



Gobierno Municipal 2021-2024

HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ ESTADO DE CHIHUAHUA

**SESIÓN ORDINARIA 22
10 AGOSTO 2022**

**DICTAMEN
ASUNTO IV.5**



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0306/2022

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL

SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO

PRESENTE.-

04 AGO 2022
ACUSE DE RECIBO

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 112, 115, 116, 118, 122, 149, 150 y 152, del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, los suscritos Regidores, integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, se permiten presentar a su consideración el presente **DICTAMEN Y PUNTO DE ACUERDO**, para que se incluya en el Orden del Día de la próxima Sesión del H. Cabildo del año en curso:

**DICTAMEN Y PROYECTO DE ACUERDO DE LA
COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

Vistos para resolver respecto solicitud de una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez Chihuahua 2016 (PDUS) presentada ante esta Dirección General que consiste en **prescindir de un tramo de una vialidad de jerarquía colectora** que colinda con un predio ubicado en la Av. Manuel Talamás Camandari número 1426 del Lote Bravo de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **140,787.491 m²**. (Ver figura 1)

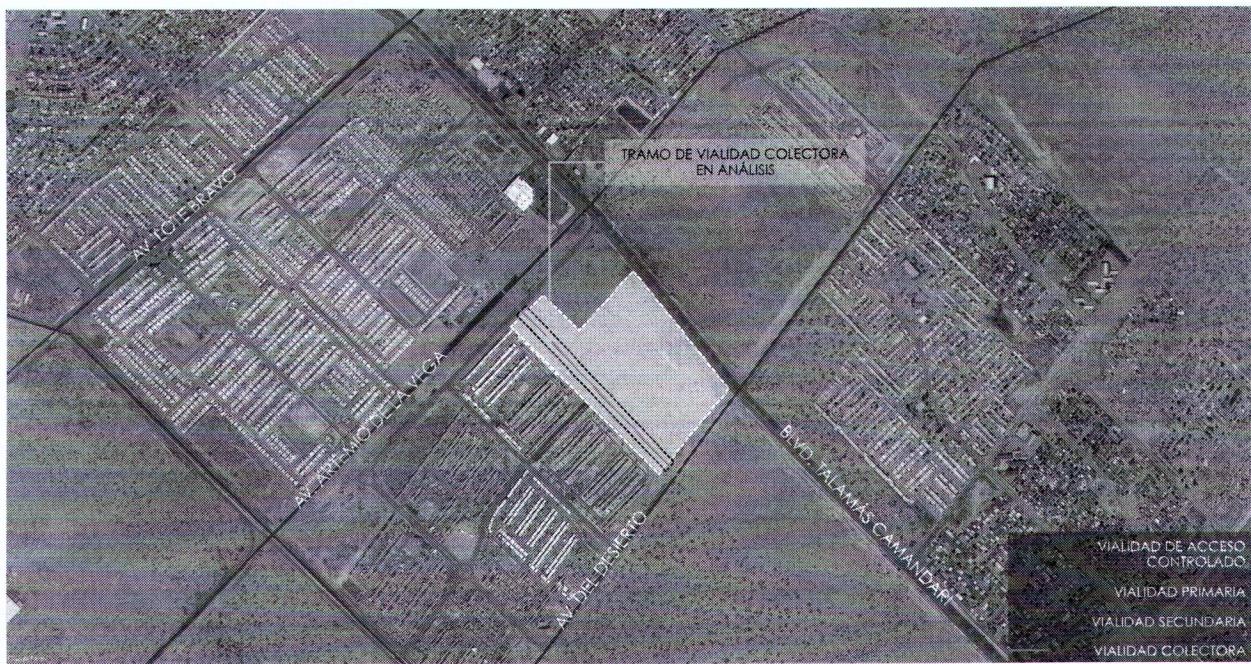


Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía de Google Earth 2022



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0306/2022

ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por la persona moral denominada Inmuebles Torres Sur, S.A de C.V. a través de su apoderado legal el Lic. Federico Alberto Talavera Noriega quien acredita la propiedad del predio.

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

- I. Predio con sup. de 140.787.491 m². Inscripción: 55, Libro: 7017 de la Sección I.

TERCERO. El Capítulo IV de la Normatividad del PDUS establece que el predio se encuentra en una zona denominada **Periurbana** que se caracteriza por contar con niveles bajos de consolidación urbana.

CUARTO. El predio se encuentra dentro del límite normativo del Polígono de Actuación Talamás para la Vivienda Nueva en la Zona Periurbana sur oriente.

QUINTO. El predio cuenta con la zonificación secundaria **SGp1-2: Servicios Generales pluvial** de acuerdo a la Modificación Menor al Plan aprobada mediante oficio número DGDU/DCP/APDU/2256/2021 de fecha 23 de julio de 2021.

