



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

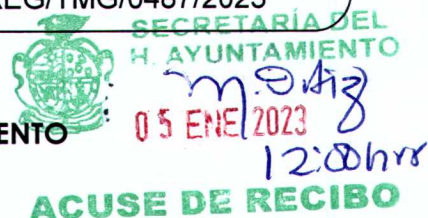
Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0487/2023

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 consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **SUP1-1: Subcentro Urbano pluvial** a las zonificaciones **HEp1-40: Habitacional Ecológico pluvial** y **SHp1-4/60: Servicios y Habitacional pluvial**, ubicado en la intersección del Blvd. Fundadores y la Av. Leonardo Solís Barraza identificado como polígono A Fracción de la Parcela 537 Z-5 P9/9-A de esta ciudad, con una superficie de **129,712.19 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 Inmobiliaria Pejorza, S.A. de C.V. quien acredita la propiedad del predio con la clave catastral 758-085-537.

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

I. Predio con sup. de 129,712.19 m²: Inscripción: 41 Folio: 41, Libro: 6061 de la Sección I.

TERCERO. El predio se ubica dentro del **Polígono de Actuación "Talamás" para Vivienda Nueva en la Zona Periurbana Sur Oriente de Ciudad Juárez, Chihuahua.**

CUARTO. De acuerdo a la Normatividad del PDUS, el predio se encuentra en una zona denominada **Periurbana** que se caracteriza por contar con una gran extensión de predios subutilizados y niveles bajos de consolidación urbana.

QUINTO. La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se ubica dentro de la zonificación secundaria **Sup1-1: Subcentro Urbano pluvial.** (Ver figura 2)

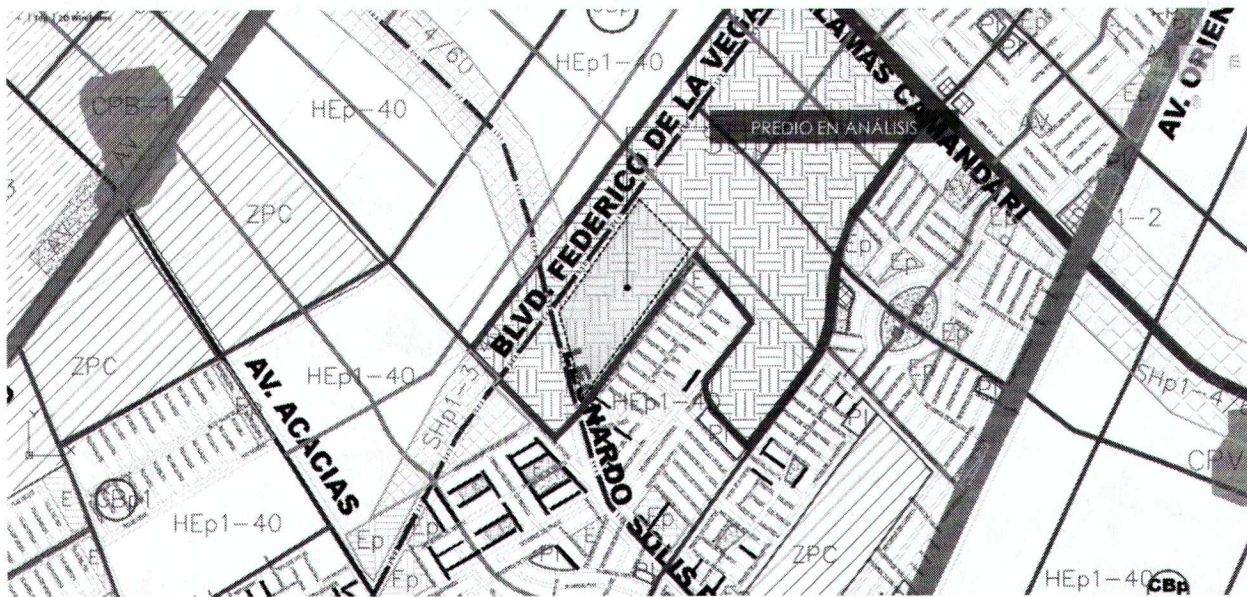


Figura 2.- Zonificación secundaria. Carta Urbana del PDUS.

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

a. **Blvd. Fundadores (Blvd. Federico de la Vega)**, es una vialidad de jerarquía **primaria de transporte**, identificada con la etiqueta **T-1**, a la cual le corresponde una sección total de 50.00 metros distribuidos en un espacio central para albergar



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0487/2023

una estación de transporte público de 7.00 metros, dos carriles exclusivos para transporte público de 3.50 metros, dos arroyos vehiculares de 12.00 metros y banquetas de 6.00 metros en ambos lados.

b. Av. Leonardo Solís Barraza, vialidad de jerarquía **primaria de transporte**, identificada con la etiqueta **T-1**, a la cual le corresponde una sección total de 50.00 metros distribuidos en un espacio central para albergar una estación para transporte público de 7.00 metros, dos carriles exclusivos para transporte público de 3.50 metros, dos arroyos vehiculares de 12.00 metros y banquetas de 6.00 metros en ambos lados.



