



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0447/2022

MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL

SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO

PRESENTE.-



SECRETARÍA DE
H. AYUNTAMIENTO

16 NOV 2022

14:35 PM

P1

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 112, 115, 116, 118, 122, 149, 150 y 152, del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, los suscritos Regidores, integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, se permiten presentar a su consideración el presente **DICTAMEN Y PUNTO DE ACUERDO**, para que se incluya en el Orden del Día de la próxima Sesión del H. Cabildo del año en curso:

DICTAMEN Y PROYECTO DE ACUERDO DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

Vistos para resolver respecto solicitud de una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez Chihuahua 2016 (PDUS) presentada ante esta Comisión que consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **SE-1: Servicios y Equipamiento** a una zonificación **H-40: Habitacional 40 viv/ha**, ubicado en calle Pedro Meneses Hoyos identificado como Fracción D-1 A de esta ciudad que cuenta con una superficie de **31,464.49 m²**. (Ver figura 1)

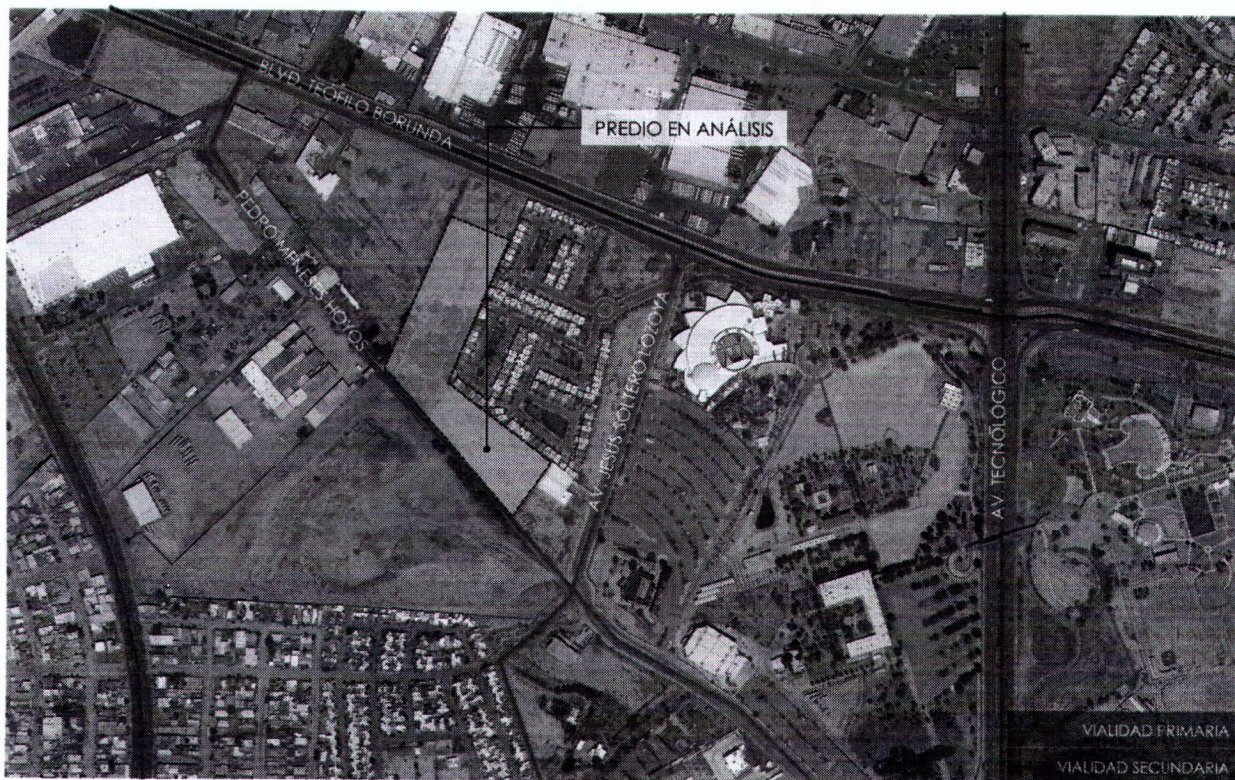


Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía de Google Earth 2022.



ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por el Consorcio Promotor de Inversiones y Desarrollos, S.A. de C.V.

SEGUNDO. El predio forma parte de un lote el cual se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

I. Predio con sup. de 35,959.203 m², Inscripción: 91 Folio: 91, Libro: 6889 de la Sección I.

TERCERO. El Capítulo IV de la Normatividad del PDUS indica que el predio se ubica dentro de la Zona de Densificación Prioritaria en la **Subzona con Potencial de Densificación Secundaria (ZPD-2)**.

CUARTO. La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de la zonificación secundaria **SE-1: Servicios y Equipamiento**. (Ver figura 2)

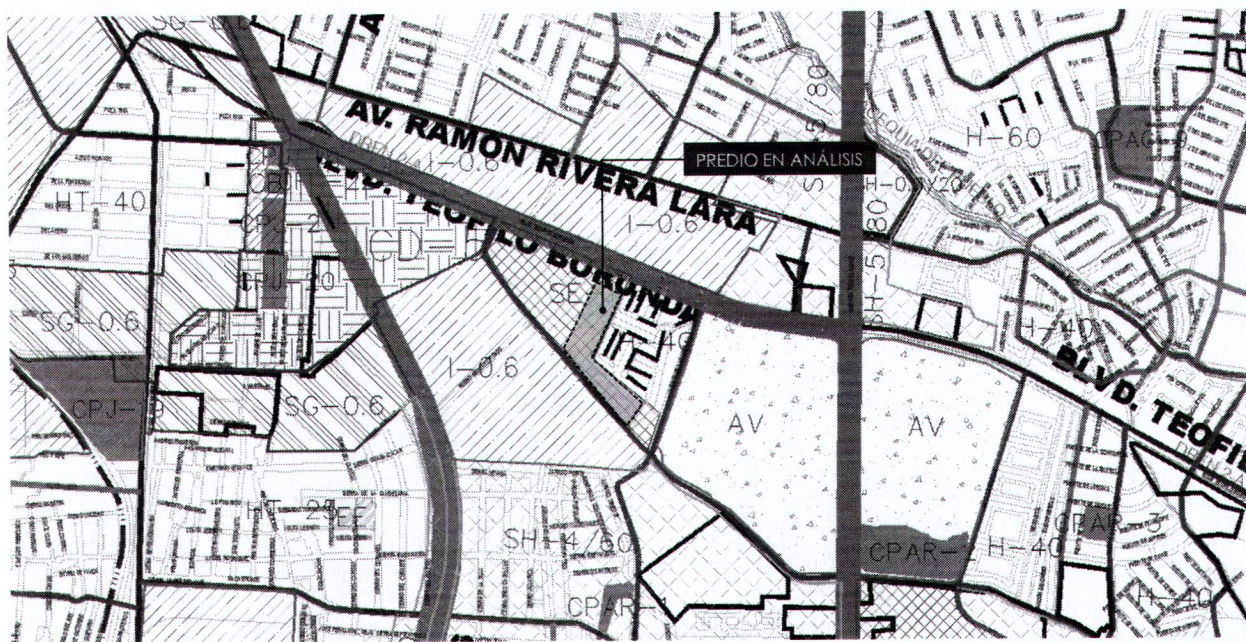


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

QUINTO. La Estrategia Vial del PDUS establece que el predio colinda con las siguientes vialidades: (Ver figura 3)

- a. **Calle Pedro Meneses Hoyos**, vialidad de **jerarquía secundaria**, identificada con la etiqueta **S-18** a la cual le corresponde una sección total de 13.00 metros distribuidos en un arroyo vehicular de 10.00 metros y banquetas de 1.50 metros en ambos lados.

