



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0677/2023

MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL
SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO
PRESENTE.-



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

07 JUL 2023

M. Ortiz

U. Wam

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 consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **SE-1: Servicios y Equipamiento** a una zonificación **HE-30: Habitacional Ecológico 30 viv/ha** de un predio identificado como parte de la Fracción B del Partido Senecú ubicado en la calle Ramón Núñez aproximadamente a 95 metros hacia el sur de su intersección con la Av. Ejército Nacional de esta ciudad, con una superficie de **21,164.61 m²**. (Ver figura 1)

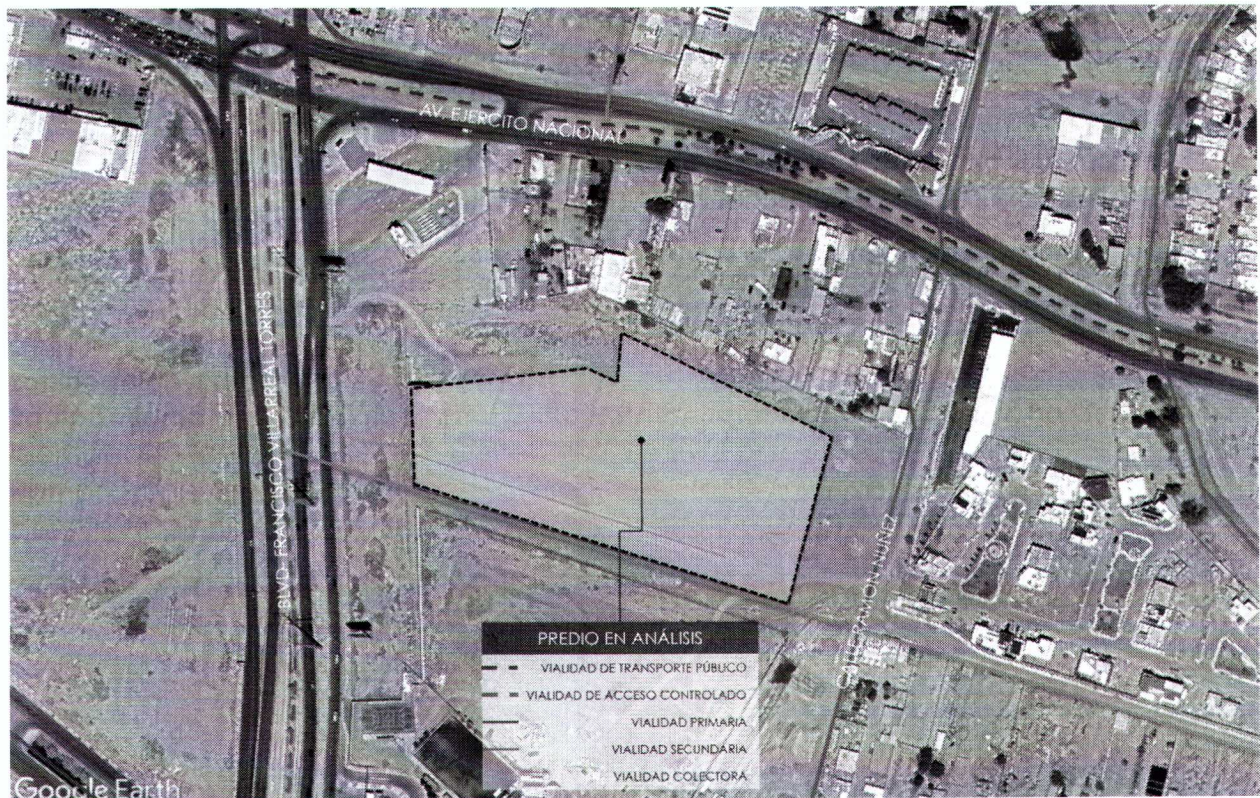


Figura 1. Ubicación del predio en estudio. Imagen cortesía Google Earth 2023.



ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por la persona moral denominada OBP Desarrollos del Norte 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. 21,164.61 m². Inscripción: 51 Libro: 6758 de la Sección Primera.

TERCERO. El Capítulo IV de la Normatividad del PDUS indica que el polígono 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 polígono se encuentra dentro de la zonificación secundaria **SE-1: Servicios y Equipamiento** (Ver figura 2)



Figura 2. Estrategia vial, PDUS 2016.

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

- a. **Calle Ramón Núñez**, vialidad de jerarquía secundaria, identificada con la etiqueta **S-17** a la cual le corresponde una sección total de 22.00 metros, distribuidos en un arroyo vehicular de 13.00 metros y banquetas de 4.50 metros en ambos lados.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0677/2023

b. Vialidad de jerarquía colectora, a la cual le corresponde una sección total de 18.00 metros distribuidos en un arroyo vehicular de 11.00 metros y banquetas de 3.50 metros en ambos lados.

SEXTO. La zonificación secundaria SE concentra usos de servicio y equipamiento que deberán situarse en corredores urbanos, considerando también dentro de su compatibilidad los usos habitacionales.

SÉPTIMO. El 08 de octubre de 2022 se colocó un letrero informativo en el polígono 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-1281/2023 de fecha 03 de julio de 2023 en sentido **positivo**.

NOVENO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/213/2022 con fecha 28 de septiembre 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 establece que la **ZDP-1** es la zona con los niveles más altos de aptitud para la densificación ya que cuenta con la planeación de una red troncal como parte de un sistema de transporte colectivo, con la cobertura total de los servicios básicos en infraestructura, y con distintos inmuebles de carácter público y privado concentrándose en mayor volumen que en el resto de las zonas.



CUARTO. A lo anterior, el Cuadro 2 de los Usos de suelo en subzonas con potencial de densificación primaria, en su numeral I, indica que **el uso habitacional es permitido en la ZPD-1.**

QUINTO. La zonificación secundaria **Habitacional Ecológico** 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 de la zona.

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 HE-30: Habitacional Ecológico 30 viv/ha** del predio en análisis, 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 movilidad peatonal y vehicular del mismo, considerando la dinámica urbana de su contexto.**
3. Deberá respetar la Estrategia Vial establecida en el PDUS.



4. 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.
5. 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.
6. 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.
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.

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



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0677/2023

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/1582/2023 de fecha del 03 de julio 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 OBP Desarrollos del Norte 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. 21,164.61 m². Inscripción: 51 Libro: 6758 de la Sección Primera.

Consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **SE-1: Servicios y Equipamiento** a una zonificación **HE-30: Habitacional Ecológico 30 viv/ha** de un predio identificado como parte de la Fracción B del Partido Senecú ubicado en la calle Ramón Núñez aproximadamente a 95 metros hacia el sur de su intersección con la Av. Ejército Nacional de esta ciudad, con una superficie de **21,164.61 m²**.

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/0677/2023

ATENTAMENTE

CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 07 DE JULIO 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