



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0607/2023

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** del Macrolote 02 (con una superficie de **32,081.29 m²**) y del Macrolote 03 (con una superficie de **24,597.53 m²**) de la Manzana 09 de una zonificación **SE-4: Servicios y Equipamiento** a una zonificación **HE-40: Habitacional Ecológica** y del Macrolote 07 (con una superficie de **462.91 m²**) de la Manzana 09 de una zonificación **HE-40: Habitacional Ecológica** a una zonificación **SE-4: Servicios y Equipamiento**.

También consiste en la **redistribución de la densidad habitacional, el cambio de niveles a 8 y el cambio de dosificación de uso a mínimo 10% servicios y máximo 90% habitacional** del Centro de Ciudad del desarrollo habitacional Altozano El Nuevo Juárez (con una superficie de **117,582.31 m²**) que se encuentra ubicado en la intersección del Blvd. Independencia y del Blvd. Juan Pablo II de esta ciudad. (Ver figura 1)

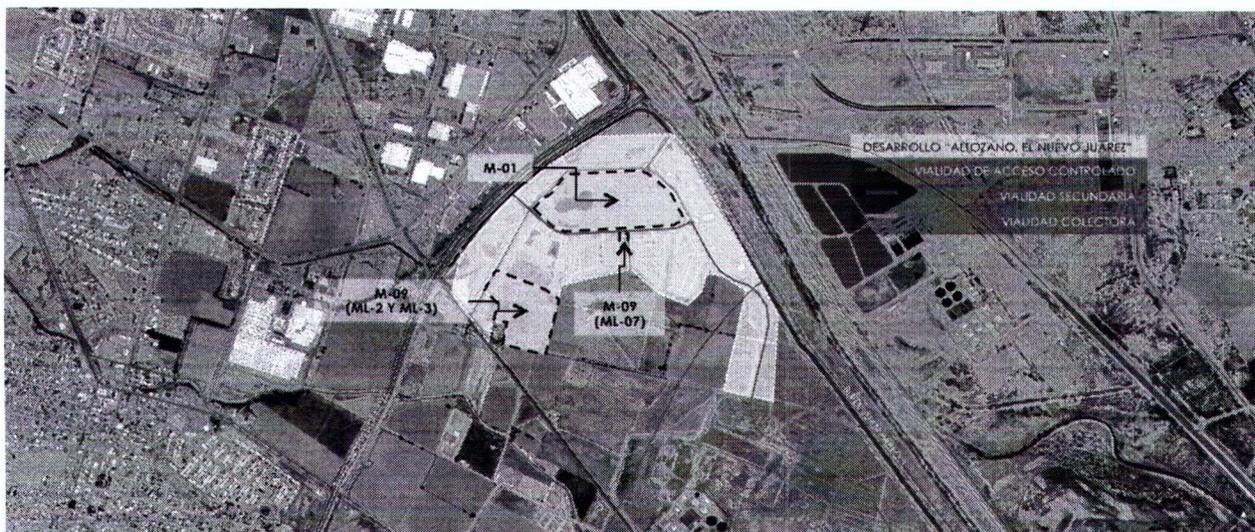


Figura 1. Ubicación del predio en estudio. Imagen cortesía Google Earth 2023.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0607/2023

ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por persona moral denominada Grupo Altozano S.A.P.I de C.V., por el Fideicomiso CDX/860 quien acredita la propiedad del predio.

SEGUNDO. Los lotes que conforman esta Modificación Menor al PDUS forman parte del polígono que se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Polígono del desarrollo Altozano, El Nuevo Juárez con superficie 433,070.02 m².
Inscripción: 105 Libro: 6973 de la Sección Primera.

TERCERO. El Capítulo IV de la Normatividad del PDUS establece que el predio se encuentra en una zona denominada **Periurbana** que se caracteriza por contar con niveles bajos de consolidación urbana.

CUARTO. El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez Estado de Chihuahua en su sesión número 28 de fecha 30 de marzo del año 2017 aprobó la Modificación Menor al PDUS por medio de la cual quedaron establecidas las zonificaciones secundarias con las que cuenta el desarrollo habitacional Altozano El Nuevo Juárez.

