

HERNÁNDEZ
CIUDAD
JUÁREZ
 GOBIERNO MUNICIPAL 2013-2016

Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
Oficio: DGDU/DCDU/230/2015
Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para
 Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano



SECRETARÍA DEL
 H. AYUNTAMIENTO

Cd. Juárez, Chih. a 17 de febrero del 2015

18 FEB. 2015

[Firma manuscrita]

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

ACUSE DE RECIBO

Por medio del presente curso nos permitimos hacer de su conocimiento con el objetivo de su autorización, el resolutivo para la solicitud de **Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano** consistente en el **cambio de densidad a una zonificación compatible de HE-30 a HE-40**, respecto de un predio ubicado al norte de la ciudad en el Blvd. Juan Pablo II, intersección con la calle Paseo del Nogal con una superficie total de **98,361.505 m²** al cual denominaremos "**Vilago Residencial**".

La Modificación Menor tiene como finalidad **autorizar una densidad de 30 viviendas por hectarea** para el desarrollo de un fraccionamiento habitacional denominado Vilago Residencial.

El predio colinda al norte con el Blv. Juan Pablo II y se encuentran circundados por desarrollos habitacionales como se muestra en la figura 1.

ANTECEDENTES:

Primero) La solicitud es promovida por "**Constructora Yva S.A. de C.V.**" a través del C. Emanuel Ivan Gallegos Tinoco por medio de un poder y mandato general para pleitos y cobranzas.

Segundo) El predio tiene una superficie de **98,361.505 m²** y se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- A. Inscripción: 16, Folio: 17, Libro: 5865 de la Sección Primera, a nombre de Constructora Yva S.A. de C.V.

Tercero) De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población Juárez, el predio se ubica dentro de zonificación secundaria **ZPE (Zona de Proyectos Especiales)**, la cual tiene una zonificación habitacional compatible de HE-30, densidad de esta ultima objeto del presente Dictamen, como se ilustra en la figura 2.



DIRECCION GENERAL DE
 DESARROLLO URBANO
 MUNICIPIO DE JUAREZ

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

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

Foja 1 de 5

[Firma manuscrita]



Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
 Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
 Oficio: DGDU/DCDU/230/2015
 Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para
 Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

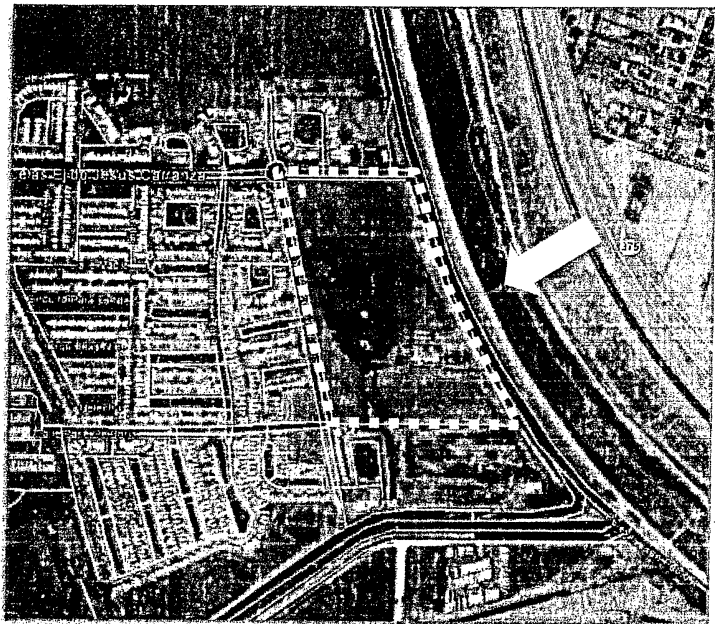


Figura 1. Fotografía satelital.

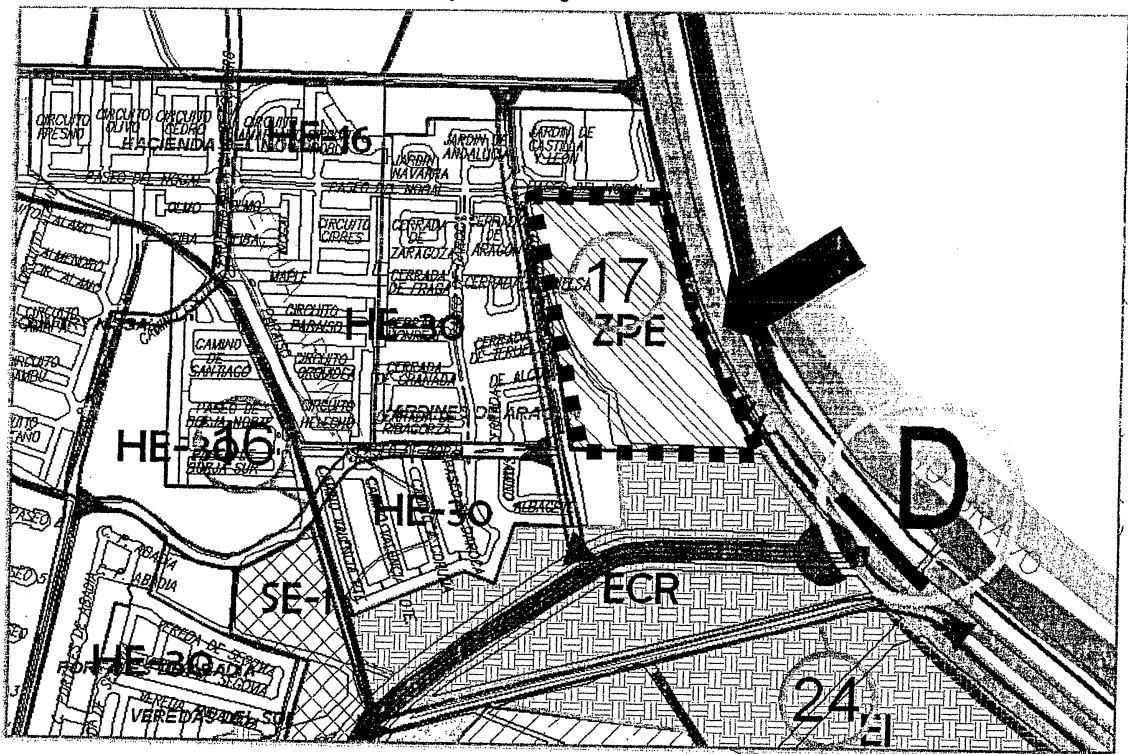
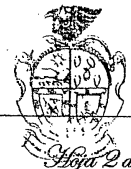


