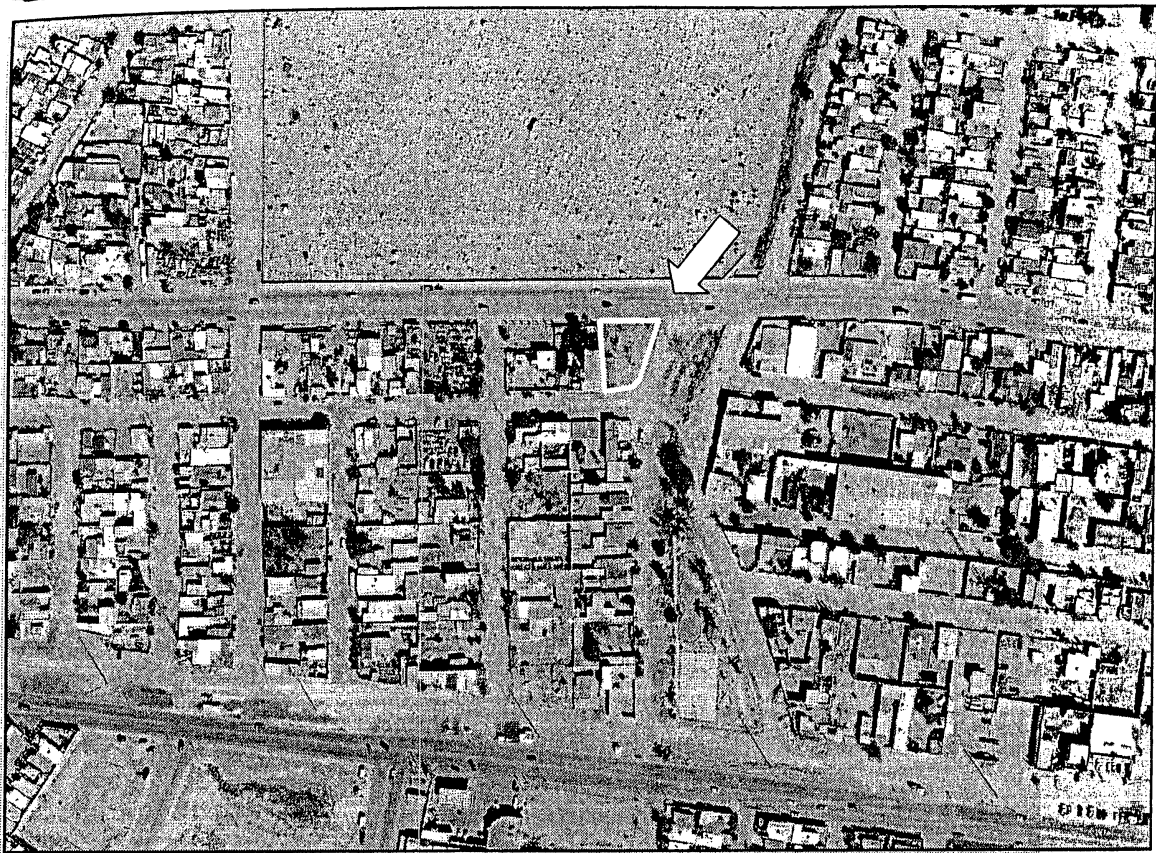


Figura 1. Fotografía satelital.

