



HERÓICA
CIUDAD
JUÁREZ
GOBIERNO MUNICIPAL 2013-2016

Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
Oficio: DGDU/DCDU/228/2015
Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano



SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO
Co. Juárez, Chih. a 17 de febrero del 2015

18 FEB. 2015

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 de H-30 a H-40**, respecto de dos predios ubicados en la calle Calzada del Rio aproximadamente a 560.00 metros al oriente de la Av. Antonio J. Bermúdez con una superficie de 20,041.540 m² Y 29,292.600 m² respectivamente a los cuales denominaremos "**Moretto Residencial**".

La Modificación Menor tiene como finalidad **autorizar un lote mínimo de 130.00 m²** para el desarrollo de un fraccionamiento habitacional denominado Moretto Residencial.

De acuerdo a las tablas de normatividad del Plan de Desarrollo Urbano, esta superficie mínima de lote se embarca dentro de una zonificación secundaria H-40.

La extensión de la zona a intervenir se compone de dos predios que conforman una superficie total de 49,334.14 m², los cuales se encuentran en la norte de esta ciudad.

El conjunto de polígonos colinda al norte con el Blvd. Juan Pablo II, son intersectados por la calle Calzada del Rio y se encuentran circundados por desarrollos habitacionales y un predio utilizado para la agricultura como se muestra en la figura 1.

ANTECEDENTES:

Primero) La solicitud es promovida por "**Ruba Desarrollos S.A. de C.V.**" a través de su Representante Legal el Arq. Javier Favela Sánchez.

Segundo) Los predios tiene una superficie conjunta de **49,334.14 m²** y se encuentran inscritos debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- A. Predio A 20,041.540 m². Inscripción: 77, Folio: 77, Libro: 5877 de la Sección Primera, a nombre de Fideicomiso Monex F/2016, Ruba Desarrollos S.A. de C.V.
- B. Predio B 29,292.600 m². Inscripción: 78, Folio: 84, Libro: 5877 de la Sección Primera, a nombre de Fideicomiso Monex F/2016, Ruba Desarrollos S.A. de C.V.

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



DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUAREZ



Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
 Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
 Oficio: DGDU/DCDU/228/2015
 Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para
 Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

Tercero) De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población Juárez, los predios se ubican dentro de zonificación secundaria H-30 (Habitacional), con un lote mínimo permitido de 180.00m² como se ilustra en la figura 2.