Figura 2. Detalle del Plan de Desarrollo Urbano.

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



[Handwritten signature]



Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
Oficio: DGDU/DCDU/230/2015
Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para
Modificación Menor al 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) Una de las principales políticas y estrategias del Plan de Desarrollo Urbano es el crecimiento supeditado a la **densificación** con el objetivo de evitar los problemas que trae consigo la dispersión, como fraccionamientos habitacionales con baja ocupación, la subutilización de las redes de infraestructura y del equipamiento, además de hacer costosa e ineficiente la atención de la autoridad en la prestación de servicios públicos. Dentro del mismo Plan se menciona que la dispersión y la rápida disminución de las densidades de población de las pocas zonas consolidadas dentro de la mancha urbana, han generado insuficiencia en la dotación de infraestructura, áreas carentes de equipamientos básicos, desatención en la prestación de servicios para el desarrollo humano, excesivos traslados y tránsito de vehículos que se han traducido en altos niveles de contaminación, afectaciones a las condiciones naturales del entorno.

Tercero) De acuerdo al Dictamen No. REG/JMP/308/15, se ha revisado y autorizado el proyecto de Modificación al Plan de Desarrollo Urbano por la Comisión de Desarrollo Urbano.

Después de haber llevado a cabo una revisión al proyecto presentado por **Constructora Yva S.A. de C.V.** denominado **Vilago Residencial**, se determina que la integración del documento cumple con los requisitos de Modificación Menor establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de centro de población de Juárez. 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 relativos y aplicables, esta Dirección tiene a bien a Dictar lo siguiente:



DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUAREZ

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

Hoja 3 de 5



Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
Oficio: DGDU/DCDU/230/2015
Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

RESOLUTIVO:

La Dirección General de Desarrollo Urbano considera **FACTIBLE** la autorización de la **Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano** solicitado por **Constructora Yva S.A. de C.V.** denominado **Vilago Residencial**, con una zonificación secundaria compatible **HE-40** (Habitacional) descrito en el presente Dictamen, sujeta al cumplimiento de los Resolutivos señalados a continuación:

- Primero)** Al momento de desarrollar el predio se deberá respetar y DONAR a título gratuito a favor del Municipio de Juárez el derecho de vía del **Blvd. Juan Pablo II con sección de 51.50 metros lineales**; vialidad secundaria denominada **Paseo de Aragón con una sección vial de 24.00 metros lineales**, que incluyen 3.50m de banqueta en ambos extremos, dos carriles de 6.50m y un camellón central de 4.00m. Autorizada por el H. Ayuntamiento el 11 de diciembre del 2003 para el fraccionamiento habitacional Jardines de Aragón; vialidad secundaria denominada **Paseo del Nogal con una sección vial de 25.00 metros lineales** que incluyen 2.50m de banqueta en ambos extremos, dos carriles de 8.00m y un camellón central de 4.00m.
- Segundo)** Que en su momento deberá de tramitar la Licencia de Uso de Suelo, la cual se otorgara en base al presente Dictamen y Acuerdo de Cabildo correspondiente en los que se determinaran las condicionantes requeridas.
- Tercero)** Así mismo, el desarrollo del predio deberá de sujetarse a 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 aplicables.
- Cuarto)** No afectar la traza vial existente y propuesta dentro del Plan de Desarrollo Urbano vigente y sus planes parciales aplicables. 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.
- Quinto)** Solucionar el tráfico vehicular y peatonal que generen y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.
- 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.



DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUAREZ

Hoja 4 de 5

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

HH



Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
Oficio: DGDU/DCDU/230/2015
Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

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.**

- 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) Una vez enunciados los Antecedentes, Considerandos y Resolutivo del presente Dictamen, la Dirección General de Desarrollo Urbano solicita a la Secretaria del H. Ayuntamiento la autorización por el H. Ayuntamiento de la "Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano" denominada Vilago Residencial.

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

[Firma manuscrita]
Arq. José Elío Villalva Salas
Director Gral. De Desarrollo Urbano

[Firma manuscrita]
Arq. Alma Griselda Rendón Quiroz
Directora del Control del Desarrollo Urbano

[Firma manuscrita]
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