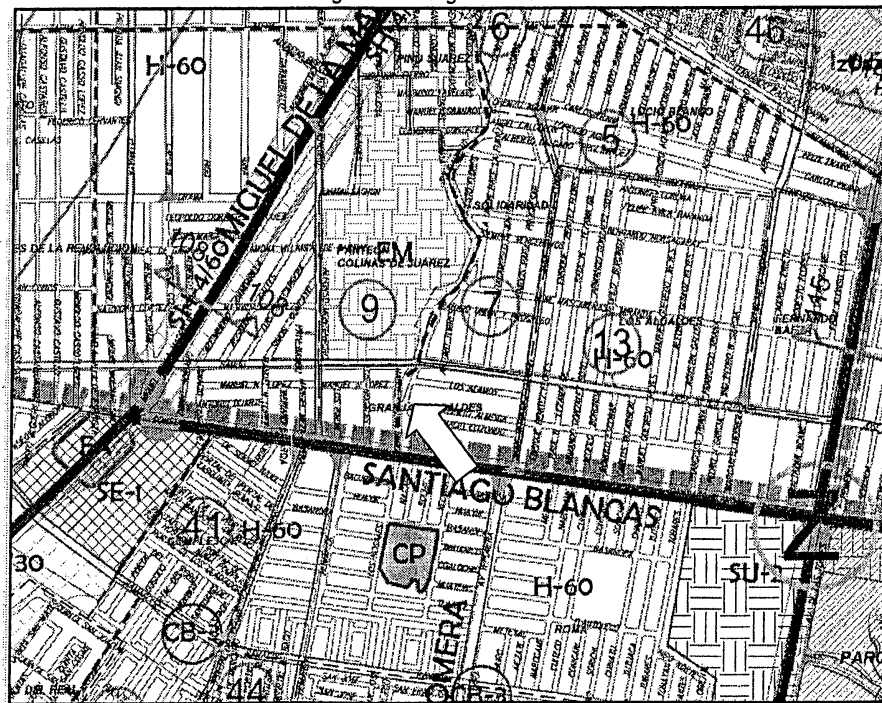


Figura 2. Detalle del Plan de Desarrollo Urbano.

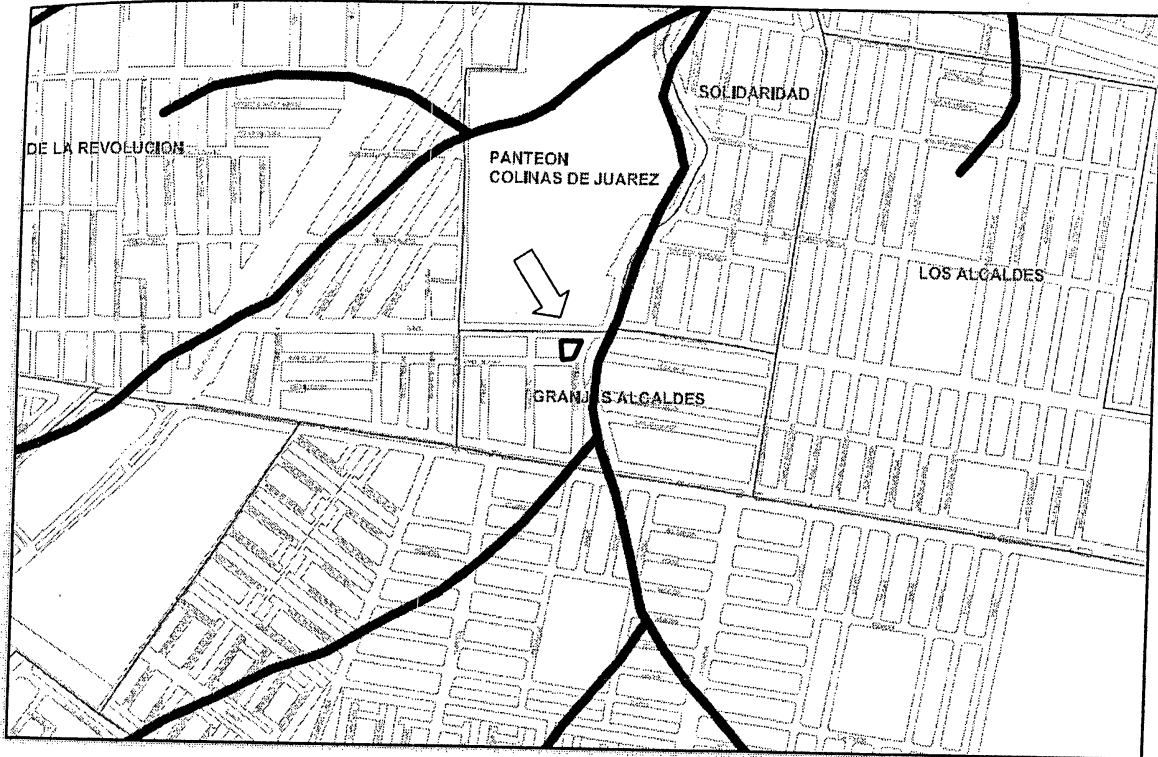


Figura 3. Detalle del Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales.

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

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



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