

Cd. Juárez, Chih. a 24 de septiembre del 2014

Adrian Raúl Gandarilla Vargas  
Presente.

En respuesta a la solicitud mediante la cual solicita la emisión de un Dictamen Técnico de Análisis Urbano con el objetivo de obtener un uso de suelo específico, esta Autoridad emite el siguiente:

Dictamen Técnico

**Antecedentes:**

1. Por medio de Ventanilla Única se solicita la emisión de un **Dictamen Técnico de Análisis Urbano** con el objetivo de obtener para un predio un **uso de suelo** compatible al giro específico de **"Eventos y Espectáculos" con venta de bebidas alcohólicas y alimentos.**
2. La solicitud de fue promovida ante la Dirección General de Desarrollo Urbano por el **C. Adrian Raúl Gandarilla Vargas.**
3. Que el Predio en estudio está ubicado en la intersección de las calles 2 de Octubre y Eje Vial Juan Gabriel en la **colonia Pancho Villa** y tiene una superficie de **1,552.35 m<sup>2</sup>.**
4. El predio, de acuerdo al a Licencia de Funcionamiento #39354 fue utilizado como compra-venta de refacciones usadas (**yonke**).

**Consideraciones:**

1. El predio en estudio se encuentra en los límites normativos del Plan Desarrollo Urbano, con una zonificación **HT-25 (Habitacional Tradicional)** y las zonificaciones colindantes son: al norte, sur y oriente HT-25 (Habitacional Tradicional) y al occidente con AV (Área Verde). Sin embargo cercano a la colindancia sur hay una zonificación SG-0.5 (Servicios Generales que alberga una planta de asfalto), y de la misma manera cercano a la colindancia oriente hay una zonificación SE-1 (Servicios y Equipamiento que alberga una Escuela) (figura 1).
2. De acuerdo al Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, este predio se encuentra **dentro de una zona con riesgo de inundación debido a que se ubica dentro de un escurrimiento pluvial natural** (figura 2).
3. De acuerdo a la fotografía satelital el predio se encuentra fuera del derecho de vialidad (figura 3).



DIRECCION GENERAL DE  
DESARROLLO URBANO  
MUNICIPIO DE JUÁREZ

Hoja 1 de 6

04/10/14  
2014 Año del Centenario del Natalicio de Don Octavio Díaz  
Adrian Raúl Gandarilla Vargas





Figura 3. Fotografía satelital.

**RESOLUTIVO:**

De acuerdo al Análisis Técnico realizado por esta Administración una vez verificado los Antecedentes y Considerados, la Dirección General de Desarrollo Urbano con base a sus facultades

Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano  
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano.  
Dpto: Administración del Plan de Desarrollo Urbano.  
Oficio: DGDU/DCDU/798/2014  
Asunto: Dictamen Técnico de Análisis Urbano

considera **PROCEDENTE** desarrollar un área de eventos y espectáculos en el predio **siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:**

- Primero) 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.
- Segundo) Debido a que el predio se encuentra dentro de una zona con riesgo de inundación, se requiere que la Dirección de Protección Civil emita un Dictamen referente a la existencia de un posible riesgo de inundación, y dependerá del resolutivo el otorgamiento de la Licencia de uso de Suelo para el giro solicitado.
- Tercero) Deberá de tramitar los permisos correspondientes para la venta de alcohol para el cual se deberá de tener en cuenta la proximidad con la zona escolar.
- Cuarto) Ya que el predio se encuentra colindante a un área habitacional, se deberá designar una **zona de amortiguamiento que de solución al ruido generado**, aislando este de las viviendas. Dicha zona puede comprender la construcción de elementos que solucionen el problema y su aprobación dependerá de la Dirección General de Desarrollo Urbano y la Dirección de Protección Civil.
- Quinto) Así mismo se deberá de dar cumplimiento con un **horario de funcionamiento que no interfiera con el bienestar del área habitacional y escolar colindante.**
- Sexto) **NO se deberá invadir u obstruir la vialidad** ni el acceso a vialidad a ninguna vivienda o predio colindante.
- Séptimo) Solucionar el tráfico vehicular y peatonal que generen y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.
- Octavo) Deberá dar solución al estacionamiento sin que se invada la vialidad.
- Noveno) De la misma manera las maniobras de estacionamiento no deberán de interferir con el tráfico vehicular ni invadir la vialidad o predios colindantes.
- Décimo) No afectar la traza vial existente y propuesta dentro del Plan de Desarrollo Urbano vigente y sus planes parciales aplicables.
- Undécimo) 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. Realizar las obras de mejora a la vialidad que da acceso los predios.

**Duodécimo)** Deberá contemplarse en el proyecto los elementos necesarios para el mejoramiento de la imagen urbana del sector.

**Decimotercero)** Resolver los escurrimientos pluviales, dentro de los predios.

**Decimocuarto)** 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.

**Decimoquinto)** 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.

**Decimosexto)** 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.
- 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.

**Decimoséptimo)** 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)

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



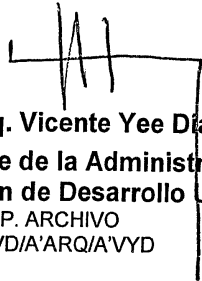
Decimonoveno) Respetar las normas establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, Plan de Desarrollo Urbano vigente y los reglamentos vigentes en materia de desarrollo urbano.

Sin más por el momento, y en espera que la presente información le sea de utilidad, quedamos de usted.

Atentamente




Arq. Eduardo Valera Díaz  
Director General de Desarrollo Urbano



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



Arq. Alma G. Rendón Quiroz  
Directora del Control de Desarrollo Urbano



DIRECCION GENERAL DE  
DESARROLLO URBANO  
MUNICIPIO DE JUAREZ