



**CIUDAD  
JUÁREZ**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2013-2016

**Dependencia:** Dirección General de Desarrollo Urbano  
**Área:** Dirección del Control de Desarrollo Urbano  
**Oficio:** DGDU/DCDU/930/2015  
**Asunto:** Dictamen Técnico de Autorización para Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano



SECRETARÍA DEL  
AYUNTAMIENTO

Cd. Juárez, Chih. a 15 de junio del 2015

18 JUN. 2015

ACUSE DE RECIBO

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

Por medio del presente curso, envié para su consideración y posterior autorización por el H. Ayuntamiento, el resolutivo que contiene el Dictamen de Factibilidad a la solicitud de autorización de **Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano** para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, a la cual denominaremos **“Colinas del Norte”** en referencia al fraccionamiento con el cual colinda. Dicha Modificación Menor consiste en un cambio a la zonificación secundaria de H-30 (Habitacional) a SG-0.8 (Servicios Generales) de un predio con superficie de **10,000.00 m<sup>2</sup>**, ubicado en la zona sur-oriente de esta ciudad a 68.28 metros al oriente del Eje Vial Juan Gabriel sobre la calle Arroyo del Desierto (ver figura 1).

**ANTECEDENTES:**

**Primero)** La solicitud es promovida por el C. **“Héctor Adán Alvidrez Jauregui”**.

**Segundo)** El predio en cuestión tiene una superficie de 10,000.00 m<sup>2</sup> y tiene una clave catastral 01-245-051-026-0000.

**Tercero)** El predio se ubica dentro de zonificación secundaria **H-40 (Habitacional)** (figura 2).

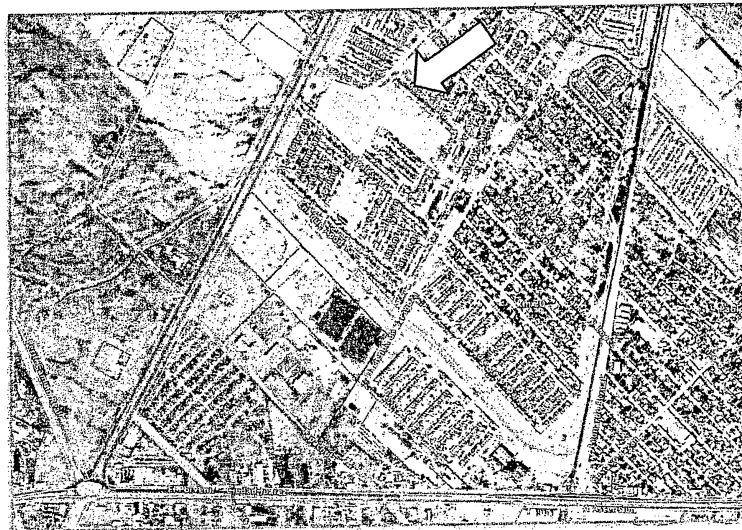


Figura 1. Fotografía satelital.

Handwritten initials/signature on the left side of the page.

*“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”*

Handwritten signature on the right side of the page.



Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano  
 Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano  
 Oficio: DGDU/DCDU/930/2015  
 Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

