



CIUDAD
JUÁREZ
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2016

Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
 Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
 Oficio: DGDU/DCDU/723/2015
 Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para
 Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

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

Cd. Juárez, Chih. a 30 de abril del 2015
 SECRETARÍA DEL
 H. AYUNTAMIENTO
 05 MAR 2015
 [Firma manuscrita]

ACUSE DE RECIBO

Por medio del presente curso me permito hacer de su conocimiento con el objetivo de su autorización, el resolutivo para la solicitud de autorización de **Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano** para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, al cual denominaremos **"Praderas del Sol Etapa 2"**, la cual consiste en el **cambio de una zonificación secundaria mixta de SH-4/60 (Servicios Habitacional) a una H-60 (Habitacional)** sobre un predio que se ubica en la parte sur de esta ciudad en la intersección de Av. Leonardo Solís Barraza y la Calle Puerta del Sol, en el fraccionamiento Praderas del Sol, con superficie de 13,265.636 m², (ver figura 1).

ANTECEDENTES:

Primero) La solicitud es promovida por **"Constructora Yva S.A. de C.V."** a través de su Representante Legal Emanuel Iván Gallegos Tinoco.

Segundo) El predio se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

I. Inscripción: 20, Folio: 24, Libro: 4245 de la Sección Primera.

Tercero) Este predio fue autorizado por el H. Ayuntamiento como lote Comercial del fraccionamiento anteriormente mencionado bajo el Acuerdo CR/060/2006.

Cuarto) De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población Juárez, el predio se ubica dentro de zonificación secundaria mixta **SH-4/60 (Servicios Habitacional)**, como se ilustra en la figura 2.



"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/723/2015
 Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para
 Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

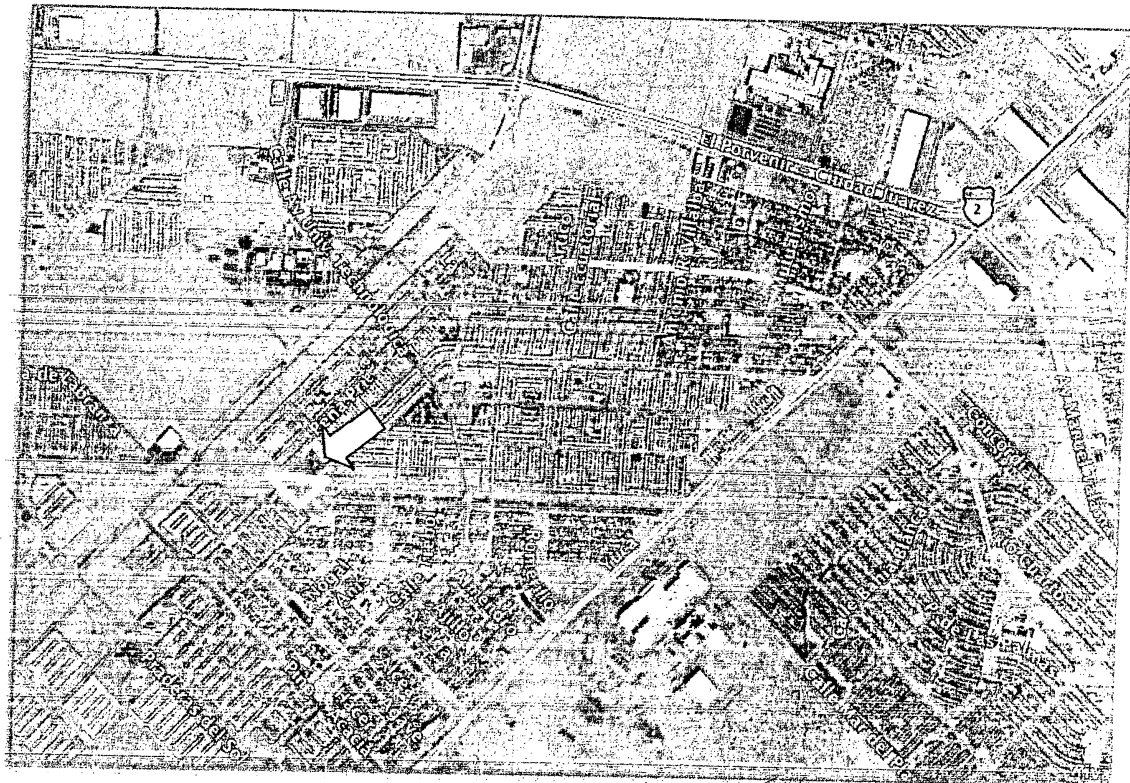


Figura 1. Fotografía satelital.

