



Felipe Jiménez Jiménez
At'n Lic. Jesús Miguel Otero Armendáriz
Apoderado General
Presente.

Cd. Juárez, Chih. a 20 de octubre del 2014

En respuesta a su solicitud recibida ante Ventanilla Única con número 4281, mediante la cual requiere un Dictamen Técnico de Análisis Urbano con el objetivo de sustentar la generación de un Uso de Suelo compatible para un giro comercial dentro de un predio de su propiedad, esta Autoridad emite el siguiente:

Dictamen Técnico de Análisis Urbano

ANTECEDENTES:

1. El predio se ubica en la calle Libramiento Regional a 88.818 metros al oriente de la calle Arizona, con una superficie de 3,260.682 m² y se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo Número 57, Folio 59, Libro 3376, de la Sección Primera.

CONSIDERADOS:

2. El predio en estudio se encuentra en los límites normativos del Plan Desarrollo Urbano, con una zonificación AV (Área Verde) colindante a una zonificación SH-4/60 (Servicios Habitacional) como se muestra en la figura 1.
3. De acuerdo al Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, este predio se encuentra fuera de una zona con riesgo de inundación.
4. De acuerdo a fotografía satelital del predio Municipal solicitado se encuentra ubicado fuera del derecho de vialidad y colinda al norte el Blvd. Juan Pablo II, al sur con la calle denominada Libramiento Regional que a su vez colinda con vivienda del fraccionamiento Campestre Arboleda, al oriente con predio baldío propiedad particular y al poniente con área verde como se muestra en la figura 2.

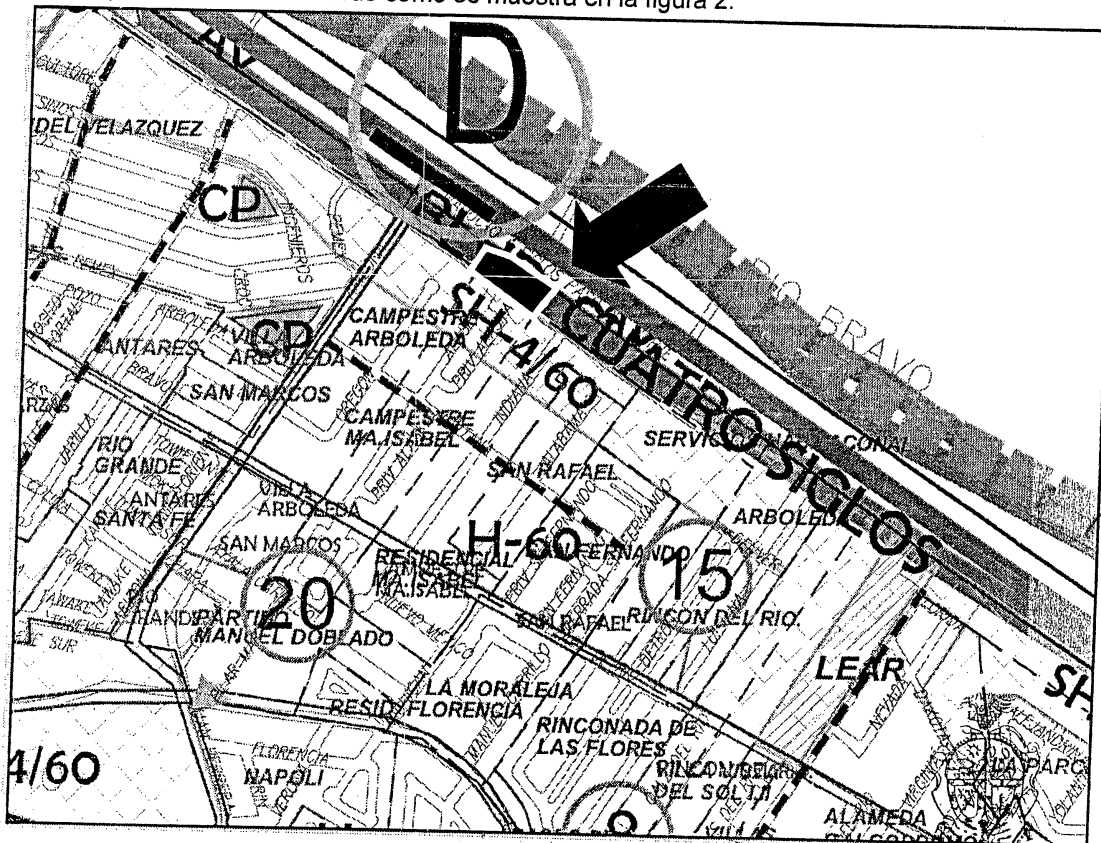


Figura 1. Detalle del Plan de Desarrollo Urbano.

