



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0920/2024



SECRETARÍA DEL
AYUNTAMIENTO

21 MAR 2024

14:50hrs

ACUSE DE RECIBIDO

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 Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez Chihuahua 2016 (PDUS) denominada **"PREDIO MORIN 9909 ETAPA II"** con número de expediente 27.23 presentado ante esta Comisión, que consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **ZPE: Zona de Proyectos Especiales y SH-5/80: Servicios y Habitacional** a una zonificación **H-180: Habitacional 180 viv/ha** de un predio ubicado en el Blvd. Manuel Gómez Morín número #9909 del Partido Senecú de esta ciudad, con una superficie de **10,043.02m²**. (Ver figura 1)



Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía de Google Earth 2024.



Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0920/2024

ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por la persona moral denominada **Brasa Desarrollos S.A. de C.V. y/o Parcelas Chuvistar S. de R.L. de C.V.**

SEGUNDO. 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. de **10,043.02 m²**, Lote: A, Inscripción 39, Libro 7028, Sección I.

TERCERO. La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de la zonificación secundaria **ZPE: Zona de Proyectos Especiales y SH-5/80: Servicios y Habitacional.** (Ver figura 2).

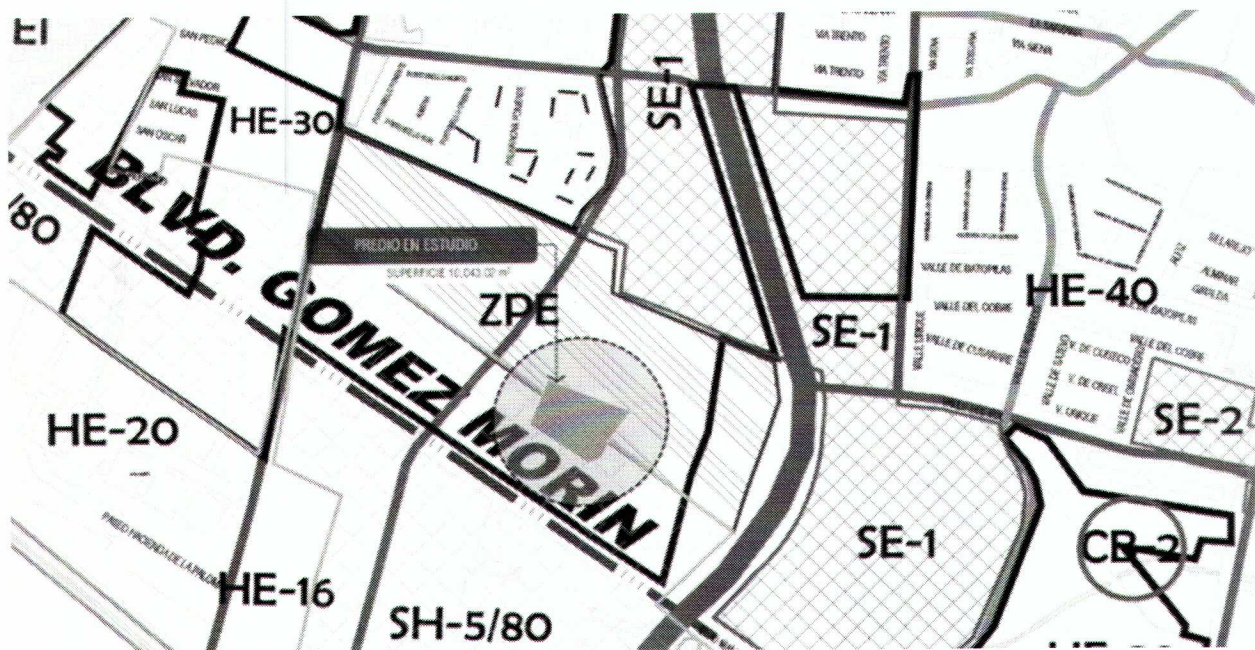


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

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

- a. **Blvd. Gómez Morín / T-11**, vialidad de jerarquía primaria de transporte público; cuenta con una sección total de 40.00 m, camellón central de 3.50 m, dos arroyos vehiculares de 12.00 m, c/u con un carril confinado de 3.50 m en ambos lados y banquetas de 4.25 m en ambos lados.



