



CIUDAD
JUÁREZ
GOBIERNO MUNICIPAL 2013-2016

Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
Oficio: DGDU/DCDU/938/2015
Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para
Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

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



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

10 JUN. 2015

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

Por medio del presente curso, envió 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 **"Salvarcar Norte"** que consiste en un cambio a la zonificación secundaria de AV (Área Verde) a una HE-40 (Habitacional Ecológica) de un predio con superficie de **28,342.68 m²**, ubicado en la zona norte a 466.00 metros al norte de la calle Paseo de Tres Cantos, dentro de la zona conocida como Valle del Sol (ver figura 1).

ANTECEDENTES:

Primero) La solicitud es promovida por el C. **"Rosa Elena Ávila Domínguez"**.

Segundo) El predio en cuestión tiene una superficie de 28,342.68 m² y ampara la propiedad mediante No. 000000001638 expedido por el C. Ernesto Zedillo Ponce de León, a favor de Rosa Elena Ávila Domínguez el día 21 de enero de 1996.

Tercero) El predio se ubica dentro de zonificación secundaria **AV (Área Verde)** (figura 2).

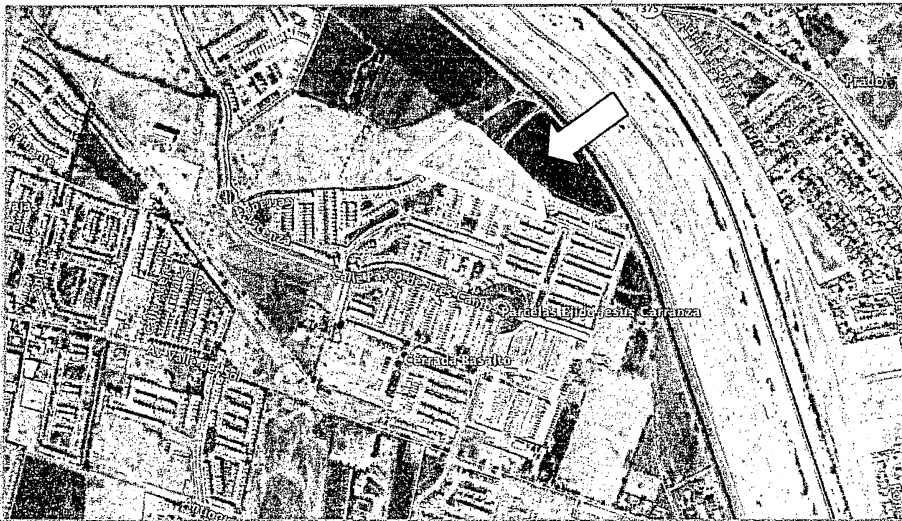


Figura 1. Fotografía satelital.

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

Handwritten initials and signature marks.

Handwritten signature of the Secretary.

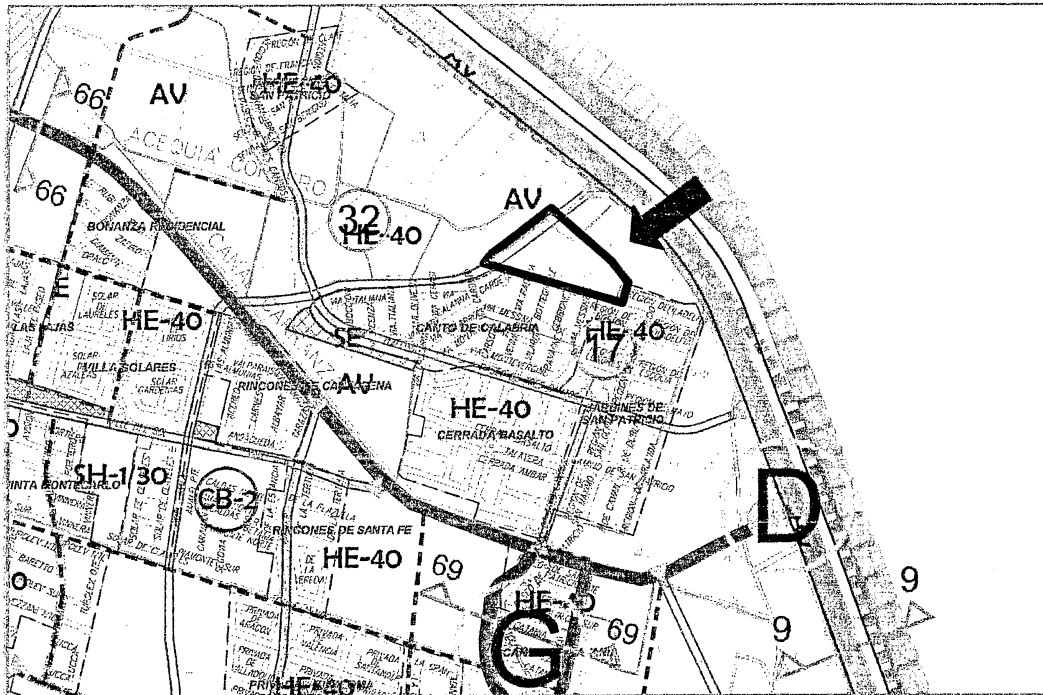


Figura 2. Detalle del Plan de Desarrollo Urbano.

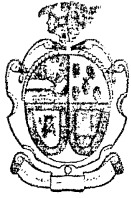
CONSIDERANDOS:

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 y Planeación (IMIP) dictamina en sentido positivo la Modificación Menor.

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

Hoja 2 de 5



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 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, otorgando una zonificación secundaria **HE-40 (Habitacional Ecológica con 40 viviendas por hectárea).**

Segundo) Donar a título gratuito a favor del Municipio de Juárez las secciones viales correspondientes planteadas por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua.

Tercero) En relación al punto anterior, deberá construir y urbanizar (incluyendo el pavimento, alumbrado e infraestructura urbana de conformidad con lo establecido en el Cap. II, Sección Primera de las Normas Básicas de Urbanización de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua) el tramo vial colindante al occidente el predio en cuestión, planteado por el Plan de Desarrollo Urbano.

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



Quinto) 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.

Sexto) 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.

Séptimo) 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).

Octavo) El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

Noveno) 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.

Décimo) 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.**

- 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



Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
Oficio: DGDU/DCDU/938/2015
Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para
Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

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.

Undécimo) Gírese el presente Dictamen al Secretario del H. Ayuntamiento para que por su conducto, someta la "Modificación Menor Salvarcar 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 Millaiva 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'VYD