



MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL

SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO

PRESENTE.-



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 **ZPE: Zona de Proyectos Especiales** a una zonificación **SH-5/80: Servicios y Habitacional** de una fracción de **7,968.254 m²** que forma parte de un polígono con una superficie total de **73,017.54 m²** identificado como Lotes A y B del Partido Senecú ubicados en el Blvd. Manuel Gómez Morín número 9909 de esta ciudad. (Ver figura 1)



Figura 1. Ubicación del predio en estudio. Imagen cortesía Google Earth 2022.



ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por las personas morales denominadas Brasa Desarrollos, S.A. de C.V. y Parcelas Chuviscar S. de R.L. de C.V.

SEGUNDO. El predio forma parte de dos lotes con una superficie total de 73,017.54 m² los cuales se encuentran inscritos debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de 42,268.68 m²: Inscripción: 39 del Libro: 7028 de la Sección I.
- II. Predio con sup. de 30,748.86 m²: Inscripción: 87 del Libro: 7022 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 Primaria (ZPD-1)**.

CUARTO. La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de la zonificación secundaria **ZPE: Zona de Proyectos Especiales**. (Ver figura 2)

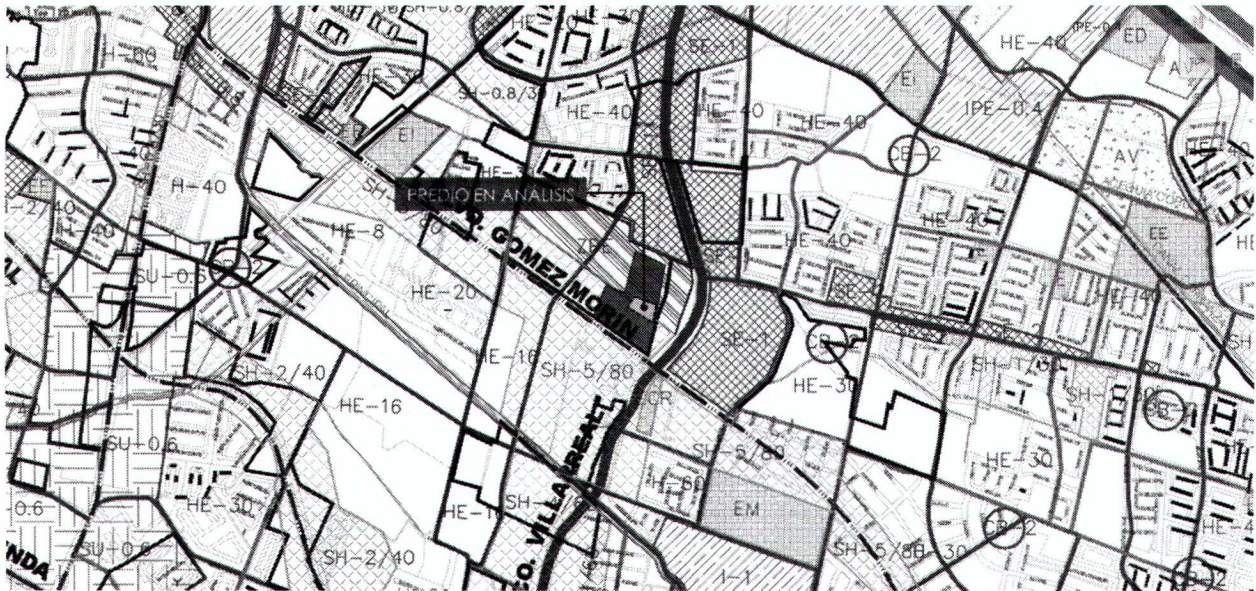


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

QUINTO. La Estrategia Vial del PDUS establece que el predio tiene cercanía a la vialidad:

- a. **Blvd. Manuel Gómez Morín**, vialidad de jerarquía primaria troncal, identificada con la etiqueta **T-11** con una sección total aproximada de 40.00 metros distribuidos en un espacio central para albergar una estación para transporte público de 3.50 metros, un carril de parada de 3.00 metros, dos carriles



exclusivos para transporte público de 3.50 metros, dos arroyos vehiculares de 9.00 metros y banquetas de 4.25 metros en ambos lados. (Ver figura 3)

