Anexo al Periódico Oficial

Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua

Registrado como
Artículo
de segunda Clase de
fecha 2 de Noviembre
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., sábado 14 de diciembre de 2019. **No. 100**

Folleto Anexo

ACUERDO Nº 212/2019

MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE PARA EL CENTRO DE POBLACIÓN DE CIUDAD JUÁREZ EN EL BOULEVARD GÓMEZ MORÍN

SIN TEXTO

LIC. JAVIER CORRAL JURADO, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1, Fracción VI y 25, Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado, y artículos 5, fracción VII y 6, de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

A C U E R D O 212/2019

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Chihuahua,** en Sesión Ordinaria número treinta y cuatro de fecha cuatro de julio del año dos mil diecinueve, mediante el cual se autorizó la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, la cual consiste en un cambio de trayectoria y de sección vial de dos vialidades secundarias identificadas como S-17 y un cambio de dosificación de uso de suelo de una zonificación secundaria clasificada como **SH-5/80**; Mixto; Servicios y Habitacional 80 viviendas por hectárea para desarrollar con 95% de vivienda y 5% de servicios, a un predio con superficie de **89,577.16** metros cuadrados, ubicado en el boulevard Gómez Morín, a 318.91 metros de la prolongación Ejército Nacional, a favor de Jesús Ornelas Márquez y condueños.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintidós días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve.

Sufragio Efectivo: No Reelección

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. LIC. JAVIER CORRAL JURADO. Rúbrica.
EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. MTRO. LUIS FERNANDO MESTA SOULÉ. Rúbrica.

PRESIDENCIA MUNICIPAL
JUÁREZ, CHIH.

Dependencia	Secretaría del Ayuntamiento
Departamento	Dirección de Gobierno
Número de oficio	SA/GOB/1105/2019

- - - EL QUE SUSCRIBE LICENCIADO MACLOVIO MURILLO CHÁVEZ, SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA. -

C E R T I F I C O:

- - - Que, en la sesión del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, número treinta y cuatro de fecha cuatro de julio del año dos mil diecinueve, entre otros acuerdos, se contiene el siguiente: -

ASUNTO NÚMERO CINCO.- Relativo a la autorización de un cambio de trayectoria y de sección vial de dos vialidades secundarias y un cambio de dosificación de uso de suelo de una zonificación secundaria a un predio con superficie de 89,577.16 m², ubicado en el boulevard Gómez Morín, a favor del ciudadano Jesús Ornelas Márquez y condueños. Una vez finalizado el análisis del presente asunto, fue aprobado por unanimidad de votos, por lo que se acordó lo siguiente:
ACUERDO: PRIMERO.- Se autoriza la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, la cual consiste en un cambio de trayectoria y de sección vial de dos vialidades secundarias identificadas como S-17 y un cambio de dosificación de uso de suelo de una zonificación secundaria clasificada como **SH-5/80**; Mixto; Servicios y Habitacional 80 viviendas por hectárea para desarrollar con 95% de vivienda y 5% de servicios, a un predio con superficie de **89,577.16 m²**, ubicado en el boulevard Gómez Morín, a 318.91 metros de la prolongación Ejército Nacional, a favor del ciudadano Jesús Ornelas Márquez y condueños, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el dictamen número **DGDU/DCP/APDU/1745/2019**, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.
SEGUNDO.- Remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua. Una vez publicado, inscríbase en el Registro Público de la Propiedad.
TERCERO.- Notifíquese para todos los efectos legales conducentes.

- - - SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A LOS DOCE DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE. - DOY FE. -

EL SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

LICENCIADO MACLOVIO MURILLO CHÁVEZ

DEPENDENCIA: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
ÁREA: DIRECCIÓN DEL CONTROL DE LA PLANEACIÓN
DEPARTAMENTO: ADMON DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: DGDU/DCP/APDU/1745/2019
EXPEDIENTE: 03-2019
ASUNTO: DICTAMEN TÉCNICO DE MODIFICACIÓN MENOR AL PDUS

Cd. Juárez, Chih. a 13 de junio de 2019.

Lic. Maclovio Murillo Chávez
Secretario de la Presidencia Municipal y H. Ayuntamiento
P r e s e n t e .-

Vistos para resolver respecto solicitud de una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible (PDUS) para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua presentada ante esta Dirección.

Dicha Modificación Menor consiste en un **cambio de trayectoria y de sección vial de dos** vialidades secundarias identificadas como S-17 y **un cambio de dosificación de uso de suelo** de una zonificación secundaria clasificada como **SH-5/80; Mixto; Servicios y Habitacional 80 viv/ha** para desarrollar con 95% de vivienda y 5% de servicios, el predio está ubicado en el Blvd. Gómez Morín, a 318.91 m de la Prol. Ejército Nacional, en esta ciudad, con una superficie de **89,577.16 m²** (ver figura 1).

Figura 1. Ubicación del predio en estudio. Imagen cortesía Google Earth.

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO MUNICIPIO DE JUÁREZ SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO
COTEJADO

ANTECEDENTES:

Primero) La solicitud es promovida por los ciudadanos Jesús Ornelas Márquez y condueños.

Segundo) El polígono se conforma de seis lotes 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 56,442.00 m²: Inscripción: 237 Folio: 179 Libro: 228 de la Sección I.
II. Predio con sup. de 13,877.55 m²: Inscripción: 1313 Folio: 181 Libro: 1075 de la Sección I.
III. Predio con sup. de 15,159.00 m²: Inscripción: 97 Folio: 15 Libro: 1087 de la Sección I.
IV. Predio con sup. de 2,049.21 m²: Inscripción: 252 Folio: 35 Libro: 1402 de la Sección I.
V. Predio con sup. de 1,366.22 m²: Inscripción: 253 Folio: 33 Libro: 1403 de la Sección I.
VI. Predio con sup. de 683.18 m²: Inscripción: 254 Folio: 37 Libro: 1404 de la Sección I.

Tercero) El predio en estudio se localiza dentro de la normatividad del Plan Desarrollo Urbano Sostenible (PDUS) en la zonificación secundaria **SH-5/80 (Mixto; Servicios y Habitacional 80 viv/ha) y H-40 (Habitacional 40 viv/ha)** (Ver Figura 2)

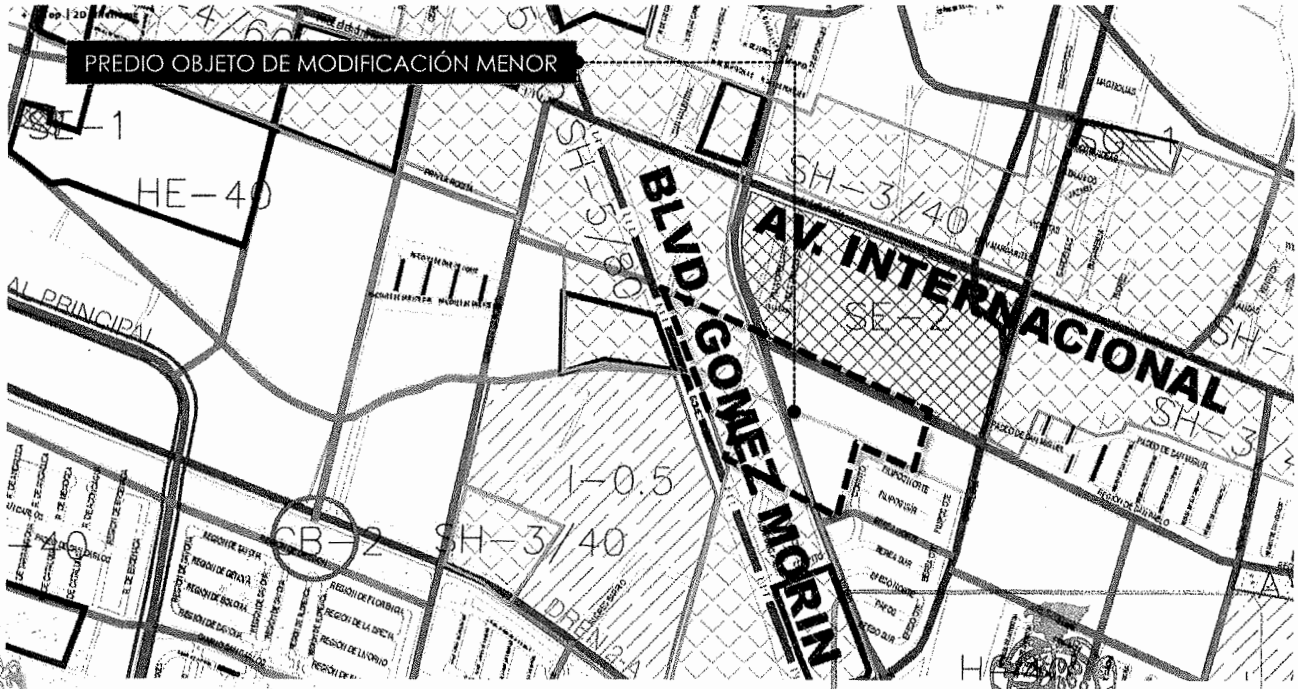


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

Cuarto) El PDUS menciona que la zonificación **SH** tiene como objetivo generar corredores comerciales y de servicios sobre las vialidades primarias y secundarias. En este sentido la propuesta de modificación mantiene superficies comerciales con el fin de contribuir a la consolidación del corredor comercial del Blvd. Gómez Morín.

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO MUNICIPIO DE JUÁREZ
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO COTEJADO

Quinto) El predio en estudio colinda con una vialidad primaria y dos secundarias que cruzan al predio, mismas que se identifican de acuerdo al PDUS de la siguiente manera:

a. **Blvd. Gómez Morín**: ubicada en la colindancia poniente del predio, vialidad de jerarquía primaria de transporte identificada en el PDUS con la etiqueta T-11, misma que cuenta con una sección total de 40.00 m distribuidos de la siguiente manera: arroyos vehiculares en ambos sentidos de 15.50 m cada uno, banquetas en ambos lados de 4.25 m y camellón central de 3.50 m.

b. **Vialidades secundarias**: dos vialidades secundarias atraviesan el predio, identificadas en el PDUS con la etiqueta S-17 (ver figura 2), las cuales cuentan con una sección total de 22.00 m distribuidos de la siguiente manera: arroyo vehicular de 13.00 m cada uno y banquetas en ambos lados de 4.50 m.

Sexto) La solicitud de **cambio de trayectoria y de sección vial, consiste en disminuir la sección a 20.00 m en ambas vialidades secundarias,** distribuidos de la siguiente manera: arroyo vehicular de 13.00 m cada uno y banquetas en ambos lados de 3.50 m. Y respecto al cambio de trayectoria consiste en: la vialidad en sentido norte sur modifica su trayectoria, sin embargo la conectividad establecida persiste, de igual forma, la vialidad secundaria en sentido oriente poniente se prolonga hasta intersectar con el Blvd. Gómez Morín, lo cual genera una conexión adicional a lo establecido en los instrumentos de planeación, tal y como se ilustra en la figura 3:

Figura 3. Propuesta de modificación de trayectoria de las dos vialidades secundarias.

MUNICIPIO DE JUAREZ CHIHUAHUA
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUAREZ
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO

Séptimo) La zona donde se ubica el predio en estudio se identifica de acuerdo al PDUS como **Zona de Urbanización Prioritaria** dentro de la sub zona con potencial de densificación primaria (ZPD-1) que se identifica por ser una zona con niveles altos de aptitud para densificación ya que cuenta con la cobertura total de los servicios básicos en infraestructura así como la planeación de una red troncal como parte de un sistema de transporte colectivo.

Octavo) El Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) emitió dictámenes con no. de oficio PYP/032/2019 con fecha 04 de marzo de 2019 donde determinó **factible** el cambio de dosificación de uso de suelo y dictamen PYP/080/2019 con fecha 07 de junio de 2019 donde determinó **factible** el cambio de trayectoria y de sección vial de las vialidades secundarias.

CONSIDERANDOS:

Primero) El Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua (LDUSCH), 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 164; el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando 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) Se advierte del análisis, que la disminución de dosificación de usos de suelo no se contrapone con lo establecido en el PDUS, en virtud de que el frente del predio en estudio conservará el potencial de desarrollo para giros de servicios con el fin de contribuir a la consolidación del corredor comercial correspondiente al Blvd. Gómez Morín. Asimismo el cambio de trayectoria y de sección vial viene a contribuir a la consolidación de la estructura vial de la ciudad y de igual forma el prolongar la vialidad secundaria en sentido oriente poniente hasta su conexión con el Blvd. Gómez Morín es de beneficio, en virtud de que una vez que se urbanice en su totalidad se va a generar una vialidad paralela a la Av. Internacional.