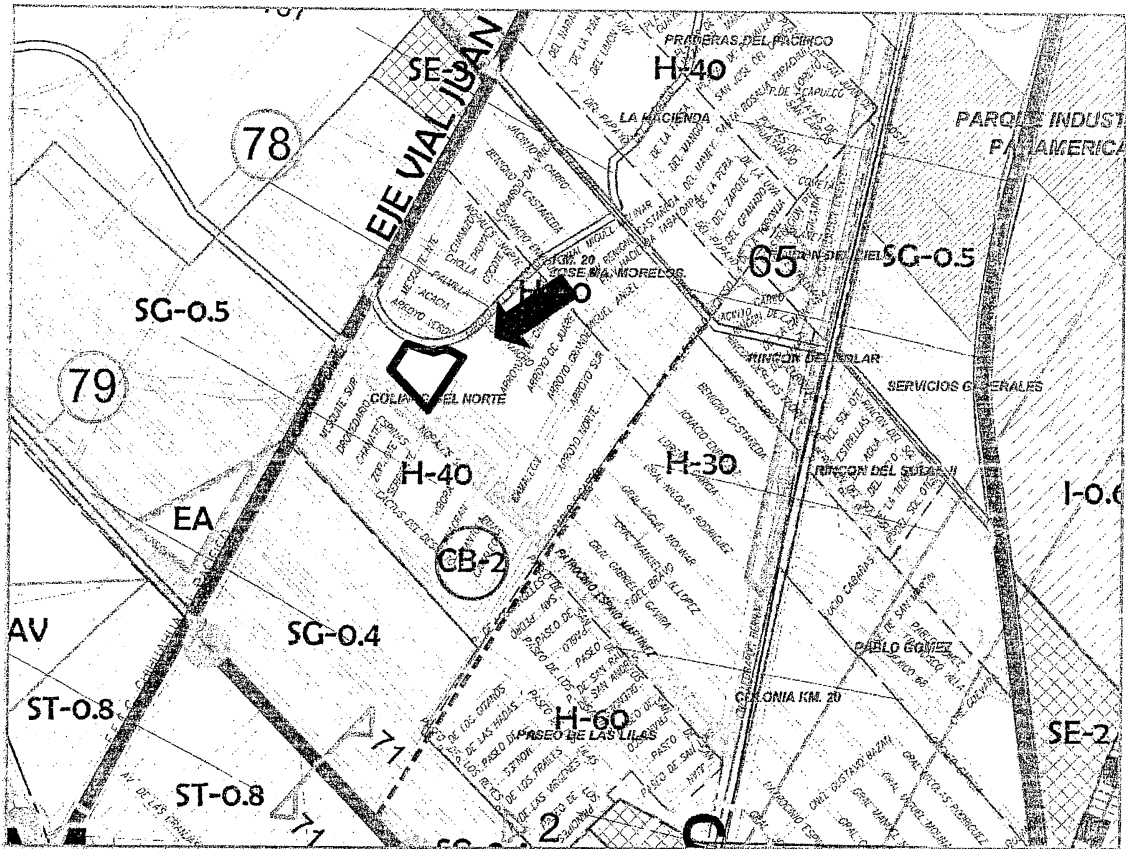


Figura 2. Detalle del Plan de Desarrollo Urbano.

**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 Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población.

**Segundo)** El Instituto Municipal de Investigación dictamina en sentido positivo la Modificación Menor.

**Tercero)** Después de la revisión exhaustiva al proyecto presentado, se determina que la integración del documento cumple con los requisitos marcados para la elaboración de una Modificación Menor

*"2015. Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"*



establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 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 Dictar al tenor de los siguientes:

### RESOLUTIVOS:

**Primero)** La Dirección General de Desarrollo Urbano considera **FACTIBLE** la autorización de la **Modificación Menor solicitada, consistente en el cambio de densidad otorgando una zonificación secundaria SG-0.8 (Servicios Generales).**

**Segundo)** Deberá respetar el derecho de vía del Arroyo Jarudo de acuerdo a las recomendaciones de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA). Dicho Arroyo es canalizado por la calle Arroyo del Desierto.

**Tercero)** Una vez aprobado la Modificación Menor por el H. Ayuntamiento, previa solicitud, se otorgarán las Licencias de Uso de Suelo en base al Acuerdo de Cabildo correspondiente.

**Cuarto)** 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.

**Quinto)** Así mismo, el desarrollo del predio deberá contener, adicional a las especificaciones del Acuerdo de Cabildo, 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 que en materia le sean aplicables.

**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)** El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

**Octavo)** 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.

**Noveno)** 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.**

HA  
SA

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



**CIUDAD**  
**JUÁREZ**  
 GOBIERNO MUNICIPAL 2013-2016

**Dependencia:** Dirección General de Desarrollo Urbano  
**Área:** Dirección del Control de Desarrollo Urbano  
**Oficio:** DGDU/DCDU/930/2015  
**Asunto:** Dictamen Técnico de Autorización para  
 Modificación Menor al Plan de Desarrollo 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 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.

**Décimo)** Gírese el presente Dictamen al Secretario del H. Ayuntamiento para que por su conducto, someta la "Modificación Menor Colinas del Norte" al proceso de aprobación por el H. Ayuntamiento.

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 Eleno Villalva 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'YYD