



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0849/2024

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

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
18 ENE 2024
14:20 hrs
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 (PDUS) denominada "**Predio Paseo de la Huerta**" presentada ante esta Comisión con el número de expediente 47/23 que consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de **HE-16: Habitacional Ecológica** a una zonificación **SH-4/60: Servicios y Habitación** y un aumento de densidad de **HE: Habitacional Ecológica** con una clave **16** a una clave **30** una zonificación de un predio ubicado en calle Paseo de la Huerta #512, Partido Senecú de esta ciudad, con una superficie total de **73,446.42 m²**. (Ver figura 1)

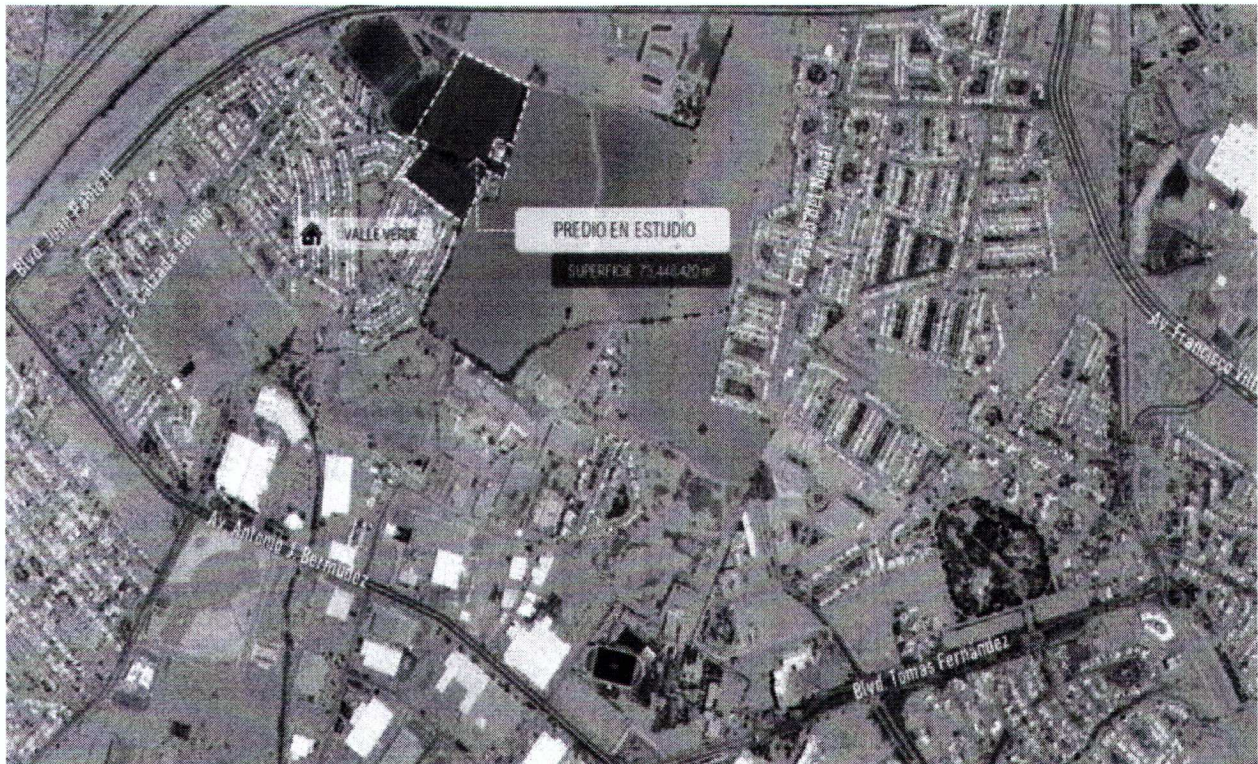


Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía de Google Earth 2023.



ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por el C. Gilberto Pedro Bissuett Pedraza.

SEGUNDO. El predio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la clave catastral 02-131-002-005-0000

TERCERO. En agosto 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.

CUARTO. Se cuenta con anuencia vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-2062/2023 con fecha del 09 de noviembre 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.

QUINTO. El Predio está ubicado en la Sub zona de Potencial de Densificación terciaria (ZPD3).

SEXTO. La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de la zonificación secundaria **HE-16: Habitacional Ecológica** (Ver figura 2).