QUINTO. La Estrategia Vial del PDUS establece que el polígono colinda con las siguientes vialidades:

- a. **Bvld. Independencia** vialidad de jerarquía primaria de acceso controlado, identificada con la etiqueta **A-3** a la cual le corresponde una sección total de 65.00 m, distribuidos en un camellón central de 0.60 metros, dos arroyos vehiculares centrales de 15.40 metros, dos camellones laterales de 5.30 metros, dos arroyos vehiculares laterales de 9.50 metros y banquetas de 2.00 metros en ambos lados.
- b. **Bvld. Juan Pablo II**, vialidad con jerarquía de acceso controlado, identificado con la etiqueta **A-5** a la que le corresponde una sección total de 67.50 metros.

SEXTO. El 10 de enero de 2023 se colocó un letrero informativo en el predio en análisis con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana propuesta.

SÉPTIMO. Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-0694/2023 de fecha 19 de abril de 2023 en sentido **positivo**.

OCTAVO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/082/2023 con fecha 05 de abril de 2023 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. El PDUS establece que las **Zonas Periurbanas** se encuentran fuera del anillo vial periférico y se caracterizan por priorizar el desarrollo de giros comerciales y de servicio con el fin de complementar los usos habitacionales existentes en esas zonas.

CUARTO. Esta propuesta de Modificación al Plan consiste en el cambio de zonificación secundaria de los **Macrolotes 02 y 03 de la Manzana 09** de una zonificación SE-4: Servicios y Equipamiento a una zonificación HE-40: Habitacional Ecológica.

Y del **Macrolote 07 de la Manzana 09** de una zonificación HE-40: Habitacional Ecológica a una zonificación SE-4: Servicios y Equipamiento.

QUINTO. Asimismo, el particular ha promovido una redistribución de la densidad habitacional del desarrollo Altozano El Nuevo Juárez con el fin de otorgar al **Centro de Ciudad** (Manzana 01) la posibilidad de construir **476 viviendas adicionales**. Dicha cantidad de viviendas surge de los macrolotes; Paseo del Pino, Paseo del Desierto, Paseo de la Presa, Paseo del Llano, Paseo del Valle y Paseo de la Montaña que cuentan con una lotificación habitacional cuyo aprovechamiento de densidad habitacional se ha quedado por debajo de la autorizada.

La distribución de las 476 viviendas dentro del Centro de Ciudad (Manzana 01) será para el Macrolote 02 que cuenta con 71 viviendas construidas y 29 viviendas proyectadas y para el resto del Centro de Ciudad 376 viviendas proyectadas.

De igual manera, el Centro de Ciudad será desarrollado con una altura máxima de 8 niveles y una dosificación de uso mínimo 10% servicios y máximo 90% habitacional.



SEXTO. A lo anterior, el desarrollo del predio contribuirá al proceso de consolidación urbana de la Zona Suroriente de la ciudad. Lo anterior por medio de la integración de una gran extensión territorial al desarrollo de esta zona y de la generación de fuentes de empleo que estimularan beneficios sociales, económicos y de infraestructura.

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

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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 mencionada en los considerandos CUARTO y QUINTO, 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 las zonificaciones otorgadas.**
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** descrita en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen



DGDU/DCP/APDU/1182/2023 de fecha del 17 de mayo 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:

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 la persona moral denominada Grupo Altozano S.A.P.I de C.V., por el Fideicomiso CDX/860 quien acredita la propiedad del predio. Los lotes que conforman esta Modificación Menor al PDUS forman parte del polígono que se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Polígono del desarrollo Altozano, El Nuevo Juárez con superficie de 433,070.02 m². Inscripción: 105 Libro: 6973 de la Sección Primera.

Consistente en un **cambio de zonificación secundaria** del Macrolote 02 (con una superficie de 32,081.29 m²) y del Macrolote 03 (con una superficie de 24,597.53 m²) de la Manzana 09 de una zonificación **SE-4: Servicios y Equipamiento** a una zonificación **HE-40: Habitacional Ecológica** y del Macrolote 07 (con una superficie de 462.91 m²) de la Manzana 09 de una zonificación **HE-40: Habitacional Ecológica** a una zonificación **SE-4: Servicios y Equipamiento**.

También consiste en la **redistribución de la densidad habitacional, el cambio de niveles a 8 y el cambio de dosificación de uso a mínimo 10% servicios y máximo 90% habitacional** del Centro de Ciudad del desarrollo habitacional Altozano El Nuevo Juárez (con una superficie de **117,582.31 m²**) que se encuentra ubicado en la intersección del Blvd. Independencia y del Blvd. Juan Pablo II de esta ciudad.

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0607/2023

ATENTAMENTE

CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 18 DE MAYO DE 2023

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