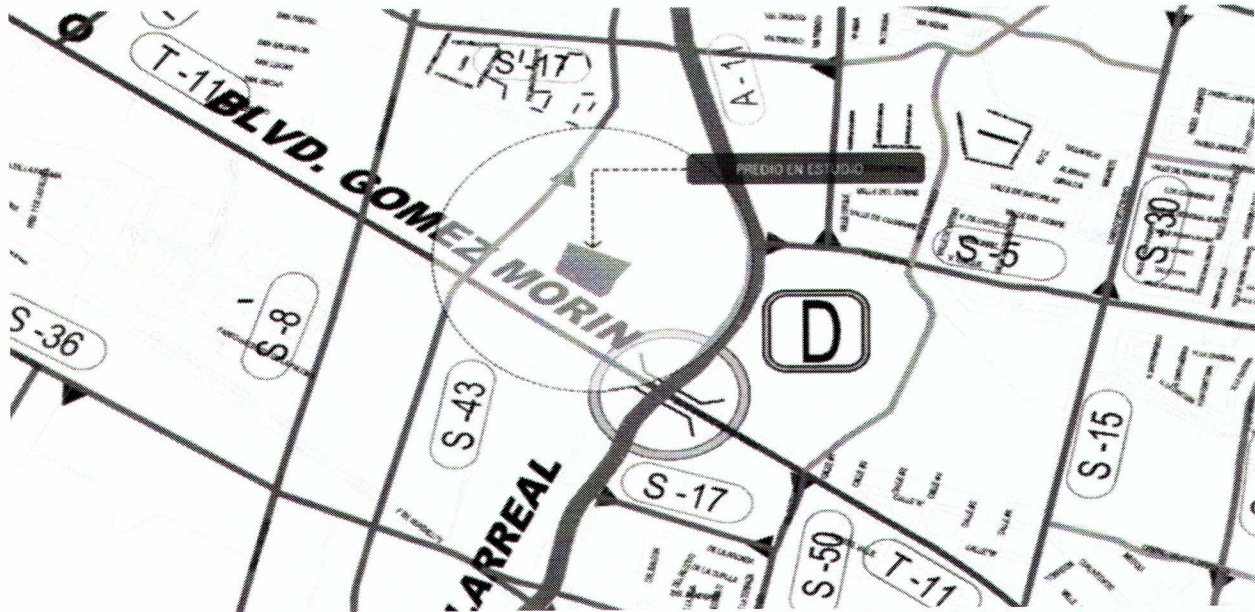


Figura 3. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016.

QUINTO. El 4 de julio 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; no hubo opiniones negativas respecto a la difusión de la modificación menor.

SEXTO. Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-1117/2023 de fecha 20 de junio de 2023 en sentido **POSITIVO**.

SÉPTIMO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/059/2024 de fecha 4 de marzo del 2024 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. Esta propuesta de modificación menor al Plan consiste en un cambio de zonificación secundaria de **ZPE: Zona de Proyectos Especiales y SH-5/80: Servicios y Habitacional** a **H-180: Habitacional 180 viv/ha.**

CUARTO. El PDUS establece que la zonificación secundaria se refiere a la localización de industrias aisladas o en mezcla con usos de servicios, bajo la condicionante que deberán dar acceso a una vialidad apta para el tráfico pesado, además de garantizar la eliminación de posibles impactos negativos en propiedades y/o habitantes vecinos.

QUINTO. 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 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 Comisión 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 **ZPE: Zona de Proyectos Especiales y SH-5/80: Servicios y Habitacional** a **H-180: Habitacional 180 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 considerar los impactos generados e implementar las medidas de mitigación suficientes para evitar conflictos en las zonas habitacionales consolidadas.
3. Deberá respetar la Estructura Vial establecida en el PDUS.
4. Deberá cumplir y respetar los procedimientos legales en materia urbana.



5. Establecer las medidas de protección tanto para los usuarios como para los habitantes de la zona.
6. Desarrollar un proyecto de dispositivos de control de tráfico para el interior y exterior de desarrollo, con énfasis en regular la operación vial en la intersección del Blvd. Gómez Morín y C. Parque Morín, esto es prohibiendo las maniobras de vuelta a la izquierda para los vehículos que entran y salen del desarrollo.
7. Aplicar medidas de conservación y mantenimiento para garantizar una correcta operación y funcionamiento del sistema de succión pluvial sugerido.
8. Deberá respetar las normas establecidas en los reglamentos vigentes de construcción, Desarrollo Urbano, Protección Civil y Ecología.
9. 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.
10. Asimismo, el desarrollo del predio deberá dar cumplimiento, adicional a las especificaciones del presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la LAHOTDUEC, PDUS, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.
11. 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).
12. 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.
13. 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.

14. 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/0605/2024 de fecha del 19 de marzo 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:

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 **Brasa Desarrollos S.A. de C.V. y/o Parcelas Chuviscar S. de R.L. de C.V.** 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. de **10,043.02 m²**, Lote: A, Inscripción 39, Libro 7028, Sección I.

Que consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **ZPE: Zona de Proyectos Especiales y SH-5/80: Servicios y Habitacional** a una zonificación **H-180: Habitacional 180 viv/ha** de un predio ubicado en el Blvd. Manuel Gómez Morín número #9909 del Partido Senecú de esta ciudad, con una superficie de **10,043.02m²**.

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/0920/2024

ATENTAMENTE
CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 21 DE MARZO 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