Cuarto) En congruencia con el PDUS 2016 donde establece una política de

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO MUNICIPIO DE JUÁREZ

SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO COTEJADO CHIH.

concentración y densificación, en la cual se promueve la ocupación y el desarrollo de predios baldíos y subutilizados con el objetivo de crecer hacia dentro del anillo vial periférico, estimulando el desarrollo por medio de las políticas urbanas establecidas en los instrumentos de planeación vigente.

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 LDUSCH y el PDUS. De la misma manera, con fundamento en el Articulo 144 de la Ley citada, el Artículo 72 del Código Municipal, el Articulo 45 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Juárez Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables, esta Dirección tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

RESOLUTIVOS:

Que el particular ha cubierto la forma establecida en la LDUSCH y el PDUS, consistente en la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de Ciudad Juárez, por lo que basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y consideraciones, esta Dirección General considera **FACTIBLE** la modificación menor propuesta consistente en un **cambio de trayectoria y de sección vial de dos vialidades secundarias** identificadas como S-17 y **un cambio de dosificación de uso de suelo** de una zonificación secundaria clasificada como **SH-5/80; Mixto; Servicios y Habitacional 80 viv/ha** para desarrollar con 95% de vivienda y 5% de servicios, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

Primero) La sección vial autorizada para las vialidades secundarias es de **20.00 m en ambas vialidades secundarias,** distribuidos de la siguiente manera: arroyo vehicular de 13.00 m cada uno y banquetas en ambos lados de 3.50 m. De igual forma deberá de respetar la propuesta de modificación de trayectoria ilustrada en la figura 3.

Segundo) Para el desarrollo del predio se deberá de considerar el impacto generado a los usos colindantes existentes y así evitar inconvenientes a las zonas consolidadas.

Tercero) Deberá de solucionar los accesos al predio, así como la incorporación a la vialidad primaria Blvd. Gómez Morín implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones así como la del tráfico vehicular.

Cuarto) Queda prohibido hacer uso de la vía pública como estacionamiento o 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.

Quinto) 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.**

DIRECCIÓN GENERAL DEL DESARROLLO URBANO SECRETARIA MUNICIPIO DE JUAREZ AYUNTAMIENTO

COTEJADO

Sexto) Asimismo, el desarrollo del predio deberá dar cumplimiento, adicional a las especificaciones del Acuerdo de Cabildo y el 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.

Séptimo) 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).

Octavo) 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.

Noveno) 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.

Décimo) El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

Sirva todo lo anterior para los fines técnicos, administrativos y/o jurídicos a que diera lugar.

Atentamente,

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO MUNICIPIO DE JUÁREZ

Lic. Lilia Ana Méndez Rentería
Directora General de Desarrollo Urbano

Arq. Armando Herrerías Velasco
Director del Control de la Planeación

Arq. Valeria Zorrilla Núñez
Jefa de la Administración del PDU

c.c.p. archivo At´n l'lamr/a'ahv/a'vzn

SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO
COTEJADO

MUNICIPAL
DE JUAREZ
CHIHUAHUA

- - - El suscrito Licenciado MACLOVIO MURILLO CHÁVEZ, Secretario de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, con fundamento en el artículo 63 fracción II del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, hago constar y: -

C E R T I F I C O:

- - - Que la presente es copia fiel del apéndice del quinto asunto de la sesión número treinta y cuatro del Honorable Ayuntamiento, de fecha cuatro de julio del año dos mil diecinueve, sacada de las constancias que obra en los archivos de la **Dirección de Gobierno**, mismo que tuve a la vista y que debidamente cotejado se expide sellado en **cuatro** fojas útiles.- -

CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A 12 DE JULIO DE 2019
SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

LICENCIADO MACLOVIO MURILLO CHÁVEZ

PRESIDENCIA MUNICIPAL
MUNICIPIO DE JUAREZ
ESTADO DE CHIHUAHUA

MODIFICACION MENOR AL PDUS 2016
PREDIO “MORIN”

Modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de Cd. Juárez

Sumario

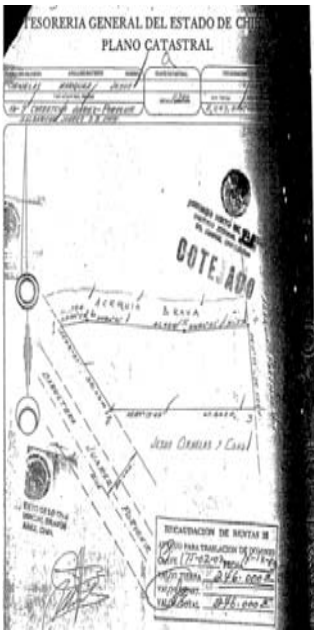
1. Promotor: **Construcciones Aryve, S.A. de C.V.**
2. Ubicación del predio: Blvd. Gómez Morín a 318.19 m al sur de la Av. Internacional
3. Superficie Total del Predio: 89,829.59 m2.
4. Zonificación secundaria de acuerdo al PDUS: SH-5/80, Servicio y Habitación. H-40 Habitacional.
5. Zonificación solicitada: H-40, Habitacional unifamiliar con una densidad permitida de 40 viviendas por hectárea.
6. Modificación menor concerniente a:

   En el uso mixto **SH**, aumento de intensidad de utilización del suelo para que predomine el uso habitacional de 70% permitido al 96 % habitacional.

   Modificación del trazo y sección de las vialidades, Mileto y Región de San Pablo
7. Modificación menor considerada de: bajo impacto
8. La zona en la que se ubica el predio tiene las siguientes ventajas: Se ubica al interior del Anillo Vial Periférico, e incide en él la zona de densificación prioritaria ZDP-1.
9. Con la modificación del uso de suelo de acuerdo al análisis urbano realizado, se genera un impacto positivo en la zona en la que se ubica el predio "MORIN" que ha permanecido sin desarrollar. Generando con los baldíos existentes en la zona, una sub utilización de la infraestructura existente.
10. Al incorporar al predio nuevamente a la actividad urbana, estamos conscientes de que debe aportar su parte proporcional al desarrollo de infraestructura y equipamiento.

1.- DOCUMENTO DE PROPIEDAD. -

Se anexa en formato Impreso documento de propiedad que ha sido debidamente inscrito en la oficina del Registro Público de la Propiedad que ampara la superficie total del predio que es de **89,829.590 m2.** El predio total está conformado por 5 fracciones, de las que anexamos los planos catastrales que contiene la escritura.

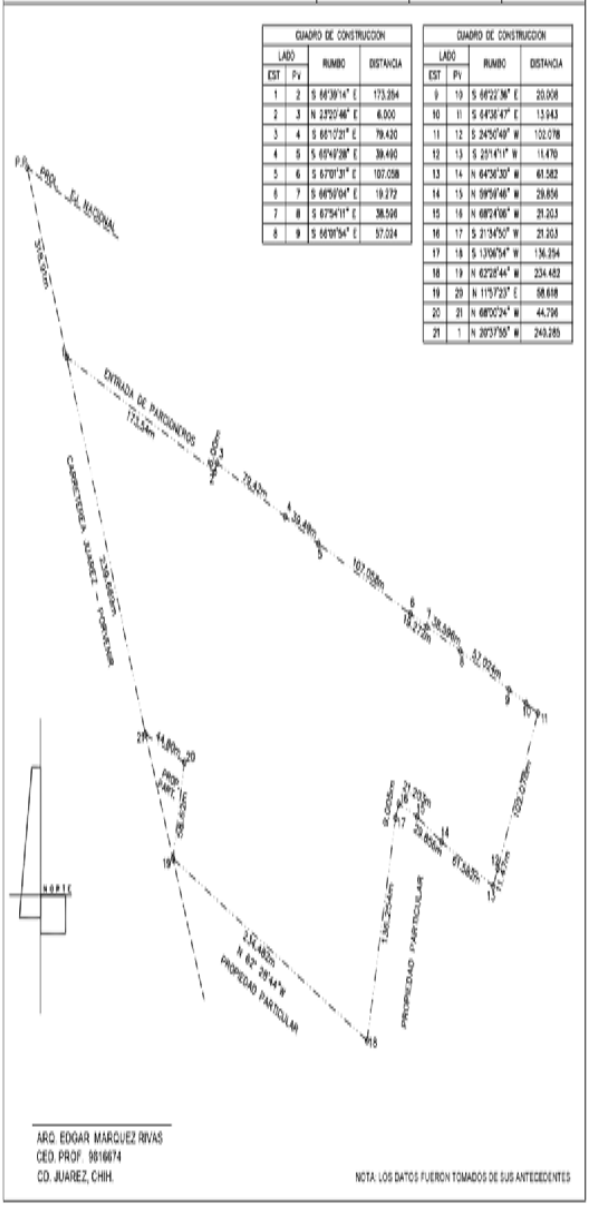


2.- PLANO CATASTRAL Y SUPERFICIE. -

APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRE(S)	CLAVE CATASTRAL	RECAUDACION	FECHA
ORNELAS	MARQUEZ	JESUS Y CONDUEÑO	237-02-10175-02-02/ 237-09-53	JUAREZ, CHIH.	NOVIEMBRE '18
UBICACIÓN DEL PREDIO			ESCALA	SUP. TOTAL	SUP. CONSTRUÍDA
EX SECCION MUNICIPAL DE ZARAGOZA D.B. CHIH. MUNICIPIO DE CIUDAD JUAREZ CHIH.			1:3,000	A=89,829.59 m²	

CUADRO DE CONSTRUCCION			
LADO		RUMBO	DISTANCIA
EST	PV		
1	2	S 66°39'14" E	173.254
2	3	N 23°20'46" E	6.000
3	4	S 66°10'21" E	78.430
4	5	S 65°49'28" E	39.490
5	6	S 67°01'31" E	107.058
6	7	S 66°50'04" E	19.272
7	8	S 67°54'11" E	38.596
8	9	S 66°06'54" E	57.024

CUADRO DE CONSTRUCCION			
LADO		RUMBO	DISTANCIA
EST	PV		
9	10	S 66°22'36" E	20.008
10	11	S 64°36'47" E	13.943
11	12	S 24°50'49" W	102.078
12	13	S 25°14'11" W	11.470
13	14	N 64°36'30" W	61.582
14	15	N 59°56'46" W	29.856
15	16	N 68°24'08" W	21.203
16	17	S 21°34'50" W	21.203
17	18	S 13°06'54" W	156.254
18	19	N 62°28'44" W	234.482
19	20	N 11°17'23" E	68.618
20	21	N 68°00'24" W	44.796
21	1	N 20°37'56" W	240.285



ARQ. EDGAR MARQUEZ RIVAS
CED. PROF. 9816674
CD. JUAREZ, CHIH.

NOTA: LOS DATOS FUERON TOMADOS DE SUS ANTECEDENTES

CARACTERISTICAS DEL PREDIO

El predio, en el que se tiene la intención de desarrollar un fraccionamiento habitacional, tiene su frente principal hacia el Blvd. Manuel Gómez Morín. Razón por la cual únicamente para su identificación en el presente documento, nos referiremos a él como predio **"MORIN"** o predio en estudio.

Mismo que cuenta con una superficie total de: **89,829.590 m2;** conformada por 5 predios.

En un área normativa que señala la carta urbana tiene una zonificación secundaria de:

SH-5/80 y H-40

Usos Mixtos y Habitacional

Definición de las zonificaciones de acuerdo al PDUS-2016

H.- Zona de uso habitacional unifamiliar o plurifamiliar, sujeta a diferentes límites de densidad, de entre 20 y 100 viv. / ha bruta

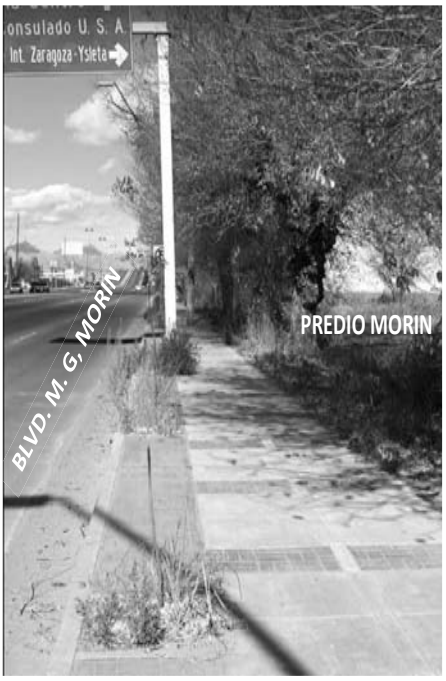
SH. - Se localizan en corredores urbanos y corresponden a usos mixtos, habitacionales y de servicio, con la particularidad que la dosificación de usos mixtos es distinta a la permitida en SE.