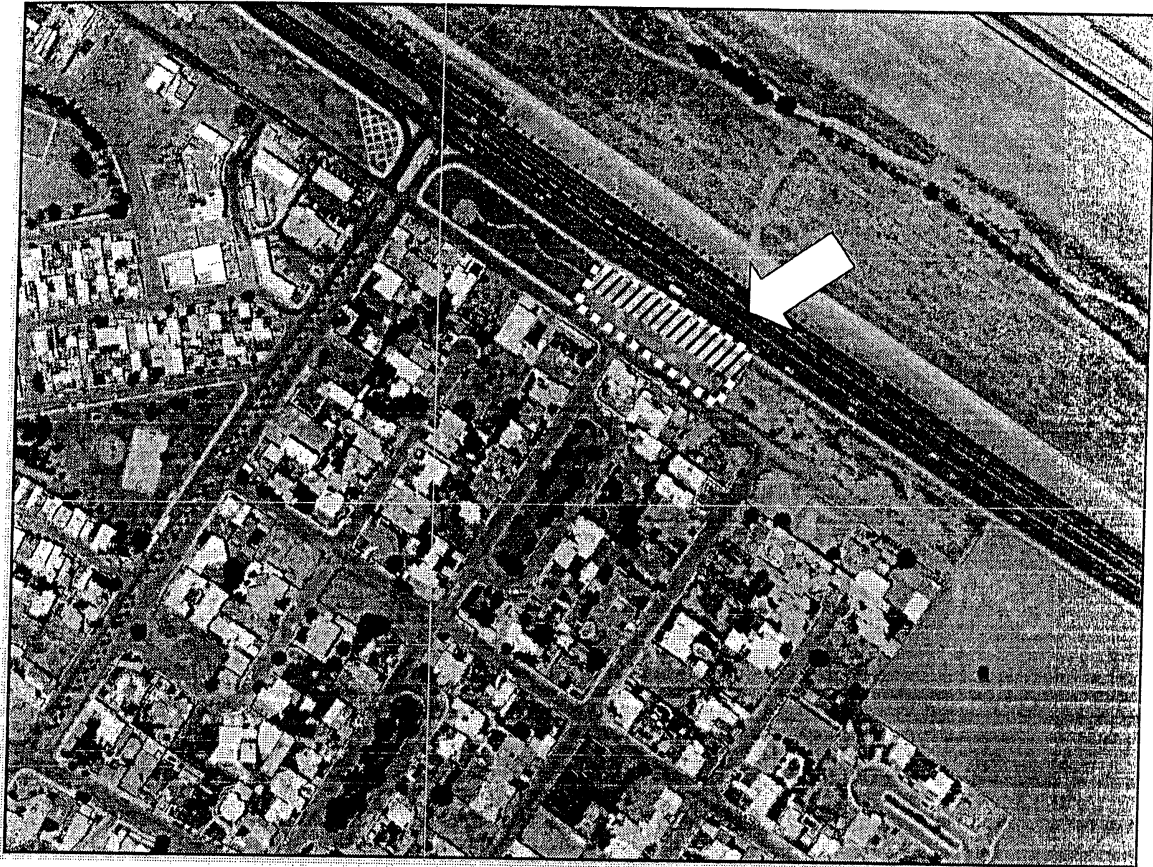


Figura 2. Fotografía satelital.