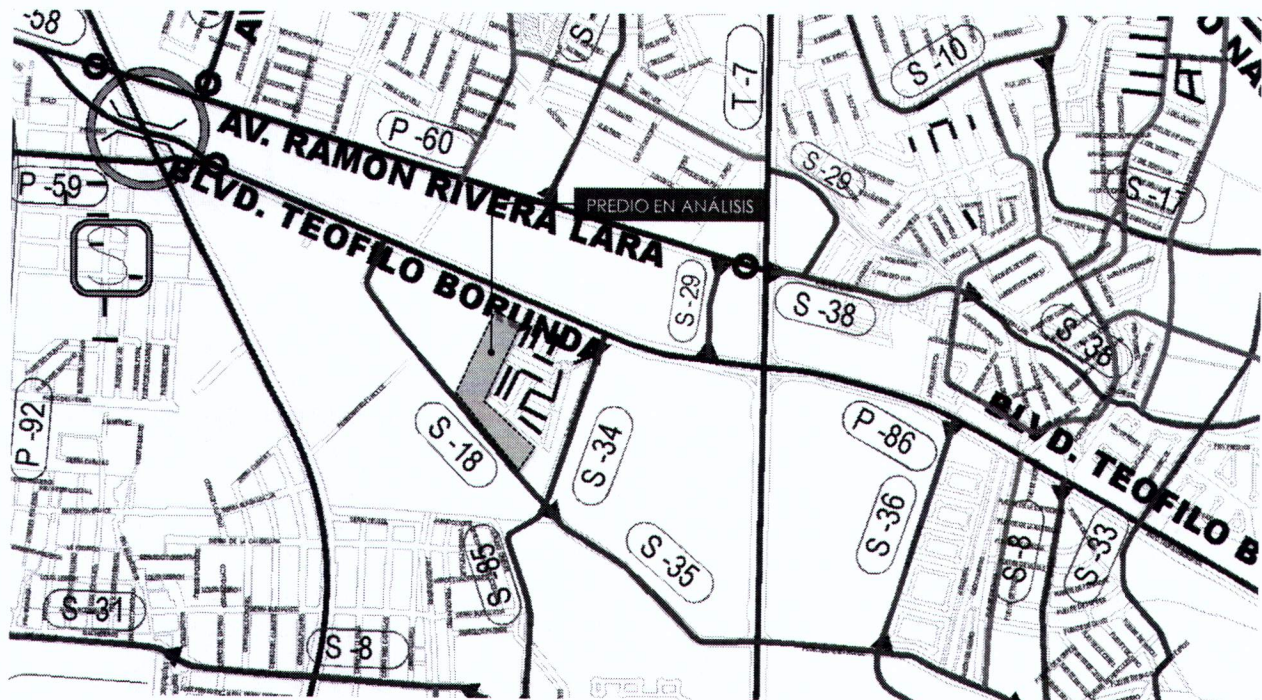


Figura 3. Estrategia Vial, PDUS 2016.

SEXTO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/184/2022 de fecha 29 de agosto de 2022 mediante el cual ha dictaminado en sentido **positivo** esta propuesta de Modificación Menor al PDUS.

SÉPTIMO. El 03 de octubre de 2022 se colocó un letrero en el predio con información referente a la solicitud de Modificación Menor al Plan con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana propuesta.

OCTAVO. Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal en sentido **positivo** con número de oficio DGDU/DADU/JS-2450/2022 de fecha 09 de noviembre de 2022.

CONSIDERANDOS:

PRIMERO. El Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDUECH), 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 94; el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, en tanto que 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 PDUS establece en el capítulo IV referente a la Normatividad, el proceso de las Modificaciones Menores al plan, dicho proceso se deriva del impacto urbano que esta modificación menor al PDUS va a generar en el contexto esto de acuerdo a lo establecido en el Cuadro 29; *Criterios para determinar los niveles de impacto de las modificaciones menores*, por lo que la Dirección General de Desarrollo Urbano determinó que la solicitud en análisis es **de Nivel B, de Medio Impacto Urbano**.

TERCERO. La Normatividad del PDUS indica que la **ZPD-2** es una zona que se encuentra muy cercana a la red de rutas troncales y su cobertura de influencia, cuenta con la cobertura de infraestructura, condiciones óptimas de accesibilidad por distintos modos, áreas servidas por equipamiento público y privado; así como densidades medias de vivienda de todos los niveles socioeconómicos. Estas zonas presentan condiciones con niveles medios y altos de aptitud para la densificación.