3.- LOCALIZACION EXACTA DEL PREDIO. -

El predio se encuentra ubicado en paramento nor oriente del Blvd. M. Gómez Morín. Al interior de un cuadrante definido para este análisis urbano, conformado por vialidades que están identificadas como unos de los principales ejes estructuradores de la traza vial de la ciudad. Al sur y al oriente la Prolongación del Blvd. Teófilo Borunda. Que, en su trayectoria norte sur, se identifica como calle nardos. Al norte la Av. Internacional.

El predio MORIN, está en colindancia directa con el Blvd. Gómez Morín, a 318.91 m al sur de la av. Internacional.

En una zona que a partir de la delimitación del área prioritaria de desarrollo de la ciudad con el anillo vial periférico. A retomado una dinámica de consolidación con proyectos de fraccionamientos similares al que queremos desarrollar en el predio Morín que desde hace 15 años no se observaba.



4.- IDENTIFICACION DEL USO PROPUESTO POR EL PDUS-2016 PARA EL PREDIO MORIN.

4.1.- Zonificación Primaria.

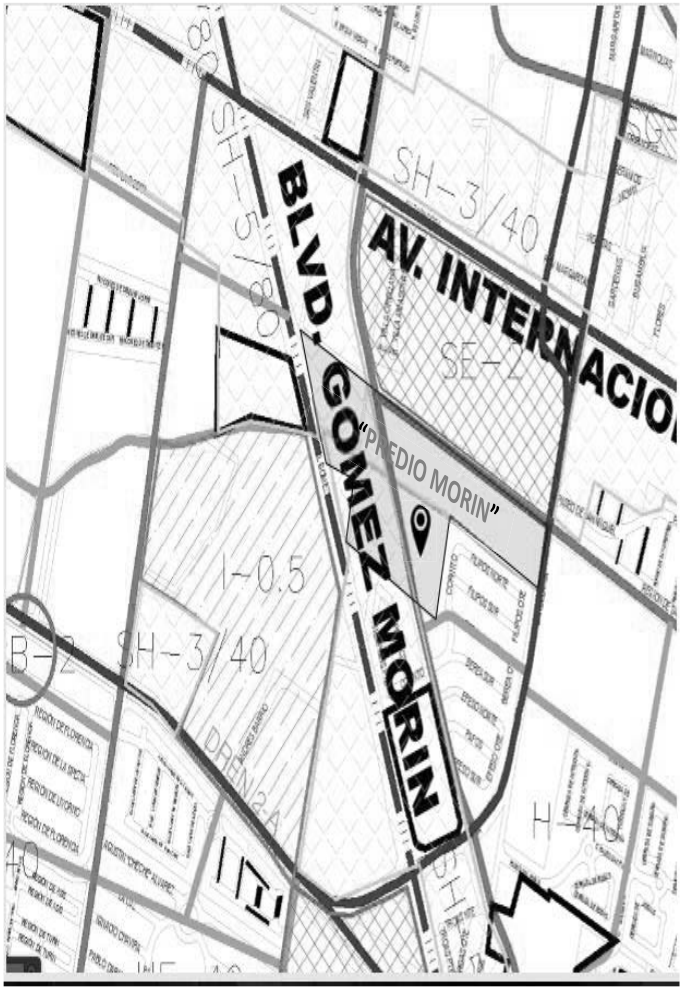
El predio se encuentra en lo que el PDUS, identifica como la ZONA "U", Urbanizable y Construible, que incluye todas las zonas construidas y equipadas y todas aquellas áreas construibles susceptibles de desarrollar de forma inmediata.

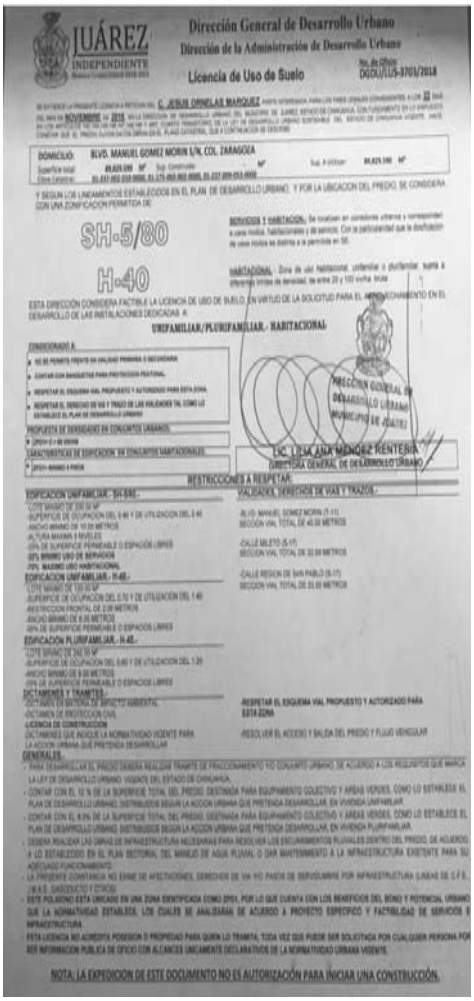
El predio se encuentra al interior del anillo vial periférico que delimita la Zona U, que se identifica como la Zona de Densificación Prioritaria ZDP. En el cuadrante definido por las vialidades que ya mencionamos, que se ubican en el entorno del predio, se encuentra una serie de mezcla de usos en el que se incluye también el uso habitacional.

La zona se encuentra ya servida de infraestructura básica como lo es: agua, drenaje y electricidad. Además de pavimento, alumbrado público, hidrantes, equipamiento educativo comercial y de servicios (esto principalmente sobre el Blvd. M. Gómez Morín). Que es por donde se está proyectando el acceso principal al desarrollo habitacional que se está proyectando construir en el predio "MORIN"

4.2.- Zonificación Secundaria.

USO MIXTO 5/80- SERVICIO Y HABITACION. USO HABITACIONAL H-40





En el gráfico de la carta urbana y como queda de manifiesto en la licencia de uso de suelo con número de oficio, DGDU/LUS-3703/2018. El predio "MORIN", tiene asignadas dos zonificaciones secundarias. Una de usos mixtos con diferentes intensidades de uso que el PDUS-2016 define de la siguiente manera: SH-5/80 –SERVICIO y HABITACION- *-Se localizan en corredores urbanos y corresponden a usos mixtos, habitacionales y de servicio, con la particularidad que la dosificación de usos mixtos es distinta a la permitida en SE*. H-40 Zona de uso habitacional unifamiliar o plurifamiliar, sujeta a diferentes límites de densidad, de entre 20 y 100 viv. / ha bruta

4.3.- Zonificación de acuerdo a su ubicación, en las "Zonas con Políticas Diferenciadas".

En el Capítulo II del PDUS 2016, correspondiente a POLITICA URBANA. Se define el objetivo general del Plan de Desarrollo Urbano de Juárez, que a la letra dice: **"Consolidar un modelo de ciudad sostenible que mejore la calidad de vida de sus habitantes",** por lo que se impulsa el contrarrestar el modelo de desarrollo que identifican como **Ciudad 3D –distante, dispersa y desconectada-**. Por lo que se implementa la normatividad para las zonas con políticas diferenciadas, en el que el tema principal es el de impulsar el crecimiento interno, mediante la densificación de la Ciudad. Promoviendo el desarrollo en vacíos intra-urbanos, áreas subutilizadas y como es el caso del predio "MORIN". **Zonas que han permanecido en un letargo urbano de más de 15 años. Incluso siguen siendo sembradas con algodón, aunque el producto de la siembra no es cosechado.**

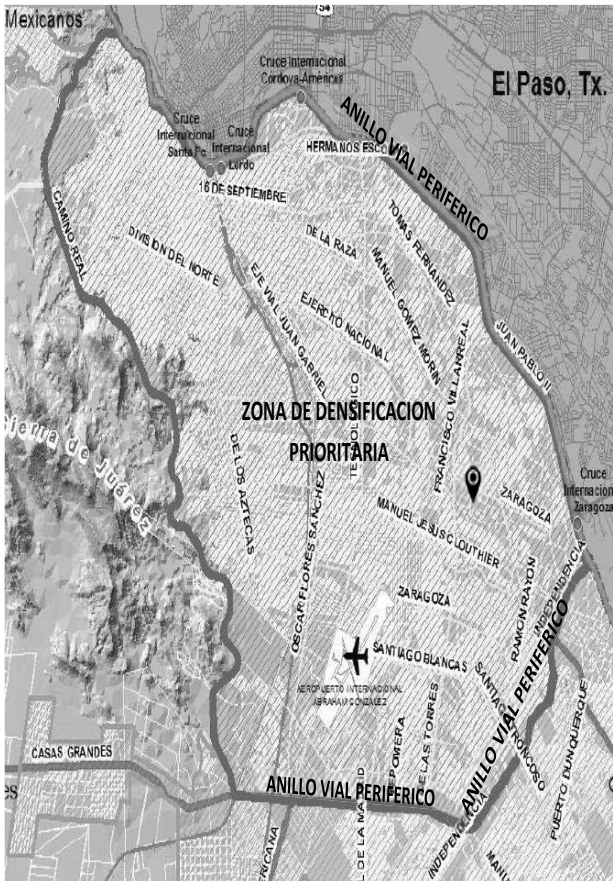
Para llevar a cabo este objetivo, se establecen zonas con políticas diferenciadas al interior del anillo vial periférico. Anillo que delimita la Zona de Densificación Prioritaria (ZDP), misma que se subdivide en tres sub-zonas para la aplicación de esta normatividad. Y el predio **"MORIN",** se ve impactado por las que se identifican como: Zona con Potencial de Densificación 1 (primaria) y 2 (secundaria). Estas sub-zonas, son en las que principalmente se aplica la normatividad complementaria.
A continuación, referimos de manera textual la definición de esta sub-zonas, de acuerdo a como se encuentra en el PDUS.

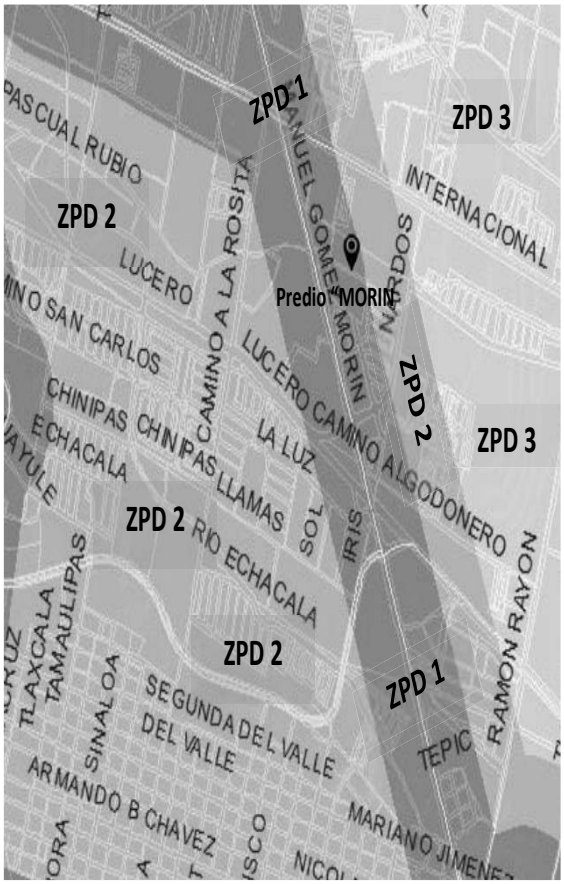
Sub-zona con Potencial de Densificación 1 (ZPD1). *Es la zona con niveles altos de aptitud para densificación, ya que cuenta con la planeación de una red troncal como parte de un sistema de transporte colectivo (BRT) para los próximos años. Además, esta zona cuenta con la cobertura total de los servicios básicos en infraestructura. En lo que respecta al equipamiento, esta superficie cuenta con distintos inmuebles de carácter público y privado concentrándose en mayor volumen que en el resto de las zonas.*

Sub-zona con Potencial de Densificación 2 (Secundaria) (ZPD2). *Estas zonas se encuentran muy cercanas a la red de rutas troncales y su cobertura de influencia, en su mayoría se delimita por las propias rutas troncales. La superficie cuenta con la cobertura de infraestructura, condiciones óptimas de accesibilidad por distintos modos, áreas servidas por equipamiento público y privado; así como*

densidades medias de vivienda de todos los niveles socioeconómicos. Estas zonas, al igual que las anteriores, presentan condiciones con niveles medios y altos de aptitud para la densificación.

Zonificación en las "Zonas con Políticas Diferenciadas".





Como se muestra en el gráfico de las zonas con políticas diferenciadas las ZPD-1 y 2, infieren en el desarrollo del predio "MORIN". Tiene colindancia directa como ya se ha mencionado en repetidas ocasiones con el Blvd. M. Gómez Morín, vialidad considerada como uno de los corredores primarios. Su condición de urbanización en estos momentos es al 100 % en toda su sección, arroyos y banquetas fueron rehabilitados y construidos con el plan de movilidad urbana.

