



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0853/2024



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

18 ENE 2024

14:20hrs

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, 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) presentada ante esta Comisión que consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de **AV: Área Verde**, **EE: Equipamiento de Educación y Cultura** y **CPC-6: Captación Pluvial Subcuenca Centro** a una zonificación **SG-1.0: Servicios Generales** y **H-40: Habitacional 40 viv/ha** de dos predios contiguos ubicados en la calle Feldespato número 1210 de la colonia Los Ojitos de esta ciudad, la fracción con la clave 01-718-003-121 cuenta con una superficie de 9,096.024 y el otro predio (sin clave catastral) con una superficie de 50,028.03, resultando así una superficie total de **59,124.072 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 Asfaltos y Pavimentos de Ciudad Juárez S.A de C.V

SEGUNDO. El predio se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de con la clave catastral 01-718-003-121.

TERCERO. El área comercial corresponde a un total de 12,252.33 m² a la cual se solicita asignar una zonificación SG, mientras el polígono restante de 45,871.742 m² se le asignaría la zonificación de H-40.

CUARTO. La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de la zonificación secundaria **AV: Área Verde, EE: Equipamiento de Educación y Cultura y CPC-6: Captación Pluvial Subcuenca Centro** a una zonificación **SG-1.0: Servicios Generales** y **H-40: Habitacional 40 viv/ha.** (Ver figura 2).

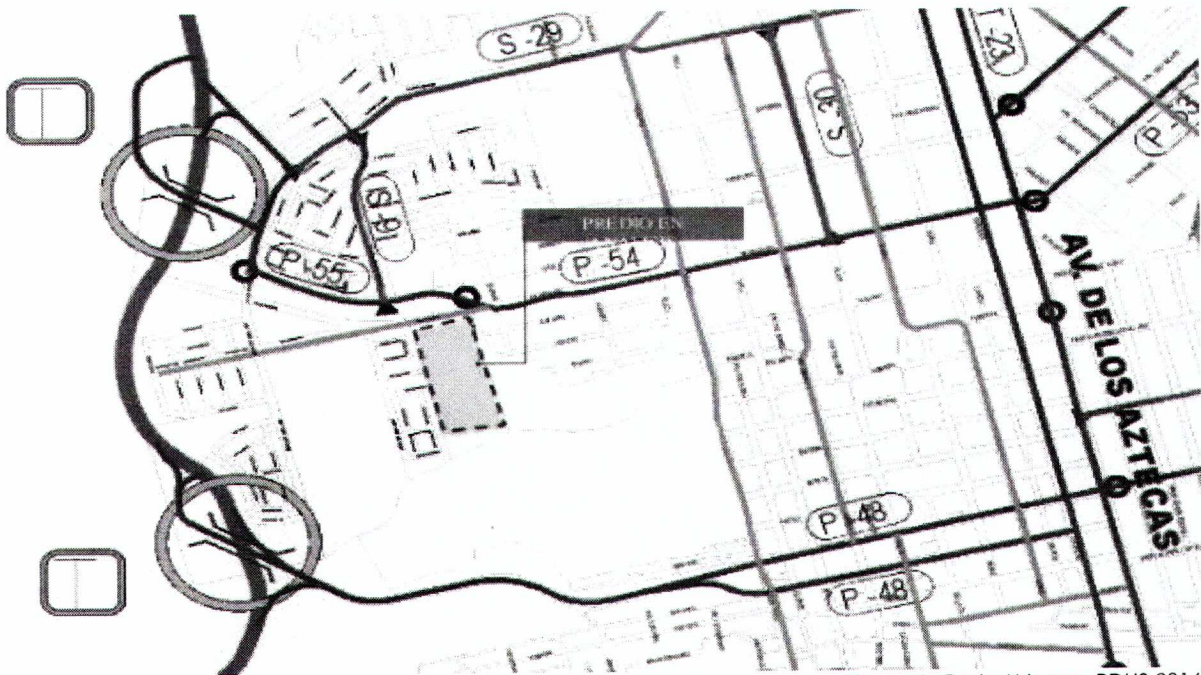


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

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

- a) Colindancia directa con la calle Vistas de la Playa, la cual tiene una jerarquía colectora, con una sección total de 18.00 metros distribuidos en 3.50 metros de banqueta en ambos lados y 11.00 metros de arroyo vehicular.