SEXTO. La Estrategia Vial del PDUS establece que el predio colinda con las siguientes vialidades: (ver figura 2)

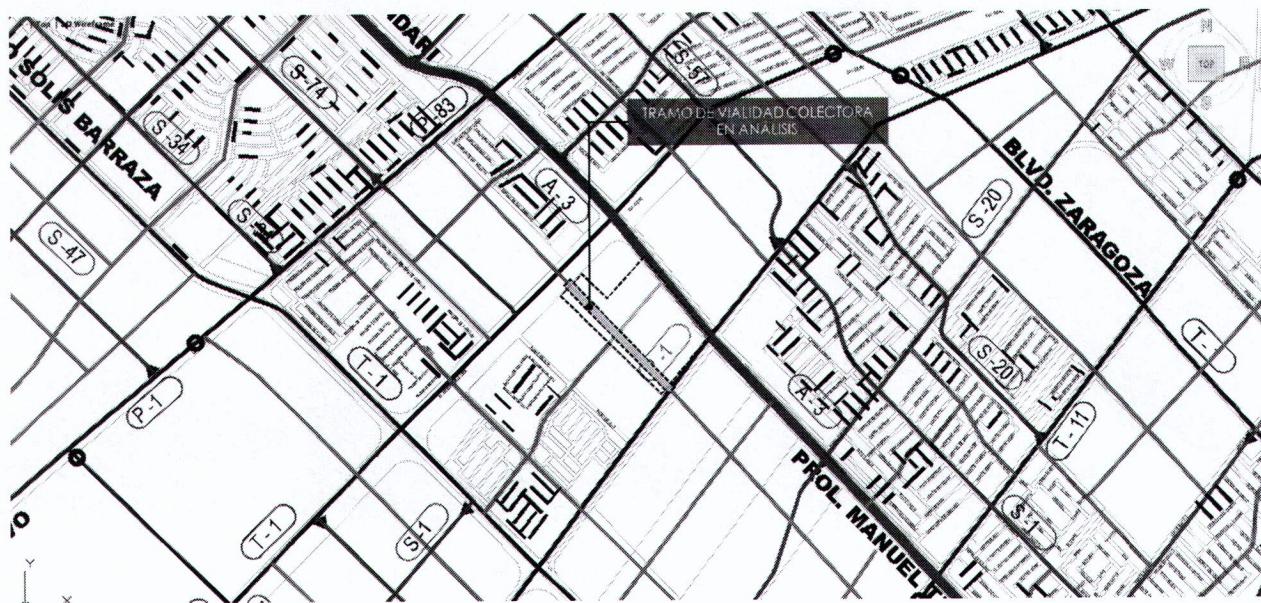


Figura 2. Estrategia Vial, PDUS 2016.

a. Prol. Manuel Talamás Camandari, vialidad de jerarquía primaria de **acceso controlado**, identificada con la etiqueta **A-3** a la cual le corresponde una sección



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0306/2022

total de 65.00 m, distribuidos en un camellón central de 0.60 metros, dos arroyos vehiculares centrales de 15.40 metros, dos camellones laterales de 5.30 metros, dos arroyos vehiculares laterales de 9.50 metros y banquetas de 2.00 metros en ambos lados.

b. Av. Artemio de la Vega, vialidad de jerarquía **primaria**, identificada con la etiqueta **T-1** a la cual le corresponde una sección total de 50.00 m, distribuidos en un camellón central (para albergar una estación de transporte público) de 7.00 metros, dos arroyos vehiculares (exclusivos para transporte público) de 3.50 metros, dos arroyos vehiculares (para transporte privado y de carga) de 12.00 metros y banquetas de 6.00 metros en ambos lados.

c. Av. Del Desierto, vialidad de jerarquía **primaria**, identificada con la etiqueta **P-1** a la cual le corresponde una sección total de 42.00 metros, distribuidos en un camellón central de 10.00 metros, dos arroyos vehiculares de 11.00 metros y banquetas de 5.00 metros en ambos lados.

d. Vialidad de jerarquía colectora, (tramo en análisis) a la cual le corresponde una sección total de 18.00 metros, distribuidos en un arroyo vehicular de 11.00 metros y banquetas de 3.50 metros en ambos lados.

SÉPTIMO. El Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial indica que el predio se encuentra dentro de la Cuenca Hidrológica El Barreal que se caracteriza por ser una cuenca cerrada tipo endorreica con un suelo que no permite su infiltración de manera natural por lo que es necesario construir obras pluviales eficientes.

OCTAVO. Con el objetivo de llevar a cabo la difusión de esta acción urbana el día 30 de mayo de 2022 se colocó un letrero en el predio con contenido informativo referente a la propuesta de Modificación Menor al PDUS.

NOVENO. A lo anterior, esta Dirección General notificó mediante los oficios número DGDU/DCP/APDU/2000/2022 y DGDU/DCP/APDU/2001/2022 de fecha 20 de julio de 2022 al fraccionamiento habitacional Portales de San Pedro etapas I y II colindantes directos del predio en análisis.

DÉCIMO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió en oficio número MEI/039/2022 de fecha 19 de mayo de 2022 mediante el cual determinó **factible** la propuesta de Modificación Menor al PDUS.