5.- USO SOLICITADO.

El objetivo principal que nos planteamos al momento de realizar y presentar este análisis urbano, es el de **obtener la autorización normativa para que el predio "MORIN", se pueda desarrollar con una zonificación secundaria de H-40 (uso habitacional con una densidad permitida de 40 viv/ha.), y que su uso específico sea: habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar con una densidad permitida de 40 viviendas por hectárea. Y un 4.5 % de la superficie cuente con un uso mixto de servicios.**

Además de modificar la sección y trayectoria de las vialidades secundarias identificadas como Calle Mileto y Región de San Pablo.

Al desarrollar el predio **"MORIN"**, estaremos en una franca coincidencia de nuestro proyecto, con la política urbana de desarrollo de baldíos intra-urbanos al interior del anillo vial periférico, que se está considerando impulsar de manera importante en el PDUS-2016, **además de que esta política, le proporciona una oportunidad inmejorable de consolidación a la zona en la que se ubica, que tenía sin un nuevo proyecto cerca de 15 años**.

Nuestra solicitud de poder desarrollar el predio con una zonificación secundaria H-40, la realizamos considerando en todo momento, **la importancia que tiene la planeación urbana como uno de los recursos primordiales del desarrollo**. Es decir, no únicamente se requiere de contar con el suelo, si no con el suelo apto para el uso solicitado y esta aptitud se la proporciona el poder observar para el proyecto del fraccionamiento las condicionantes normativas de la zonificación secundaria **H-40, que estamos solicitando**.

Tabla 16: Normatividad para los usos habitacionales. Zona H . Vivienda unifamiliar.

				Distribución del equipamiento (9)												
Densidad	Viv/ ha bruta (1)	Viv/ ha neta (2)	Equipamiento colectivo en % del total o en m^2/viv (4)	Equivalencia en m^2/viv	Equipamiento vecinal	Equipamiento barrial o distrital	Mínimo en áreas verdes	Lote mín (m^2) (3)	COS	CUS	Restricción frontal (m) (6)	Cajones estacionamiento (7)	Ancho mín (m)	% mínimo de uso habitacional	CUS para usos compatibles	% permeable de superficie libre (8)
10	1 a 10	1 a 15	12.00%	120 m^2/viv	3.0	9.0	3.0	550	0.4	0.8	NE	3.0	13	100%	-	70%
20	11 a 20	16 a 30	12.00%	60 m^2/viv	5.0	7.0	5.0	300	0.5	1.0	NE	2.0	10	95%	0.5	60%
30	21 a 30	31 a 44	12.00%	40 m^2/viv	7.0	5.0	3.5	180	0.6	1.2	NE	2.0	8	90%	1.0	35%
40	31 a 40	45 a 59	12.00%	30 m^2/viv	12.0	6.0	6.0	120	0.7	1.4	2.0	1.5	6	85%	2.0	30%
60	41 a 60	60 a 79	12.00%	20 m^2/viv	12.0	6.0	6.0	120	0.8	1.6	2.0	1.5	6	80%	2.0	25%
80	61 a 80	80 a 89	12.00%	20 m^2/viv	12.0	6.0	6.0	120	0.8	1.6	2.0	1.5	6	80%	2.0	25%

Entre los objetivos generales, que contribuirán a lograr el objetivo principal se encuentran los siguientes:

- Identificar y conocer la serie de aspectos normativos urbanos, contenidos en el **Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de población de Cd. Juárez**. Que permitan elaborar un diagnóstico de la zona en que se ubica el predio,
- Conocer y evaluar las características físicas del entorno, en el que se ubica el predio. Incluyendo los antecedentes de planeación y su incorporación al desarrollo de la Ciudad
- Conocer de manera general el funcionamiento de la zona y su proceso de consolidación.
- Contar con los elementos necesarios con los cuales se pueda determinar la Factibilidad y potencial de desarrollo del predio, para su uso habitacional, teniendo en cuenta los antecedentes de planeación que se consideran en el:
    - Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de población de Cd. Juárez y
    - La identificación de los posibles impactos urbanos que se generen y los beneficios que proporcionara a la consolidación de la zona el desarrollo del predio.

Considerando que de acuerdo a la carta urbana el predio **"MORIN",** como ya lo identificamos con anterioridad tiene asignada la zonificación secundaria. **USO MIXTO SH 5/80** en colindancia directa con el Blvd. M. Gómez Morín y **USO HABITACIONA H-40** hacia el interior del predio.

Al identificar la incidencia de las zonificaciones secundarias en el predio, que son de usos mixtos y habitacional. Y debido a que es la intensión de la empresa que el desarrollo del mismo se haga con la zonificación H-40. Disminuyendo el porcentaje del uso destinado a servicios además de modificar trayectoria y sección de dos vialidades secundarias en la zona.

Nos vemos en la necesidad de: **solicitar la modificación menor al PDUS-2016. En los siguientes aspectos.**

- Cambio de la densidad e intensidad del aprovechamiento del suelo: modificando el % destinado al uso mixto de 30 % al 4.5 %.
- Modificación del trazo y la sección de dos vialidades secundarias.

Marco de referencia normativo en materia de Desarrollo Urbano en el que sustentamos nuestra solicitud.

Para realizar nuestro planteamiento principal, observamos lo referido en:

- La Normatividad en Zonas con Políticas Diferenciadas, esto por la ubicación del predio y,
- A la contenida en los instrumentos normativos en materia de **Desarrollo Urbano** y de **planeación.**

Instrumentos normativos que en sus actualizaciones (principalmente el PDUS-2016) han reconocido que, si bien es cierto, la planeación urbana es fundamental para el adecuado desarrollo de la Ciudad. También se debe considerar su proceso dinámico de crecimiento y consolidación. Sobre todo, al interior del Anillo Vial Periférico, en la que se ubica la Zona de Densificación Prioritaria. Que al momento de aplicar la normatividad en zonas con políticas diferenciadas e incentivar la ocupación de baldíos estos no siempre son aptos para ser desarrollados con las zonificaciones que tienen asignadas.

Por lo que recurrimos a la herramienta técnica jurídica en materia de planeación urbana que es la **MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.** Alternativa que nos permite generar las adecuaciones necesarias para que se incorporen las políticas de desarrollo, que tanto la LDUSECH, el RDUSJ, así como el PDUS contemplan.

Por esta razón además del análisis del entorno en el que se ubica el predio, realizamos también de manera puntual, un análisis de los instrumentos normativos que se deben observar; e inciden en la toma de la decisión de autorizar nuestra solicitud de:

Modificación menor al PDUS del Centro de Población de Ciudad Juárez, referente a:

- Cambio de la densidad e intensidad del aprovechamiento del suelo: modificando el % destinado al uso mixto de 30 % al .4.5 %.
- Modificación del trazo y la sección de dos vialidades secundarias.

El presente documento, con el que pretendemos sustentar nuestra solicitud, se realiza con fundamento en las **disposiciones y políticas de desarrollo contenidas en el Sistema de Planeación Estatal y Municipal**, donde se establecen las formas en que se deberá proceder para el desarrollo de las diferentes zonas en las que se divide la Ciudad; **Priorizando la densificación, la consolidación y dándole una nueva oportunidad e incentivando el desarrollo de los predios baldíos interurbanos.**

Con estos antecedentes podemos definir que, el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de Ciudad Juárez, es:

- El instrumento normativo que regula y asigna las zonificaciones secundarias y los usos del suelo específicos, en el centro de población de Cd. Juárez.
- El que ordena las actividades urbanas, identificando los usos compatibles, condicionados y prohibidos en el centro de población de Cd. Juárez.
- Además de que, en su contenido, hace señalamientos para prevenir el deterioro ambiental; plantea proyectos estratégicos y prevé la regulación de los espacios públicos, así como la dotación de los equipamientos.
- El desarrollo del Centro de población de Cd. Juárez, se realiza bajo sus principios normativos. Especialmente aquellos referentes al uso del suelo que representan el fundamento legal que articula diversas políticas de desarrollo urbano y de **vivienda dentro de un marco de desarrollo integral y sustentable.**

Debido a lo señalado en el párrafo anterior, al PDUS **y la normatividad en el contenida** y a la que establece el **artículo 55 de la LDUSECH**, apegamos nuestra solicitud de modificación menor al PDUS.

Por lo que se define en el ARTÍCULO 55 de la LDUSECH, nuestra solicitud de modificación. Se enmarca en una **modificación menor del plan de desarrollo urbano,** debido a que:

- No se encuentra en los supuestos del Artículo 164, **nuestra solicitud no es de impacto significativo**,
- No modificara el Límite de Centro de Población.
- No altera la delimitación entre áreas urbanizables y no urbanizables.
- No modificara la Estructura Urbana de la Zona en la que se ubica.

El PDUS en su capítulo de normatividad, considera nuestra solicitud como una **modificación menor de bajo impacto**.

	Tabla 34: Acciones de bajo impacto: modificación menor.		
	Uso de suelo	La modificación menor se puede solicitar cuando sea necesario un:	
1	Compatible, condicionado	Cambio de uso del suelo a otro.	El dictamen está sujeto al resultado del análisis de los impactos urbanos que se pudieran generar en la zona y las propuestas que presente el promovente a fin de mitigar, contrarrestar, disminuir o reducir los impactos.
2	Compatible, condicionado	Cambio de la densidad e intensidad del aprovechamiento del suelo.	
3	Compatible, condicionado	Cambio de la altura máxima de construcción permitida.	
4	Compatible, condicionado	Cambio en los trazos o secciones viales propuestas en los planes y programas de desarrollo urbano sostenible.	

Consideramos importante destacar que, al referir a los instrumentos normativos nuestra solicitud, **es porque reconocemos la importancia de la planeación urbana como una de las principales herramientas estratégicas que buscan lograr un crecimiento armónico y ordenado de las ciudades y que es un elemento neurálgico de la competitividad urbana** y que está catalogada como uno de los cuatro factores en los cuáles se sustenta la competitividad de las ciudades, (los otros son el factor económico, el ámbito social y la eficiencia gubernamental).

6. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Una vez realizada nuestra solicitud de modificación menor y el planteamiento de a cuáles instrumentos normativos se apega. Consideramos importante destacar dentro de la exposición de motivos que sustentan nuestra solicitud, la escasez de suelo urbano al interior del anillo vial periférico con las características necesarias normativas adecuadas para poder desarrollarlos con uso habitacional. En estos momentos ya son pocos los predios baldíos que no cuentan con un proyecto ya autorizado o con intensión de desarrollo, además por las políticas de contención a la dispersión urbana. Los costos del suelo al interior del anillo vial periférico se han incrementado.

La zona específica en la que se ubica el predio en estudio, antes de que en el PDUS se definieran las Zonas con Políticas Diferenciadas su desarrollo había sido nulo a partir de la Av. Internacional hacia el sur hasta la prolongación de la Av. Teófilo Borunda. No fue suficiente para detonar su desarrollo, la inversión tan importante que se realizó en el puente en la intersección del Blvd. Gómez Morín y Ejercito Nacional y la de pavimentar con concreto hidráulico la sección total del Blvd. Incluyendo las banquetas en toda la trayectoria. Y este tipo de infraestructura hace que el contraste sea más notorio en materia de desarrollo urbano. Cuando vemos un predio con frente hacia una vialidad tan importante en el que aún se realiza una actividad primaria como es el sembrado de algodón.

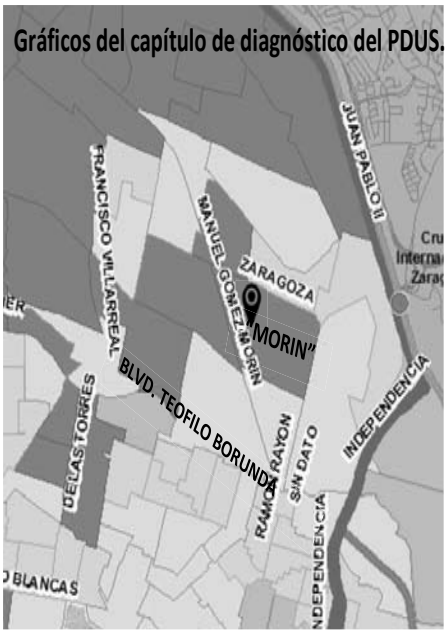
En estos gráficos se pueden observar dos tiempos diferentes en el sembradío, que está a pie de una de las vialidades más importantes de la ciudad. Dejan pasar el tiempo de la pizca del algodón y ahí lo dejan hasta que vuelve a ser tiempo de sembrado. En una clara especulación del suelo.

Con la autorización de la modificación que estamos solicitando para el predio MORIN, se incorporaría de forma inmediata al desarrollo y productividad de la Ciudad.

