



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0446/2022

MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL

SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO

PRESENTE.-



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

16 NOV 2022

14:35pm
p1

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 Comisión que consiste en **prescindir de un tramo de vialidad de jerarquía secundaria** que atraviesa en sentido nor poniente – sur oriente un predio ubicado en la Av. Miguel de la Madrid número 1111 del Centro Industrial Juárez de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **145,768.04 m²**. (Ver figura 1)

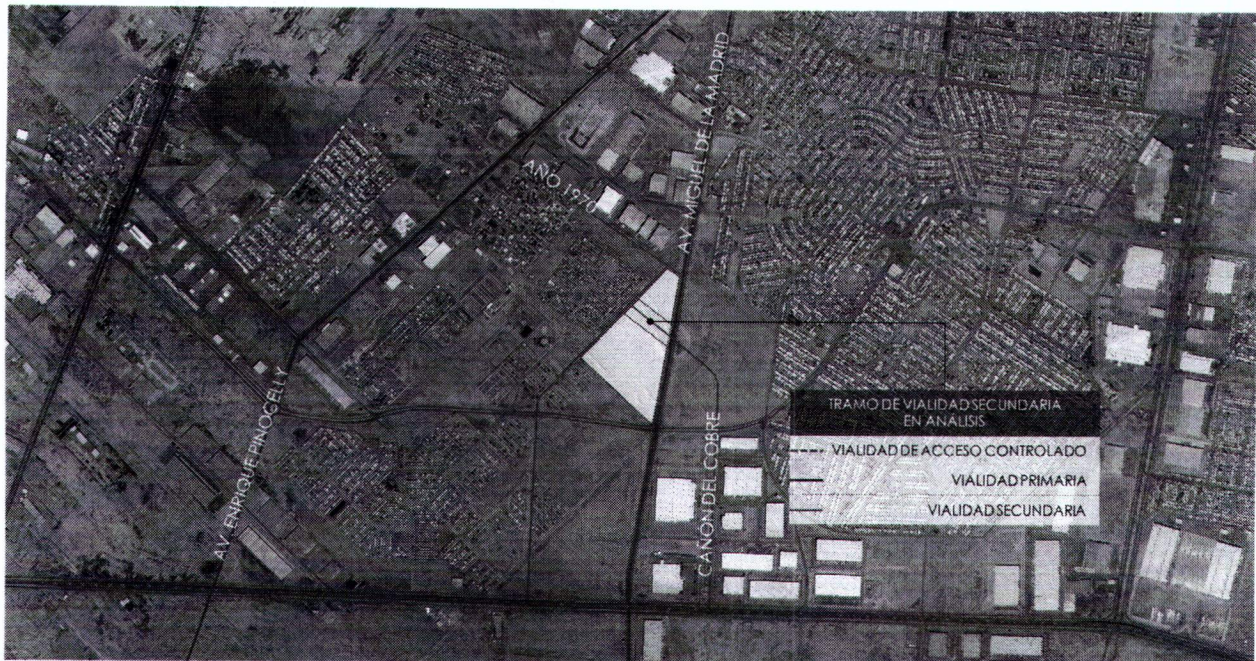


Figura 1. Ubicación del predio. Google Earth 2022.



ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por la persona moral denominada Prologis Agua fría 2, S. de R.L. de C.V. quien acredita la propiedad del predio con clave catastral 717-014-313

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 145,768.04 m². Inscripción: 11 Libro: 6933, de la Sección Primera.

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

CUARTO. La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de la zonificación secundaria **I-0.4: Industrial**.

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



Figura 2. Estrategia Vial, PDUS 2016.

- a. **Av. Miguel de la Madrid**, vialidad de jerarquía primaria, identificada con la etiqueta **T-1** a la cual le corresponde una sección total de 50.00 metros distribuidos en un espacio central que albergará una estación de transporte público de 7.00 metros, dos carriles 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.