RESOLUTIVO:

De acuerdo al Análisis Técnico realizado por esta Administración, en virtud de que el predio en estudio se encuentra colindante a un área consolidada con diversos giros comerciales y habitacionales dentro de una zonificación SH-4/60 (Servicios Habitacional), colindante también a una franja de Área Verde denominado Parque Lineal IV Siglos (aspecto que cubre las necesidades de esparcimiento de los residentes de la zona), a que el resto de la franja de Área Verde reside dentro de terrenos particulares y actualmente no existe la viabilidad económica ni voluntad expresa de adquirir dichos predios por parte de las Autoridades para desarrollar el destino que actualmente se tiene para ellos y con el objetivo de cubrir con las necesidades expresas en El Plan de Desarrollo Urbano en el tema de re densificación mediante el aprovechamiento de lotes baldíos, la Dirección General de Desarrollo Urbano con base a sus facultades, al Oficio MEI042/2014 del Instituto Municipal de Investigación y Planeación, al Dictamen de Protección Civil No. 07305/2014 y al Artículo 72 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, considera **FACTIBLE** que en el predio en cuestión tenga desarrollo con un giro de Equipamiento Distrital y Comercio y Servicios Distritales de bajo impacto para la zona, mediante el procedimiento apropiado, Conducido a los siguientes puntos:





- Primero)** De acuerdo al estudio realizado por el Instituto Municipal de Planeación e Investigación No. MEI042/2014 el desarrollo del predio deberá de contar con una franja de 15.00 metros en la parte norte (colindancia con el Blvd. Juan Pablo II). Dicha franja alojara un camellón de 5.00 metros para rampas de acceso y salida que separara los dos cuerpos existentes (carril de alta velocidad), un cuerpo de circulación vehicular en sentido nor-poniente a sur-oriente de 8.00 metros y una banqueta de 2.00 metros.
- Segundo)** Basado en el Dictamen de Protección Civil No. 07305/2014, deberá de respetar un **derecho de vía** de las líneas de conducción eléctrica colindantes al norte del predio, el cual consta de **15.00 metros lineales** contados hacia ambos lados desde el eje central de las líneas. Derecho de vía que se comprende dentro del punto inmediato anterior.
- Tercero)** Dentro de una franja colindante al Blvd. Juan Pablo II y con el objetivo de aportar aspectos positivos para la imagen urbana del sector se deberá de construir una barrera vegetal (área verde) que armonice y de seguimiento al Parque Lineal IV Siglos.
- Cuarto)** **NO** se deberá invadir u obstruir la vialidad ni el acceso a vialidad a ninguna vivienda o predio colindante.
- Quinto)** El acceso al predio podrá realizarse **temporalmente** por el Blvd. Juan Pablo II en tanto se realizan las obras viales propuestas y por medio de carriles de incorporación y desincorporación. La geometría de dichos carriles será basada en los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano y el proyecto deberá de aprobarse por esta Dirección.
- Sexto)** Deberá dar solución al estacionamiento sin que se invada la vialidad.
- Séptimo)** De la misma manera las maniobras de estacionamiento no deberán de interferir con el tráfico vehicular ni invadir la vialidad o predios colindantes.
- Octavo)** Para desarrollar el predio estará sujeto a respetar y dar cumplimiento a los instrumentos normativos vigentes.
- Noveno)** Resolver los escurrimientos pluviales, dentro de los predios.
- Décimo)** 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.
- Undécimo)** Dentro de este mismo Plan en su capítulo VII.3.3. en las acciones relativas a edificación, entendiéndose en este efecto las acciones que impliquen el acondicionamiento del espacio para asentamiento





Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
 Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
 Dpto: Administración del Plan de Desarrollo Urbano
 Oficio: DGDU/DCDU/935/2014
 Asunto: Dictamen Técnico de Análisis Urbano

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.
- 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.
- Se prohíbe la conexión de obras de drenaje pluvial hacia el sistema de alcantarillado municipal.

Duodécimo) 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.

Decimotercero) El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura (J.M.A.S., gasoducto y otros).

Decimocuarto) 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.

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

Decimosexto) 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.

Decimoséptimo) El presente Dictamen no autoriza construcción alguna, se deberán tramitar las Licencias de Uso de Suelo, Construcción, Funcionamiento y demás aplicables. 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

[Handwritten signature]

Arq. Jose Ereno Villalva Salas
 Director General de Desarrollo Urbano

[Handwritten signature]
 Arq. Alma Griselda Rendón Quiroz
 Directora del Control de Desarrollo Urbano

[Handwritten signature]
 Arq. Vicente Yee Díaz
 Jefe de la Administración del Plan de Desarrollo Urbano
 c.c.p. archivo a'jevs/a'ard/a'vyd

