HEROICA CIUDAD JUÁREZ
Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0382/2022

SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO
06 OCT 2022
1:30 PM
ACUSE DE RECIBO

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, 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 consistente en un cambio de zonificación secundaria de un predio con una zonificación AV: Área Verde a una zonificación HE-40: Habitacional Ecológico 40 viv/ha, ubicado entre la calle Fidel Ávila y el Blvd. Juan Pablo II de esta ciudad, con una superficie de **33,711.654 m².**(Ver figura 1)

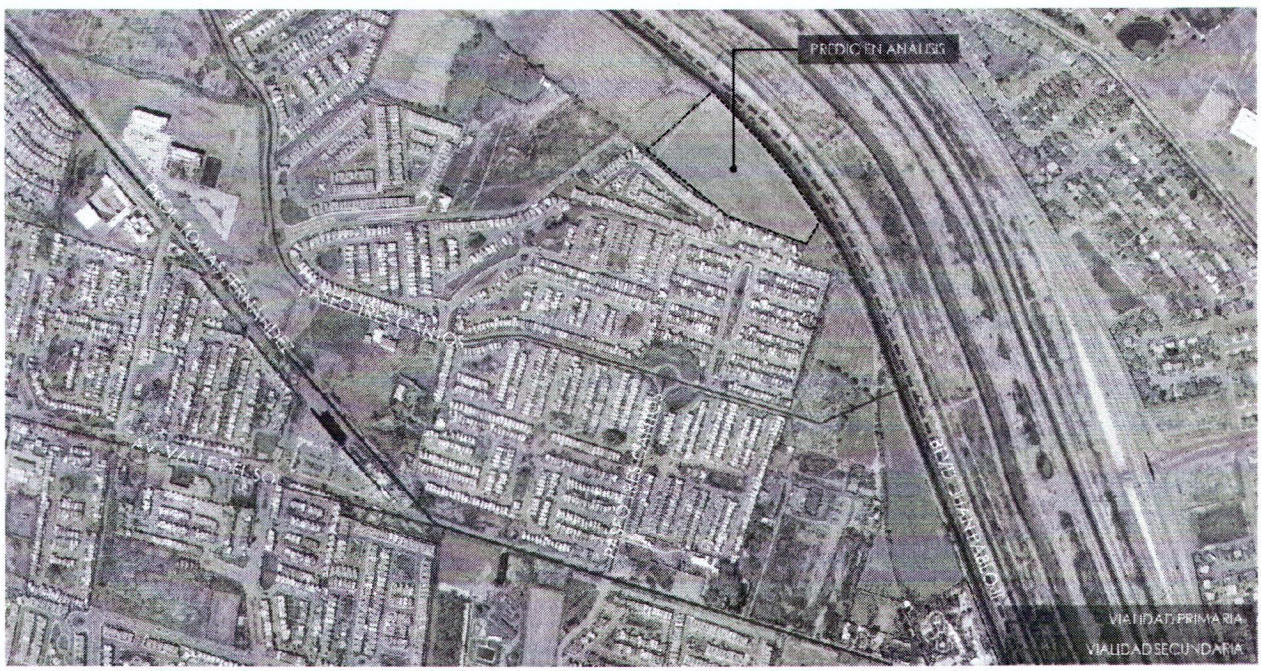

Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía de Google Earth 2022.

ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por la persona moral denominada O.B.P. Desarrollos del Norte, S.A. de C.V. a través de su representante legal el C. Oscar Benítez Palacios, quien acredita la propiedad del predio.

SEGUNDO. El predio se conforma 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. de 33,711.654 m2, Inscripción: 78, Libro: 7024 de la Sección I.

TERCERO. El Capítulo IV de la Normatividad del PDUS indica que el predio se ubica dentro de la Zona de Densificación Prioritaria en la Subzona con Potencial de Densificación Terciaria (ZPD-3).

CUARTO. La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de la zonificación secundaria AV: Área Verde.(Ver figura 2)

Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

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

a. **Blvd. Juan Pablo II**, vialidad de **acceso controlado**, identificada con la etiqueta **A-5**, a la cual le corresponde una sección total de 65.00 m, distribuidos en un camellón central de 0.60 metros, dos arroyos vehiculares centrales de 15.40

metros, dos camellones laterales de 5.30 metros, dos arroyos vehiculares laterales de 9.50 metros y banquetas de 2.00 metros en ambos lados.

b. **Calle Fidel Ávila**, vialidad de **jerarquía local**, a la cual cuenta con una sección total aproximada de 14.00 metros. Cabe destacar que esta vialidad no se encuentra totalmente consolidada.