- b) La calle Vista de la Playa es el resultado de una bifurcación de la calle Feldespato, sin embargo, donde se ubica el predio, su trazo y sección se contemplan como una vialidad colectora.

SEXTO. El 13 de abril de 2023 se ingresa la solicitud de Modificación menor en la Dirección General de Desarrollo Urbano

SÉPTIMO. El 25 de mayo 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.

OCTAVO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/166/2023 de fecha 23 de mayo de 2023 mediante el cual determinó no factible la propuesta de Modificación Menor al Plan.

NOVENO. Después de presentarse la información complementaria y los estudios hidrológicos requeridos, el Instituto considera en el oficio número PYP/257/2023 que esta solicitud puede ser factible, atendiendo a nuevas recomendaciones que se enlistaran en la sección de resolutivos.

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. 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.



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 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 a de **AV: Área Verde**, **EE: Equipamiento de Educación y Cultura** y **CPC-6: Captación Pluvial Subcuenca Centro** a una zonificación **SG-1.0: Servicios Generales** y **H-40: Habitacional 40 viv/ha.**, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

1. El predio se ubica dentro del Plan Parcial Los Ojitos, sector ubicado al poniente de la ciudad. Aunque la Junta Municipal de Agua y Saneamiento ha logrado cubrir la dotación en el sector mediante la instalación de colectores, acueductos y tanques de almacenamiento que trasladan el recurso desde otros sectores para brindar servicio a la zona, la topografía del lugar ha dificultado el acceso de servicios básicos, como el mencionado con anterioridad.
2. Debido a la localización del proyecto del fraccionamiento habitacional, la dotación y estructuración de la infraestructura vial establecida en la Estrategia Vial del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible, requiere que el proyecto considere la dotación de las vías colectoras localizadas al norte del predio en la calle Feldespato (P-54), la cual se plantea en el PDU con una sección de 17.00 m, distribuidos en banquetas de 2.50m de ancho y un cuerpo de circulación vial de 12.00 m. Esta calle se encuentra actualmente construida, sin embargo, la superficie de rodamiento se encuentra en malas condiciones.
3. 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).
4. 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.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0853/2024

5. **Deberá presentar la propuesta de obra de captación e infiltración pluvial acorde a los lineamientos establecidos en el PSMAP, con relación a la colindancia con el CPC-6.**
6. **Deberá presentar un estudio en materia de prevención de riesgos que garantice la viabilidad del proyecto y la seguridad de los habitantes y usuarios actuales y futuros.**
7. **Deberá asegurar que los escurrimientos pluviales sean resueltos dentro del predio.**
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:**

b. Los parámetros de diseño estarán fundamentados en este plan y deberán atender las estrategias generales del mismo.

c. 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.

d. 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/0128/2024 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.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0853/2024

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 Asfaltos y Pavimentos de Ciudad Juárez S.A de C.V. quien acredita la propiedad del predio. El predio se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado con la clave catastral 01-718-003-121 que consiste en **cambio de zonificación secundaria de AV: Área Verde, EE: Equipamiento de Educación y Cultura y CPC-6: Captación Pluvial Subcuenca Centro** a una zonificación **SG-1.0: Servicios Generales** y **H-40: Habitacional 40 viv/ha** de dos predios contiguos ubicados en la calle Feldespato número 1210 de la colonia Los Ojitos de esta ciudad, la fracción con la clave 01-718-003-121 cuenta con una superficie de 9,096.024 y el otro predio (sin clave catastral) con una superficie de 50,028.03, resultando así una superficie total de **59,124.072 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