



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0852/2024

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, 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 solicitud de una factibilidad de Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez Chihuahua 2016 (PDUS) denominada "**Predio Paseo 3**" presentada ante esta Comisión que consiste en **cambio de intensidad de uso** de un predio con zonificación secundaria **HE-30: Habitacional Ecológica 30 viv/h.** a **HE-40: Habitacional Ecológica 40 viv/h.**, ubicado en el Polígono 1 a 326.404 m. de la Av. Ramón Rayón de la colonia Partido Senecú de esta ciudad, con una superficie de **45,802.15 m²**. (Ver figura 1)

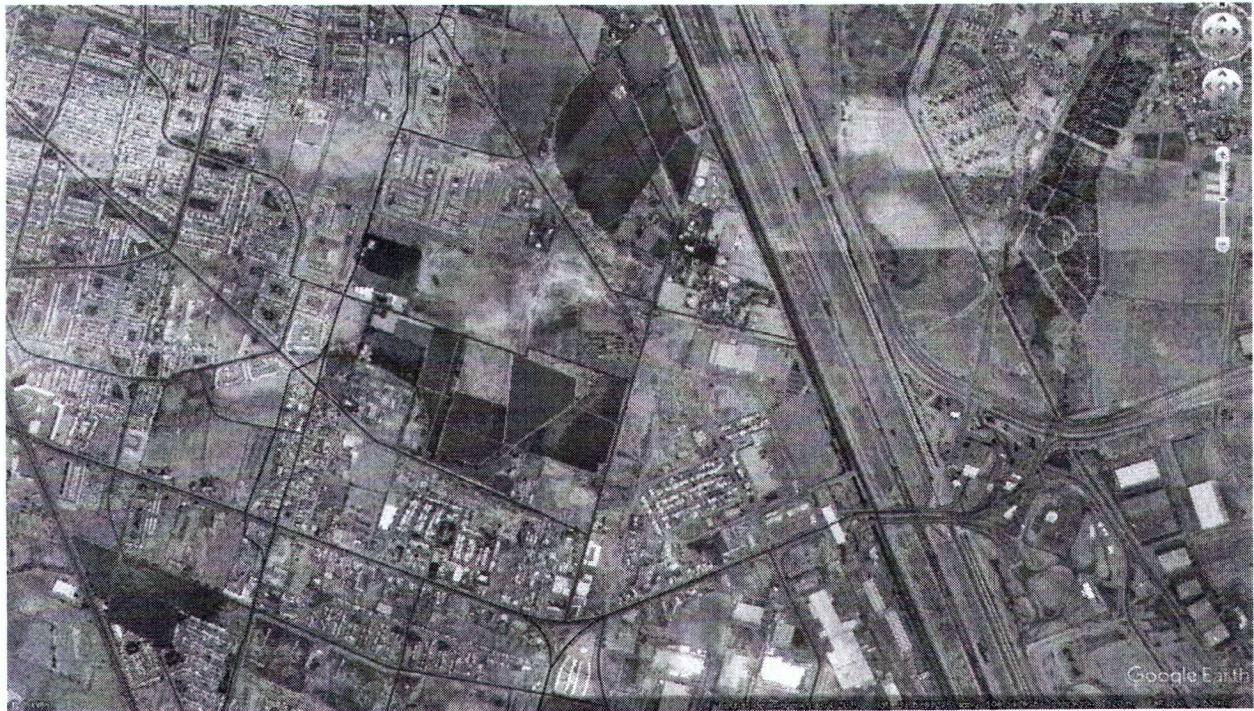


Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía de Google Earth 2023.