En la actualización del PDUS 2016, una de las principales políticas de desarrollo que se está impulsando es la de vincular; la intensión que como propietarios se tiene de desarrollar un predio, con las zonas que presentan mayor potencial para realizarlo. Privilegiando e impulsando el desarrollo de acuerdo a su ubicación cobertura de servicios y equipamiento de acuerdo a como lo muestra el gráfico de las zonas con políticas diferenciadas.

Por lo que al analizar la zona en la que se encuentra el predio **"MORIN"**, se observó como uno de los puntos primordiales el verificar el nivel de servicio en infraestructura y equipamiento con el que contaba. Datos que de manera documentada pudimos encontrar en los capítulos de diagnóstico y estrategia del PDUS-2016.

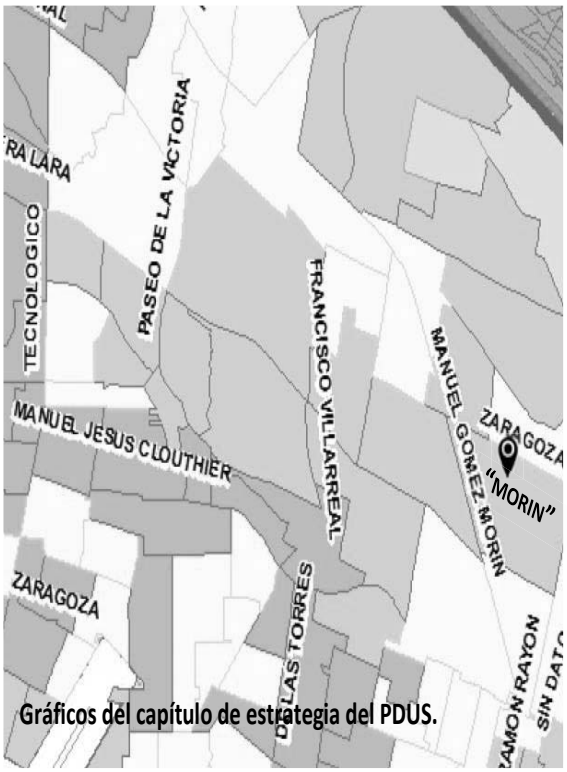
En el gráfico de NIVELES DE BIENESTAR del capítulo de diagnóstico del PDUS, pudimos identificar que el área donde se ubica el predio es considerada como de **muy alto nivel de bienestar social**. El mismo plan establece que: **Para definirlo con este nivel las variables que se seleccionaron para llevar a cabo el ejercicio fueron aquellas que en cierta medida reflejan el nivel de la calidad de vida de las personas y que incluyen aspectos tanto económicos, como culturales y sociales.**



La zona en la que se ubica el predio en estudio se encuentra baldía, salvo dos plazas comerciales de reciente construcción y un pequeño restaurante de administración familiar en colindancia directa con el perdió MORIN. Consideramos que el nivel de bienestar se evaluó tomando en cuenta, el nivel de vivienda y el costo de la misma que se desarrolló en la zona al sur oriente del predio.

De acuerdo a los datos estadísticos del PDUS, en un nivel muy alto de bienestar viven apenas el 14.64 % de la población y estos se ubican en las zonas más consolidadas de la ciudad, al norte y al oriente.

En su momento el fraccionamiento Jardines de San Pablo en el año 2001, fue de los primeros en incursionar con el modelo que actualmente conocemos como residencial medio y que con otras características arquitectónicas que obedecen a modelos contemporáneos es el producto que actualmente más se está construyendo al interior del anillo vial periférico



Gráficos del capítulo de estrategia del PDUS.

DEFINICION DEL PDUS-2016 DE:

Zona urbana consolidada se refiere a aquella que perteneció a un proceso de urbanización, ésta se encuentra constituida por predios que cuentan con cobertura de servicios básicos (red de agua, drenaje, energía eléctrica), así como componentes de infraestructura (vial, alumbrado público, pluvial). Para muchos autores, las zonas consolidadas se relacionan con altas densidades, tanto de población, como de comercios, servicios y equipamiento; estas zonas combinan las funciones de la vivienda con los usos de suelo mencionados. En ese sentido, se puede determinar que a mayor concentración comercial y de servicios (satisfactores), así como equipamiento público y privado (educativo, cultural, recreativo, salud, asistencia social, servicios urbanos, abasto, etcétera), tendrá un mayor grado de consolidación una zona determinada. Otra característica principal, se relaciona con la ocupación del suelo (90% aproximadamente), así como una regularización previa de la tenencia de la tierra.

En la definición del PDUS-2016 observamos como puntos principales: el nivel más alto del proceso de urbanización en determinada zona, se caracteriza por su eficiente ocupación del suelo, provee satisfactores, accesibilidad, movilidad sostenible, cobertura de equipamiento público y privado, infraestructura urbana y altas densidades en vivienda, comercio, servicios y población.

De acuerdo al grafico de las zonas consolidadas El predio "MORIN", se encuentra ubicado en una zona con un nivel de consolidación Bajo. Aunque ya se encuentra servida de infraestructura básica y su nivel de conectividad y movilidad por la vialidad con la que colinda es alto. Por las grandes extensiones de baldíos su densidad es baja.

Al realizar el comparativo entre los dos gráficos, se puede observar que el nivel de bienestar de la zona en la que se ubica el predio es alto y contrasta con su nivel de consolidación que está catalogado como bajo (aunque cuente con toda la infraestructura básica).

Esto se puede atribuir a que no se ha realizado una eficiente ocupación del suelo, aún se observan terrenos baldíos. Que tienen frente hacia ambos paramentos del Blvd. Gómez Morín. Y que como el predio en estudio se encuentran en un impasse urbano del que los está sacando las políticas diferenciadas de desarrollo consideradas en la actualización del PDUS-2016.

Con esta información podemos determinar que el predio **"MORIN"**, por su ubicación privilegiada. Cuenta con un gran potencial para su desarrollo con la zonificación secundaria solicitada H-40 y el uso de suelo especifico, habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar con una densidad de 40 viviendas por hectárea.

Considerando que se ubica en una zona:

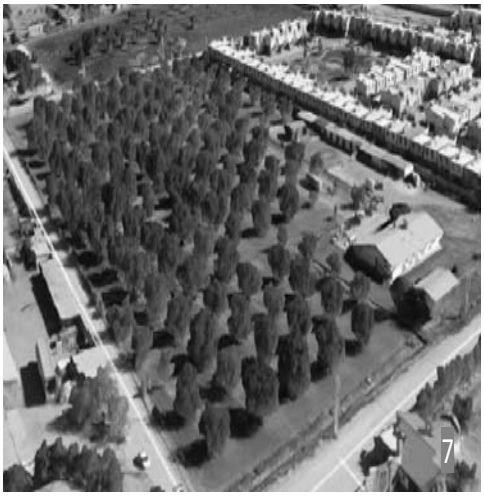
- Al interior del anillo vial periférico que delimita la Zona de Densificación Prioritaria.
- En la que se aplica la "Normatividad en Zonas con Políticas Diferenciadas", en lo especifico para el predio en estudio las que identifican como ZDP-1 y ZDP-2, que son las que presentan condiciones medias y altas de aptitud para la densificación.
- Con alto nivel de bienestar social. Definido por las variables que en cierta medida reflejan el nivel de la calidad de vida de las personas y que incluyen aspectos tanto económicos, como culturales y sociales.
- En un franco proceso de desarrollo y consolidación, detonado por las nuevas políticas urbanas contenidas en PDUS.
- La zona tiene una cobertura total de infraestructura básica (agua, drenaje y electrificación), además de alumbrado público pavimento, hidrantes señalización etc.
- La consolidación, se está dando principalmente con el uso habitacional.
- Y lo más importante, se está eliminando un predio baldío en el que actualmente se realiza una actividad primaria no productiva con la consiguiente sub-utilización de la infraestructura instalada.

Para un mejor sustento de los motivos por los que consideramos que el predio en estudio tiene una aptitud natural para ser desarrollado con un predominante uso habitacional realizamos un análisis a detalle del proceso de consolidación de la zona. Como se puede apreciar en el gráfico, el proceso de ocupación de baldíos se está realizando hacia el interior del cuadrante que delimitan las siguientes vialidades.

- Al norte la Av. Ejército Nacional y su prolongación hacia el oriente donde ya se identifica Av. Internacional.
- Al sur el Blvd. Teófilo Borunda y su Prolongación al hacia el nor-oriente identificada como la calle Nardos y
- Al poniente el Camino Ortiz Rubio.

1.- El fraccionamiento Cerrada Cipreses tiene su acceso directo por la Av. Ejército Nacional, pero no colinda directamente con la Avenida.
2.- El fraccionamiento Quintas San Luis, no ha terminado su construcción y tiene considerado su acceso por una calle colectora local aun en proyecto. Igual que en Cerrada Cipreses también se conservó una franja de usos mixtos. Ambos proyectos ya se encuentran reflejados en la cartografía de catastro. De acuerdo a la carta urbana **ambos desarrollos se encuentran en una zonificación SH-4/60**

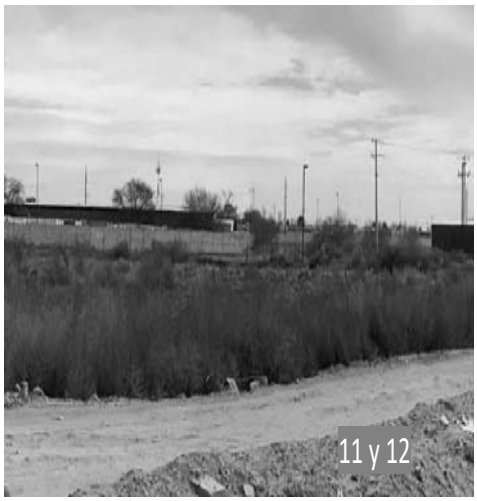
3.- En el Cruce de "la Gómez y Ejército" se han ido conformado una serie de usos comerciales, de servicios urbanos y recreativos. Entre los que destacan un salón de eventos, un balneario. Usos que están prohibidos en la zonificación SH-5/80 que es la que tiene asignada.
4.- Con la autorización del condominio residencial Toledo, se contribuyó a que las vialidades proyectadas en la zona iniciaran un proceso de consolidación. Y se construyó con los lineamientos normativos de la zonificación permitida que es HE-40.



5.- Uno de los predios en los que actualmente se está proyectando continuar con la ocupación de baldíos con uso habitacional y les darían continuidad a las vialidades de la zona.

6 y 7.- Otros de los predios se encuentran ocupados con nogaleras, las casas de los propietarios y algunos con corrales y caballerizas, que, aunque generan una actividad productiva no contribuyen a la consolidación de la infraestructura ya que las vialidades con las que colindan siguen sin pavimentar y no cuentan con infraestructura básica. Estos predios tienen asignada una zonificación secundaria HE-40

8.- En estos gráficos se puede apreciar claramente cuando el desarrollo se da de manera ordenada, cumpliendo con la normatividad y contribuyendo a la consolidación de la infraestructura de la zona. 9 y 10.- NO siendo favorable como se da en algunos de los predios, en el que únicamente se está desplazando el uso original que era el agrícola por actividades que no son compatibles con los usos ahora asignados, como talleres mecánicos, encierros de tracto camiones y algunas ladrilleras. **El predio "MORIN" es de los predios que, con su desarrollo con la zonificación solicitada, contribuirán a que la consolidación sea con los ordenamientos normativos.**



11 y 12.- El predio al norte del Blvd. Teófilo Borunda recientemente fue motivo de una modificación menor para ser desarrollado con un proyecto habitacional 13.-En la mezcla de usos que existe en la zona se encuentra una planta maquiladora cuya actividad es considerada de bajo riesgo.

14.-En esta panorámica se puede observar que la prolongación del Blvd. Teófilo Borunda se encuentra sin urbanizar y con el área del dren totalmente sucia. En este momento únicamente se encuentra urbanizado medio cuerpo del Blvd. M. Gómez Morín hacia el poniente hasta el acceso a la planta maquiladora y a los fraccionamientos hacia el sur cruzando el puente sobre el dren.

15

En la zona (al frente del predio en estudio), se encuentran las instalaciones de la almacenadora de gas Trajusa, actividad que de acuerdo a la tabla de compatibilidades se debe de desarrollar bajo un uso general de Instalaciones especiales. De más está decir, que este uso es prohibido en la zona y que debe ser erradico del área por la condición de riesgo que conlleva esta actividad.
Sin embargo, no existe registro en el atlas de riesgos antropogénicos, ni en los capítulos de diagnóstico del PDUS-2016 de algún accidente o contingencia suscitada por la actividad de la empresa.