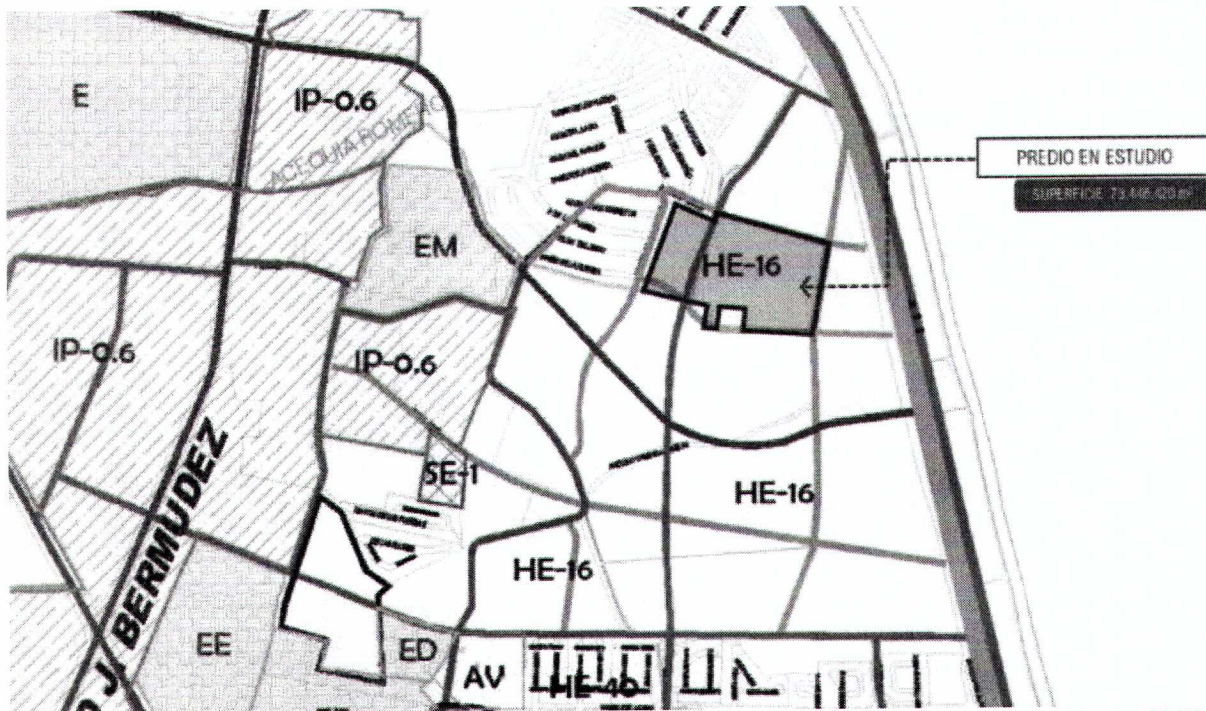


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

SÉPTIMO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/201/2023 de fecha 25 de septiembre de 2023 mediante el cual determinó **factible** la propuesta de Modificación Menor al Plan.

OCTAVO. El predio colinda con las siguientes vialidades:



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0849/2024

- a. Al este la calle Prol. Camino a Escudero, con una jerarquía secundaria, identificada con la etiqueta **(S-17)**, a la cual le corresponde una sección vial total de 22.00 metros, distribuidos en un arroyo vehicular de 13.00 metros y banquetas de 4.50 metros de cada lado.
- b. Al este la calle Granjas de San Francisco, con una jerarquía colectora que atraviesa el predio en sentido oriente a poniente, a la cual le corresponde una sección vial total de 18.00 metros, distribuidos en un arroyo vehicular de 11.00 metros y banquetas de 3.50 metros de cada lado.
- c. Al oeste la vialidad de jerarquía colectora (corre en sentido norte a sur, hacia el oriente del predio, denominado dentro del Estudio de Impacto urbano como "Calle Camino del Zorro" a la cual le corresponderá una sección vial total de 18.00 metros distribuidos en un arroyo vehicular de 11.00 metros y banquetas de 3.50 metros de cada lado.
- d. Al norte la calle Paseo Bosque del Sur, con una jerarquía colectora que atraviesa el predio en sentido oriente a poniente, a la cual le corresponde una sección vial total de 18.00 metros, distribuidos en un arroyo vehicular de 11.00 metros y banquetas de 3.50 metros de cada lado. (Actualmente esta vialidad solamente está urbanizada en el segmento que se ubica al interior del fraccionamiento Valle Verde).

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. 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 sub utilizados 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.

CUARTO. Después de la revisión exhaustiva al proyecto presentado, se determina que la integración del documento no cumple con los requisitos marcados para la elaboración de una Modificación Menor establecidos en la LAHOTDUEC 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 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 **HE-16: Habitacional Ecológica** a una zonificación **SH-4/60: Servicios y Habitación** y un aumento de densidad de **HE: Habitacional Ecológica**, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:

1. 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)
2. Deberá cumplir con las restricciones de ocupación y utilización de suelo, porcentajes de donación para equipamiento y áreas verdes y demás normatividad o restricciones que establece el PDUS para la zonificación otorgada.
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 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.
5. Deberá respetar la sección vial que establece el PDUS.



6. Deberá garantizar la continuidad y conectividad de la vialidad hasta el Boulevard Cuatro Siglos, vialidad de Acceso Controlado, identificada con la etiqueta (A-6), ya sea a través de la calle de jerarquía colectora "Camino del Zorro" o Paseo Bosque del Sur, ambas con una sección vial total de 18.00 metros, distribuidos en un arroyo vehicular de 11.00 metros y banquetas de 3.50 metros de cada lado.
7. 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.
8. **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/0130/2024 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.

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:



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0849/2024

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 física el C. Gilberto Pedro Bissuett Pedraza, quien acredita la propiedad del predio. El predio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la clave catastral 02-131-002-005-0000, consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con la zonificación **HE-16: Habitacional Ecológica** a una zonificación **SH-4/60: Servicios y Habitación** y un aumento de densidad de **HE: Habitacional Ecológica** con una clave **16** a una clave **30** una zonificación de un predio ubicado en calle Paseo de la Huerta #512, Partido Senecú de esta ciudad, con una superficie total de **73,446.42 m²**.

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



C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO
SECRETARIA

C.c.p. Archivo

C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO
VOCAL