ANTECEDENTES:

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

SEGUNDO. El predio conforma de un lote, mismo que se encuentran debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

I. Predio con sup. 45,802.15 m². Inscripción: 174, Folio: 26, del Libro: 1116 de la Sección I

TERCERO. La Carta Urbana del PDUS establece que el polígono se encuentra dentro de la zonificación secundaria **H-30** (Ver figura 2)

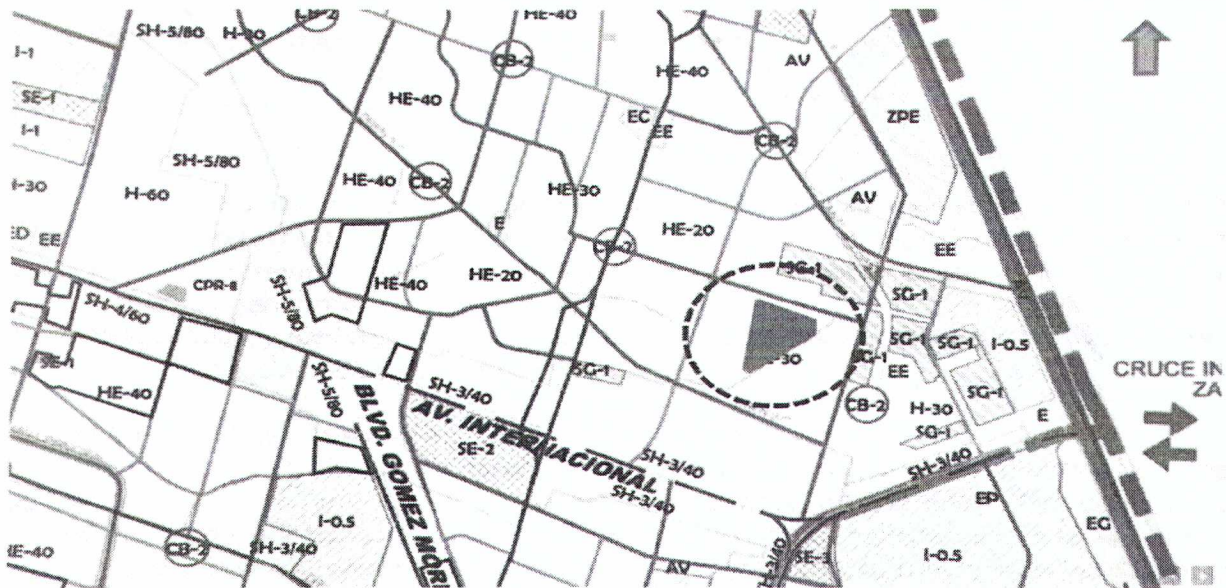


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

CUARTO. La Estrategia Vial del PDUS establece que el polígono colinda con las siguientes vialidades: (Ver figura 3)

- AL NORTE**, una vialidad identificada con la etiqueta **S-32** le corresponde una sección total de 25.00 m distribuidos en un camellón de 4.00 metros, dos arroyos vehiculares de 7.50 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos lados.
- Al SUR, Calle Parral**, una vialidad identificada con la etiqueta **S-17** le corresponde una sección total de 22.00 m distribuidos en un arroyo vehiculares de 13.00 metros y banquetas de 4.50 metros en ambos lados.
- Al PONIENTE**, una vialidad de jerarquía colectora le corresponde una sección total de 18.00 m distribuidos en un arroyo vehiculares de 11.00 metros y banquetas de 3.50 metros en ambos lados.



- d. La zonificación secundaria **H 30: Servicios-Habitacional** abarca el 100% del predio en estudio.