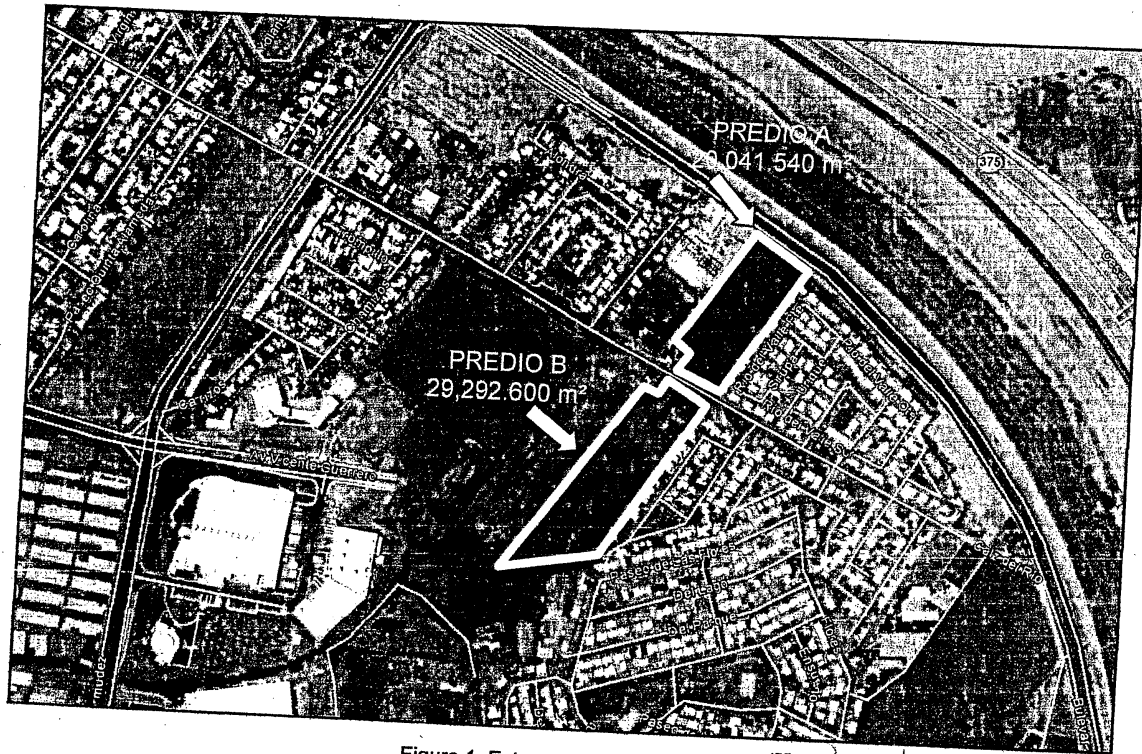


Figura 1. Fotografía satelital.

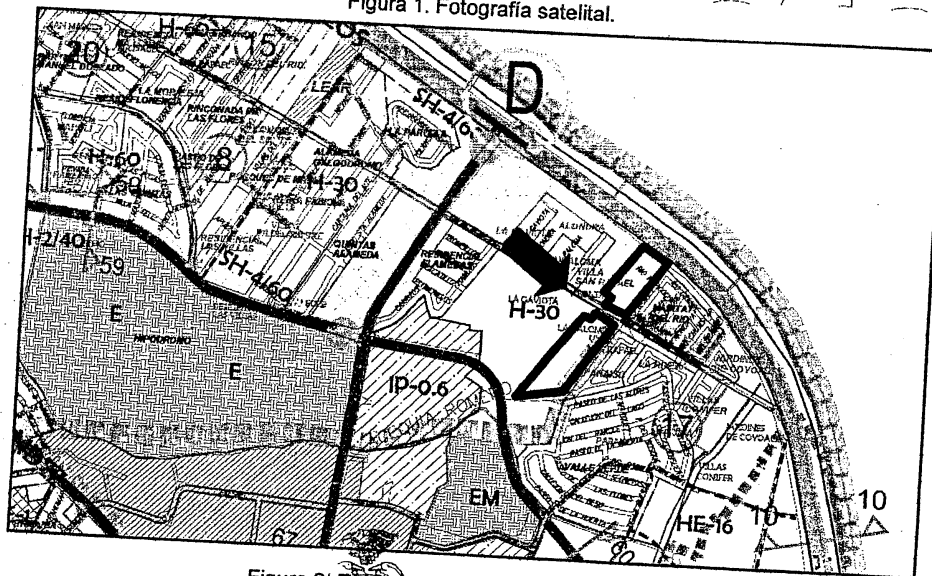


Figura 2. Detalle del Plan de Desarrollo Urbano.

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



Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
Oficio: DGDU/DCDU/228/2015
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.

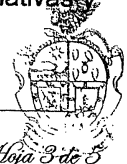
Tercero) De acuerdo al Oficio PYP/009/2015 con fecha del 11 de febrero del 2015, elaborado por el Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) se recomienda que las áreas de donación requeridas para el desarrollo de los predios queden colindantes al Blvd. Juan Pablo II con la finalidad de dar continuidad al proyecto conocido como "Parque Lineal 4 Siglos".

Cuarto) De acuerdo al Dictamen No. REG/JMP/310/15, 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 **Ruba Desarrollos S.A. de C.V.** denominado **Moretto 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 relativas y aplicables, esta Dirección tiene a bien a Dictar lo siguiente:

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

HA



Hoja 3 de 5
DIRECCIÓN GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUAREZ



Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
Oficio: DGDU/DCDU/228/2015
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 **Ruba Desarrollos S.A. de C.V.** denominado **Moretto Residencial**, con una zonificación secundaria **H-40** (Habitacional) descrito en el presente Dictamen, sujeta al cumplimiento de los Resolutivos señalados a continuación:

Primero) El lote mínimo en el desarrollo será de **130.00 m²**.

Segundo) 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 y la calle Calzada del Rio con sección de 18.00 metros lineales en acorde a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano.

Tercero) 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.

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 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.

Sexto) 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.

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) 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).



DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUAREZ

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

TH

Hoja 4 de 8



Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
Oficio: DGDU/DCDU/228/2015
Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para
 Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

Noveno) El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

Décimo) 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.

Undécimo) 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.

Duodécimo) 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 Moretto 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]
 Arq. José Elenc Villarva Salas
 Director Gral. De Desarrollo Urbano

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

[Firma]
 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



DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUAREZ

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