La empresa está confinada con una barda que delimita el perímetro del predio aislando su actividad e incluso los tanques de almacenamiento los tiene en el punto más alejado de su acceso principal que es por el Blvd. Gómez Morín.

16

17

18

16. En la intersección oriente de “Gómez y Ejercito o Internacional”, se encuentra un salón de eventos que actualmente no está en funcionamiento, afectando la imagen urbana de una de las esquinas que está conformada por dos de las vialidades principales de la ciudad.

17. Acceso sobre la Av. Internacional hacia Villas Loreto, desarrollo habitacional con los que se ha ido consolidado la zona de estudio

18. Jardines de San Pablo, fraccionamiento habitacional con características similares al proyecto con el que se pretende desarrollar el predio en estudio. Una serie de privadas con acceso a una vialidad principal.
Este fraccionamiento es uno de los últimos construidos. Desde hace aproximadamente 8 años que no se construye un fraccionamiento en la zona. En la que se ha pretendido simular actividades agrícolas en los terrenos baldíos.

19 y 20. Al norponiente y al suroriente del predio en estudio se encuentran dos plazas comerciales de reciente construcción incluso una de ellas aún está en proceso de ocupación de sus locales comerciales.

21. En la intersección con el Blvd. Teófilo Borunda se encuentra una farmacia y una tienda de conveniencia.

Después de este análisis podemos concluir que únicamente los desarrollos habitacionales de reciente creación, la industria manufacturera al norte del Blvd. Teófilo Borunda, el Fraccionamiento Jardines de San Pablo en sus primeras etapas y las plazas comerciales. Son los que han cumplido con la zonificación que tienen asignada y a los otros usos que ya se encuentran en la zona en funcionamiento, se les sobre puso una zonificación con la que no cumplen. Como es el caso de Villas Loreto y la última etapa de Jardines de San Pablo.

En el área que se definió como polígono de estudio tiene asignadas zonificaciones secundarias de usos mixtos SH con altas densidades de 80 viviendas por hectárea y en el uso habitacional una densidad de 40 viviendas por hectárea. Esta última similar a la que estamos solicitando.

En las zonificaciones de uso mixto SH, el porcentaje de utilización favorece el uso habitacional en las siguientes proporciones:

un 70 % habitacional y un 30 % de servicios.

Con estas consideraciones realizamos el ejercicio aritmético para realizar el comparativo entre las viviendas que estamos proyectando y las que tenemos permitido realizar con estas zonificaciones.

Del polígono general de: 89,829.590 m2

Con uso habitacional H-40 tenemos: 53,774.59 m2. Con esta superficie y densidad se pueden construir un máximo de 215 viv.

Con uso mixto SH 5/80 tenemos: 36,055.00 m2

70 % H = 25,238.50 m2. Con esta superficie y densidad se pueden construir un máximo de 202 viv.

30 % S = 10,816.50 m2

De acuerdo con los cálculos anteriores, podemos observar que de entrada con las zonificaciones secundarias que tiene asignadas actualmente el predio se pueden construir un total de: **417 viviendas**.

Al solicitar la modificación de la densidad e intensidad del aprovechamiento del suelo los porcentajes de la Distribución de Usos y número de viviendas con el mismo ejercicio anterior quedaría de la siguiente manera.

Del polígono general de: 89,829.590 m2

Con uso habitacional H-40 tenemos: 53,774.59 m2. Con esta superficie y densidad se pueden construir un máximo de 215 viv.

Con uso mixto SH 5/80 tenemos: 36,055.00 m2

95.5 % H-40 = 34,432.5 m2. Con esta superficie y densidad se pueden construir un máximo de 138 viv.

30 % S = 1,622.50 m2

Número de viviendas máximo que se pueden construir de acuerdo a la modificación solicitada: **353 viv.**

En el preliminar del anteproyecto del fraccionamiento habitacional unifamiliar que se está considerando para desarrollar el predio, una vez que nos sea autorizada la modificación menor al PDUS-2016 que estamos solicitando.

Contempla la construcción de 247 viviendas, **lo que significa que son:**

- **170 viviendas menos a las que por normatividad actualmente podemos construir en el predio.**
- **106 viviendas menos a las que con la autorización de la modificación menor podemos construir**

Es importante destacar que con la solicitud de modificación menor al PDUS, para poder desarrollar el predio con la zonificación secundaria H-40, **no es nuestra intención saturar la zona**. Con el diseño del proyecto, **se busca realizar un uso óptimo del suelo.**

Reconociendo que entre las principales políticas urbanas que se impulsan en la normatividad están:

- Las de Consolidación y Densificación de predios baldíos interurbanos.

Los usos de servicios ya se encuentran presentes en la zona y los habitantes que se incorporen con el nuevo desarrollo acceden a ellos en recorridos menores a 700.00 m. medidos a partir del predio "MORIN". Podemos encontrar una serie de satisfactores para la población que incluye: equipamiento educativo, comercio, recreación y servicio.

Al recorrer la zona de estudio nos pudimos percatar, que hay comercio a nivel distrital, principalmente SORIANA, que además de ser una tienda de abasto de artículos perecederos y no perecederos cuenta con locales que ofrecen otra serie de artículos como mueblerías, banco, ropa y que tiene un área de venta de comida preparada, estas instalaciones comerciales se han convertido en un espacio de convivencia en la zona.

Acentuando la idea de la reunión publica en un lugar privado. **Los usuarios transforman el uso comercial que es el de consumo y surge una apropiación del espacio convirtiéndolo en un lugar de convivencia.**

En otra escala urbana barrial y vecinal se cuenta hacia el interior de la zona con gasolineras, tiendas de conveniencia de las cadenas Extra y Oxxo y cada vez menos tiendas de abarrotes o pequeñas papelerías improvisadas en las viviendas.

En puntos estratégicos identificados en los cruces de las vialidades principales como en “Gómez Morín y Ejército” ya encontramos núcleos comerciales que proporcionan diversos servicios, como salón de eventos médicos pequeños restaurantes etc. otra instalación significativa en la zona es el centro recreativo que brinda sus servicios únicamente en la temporada de primavera verano.

Información del centro de trabajo			
Nivel y tipo de servicios:	PREESCOLAR GENERAL		
Nombre del centro:	BINEAMI		
Clave del centro:	08DJN2257N1	Turno: MATUTINO	
Responsable del centro:	ELADIA ACOSTA TREJO		
Tipo de sostenimiento:	PÚBLICO		
Domicilio:	JARDINES DEL VALLE ORIENTE C.P. 32700 JUÁREZ, JUÁREZ, CHIHUAHUA		
Teléfono:	6566392367		
Datos del plantel:	Personal: 8	Alumnos: 89	Grupos: 5
Estatus:	CENSADO		
Grado de rezago social:	Bajo		

Información del centro de trabajo			
Nivel y tipo de servicios:	PRIMARIA GENERAL		
Nombre del centro:	ACAMAPICHTLI		
Clave del centro:	08DPR2512C1	Turno: MATUTINO	
Responsable del centro:	YOLANDA PATRICIA ACOSTA		
Tipo de sostenimiento:	PÚBLICO		
Domicilio:	JARDINES DEL VALLE ORIENTE #741 C.P. 32563 JUÁREZ, JUÁREZ, CHIHUAHUA		
Teléfono:			
Datos del plantel:	Personal: 11	Alumnos: 222	Grupos: 7
Estatus:	CENSADO		
Grado de rezago social:	Bajo		

Uno de los equipamientos más demandados en las zonas habitacionales es el educativo. En estos momentos en la zona ya se encuentra funcionando un Jardín de Niños y una Primaria, que, de acuerdo a los datos del INEGI, la utilización de la infraestructura no se da al 100% únicamente hay un turno el matutino y en comparación con otras escuelas un número de alumnos por grupo es reducido en promedio 17 y 31 respectivamente. Otro equipamiento importante es la Coordinadora Municipal de Zaragoza, en la que tendrán oportunidad de realizar diversos trámites.

Una vez que se han identificado los usos destinos y servicios con los que cuenta la zona en la que se ubica el predio "MORIN", podemos definir que:

Es un lugar en el que las familias que habitan la zona y las que proyectamos la habiten ya cuentan con la oportunidad de tener acceso a los diversos satisfactores ya identificados, además de que el Blvd. M. Gómez Morín está considerado para una de las rutas del BRT. Razón por la cual fue considerada como una de las zonas de densificación prioritaria 1 ZDP-1.

Mismos que potencializan los beneficios con los que ya cuenta el predio, por su ubicación privilegiada. Tanto de infraestructura como de equipamiento. Beneficios que se traducirán en bienestar para las familias que habiten en el fraccionamiento que se proyecta desarrollar, una vez obtenida la autorización normativa de:

CAMBIO DE LA DENSIDAD E INTENSIDAD DEL APROVECHAMIENTO DEL SUELO Y MODIFICACION DE LA TRAZA VIAL.

Al permitirnos desarrollar el predio con el uso solicitado estaríamos en una franca coincidencia con las políticas para el desarrollo urbano de la Ciudad, entre las que se incluyen:

- Que el proceso de consolidación, se lleve de una manera armónica, logrando que en el proceso de la ocupación de baldíos a los habitantes se les provea de: satisfactores, accesibilidad y movilidad.

  Atributos que se verían complementados con la aportación de donación del proyecto a desarrollar en el predio
- El desarrollo interno en vacíos intra-urbanos. (terminar con la simulación de tierras de cultivo en una zona francamente urbana)
- Un adecuado manejo del agua pluvial, para su captación e infiltración.
- El abatimiento de los bajos niveles de ocupación que se tiene de la Ciudad.
- De acuerdo a datos estadísticos las densidades de población son muy bajas (el promedio en la Ciudad es de 42 hab./ha), lo cual es provocado principalmente por la existencia de grandes extensiones de baldíos. Al ocupar el predio con un uso habitacional la densidad de población en la zona se verá incrementada.
- Con las viviendas que se están considerando construir en el fraccionamiento que son 247 y con un promedio de 3.7 hab./viv se estaría aportando una población de 914 habitantes. El proyecto va a contribuir a la densificación hacia el interior del anillo vial periférico.
- La disminución de la sub-utilización de la infraestructura.

La zona en la que se ubica el predio, ya se encuentra servida, con infraestructura básica, vías primarias pavimentadas (Blvd. M. Gómez Morín), alumbrado público, señalización vial, hidrantes, equipamiento educativo, servicios y comercio.

- Que los trayectos de desplazamiento sean cortos, **lo que se traduce en menor contaminación y la apropiación ciudadana de los espacios públicos y una mayor vida en la vía pública**.

Estos ya se pueden lograr debido a la ubicación del predio en el que con recorridos menores a 700.00 m se tiene acceso a equipamiento, comercio distrital de abasto y servicios.

En recorridos de menor distancia se tiene acceso a comercio vecinal, con tiendas de conveniencia ubicadas en la zona.

También a alternativas de empleo en las plantas maquiladoras y en los centros comerciales que por el nivel de servicio igual pueden proporcionar opciones de empleo.

- También se estaría dando cumplimiento a las políticas de desarrollo de los instrumentos normativos, principalmente el PDUS-2016.

Instrumento que reconoce que la planeación urbana es un proceso dinámico, que obedece al crecimiento, densidad y consolidación de la Ciudad, que requiere alternativas que permitan realizar adecuaciones que incorporen las políticas de desarrollo.

Por lo que en su actualización incorporan tres niveles de evaluación de las modificaciones menores al Plan. Facilitando con esto, el adecuado desarrollo urbano y el cumplimiento de las políticas urbanas de: Consolidación, densificación y reciclaje urbano, dentro de un marco de desarrollo integral y sustentable.

- El uso habitacional con el que estamos proponiendo desarrollar el predio, es uno de los que la LDUS considera prioritarios para el proceso de densificación de la Ciudad.

- El PDUS, considera que el área donde se ubica el predio "MORIN": Constituye una de las alternativas más adecuadas, para la consolidación de la Ciudad en el corto plazo al interior del anillo vial periférico. Debido a que dispone de suelo en condiciones favorables para su urbanización, y su plena incorporación al Desarrollo Urbano integral de la zona.

- Con el proyecto a desarrollar en el predio, se contribuirá al mejoramiento de la imagen urbana de la zona.
  De ser un predio baldío en el contexto, pasaría a ser un desarrollo habitacional moderno integrando al paisaje urbano, que contribuirá en su parte proporcional a la urbanización y consolidación de las vialidades con las que colinda.

- El nivel de consolidación con que cataloga el PDUS -2016 a la zona en la que se ubica el predio es bajo.

Esto lo podemos atribuir a que aún cuenta con grandes extensiones de tierra baldías o en uso de actividades primarias y vialidades sin pavimentar. Contrastando con el nivel de servicios con los que ya cuenta y que proporcionaran satisfactores de equipamiento, abasto y recreación a la población que habite el fraccionamiento y en un corto plazo podrá migrar al nivel de consolidación ALTO.