SEXTO. La zonificación secundaria **HE: 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.

SÉPTIMO. El Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial indica que el predio es atravesado por un tramo de la Acequia Aranda y colinda hacia el norte con un tramo del Dren Interceptor por lo que deberá respetar su derecho de vía.

OCTAVO. El 21 de septiembre de 2021 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.

NOVENO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/054/2020 de fecha 28 de mayo de 2021 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 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 el PDUS indica que la **ZPD-3** es una zona caracterizada por contar con los niveles más bajos de consolidación urbana al interior de la ZDP. Asimismo, son las superficies que cuentan con cierto déficit de equipamiento y la presencia de terrenos baldíos, sin embargo, debido a la cobertura total de servicios básicos y a su cercanía con las áreas más consolidadas tienen un potencial de desarrollo importante y de ocupación de los vacíos intraurbanos.

CUARTO. Que en congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016, que establece una política de concentración y densificación, en la cual se promueve la ocupación y desarrollo de predios baldíos y subutilizados, es menester promover la participación privada para la urbanización de los predios insertos en la mancha urbana o área urbanizable y construible. Por lo que como se advierte de los antecedentes, la reserva de Área Verde, data de hace más de 15 años y se insertó en el Plan de Desarrollo Urbano como una previsión, lo que permite considerar que la falta de adquisición de la reserva específica por la autoridad competente, así como las diferentes autorizaciones de modificación de uso de suelo y de construcción sobre dicha reserva permiten conocer y analizar sobre la condición para autorizar el desarrollo y utilización de dicho predio, buscando su potencial en congruencia con las políticas urbanas de los instrumentos de planeación.

En ese mismo tenor, cabe señalar que en la zona y en colindancia con el Boulevard Juan Pablo Segundo, se encuentran predios municipales, cuyo destino a la fecha es de área verde, sin estar consolidados como tal, y por el contrario se ha partido de una política de desincentivar las inversiones en predios que han permanecido por más de una década como baldíos o subutilizados por mantener un destino no consolidado, y sin estrategia planeada de consolidación. Por lo que partiendo de la premisa de la Ley General, que establece la necesidad de establecer medidas que propicien el aprovechamiento prioritario de áreas y suelo urbano vacante, y subutilizado dentro de los Centros de Población y que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, como es el caso en estudio, ya que por su ubicación estratégica; dicho inmueble cumple con dicho lineamiento y visión general de desarrollo.

QUINTO. De la difusión de la acción urbana que se refiere en el antecedente OCTAVO se advierte que en los expedientes de la Dirección General de Desarrollo Urbano no obra opinión respecto a la Modificación Menor al PDUS.

SEXTO. 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 considera **FACTIBLE** la modificación menor propuesta consistente en uncambio de zonificación secundaria a **HE-40: Habitacional Ecológico 40 viv/ha,** siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

1. Deberá cumplircon la **normatividad que establece el PDUS para la zonificación secundaria otorgada.**

2. El desarrollo del predio deberá contar con un acceso que garantice la accesibilidad y movilidad tanto peatonal como vehicular del mismo, considerando la operatividad de su contexto.

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 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.

5. Deberá respetar la estructura vial establecida en el PDUS.

6. Asimismo, el desarrollo del predio deberá dar cumplimiento, adicional a las especificaciones del presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la LDUSCH, PDUS, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.

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.

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/2723/2022 de fecha del 04 de octubre de 2022, 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, a favor de la persona moral denominada O.B.P. Desarrollos del Norte, S.A. de C.V. a través de su representante legal el C. Oscar Benítez Palacios, quien acredita la propiedad del predio que se encuentran inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua, bajo los siguientes datos:

I. Predio con sup. de 33,711.654 m², Inscripción: 78, Libro: 7024 de la Sección I.

Consistente en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **AV: Área Verde** a una zonificación **HE-40: Habitacional Ecológico 40 viv/ha**, ubicado entre la calle Fidel Ávila y el Blvd. Juan Pablo II de esta ciudad, con una superficie de **33,711.654 m².**

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.

A T E N T A M E N T E

CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 06 DE OCTUBRE DE 2022

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