Figura 3.- Vialidades. Estrategia vial del PDUS.

SÉPTIMO. Con el objetivo de llevar a cabo la difusión urbana de la acción urbana propuesta el 09 de agosto de 2022 se colocó un letrero informativo en el predio en análisis con referencia a la solicitud de Modificación Menor al PDUS.

OCTAVO. Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-2660/2022 de fecha 07 de diciembre de 2022 con resolutivo **factible**.

NOVENO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/242/2022 de fecha 14 de noviembre de 2022, 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. La Normatividad Complementaria para el desarrollo de predios subutilizados que se encuentren dentro del *Polígono de Actuación "Talamás" para Vivienda Nueva en la Zona Periurbana Sur Oriente*, referente a modificaciones menores, establece que no podrán autorizarse modificaciones de uso de suelo que aumenten la densidad habitacional a un predio o modifiquen una zonificación para aumentar el área habitacional sin importar el nivel de densidad, salvo que se trate de redistribución de zonificación, siempre garantizando que el área habitacional no aumente, y atendiendo al proceso de aprobación establecido en el Capítulo IV de la Normatividad del PDUS la Dirección General de Desarrollo Urbano determinó que la solicitud en análisis es **de Nivel B, de Medio Impacto Urbano**.

TERCERO. La zonificación secundaria **HE** tiene el objetivo de preservar una intensidad de uso media y baja (entre 10 y 60 viviendas por hectárea) con algunas restricciones específicas de ocupación que fomenten la conservación de las condiciones ambientales de la zona. Asimismo, la zonificación secundaria **SH** contempla giros de vivienda con una dosificación de uso de servicios y comercio que tiene el objetivo de complementar las zonas habitacionales.

CUARTO. A lo anterior, el predio ya cuenta con el potencial urbano de Habitacional debido a que la zonificación secundaria Subcentro Urbano considera una dosificación para el uso habitacional de 50% máximo.

QUINTO. A lo anterior, el desarrollo del predio contribuirá al proceso de consolidación urbana de la **Zona Suroriente** de la ciudad, por medio de la integración de más de 12 hectáreas de extensión territorial al desarrollo urbano de esta zona, de la consolidación de las vialidades proyectadas en la estrategia vial que mejoraran la conectividad así como la movilidad peatonal y vehicular de la zona.

SEXTO. Referente al antecedente SÉPTIMO de la difusión de la acción urbana propuesta la Dirección General de Desarrollo Urbano no recibió por escrito alguna opinión al respecto.

SÉPTIMO. 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 determina **FACTIBLE** la Modificación Menor al PDUS propuesta consistente en un cambio de zonificación secundaria a las zonificaciones **HEp1-40: Habitacional Ecológico pluvial y SHp1-4/60: Servicios y Habitacional pluvial**, ubicado en la intersección del Blvd. Fundadores y la Av. Leonardo Solís Barraza identificado como polígono A Fracción de la Parcela 537 Z-5 P9/9-A de esta ciudad, con una superficie de 129,712.19 m², siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

1. 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 respetar la estructura vial establecida en el PDUS.
3. Queda prohibido hacer uso de la vía pública como estacionamiento ó para realizar maniobras, **por lo que deberá de proveer la superficie requerida para llevar a cabo las maniobras necesarias dentro del predio** con el fin de evitar inconvenientes a la vía pública.
4. Deberá solucionar los accesos al predio, así como la incorporación a la vialidades colindantes, implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones así como la del tráfico vehicular.
5. Asimismo, el desarrollo del predio deberá contener 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.
6. 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).
7. 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 establecidas en el instrumento normativo Polígono de Actuación "Talamás".
8. 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.

9. 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/0012/2023 de fecha del 03 de enero de 2023, 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 Inmobiliaria Pejorza, S.A. de C.V., quien acredita la propiedad del



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0487/2023

predio con la clave catastral 758-085-537, el predio se conforma de un polígono que se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

I. Predio con sup. de 129,712.19 m²: Inscripción: 41 Folio: 41, Libro: 6061 de la Sección I.

Consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **SUp1-1: Subcentro Urbano pluvial** a las zonificaciones **HEp1-40: Habitacional Ecológico pluvial** y **SHp1-4/60: Servicios y Habitacional pluvial**, ubicado en la intersección del Blvd. Fundadores y la Av. Leonardo Solís Barraza identificado como polígono A Fracción de la Parcela 537 Z-5 P9/9-A de esta ciudad, con una superficie de **129,712.19 m²**.

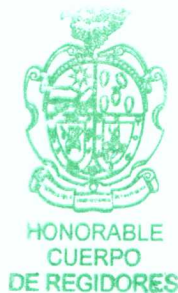
SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.

ATENTAMENTE

CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 05 DE ENERO DE 2023

LAS REGIDORAS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

M.A. TANIA MALDONADO GARDUÑO
COORDINADORA



C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO
SECRETARIA

C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO
VOCAL

C.c.p. Archivo