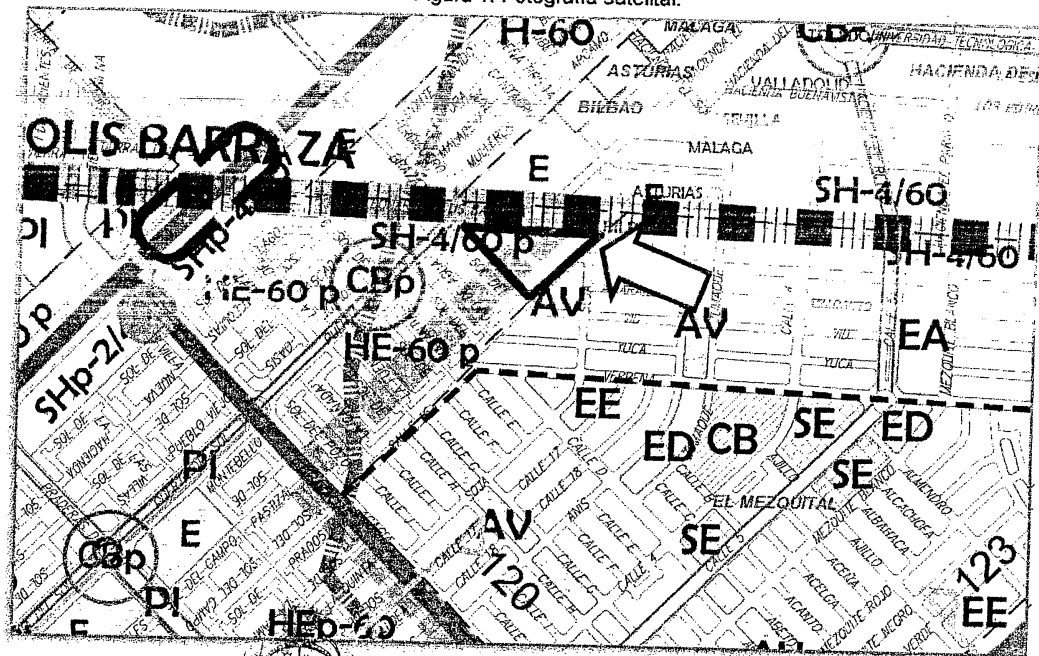


Figura 2. Detalle del Plan de Desarrollo Urbano.

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

DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUAREZ



Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
Oficio: DGDU/DCDU/723/2015
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) El Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) encuentra factible la Modificación Menor de acuerdo al Oficio PYP/039/2015 con fecha del 29 de abril del 2015, mediante el cual indica que se respete la estrategia vial indicada en el Plan de Desarrollo Urbano y se pavimente el tramo correspondiente de la Av. Leonardo Solís Barraza, la cual tiene una sección vial de 60.00 metros lineales.

Tercero) El proyecto de Modificación al Plan de Desarrollo Urbano se ha revisado y autorizado 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 *Praderas del Sol Etapa 2*, 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 55 y 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:

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 *Praderas del Sol Etapa 2*, con una zonificación secundaria **H-60** (Habitacional con densidad de 60 viviendas por hectárea) descrito en el presente Dictamen, sujeta al cumplimiento de los Resolutivos señalados a continuación:



2015
 DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
 MUNICIPIO DE JUAREZ

111

2015
Jose María Morelos y Pavón

X



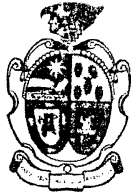
Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
Oficio: DGDU/DCDU/723/2015
Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para
Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

- Primero)** De acuerdo con el resolutivo del Instituto Municipal de Investigación y Planeación se deberá respetar el derecho de vía así como construir y urbanizar (pavimento, alumbrado, 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 correspondiente de la Av. Leonardo Solís Barraza, la cual conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano tiene una sección de 60.00 metros lineales.
- 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)** Cumplir con las restricciones de ocupación y utilización de suelo, porcentajes de donación tanto para equipamiento y áreas verdes (en caso de que aplique) y demás normatividad o restricciones que establece el Plan de Desarrollo Urbano para la zonificación otorgada.
- Cuarto)** 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.
- Quinto)** 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.
- Sexto)** Solucionar el tráfico vehicular y peatonal que generen y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.
- 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.

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

DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUAREZ

Foja 4 de 5



Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano
Oficio: DGDU/DCDU/723/2015
Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

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 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) 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 Praderas del Sol Etapa 2.

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'VVD