Con los puntos antes expuestos, se deja de manifiesto que en muchas ocasiones. Las condiciones normativas, no coinciden o no tienen posibilidad de que se cumplan. Como en el caso del predio en estudio que no se ha podido desarrollar con las zonificaciones asignadas.

En el desarrollo del estudio más de una vez hemos resaltado la privilegiada ubicación del predio, sin embargo, la zona se ha visto inmersa en un impasse, en la que no se produce ningún avance, ni se registra ningún progreso o mejoría. Aunque esta zona se cataloga con un alto nivel de bienestar, en una zona de densificación prioritaria. Además de los beneficios que su ubicación le proporcionan.

También está cubierto su requerimiento de movilidad y conectividad por su colindancia directa con uno de los ejes estructuradores viales más importantes de la ciudad como lo es el Blvd. M. Gómez Morín. Que en un recorrido menor de 400.00 m hacia el norte intersecta con la Av. Ejército Nacional que hacia el poniente conecta con el centro geográfico de la ciudad. Y con la Av. Internacional que en su recorrido hacia el poniente nos dirige hacia el puente internacional de Zaragoza.

Con lo anteriormente expuesto consideramos que el predio, bajo los principios normativos del PDUS-2016, al DESARROLLARSE CON EL PROYECTO DE UN FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL CON UNA DENSIDAD PERMITIDA DE 40 VIV/HA. Aportará un número significativo de beneficios a la zona

Por lo que solicitamos se nos valide para el Predio "MORIN", la zonificación secundaria de: H-40

La disminución del porcentaje de ocupación con uso mixto del 30% al 4.5%

La modificación de la trayectoria y sección de dos vialidades secundarias

Dejando de manifiesto que reconocemos, que el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de Ciudad Juárez, es el instrumento normativo al que apegamos nuestra solicitud, debido a que regula los usos del suelo, ordena las actividades urbanas y previene el deterioro ambiental; además de plantear proyectos estratégicos y prever la regulación de los espacios públicos.

7. USOS DE LOS PREDIOS COLINDANTES EN LA ZONA.

De acuerdo a la carta urbana, las zonificaciones con las que colinda el predio son: al nor-oriente la zonificación secundaria de usos mixtos SH-5/80. Que tiene altas probabilidades de desarrollo debido a su colindancia con el Blvd. Gómez Morín y la plaza comercial que ya está en funcionamiento. Sin embargo, el salón social que se encuentra si funcionar identificado como VALENTINOS, **no es un uso permitido en la zonificación SH.**

Con esta misma orientación también colinda con la zonificación secundaria SE-2 y se puede observar que el uso habitacional, aunque es permitido en esta zonificación. Es únicamente en una proporción del 10 % del predio y Villas Loreto se desarrolló con uso habitacional el 100 % de su superficie. **No cumplió con la restricción del porcentaje en la dosificación de los usos.**

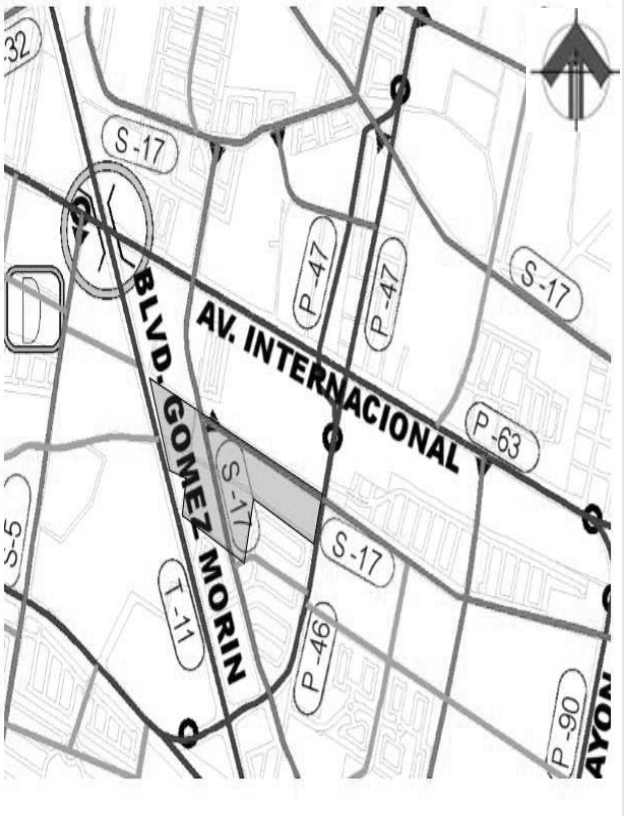
En esta misma zonificación se encuentran operando dos encierros y mantenimientos de tráileres, **uso prohibido en la zonificación SE.**

Al oriente colinda con la zonificación H-40, que es el fraccionamiento Jardines de San Pablo.

Al sur colinda con la zonificación SH en la que principalmente se desarrolló con uso habitacional sin cumplir al igual que al norte con la condicionante de los porcentajes de la distribución de los usos habitacional y de servicios.

8.- CARACTERÍSTICAS DE LA VIALIDAD EXISTENTE:

8.1.- Identificación de las vialidades Primarias más cercanas al predio.

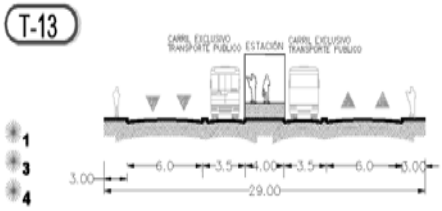


Las vialidades Primarias más cercanas al predio son:

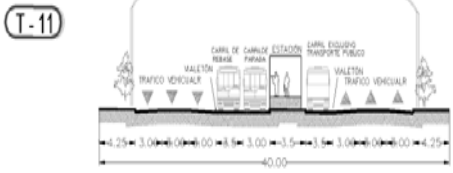
Al nor-oriente tenemos la Av. Ejército Nacional (T-13) que está considerada como uno de los ejes estructuradores del BRT. y en su prolongación hacia el oriente la Av. Internacional, que conduce directamente en su trayectoria hacia el puente internacional Zaragoza, en la carta urbana la identifican con la clave P-63.

Al poniente y en colindancia directa tenemos el Blvd. M. Gómez Morín, que está considerada como una vía primaria por la que realizara su recorrido una de las líneas de transporte semi-masivo BRT. Esta vialidad con diferente nomenclatura en toda su trayectoria, atraviesa la ciudad en sentido oriente a poniente dando acceso hasta el valle de Juárez y se identifica con la clave T-11.

En el tramo comprendido entre Av. Internacional y Blvd. Teófilo Borunda fue rehabilitada en el programa de movilidad urbana y sus dos cuerpos fueron construidos con concreto hidráulico y sus banquetas de concreto y adoquín.



Sección de la Av. Ejército Nacional T-13

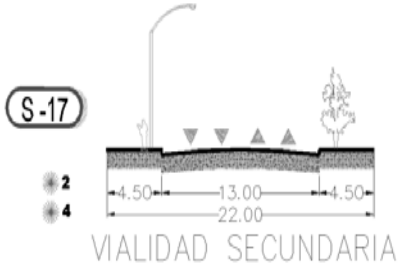


Sección del Blvd. Blvd. M. Gómez Morín

8.2.- Identificación de las vialidades por las que se tendrá acceso al predio "MORIN".

El Blvd. M. Gómez Morín, es la vialidad que le dará acceso directo al predio en estudio. Esto es una de las mayores ventajas con las que cuenta el predio "MORIN", la cercanía con rutas de transporte colectivo. **Que de acuerdo con las políticas de desarrollo esta ventaja da el beneficio de permitir altas densidades de vivienda.** Aunque la densidad con la que estamos considerando desarrollar el predio es media la ventaja de la movilidad para los habitantes del predio es alta.

Como parte de la solicitud de modificación menor al PDUS-2016, estamos planteando la modificación de la trayectoria y la sección vial de **las vialidades secundarias S-17.**



Este es el primer tramo construido que le da acceso al Fraccionamiento Jardines de San Pablo

Que se identifican con los nombres de **Calle Mileto y Av. Región de San Pablo**.

De la calle Mileto, estamos solicitando que:

- Se disminuya la sección vial
- Se modifique su trayectoria y
- Se elimine el último tramo de la vialidad. Del límite norte del predio hasta su intersección con la Av. Internacional.

La trayectoria proyectada de esta vialidad interconecta al sur, con la Av. Manuel J. Clouthier y al norte con la calle Quinta Angélica. Actualmente solo se encuentran construidos dos tramos, al sur de la calle Candelaria hasta la colindancia sur del predio en estudio y al norte de la Av. Internacional a la Av. Quinta Angélica y ese tramo se identifica como: Calle Hacienda de Guadalupe.

El tramo al norte de la Av. Internacional, da acceso al fraccionamiento Colonial del Valle.

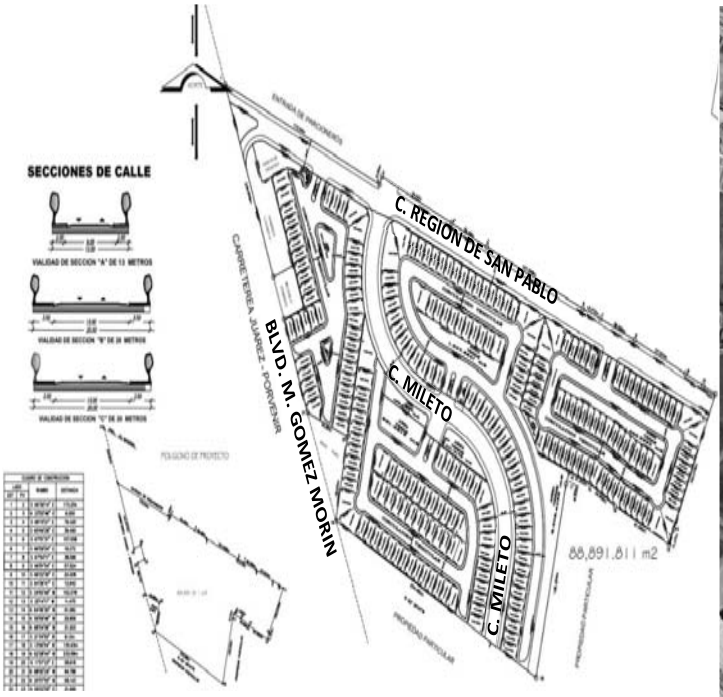
En ambos casos la circulación es restringida por casetas de vigilancia y la continuidad de su trayectoria por bardas. Esto debido a que al momento de la construcción de los fraccionamientos los predios colindantes estaban baldíos. Como es el caso del predio MORIN y su colindancia al sur.

Obstruyendo la libre circulación de la vialidad, se encuentra la caseta de vigilancia que controla el acceso al fraccionamiento Jardines de San Pablo y al final de esta trayectoria se encuentra una barda que obstaculiza su continuidad. Además de no cumplirse con una de las restricciones que tienen las vialidades secundarias, de no tener frentes de vivienda. Los lotes de media manzana del fraccionamiento tienen frente hacia esta vialidad. Actualmente los vecinos se encuentran realizando trabajos de construcción en la barda, le están elevando altura, reforzándola y rematando con alambre de navaja.

En el proyecto que se está considerando para el desarrollo del predio, se tiene contemplado darle continuidad a la vialidad si es que los vecinos del fraccionamiento Jardines de San Pablo permiten su integración.

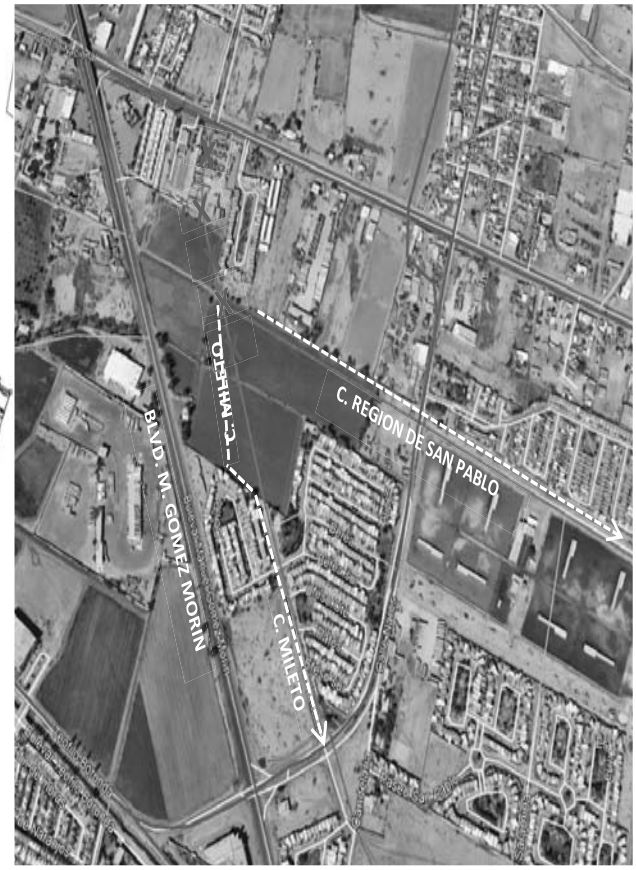
No con la misma sección, se está proponiendo que de 22.00 m baje a 20.00 m. conservando el arroyo de 13.00 m y se propone que las banquetas de 4.50 m se disminuyan a 3.50 m.