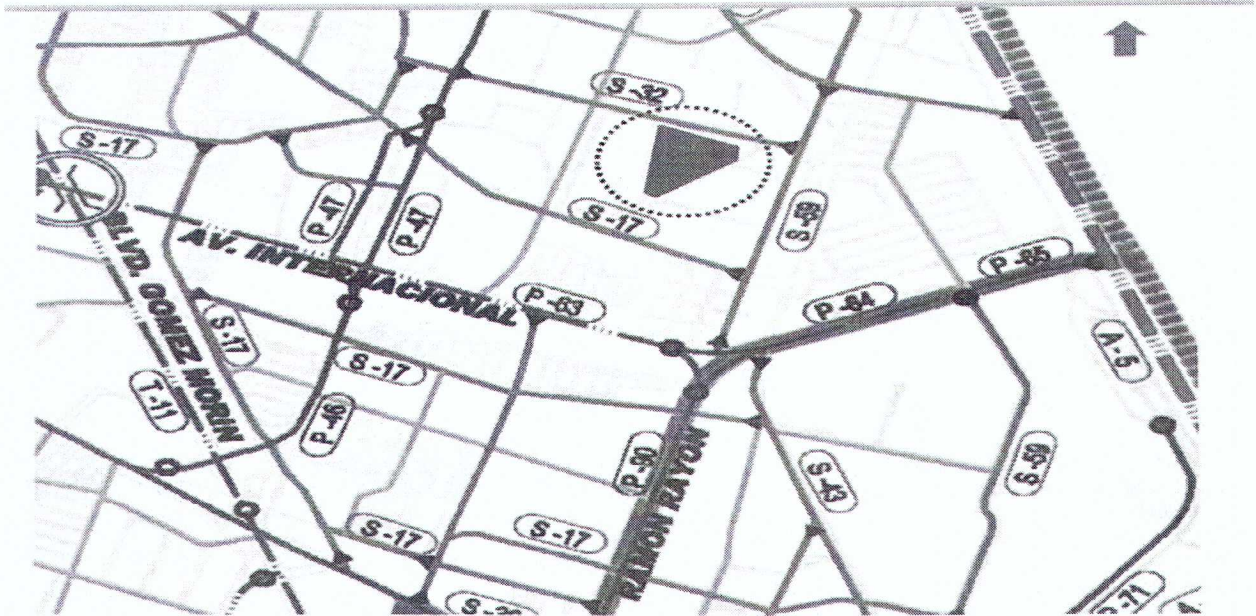


Figura 3. Carta Urbana, PDUS 2016.

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, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, en el entendido de que no sea de impacto significativo de acuerdo a lo estipulado en su artículo 94, o 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. Esta propuesta de modificación menor al Plan consiste en el cambio de la zonificación secundaria **H-30 a H-40**.

CUARTO. 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 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 con base en las disposiciones establecidas en la LAHOTDUECH y el PDUS, consistente en la factibilidad para Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de Ciudad Juárez 2016, basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y consideraciones, esta Dirección General determina que es **FACTIBLE** la Modificación Menor al PDUS propuesta consistente en un cambio de zonificación secundaria de **HE-30: Habitacional Ecológica 30 viv/h. a HE-40: Habitacional Ecológica 40 viv/h** en virtud de que es congruente con las políticas urbanas establecidas en los instrumentos de planeación vigentes, respecto a la concentración y densificación dentro del anillo vial periférico, mediante la ocupación de predios subutilizados, así como la mezcla e intensificación de usos de suelo, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:

A su vez, la precisión en cuanto al aprovechamiento del predio, versa en materia de lote mínimo por cuanto a densidad neta/bruta de viviendas por hectárea, y con base en el anteproyecto que fue exhibido e integrado en el expediente correspondiente, se advierte que los coeficientes de utilización y ocupación de suelo no alteran las condiciones del contexto de manera significativa.

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 la zonificación otorgada.**
2. Deberá atender al artículo 131 de la Ley de Ingresos vigente que refiere a las aportaciones por incremento del potencial de densificación.
3. Deberá respetar la estructura 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 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.
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 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.
10. 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/0132/2024 de fecha del 17 de enero de 2024, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0852/2024

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 Ruba S.A. de C.V.* quien acredita la propiedad del predio. El predio se conforma de un lote, mismo que se encuentran debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

I. Predio con sup. 45,802.15 m². Inscripción: 174, Folio: 26, del Libro: 1116 de la Sección I

Consiste en **cambio de intensidad de uso** de un predio con zonificación secundaria **HE-30: Habitacional Ecológica 30 viv/h.** a **HE-40: Habitacional Ecológica 40 viv/h.**, ubicado en el Polígono 1 a 326.404 m. de la Av. Ramón Rayón de la colonia Partido Senecú de esta ciudad, con una superficie de **45,802.15 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



HONRABLE
CUERPO
DE REGIDORES

C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO
SECRETARIA

C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO
VOCAL

C.c.p. Archivo