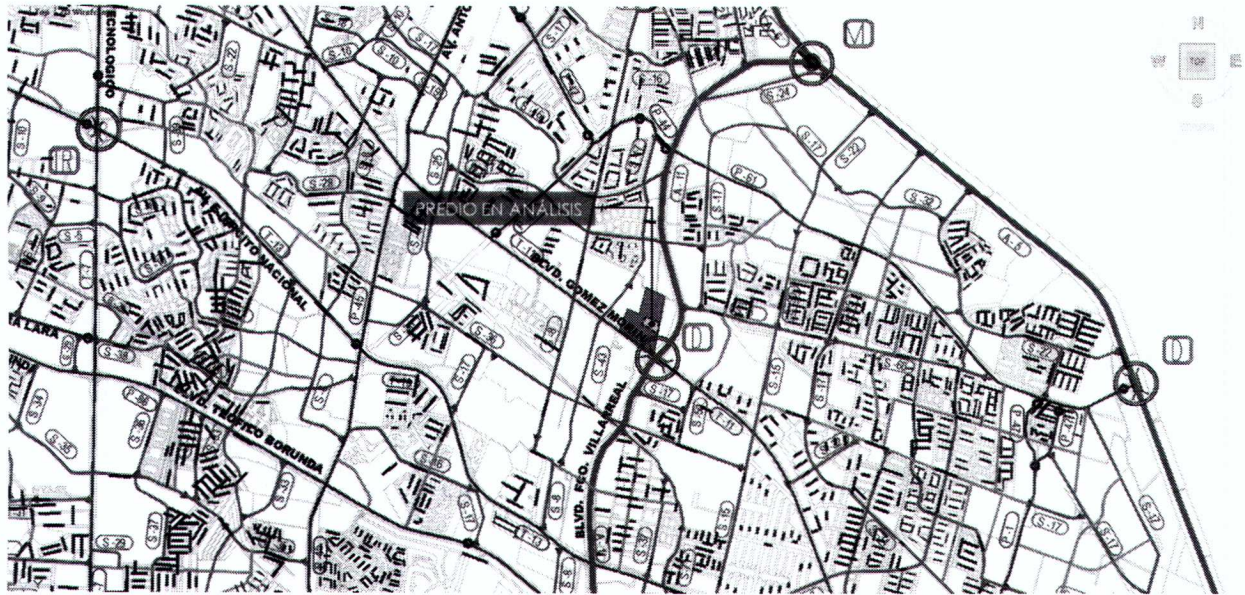


Figura 3. Estrategia Vial, PDUS 2016.

SEXTO. La zonificación secundaria de **Servicios y Habitacional** comprende giros comerciales y de servicio compatibles con lo habitacional y tiene como objetivo generar corredores comerciales.

SÉPTIMO. El 12 de septiembre de 2022 se colocó un letrero informativo en el predio en análisis con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana propuesta.

OCTAVO. Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-2326/2022 de fecha 26 de octubre de 2022 en sentido **positivo**.

NOVENO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/240/2022 con fecha 18 de octubre de 2022 mediante el cual determinó **factible** la propuesta de Modificación Menor al PDUS.

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-1** es una zona con niveles altos de aptitud para densificación ya que cuenta con la planeación de una red troncal como parte de un sistema de transporte colectivo, cuenta con la cobertura total de los servicios básicos en infraestructura. En lo que respecta al equipamiento esta superficie cuenta con distintos inmuebles de carácter público y privado concentrándose en mayor volumen que en el resto de las zonas.

CUARTO. El Cuadro 2: Usos de suelo en la ZPD-1, de la Normatividad Complementaria del PDUS, indica como **permitidos** los usos habitacionales, de servicio y comercio.

QUINTO. Se advierte que el predio cuenta con un potencial urbano óptimo para el funcionamiento de los giros comerciales y de servicios que comprende la zonificación **Secundaria y Habitacional**, debido a que tiene frente con el Blvd. Manuel Gómez Morín, vialidad identificada de jerarquía primaria. Esto, en función de que las estrategias de planeación del PDUS buscan consolidar corredores comerciales que colinden con vialidades primarias y/o secundarias, por lo tanto, la propuesta de modificación menor contribuye a dicha consolidación comercial así como a la diversificación de usos de suelo. Cabe destacar que *el predio limita hacia el sur con la zonificación secundaria solicitada SH* la cual tiene como propósito promover la mixtura de usos de suelo para favorecer a los niveles de consolidación urbana.

SEXTO. De la difusión de la acción urbana que se refiere en el antecedente SÉPTIMO se advierte que en los expedientes de la Dirección General de Desarrollo Urbano no obra opinión respecto a la Modificación Menor al PDUS.

SÉPTIMO. En congruencia con el PDUS 2016 donde establece una política de concentración y densificación, en la cual se promueve la ocupación y el desarrollo de predios baldíos y subutilizados con el objetivo de crecer hacia dentro del anillo vial periférico, estimulando el desarrollo por medio de las políticas urbanas establecidas en los instrumentos de planeación vigente.



OCTAVO. 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 determina **FACTIBLE** la Modificación Menor al PDUS propuesta que consistente en un cambio de zonificación secundaria a **SH-5/80: Servicios y Habitacional**, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:

1. Deberá 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 PDUS para la zonificación otorgada.**
2. Deberá respetar la estructura vial establecida en el PDUS.
3. 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.
4. 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.
5. Asimismo, el desarrollo del predio deberá dar cumplimiento, adicional a las especificaciones del presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la LAHOTDUECH, 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.
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** descritas en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/0277/2023 de fecha del 31 de enero de 2023, 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:



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0513/2023

ACUERDO:

PRIMERO. Se aprueba la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016 para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, esta solicitud es promovida por las personas morales denominadas Brasa Desarrollos, S.A. de C.V. y Parcelas Chuviscar S. de R.L. de C.V. El predio forma parte de dos lotes con una superficie total de 73,017.54 m² los cuales se encuentran inscritos debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de 42,268.68 m²: Inscripción: 39 del Libro: 7028 de la Sección I.
- II. Predio con sup. de 30,748.86 m²: Inscripción: 87 del Libro: 7022 de la Sección I.

Consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **ZPE: Zona de Proyectos Especiales** a una zonificación **SH-5/80: Servicios y Habitacional** de una fracción de **7,968.254 m²** que forma parte de un polígono con una superficie total de 73,017.54 m² identificado como Lotes A y B del Partido Senecú ubicados en el Blvd. Manuel Gómez Morín número 9909 de esta ciudad.

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.

ATENTAMENTE

CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 01 DE FEBRERO DE 2023

LAS REGIDORAS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

M.A. TANIA MALDONADO GARDUÑO
COORDINADORA



C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO
SECRETARIA

C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO
VOCAL

C.c.p. Archivo