Con esta propuesta se sigue manteniendo el nivel de servicio de la vialidad y con la continuidad de su trayectoria se aumenta la movilidad de la zona.



En estos gráficos representamos la trayectoria que se está proponiendo para dar continuidad a la calle Mileto, (se respetan los puntos de conexión que tiene la vialidad) que se incorpora al proyecto como una de sus vialidades principales. Este es únicamente una representación de la lotificación. Sabemos que una vez autorizada la modificación solicitada, debemos iniciar el proceso de la autorización del anteproyecto.

Nuestra propuesta es continuar la C. Mileto hacia el norte hasta su intersección con la C. Región de San Pablo.

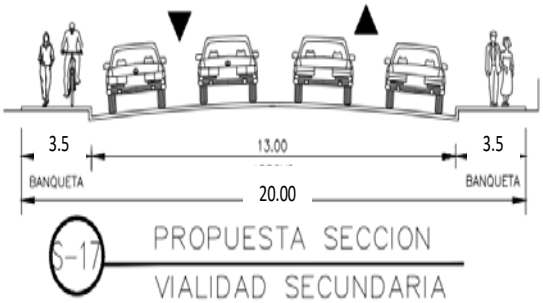


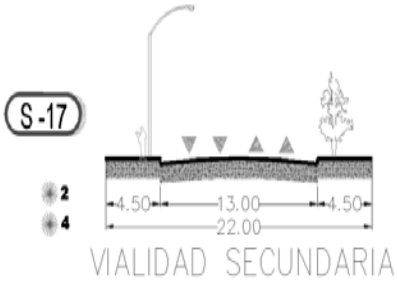
Dando cumplimiento a la traza vial señalada por el PDUS. En el predio colindante a la av. Internacional, que si bien es cierto no tiene construcción sólida. Se encuentra en operación una empresa de transportes. Y la continuidad hacia el nor oriente de

La Av. Internacional se ve interrumpida por la caseta de vigilancia del acceso controlado del fraccionamiento Colonial del Valle.

Estos dos controles de acceso impiden la libre circulación en los tramos de la vialidad que ya se encuentran construidos.

Por lo que respecta a la calle Región de San Pablo, se dará continuidad a la trayectoria que se tiene considerada en el PDUS, pero solicitamos que la sección sea al igual que la calle Mileto de 20.00 m. En el fraccionamiento que se encuentra al oriente de la calle Nardos, se respetó medio cuerpo de la vialidad con la que colinda y este es de 9.00.





- La modificación en la sección que proponemos es, en la dimensión de las banquetas. En la sección original están consideradas de 4.50 m y en nuestra propuesta es de 3.50 m.
- El arroyo vehicular se sigue manteniendo de 13.00 m con lo que no se disminuye su capacidad de movilidad y la propuesta de conectividad conduce el flujo vehicular a dos vialidades primarias Av. Nardos y Blvd. M. Gómez Morín.
- Un punto muy importante para que se dé una adecuada movilidad en la zona es, que se logre la conectividad con el tramo construido en el fraccionamiento Jardines de San Pablo.
- Al no modificar el arroyo vehicular de las vialidades no comprometemos su capacidad de servicio.
- Y al no dar continuidad a la trayectoria de la calle Mileto, no afectamos la conectividad del flujo vehicular se re-direcciona hacia el poniente por la vialidad principal del fraccionamiento hacia el Blvd. M. Gómez Morín y hacia el oriente hacia la Av. Nardos

Vivienda que se encuentra obstruyendo el derecho de vía de la calle Región de San Pablo. El Fraccionamiento Jardines de San Miguel, dejo 9.00 m de derecho de vía del medio cuerpo de la vialidad. Aunque su colindancia es directa, no pavimento el medio cuerpo que le correspondía.

Al poniente de la Av. Nardos también se encuentra obstruido el derecho de vía por una serie de viviendas que se han desplantado en el mismo predio.

Para el proyecto del fraccionamiento, en específico para las secciones viales. Se consideró lo que se especifica en la normatividad respecto a vialidades, calles o circulaciones (se encuentran los tres términos en la normatividad aplicable).

LDUSECH

ARTÍCULO 121. En materia de fraccionamientos, los Municipios establecerán, en sus respectivos reglamentos, el ancho mínimo de la calle, medido entre los alineamientos de las manzanas opuestas, que en ningún caso podrá ser inferior a:

I. Once metros en calles locales y trece metros en las colectoras locales transversales a éstas en fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva o de vivienda de interés social;

*II. **Trece metros** en todas sus vialidades en los demás tipos de fraccionamientos habitacional o campestre;*

RDUS

ARTÍCULO 151.- El ancho mínimo de la calle medido entre los alineamientos de las manzanas opuestas es el siguiente.

a. En el fraccionamiento de tipo residencial, un arroyo vehicular que no será menor a 11.00 m y su sección transversal de paramento a paramento, un mínimo de 16.00 m.

b. En el fraccionamiento de tipo medio, un arroyo vehicular que no será menor a 9.00 m y su sección transversal de paramento a paramento, un mínimo de 14.00 m.

PDUS-2016

CAPITULO DE ESTRATEGIA

Vialidad Local

Se requiere que cuente con un solo cuerpo vial con un carril de circulación por sentido; estacionamiento permitido para automovilistas de forma lateral, únicamente ante la presencia de frentes de vivienda unifamiliar. Bajo circunstancias especiales se podrá dejar un solo carril de circulación, que pudieran resumirse, aunque sin limitarse necesariamente a dos casos: a) áreas residenciales de baja densidad, donde los frentes residenciales cuenten con fondo suficiente para el estacionamiento de no menos de 3 vehículos, además de contar con espacio para estacionamiento en la calle, y b) calles donde se establezca claramente y pueda vigilarse la operación en sentidos únicos de circulación, esta operación deberá contar con la operación de otra calle paralela funcionando como par vial, la separación máxima entre calles de par vial deberá ser menor de 100 metros.

CAPITULO DE NORMATIVIDAD

Vialidad local

- *Este tipo de vías cumplirá la función de comunicación interna y serán de flujo vehicular lento con tráfico peatonal.*
- *Los radios mínimos de esquina no serán menores a 6.00 m.*
- *Las secciones de pavimento de 8.00 m sólo podrán autorizarse cuando estén integradas a un sistema vial jerarquizado, que resuelva los dobles sentidos y canalice las vías de un sentido a colectoras o secundarias.*

Posterior a la evaluación de la normatividad antes referida, consideramos proyectar las vialidades internas del fraccionamiento de 14.00 m de sección. Como se muestra en preliminar del proyecto que incorporamos al estudio únicamente de manera representativa ya que estamos claros de que debemos presentar el proyecto de lotificación para la autorización de anteproyecto, una vez obtenida la autorización normativa que con este documento estamos solicitando.

En la normatividad, definen las secciones viales locales de los fraccionamientos por el valor y los metros cuadrados construidos de la vivienda. En nuestro caso residencial medio, valores que definen en la tabla 6 del capítulo de normatividad del PDUS.

Bajo esta perspectiva, es importante señalar lo contradictorio que puede resultar que: **A menor densidad, mayor sección vial. A mayor densidad, menor sección vial.**

Por lo anterior solicitamos que, para el proyecto, se autorice una sección de 14.00 m en las vialidades locales bajo los siguientes argumentos.

- De acuerdo al PDUS, la vialidad local tiene una sección de 13.00 m, el proyecto la está considerando de 14.00 m.
- Es un proyecto de baja densidad, donde los lotes cuentan con frente y fondo suficiente para el estacionamiento de 2 vehículos.
- El sistema vial al interior del fraccionamiento esta jerarquizado.
- En todas las vialidades se está considerando la señalización adecuada que indicara el sentido que deberá seguir la circulación, la velocidad máxima permitida, los cruces peatonales y en las intersecciones que lo requieran señalamientos de alto.
- El proyecto de lotificación que presentamos, estamos claros que solo ejemplifica el desarrollo con el uso que estamos solicitando. En su momento llevaremos a cabo el trámite administrativo de autorización de anteproyecto.

9.- LOCALIZACION DE LA INFRAESTRUCTURA INSTALADA EN LA ZONA

Línea de Agua Potable ---------- Línea de Drenaje ----------

Líneas de Conducción Eléctrica ----------

A pie de lote el predio ya cuenta con líneas de infraestructura básica

10.- IDENTIFICACION DE IMPACTOS

- Para realizar la evaluación de la identificación de impactos debemos partir de que el predio en estudio **se encuentra en una ubicación privilegiada para su desarrollo.**

- **Refiriendo de lo general a lo particular, se ubica en la zona que el PDUS identificada con Zona de Densificación Prioritaria, con un alto nivel de bienestar. Además de que de autorizarse nuestra solicitud contribuiremos a que la zona migre a un alto nivel de consolidación.**

- El predio se eligió entre otros, por la diversidad de usos compatibles en la zona, de servicios, comerciales, equipamiento y una serie de satisfactores necesarios para la población que ocupara el fraccionamiento. Usos que de alguna manera se servirán uno de otro, generando un equilibrio y terminando la consolidación de la misma contribuyendo a que esta migre de sus niveles altos de bienestar a muy altos y de sus niveles bajos de consolidación a altos.

- Al ubicar el uso de servicios que conservamos en el proyecto en la colindancia directa con el Blvd. M. Gómez Morín, no generamos muros ciegos que den la imagen de aislamiento al fraccionamiento. Al contrario, el espacio comercial ofrece una transición entre una vialidad de primer orden y el tráfico que conduce y el área habitacional.

- En cuestión de impactos el desarrollo si los va a generar, pero estos serán del orden positivo y de los más relevantes tenemos:

- El que la zona salga del letargo urbano en que se ha sumergido durante años y volverlo a incorporarlo a la vida activa de la Ciudad.

- Mejoramos de manera considerable el entorno de la zona, que actualmente se encuentra con predios baldíos y con cierta imagen de abandono. En la que como en el predio en estudio se simula una actividad primaria (en nuestro caso la siembra de algodón que nunca es cosechado)

- La zona ya se encuentra servida con una serie de satisfactores que en cortos recorridos podrán ser accesibles a la población de habite el fraccionamiento. Edificaciones con diferentes usos que van desde equipamiento, servicios, comercio, recreación y habitación.

- Con esta integración del predio al desarrollo, eliminaremos del entorno esa imagen de abandono y decadencia que reflejan los predios baldíos, a los que el PDUS-2016 les otorga una nueva opción de desarrollo al momento de modificar el uso original y permitir que se desarrolle con uso habitacional.

- Al desarrollarse con el uso habitacional, el predio por ley tendrá que contribuir con la aportación señalada para equipamiento e incrementar el nivel de bienestar de las personas que habitan en la zona y la de consolidación de la misma.

- Por la ubicación del predio consideramos que la comunidad que habite el desarrollo no tendrá que realizar largos desplazamientos para tener acceso a una adecuada integración a la ciudad por medio de las vías principales a las que se encuentra "conectado" y las alternativas de movilidad que se consolidaran a la par de la construcción del fraccionamiento.

- La modificación en la sección y trayectoria de las vialidades secundarias no afecta la movilidad y conectividad de las personas que habitaran el fraccionamiento.

- Además de contar con dos vialidades que tienen proyectado proporcionar el servicio de transporte colectivo BRT, uno de los principales atributos para poder incentivar la densificación de baldíos.

- También resaltamos que de manera general que con el desarrollo del predio se contribuirá a:
- La ocupación de baldíos, la disminución de la sub-utilización de infraestructura, la infraestructura instalada es suficiente para servir a nuestro desarrollo, el proyecto coincide con las políticas públicas de densificación, se contribuye a la conectividad vial,

- Por el número de viviendas consideras no es un desarrollo de impacto significativo y se mejorara de manera considerable la imagen urbana de la zona.

- Con la zonificación asignada en este momento al predio, se pueden construir 417 viviendas, de acuerdo al anteproyecto realizado estamos considerando la construcción de 247. Son 170 viviendas menos. Por lo que las vialidades secundarias y primarias proyectadas en la zona, tendrán un menor impacto vial, que para el que fueron diseñadas.

SIN TEXTO