



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0848/2024

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

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
M. Ortiz
18 ENE 2024
14:20hrs
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, las suscritas Regidoras, 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 Ordinaria del H. Cabildo del año en curso:

DICTAMEN Y PROYECTO DE ACUERDO DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

Vistos para resolver respecto a la solicitud de una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez Chihuahua 2016 (PDU) denominada "**Predio Departamentos Creta**" presentada ante esta Comisión que consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de **SH-2/40: Servicios y Habitación** a una zonificación **H-80: Habitacional 80 viv/ha** de un predio ubicado en la intersección en la Av. De los Bosques y la Av. Ejército Nacional de la Colonia Partido Iglesias de esta ciudad, con una superficie total de **14,124.52m²**. (Ver figura 1)



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



ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por la persona moral RUBA Desarrollos S.A de C.V.

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

I. Predio con sup. 14,124.52m². Inscripción: 9, Folio:9, del Libro: 6655 de la Sección I.

TERCERO. La Estrategia Vial del PDUS establece que el predio colinda con la siguiente vialidad:

I. Av. De los Bosques, vialidad de jerarquía secundaria a la que se identifica con la etiqueta (S-33) ala que corresponde una sección vial total de 27.00 metros, distribuidos en un camellón de 4.00 metros, dos arroyos vehiculares de 7.00 metros y banquetas de 4.50 metros en ambos lados.

CUARTO. El 16 de junio de 2023 se colocó un letrero informativo en el polígono de análisis con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana propuesta.

QUINTO. Se cuenta con anuencia vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-1087/2023 con fecha del 12 de junio de 2024 en sentido positivo, donde la mayoría de los colindantes directos e indirectos no manifiestan inconveniente en la propuesta de Modificación Menor al PDUS.

SEXTO. La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de la zonificación secundaria **SH-2/40: Servicios y Habitación** (Ver figura 2).



Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.



SÉPTIMO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/140/2023 de fecha 21 de junio de 2023 mediante el cual determinó **factible** la propuesta de Modificación Menor al Plan.

CONSIDERANDOS:

PRIMERO. El Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDUEC), 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 Normatividad del PDUS establece que la ZDP-1 es una zona con los niveles más altos de aptitud para la densificación, ya que cuenta con una red troncal como parte de un sistema de transporte colectivo, con la cobertura total de los servicios básicos de infraestructura y 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 en su numeral I, el uso habitacional plurifamiliar (conjunto habitacional) y edificios de departamentos.

QUINTO. 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 vigentes.

SEXTO. Después de la revisión exhaustiva al proyecto presentado, se determina que la propuesta es viable para una Modificación Menor según los requisitos 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



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0848/2024

de la Administración Pública del Municipio de Juárez Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables, esta Dirección tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

RESOLUTIVOS:

PRIMERO. Que se ha cubierto la forma establecida en la LAHOTDUEC 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 consistente en un cambio de zonificación secundaria de **SH-2/40: Servicios y Habitación** a una zonificación **H-80: Habitacional 80 viv/ha**, 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 como para equipamiento, áreas verdes y demás normativas o restricciones que establece el PDUS para la zonificación otorgada.
2. Deberá resolver los posibles conflictos y saturación vial que se puedan generar en la zona.
3. 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).
4. Las unidades habitacionales que conforman dicho edificio deberán de cumplir con la superficie mínima establecida en la normatividad urbana vigente en materia habitacional.
5. 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.
6. Queda prohibido hacer uso de la vía pública como estacionamiento o para realizar maniobras, por lo que deberá proveer la superficie requerida dentro del predio con el fin de evitar inconvenientes a la vía pública.
7. En los criterios del PDUS 2016 para la construcción de conjuntos habitacionales se menciona que las especificaciones mínimas para los departamentos deben estar basados en el Código de Edificación de Vivienda (2017) de la CONAVI.
8. Se deben respetar las especificaciones de la tabla de normatividad para usos habitacionales según la densidad de 80 viv/ha para vivienda plurifamiliar planteadas en el PDUS 2016.
9. Se recomienda una mezcla de tipologías de vivienda, es decir, considerar incluir vivienda de interés social dentro de los edificios habitacionales. Según el artículo



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0848/2024

240 de la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en los fraccionamientos se debe considerar un porcentaje de viviendas con características para personas con discapacidad, adultos mayores y grupos vulnerables.

10. Según el artículo 247 de la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua especifica que en las obras de urbanización se deben plantar, al menos un árbol nativo o endémico, de tres o más años de desarrollo que tenga como mínimo un tronco de dos pulgadas y una altura de 2.50 metros en cada unidad habitacional, adecuado para el ecosistema en que se encuentre.
11. 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 preexistencia 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.
12. **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/0125/2024 de fecha del 17 de enero de 2024, 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.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0848/2024

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:

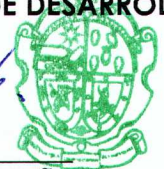
PRIMERO. Se aprueba la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016 para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, esta solicitud es promovida por la persona moral RUBA Desarrollos S.A de C.V., quien acredita la propiedad del predio. El predio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

I. Predio con sup. 14,124.52m². Inscripción: 9, Folio:9, del Libro: 6655 de la Sección I.

Consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con la zonificación **SH-2/40: Servicios y Habitación** a una zonificación **H-80: Habitacional 80 viv/ha**, de un predio ubicado en la intersección en la Av. De los Bosques y la Av. Ejército Nacional de la Colonia Partido Iglesias de esta ciudad, con una superficie total de **14,124.52m²**.

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.

ATENTAMENTE
CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 18 DE ENERO DE 2024
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