CUARTO. La zonificación secundaria **SE** indica una concentración particular de usos de servicios y equipamiento situados en corredores urbanos que contempla también usos habitacionales. A lo anterior, el PDUS sitúa los corredores urbanos en las vialidades de jerarquía primaria y acceso controlado, cabe destacar que el predio cuenta solo con un frente a una vialidad de jerarquía secundaria.

QUINTO. Asimismo, la zonificación secundaria de Servicios y Equipamiento considera giros particulares industriales y de servicios que pudieran impactar de manera negativa a las zonas habitacionales que se encuentran en el contexto inmediato del predio en análisis.

SEXTO. 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 LAHOTDUECH y el PDUS. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 77 de la Ley citada, 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 Comisión tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

RESOLUTIVOS:

PRIMERO. Que se ha cubierto la forma establecida en la LAHOTDUECH y el PDUS, consistente en la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de Ciudad Juárez 2016, por lo que basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y consideraciones, esta Comisión considera **FACTIBLE** el cambio de zonificación secundaria a **H-40: Habitacional 40 viv/ha** del predio ubicado en calle Pedro Meneses Hoyos identificado como Fracción D-1 A de esta ciudad, que cuenta con una superficie de 31,464.49 m², siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:

1. Deberá cumplir con la **normatividad que establece el PDUS para la zonificación secundaria otorgada.**



2. Para el desarrollo del predio deberá considerar los impactos generados e implementar las medidas de mitigación suficientes para evitar conflictos en las zonas habitacionales consolidadas.
3. Queda prohibido hacer uso de la vía pública como estacionamiento ó para realizar maniobras, por lo que deberá de proveer la superficie requerida dentro del predio con el fin de evitar inconvenientes a la vía pública.
4. Asimismo, el desarrollo del predio deberá dar cumplimiento, adicional a las especificaciones del presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la LAHOTDUCH, PDUS, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables, considerando los lineamientos establecidos en la normatividad vigente para la accesibilidad universal.
5. Deberá respetar la estructura vial establecida en el PDUS.
6. El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura (líneas de CFE, JMAS, gasoducto, Distrito de Riego, CNA y otros).
7. Para desarrollar el proyecto deberá de contar con los estudios y/o análisis correspondientes en materia de manejo de aguas pluviales, así como las soluciones necesarias.
8. 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.
9. **El presente dictamen no autoriza construcción alguna.**



Sirva todo lo anterior para los fines técnicos, administrativos y/o jurídicos a que diera lugar.

SEGUNDO. Consecuentemente se autoriza la modificación menor propuesta consistente en un **cambio de zonificación secundaria** descrita en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/3089/2022 de fecha del 14 de noviembre de 2022, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

TERCERO. Túrnese el presente dictamen a la Secretaría del H. Ayuntamiento, con la finalidad de que sea tomado en cuenta al momento en que sea remitido ante Cabildo para su análisis y aprobación en su caso la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua.

CUARTO. Gírese atento oficio a la Dirección General de Desarrollo Urbano, con la finalidad de que tenga conocimiento de la autorización solicitada y se continúe con el trámite respectivo.

QUINTO. Obran agregados en autos del expediente del asunto en cuestión, en el dictamen emitido por esta Comisión en que considera **FACTIBLE** el cambio de zonificación secundaria descrito anteriormente por lo que se propone el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO. Se aprueba la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016 para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, a favor de la persona moral denominada Consorcio Promotor de Inversiones y Desarrollos S.A. de C.V., quien acredita la propiedad del predio que se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua, bajo los siguientes datos:

I. Predio con sup. de 35,959.203 m², Inscripción: 91 Folio: 91, Libro: 6889 de la Sección I.

Consistente en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **SE-1: Servicios y Equipamiento** a una zonificación **H-40: Habitacional 40 viv/ha**, ubicado en calle Pedro Meneses Hoyos identificado como Fracción D-1 A de esta ciudad que cuenta con una superficie de **31,464.49 m²**.

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.



Gobierno Municipal 2021-2024

HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0447/2022

ATENTAMENTE

CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 16 DE NOVIEMBRE DE 2022

LAS REGIDORAS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

M.A. TANIA MALDONADO GARDUÑO
COORDINADORA



HONORABLE
CUERPO
DE REGIDORES

C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO
SECRETARIA

C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO
VOCAL

C.c.p. Archivo