



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0612/2023

MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL

SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO

PRESENTE.-



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

22 MAY 2023

12:40hrs

ACUSE DE RECIBO

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 consistente en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **SEp1-2: Servicios y Equipamiento pluvial** a una zonificación **HEp-40: Habitacional Ecológico pluvial 40 viv/ha** de un predio ubicado en la Av. Manuel Talamás Camandari número 1525 con una superficie de **40,680.283 m²**, identificado como polígono 1 de la fracción 1 y fracción 2 del lote número 517 P 9/9 del Ejido Zaragoza de esta ciudad. (Ver figura 1)



Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía de Google Earth 2023.



ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por la persona moral denominada Inmobiliaria Pejorza S.A. de C.V. quien acredita la propiedad del predio.

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 94,584.877, Inscripción: 14, Libro: 5095 de la Sección I.

TERCERO. De acuerdo a la Normatividad del PDUS, el predio se encuentra en una zona denominada **Periurbana** que se caracteriza por contar con una gran extensión de predios subutilizados y niveles bajos de consolidación urbana.

CUARTO. La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de la zonificación secundaria **SEp1-2: Servicios y Equipamiento pluvial.** (Ver figura 2)

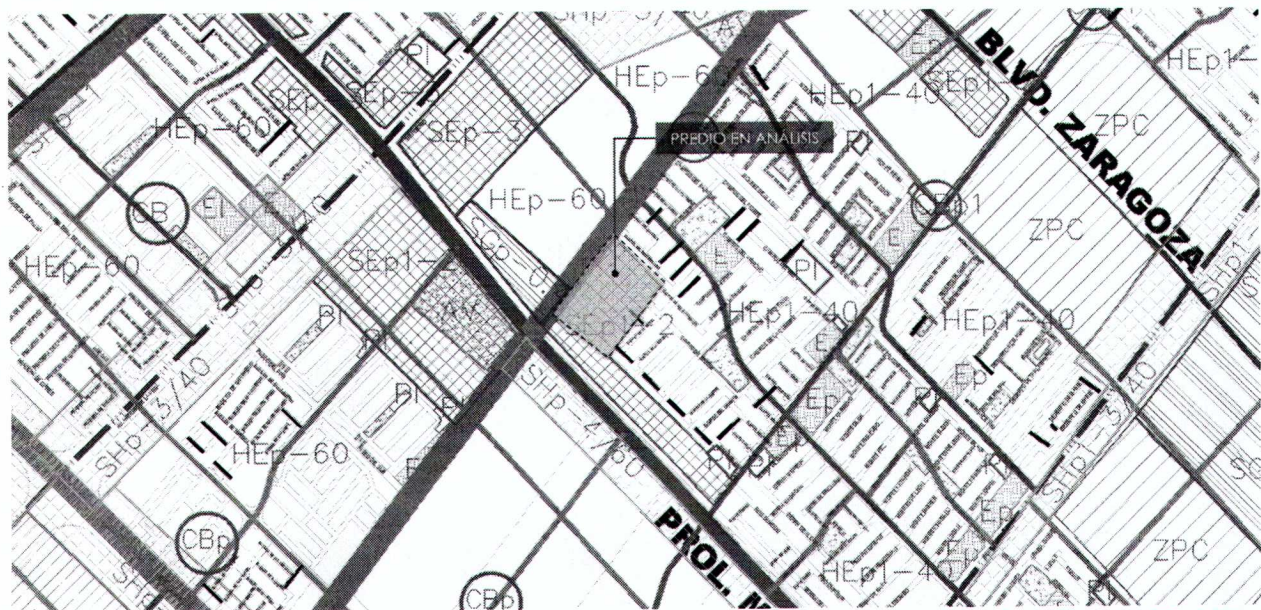


Figura 2. . Carta Urbana, PDUS 2016.

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

- a. **Av. Del Desierto**, vialidad de jerarquía primaria proyectada en el límite oriente del predio, identificada con la etiqueta **P-1**, a la cual le corresponde una sección total de 42.00 metros distribuidos en un camellón de 10.00 metros, dos arroyos vehiculares de 11.00 metros y banquetas de 5.00 metros en ambos lados.



- b. **Blvd. Manuel Talamás Camandari**, vialidad de acceso controlado, identificada con la etiqueta **A-3**, a la que le corresponde una sección total de 65.00 metros, 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 dos banquetas de 2.00 metros.
- c. **Montes de Toledo**, vialidad de jerarquía secundaria identificada con la etiqueta **S-20** y una sección total de 20.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos arroyos vehiculares de 7.00 m cada uno, camellón central de 1.00 m y banquetas de 2.50 m en ambos lados.

SEXTO. El 04 de mayo de 2023 se colocó un letrero con información referente a la solicitud de Modificación Menor al Plan 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-0640/2023 de fecha 08 de marzo de 2023, en sentido **positivo**, donde la mayoría de los colindantes directos e indirectos no tienen inconvenientes con la propuesta de Modificación Menor al PDUS.

OCTAVO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/111/2023 de fecha 10 de mayo 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 el cambio de zonificación secundaria 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 zonificación secundaria **HEp: Habitacional Ecológico pluvial** tiene el objetivo de preservar una intensidad de uso media y baja, entre 10 y 40 viviendas por hectárea con algunas restricciones específicas de ocupación que fomenten la conservación de las condiciones ambientales y pluviales de la zona.

CUARTO. A lo anterior, el desarrollo del predio contribuirá al proceso de consolidación urbana de la **Zona Suroriente** de la ciudad, por medio de la integración de más de 4 hectáreas de extensión territorial al desarrollo urbano de esta zona y de la generación de fuentes de empleo que estimularan beneficios sociales, económicos y de infraestructura.

QUINTO. El predio en análisis cuenta con una superficie total de 94,584.877 m² con una zonificación secundaria de SEp1-2: Servicios y Equipamiento pluvial, sin embargo esta propuesta de Modificación Menor consiste en el cambio de zonificación secundaria de una fracción del predio a la cual le corresponde una superficie de 40,680.283 m² de una zonificación SEp1-2: Servicios y Equipamiento pluvial a una zonificación HEp-40: Habitacional Ecológico pluvial 40 viv/ha, mientras que la superficie restante (53,904.594 m²) se mantiene con las condiciones vigentes.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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** la modificación menor propuesta consistente en un cambio de zonificación secundaria a **HEp-40: Habitacional Ecológico pluvial 40 viv/ha**, 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. El desarrollo del predio deberá contar con un acceso que garantice la accesibilidad y movilidad tanto peatonal como vehicular del mismo, considerando la operatividad de su contexto.
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. Deberá respetar la estructura vial establecida en el PDUS.
6. Asimismo, el desarrollo del predio deberá dar cumplimiento, adicional a las especificaciones del presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la LDUSCH, PDUS, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.
7. 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).
8. 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.
9. 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.
10. **El presente dictamen no autoriza construcción alguna.**



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0612/2023

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/1216/2023 de fecha del 19 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 Inmobiliaria Pejorza S.A. de C.V. quien acredita la propiedad del predio. 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 94,584.877, Inscripción: 14, Libro: 5095 de la Sección I.

Consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **SEp1-2: Servicios y Equipamiento pluvial** a una zonificación **HEp-40: Habitacional Ecológico pluvial 40 viv/ha** de un predio ubicado en la Av. Manuel Talamás Camandari número 1525 con una superficie de **40,680.283 m²**, identificado como polígono 1 de la fracción 1 y fracción 2 del lote número 517 P 9/9 del Ejido Zaragoza 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/0612/2023

ATENTAMENTE

CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 22 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