CONSIDERANDOS:

PRIMERO. El Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDUECH), establece que los Municipios del Estado podrán aprobar **Modificaciones Menores** a los planes o programas de su competencia, tales como cambio de uso del suelo a otro, siempre y cuando no sea de impacto significativo de acuerdo a lo estipulado en su artículo 94; el



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0306/2022

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 esta acción urbana 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 tramo de vialidad colectora comprendido entre la Av. Artemio de la Vega y Av. Del Desierto descrita en el antecedente **SEXTO** inciso D tiene el objetivo de generar una movilidad interna al predio y está delimitada por un cuadrante de vialidades primarias y secundarias que aportan la movilidad requerida a los giros industriales y de servicios que se encuentran en el contexto urbano caracterizados por generar un flujo vehicular menor a los usos comerciales o habitacionales.

CUARTO. Es importante mencionar que la ocupación del predio contribuirá al proceso de consolidación urbana de la zona denominada Periurbana de la ciudad. Lo anterior, por medio de la integración de más de 14 hectáreas de extensión territorial al desarrollo de esta zona y de la generación de fuentes de empleo que estimularán beneficios sociales, económicos y de infraestructura.

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

SEXTO. Después de la revisión exhaustiva al proyecto presentado, se determina que la integración del documento cumple con los requisitos marcados para la elaboración de una Modificación Menor establecidos en la LAHOTDUECH y el PDUS. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 77 de la Ley citada, el Artículo 72 del Código Municipal, el Artículo 45 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Juárez Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables, esta Comisión tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

RESOLUTIVOS:

PRIMERO. Que se ha cubierto la forma establecida en la LAHOTDUECH y el PDUS, consistente en la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de Ciudad Juárez 2016, por lo que basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y consideraciones, esta Comisión **FACTIBLE** la Modificación Menor al PDUS propuesta consistente en **prescindir del tramo de la vialidad de jerarquía colectora en el tramo comprendido entre la Av. Artemio de la**



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0306/2022

Vega y la Av. Del Desierto que colinda con el predio en análisis, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

1. Deberá respetar la Estructura Vial establecida en el PDU que no es objeto de esta Modificación Menor al Plan.
2. Para el desarrollo del predio deberá presentar un estudio hidrológico que tome en cuenta el funcionamiento pluvial del contexto y aplicar las medidas de mitigación que del mismo resulten.
3. El desarrollo del predio deberá considerar los impactos generados e implementar las medidas de mitigación suficientes para evitar conflictos en las zonas habitacionales consolidadas.
4. Deberá solucionar los accesos al predio, implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones y la del tráfico vehicular considerando los lineamientos establecidos para la accesibilidad universal establecidos en la normatividad vigente.
5. La incorporación, desincorporación y movimientos de los vehículos de transporte de carga deberán realizarse por el Blvd. Manuel Talamás Camandari.
6. Queda prohibido hacer uso de la vía pública como estacionamiento ó para realizar maniobras, por lo que deberá de proveer la superficie requerida dentro del predio con el fin de evitar inconvenientes a la vía pública.
7. Asimismo, el desarrollo del predio deberá dar cumplimiento, adicional a las especificaciones del presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la LAHOTDUECH, PDUS, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.
8. 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).
9. 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.
10. 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:**



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0306/2022

- a. Los parámetros de diseño estarán fundamentados en este plan y deberán atender las estrategias generales del mismo.
- b. Toda obra que se realice, deberá contar con un proyecto de manejo de los escurrimientos pluviales que se generen por el desarrollo del predio, y resolverlo dentro del mismo, o de aquellos terrenos que presenten condiciones de preexistencia o cuyas características impliquen un riesgo a la población.
- c. Se prohíbe la conexión de obras de drenaje pluvial hacia el sistema de alcantarillado municipal.

11. 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 el cambio de zonificación secundaria descrito en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/2132/2022 de fecha del 03 de agosto de 2022, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

TERCERO. Túrnese el presente dictamen a la Secretaría del H. Ayuntamiento, con la finalidad de que sea tomado en cuenta al momento en que sea remitido ante Cabildo para su análisis y aprobación en su caso la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua.

CUARTO. Gírese atento oficio a la Dirección General de Desarrollo Urbano, con la finalidad de que tenga conocimiento de la autorización solicitada y se continúe con el trámite respectivo.

QUINTO. Obran agregados en autos del expediente del asunto en cuestión, en el dictamen emitido por esta Comisión en que considera FACTIBLE el cambio de zonificación secundaria descrito anteriormente por lo que se propone el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO. Se aprueba la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016 para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, a favor de la persona moral denominada Inmuebles Torres Sur, S.A de C.V. a través de su apoderado legal el Lic. Federico Alberto Talavera Noriega, el predio se conforma de un polígono que se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de 140,787.491 m². Inscripción: 55, Libro: 7017 de la Sección I.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0306/2022

Consistente en **prescindir de un tramo de una vialidad de jerarquía colectora** que colinda con un predio ubicado en la Av. Manuel Talamás Camandari número 1426 del Lote Bravo de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **140,787.491 m²**.

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.

A T E N T A M E N T E

CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 04 DE AGOSTO DE 2022

LAS REGIDORAS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

M.A. TANIA MALDONADO GARDUÑO
COORDINADORA



C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO
SECRETARIA

C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO
VOCAL

C.c.p. Archivo