- b. **Vialidad de jerarquía secundaria**, (tramo en análisis) identificada con la etiqueta **S-87**, a la cual le corresponde una sección total de 41.00 metros distribuidos en un camellón de 38.00 metros, dos arroyos vehiculares de 10.50 metros y banquetas de 2.50 metros en ambos lados.
- c. **Calle Año 1970**, vialidad de jerarquía **secundaria**, identificada con la etiqueta **S-34**, a la cual le corresponde una sección total de 23.00 metros distribuidos en un camellón de 4.00 metros, dos arroyos vehiculares de 7.00 metros y banquetas de 2.50 metros en ambos lados.
- d. **Vialidad de jerarquía secundaria**, identificada con la etiqueta **S-8**, a la cual le corresponde una sección total de 18.00 metros distribuidos en un arroyo vehicular de 13.00 metros y banquetas de 2.50 metros en ambos lados.

SEXTO. El PDUS establece que la zonificación secundaria **Industrial** se refiere a la localización de industrias aisladas o con mezcla con usos de servicios que deberán contar con acceso a una vialidad apta para tráfico pesado, garantizando la eliminación de posibles impactos negativos en propiedades y/o habitantes vecinos.

SÉPTIMO. El Estudio Integral y Plan Regulatorio de Transporte de Carga del Capítulo III de la Estrategia del PDUS indica que la Av. Miguel de la Madrid y el Blvd. Manuel Talamás Camandari son vialidades que forman parte de las rutas de carga autorizadas de carácter permanente.

OCTAVO. El Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial establece que el predio se ubica en la Cuenca El Barreal la cual se caracteriza por ser una cuenca cerrada de tipo endorreica que drena la zona sur este de la Sierra de Juárez con un tipo de suelo que no permite la infiltración de manera natural, por lo que es necesario construir obras de infiltración eficientes.

NOVENO. El predio se ubica dentro del Estudio Hidrológico e Hidráulico en la Zona Norte y Sur de la Cuenca de El Barreal en Ciudad Juárez Chihuahua realizado por la Universidad Autónoma de Ciudad Juárez y por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores que tiene por objetivo dar a conocer las condiciones hidrológicas de la Cuenca El Barreal así como establecer las obras de control hidráulico requeridas para esa zona.

DÉCIMO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/120/2022 de fecha 15 de junio de 2022 mediante el cual dictamina en **sentido positivo** la propuesta de Modificación Menor al PDUS.

DÉCIMO. Asimismo, con el fin de llevar a cabo la difusión de esta acción urbana el día 04 de abril de 2022 se colocó un letrero en el predio con contenido informativo referente a la solicitud de Modificación Menor al PDUS.



CONSIDERANDOS:

PRIMERO. El Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDUECH), establece que los Municipios del Estado podrán aprobar **Modificaciones Menores** a los planes o programas de su competencia, tales como cambio de uso del suelo a otro, siempre y cuando no sea de impacto significativo de acuerdo a lo estipulado en su artículo 94; el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, en tanto que no se modifique el Límite del Centro de Población, no se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población.

SEGUNDO. El PDUS establece en el capítulo IV referente a la Normatividad, el proceso de las Modificaciones Menores al PDUS, dicho proceso se deriva del impacto urbano que dicha modificación menor 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, Medio Impacto Urbano**.

TERCERO. En cuanto a movilidad, el predio en mención se encuentra en una ubicación que cuenta con la dosificación óptima de infraestructura para el paso de vehículos de carga pesada debido a que la Av. Miguel de la Madrid y el Blvd. Manuel Talamás Camandari son vialidades que forman parte de la red de rutas de carga autorizadas de carácter permanente del Estudio Integral y Plan regulatorio de Transporte de Carga establecido dentro de la Estrategia del PDUS.

CUARTO. Respecto a la modificación vial que consiste en prescindir de un tramo de la vialidad de jerarquía secundaria en el tramo comprendido entre la proyección de la vialidad de jerarquía secundaria con la etiqueta S-8 que colinda al poniente del predio en análisis y la Av. Miguel de la Madrid, esta modificación preserva la conexión vial y peatonal de la vialidad secundaria en análisis entre la Av. Miguel de la Madrid y el Blvd. Independencia.

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

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



RESOLUTIVOS:

PRIMERO. Que se ha cubierto la forma establecida en la LAHOTDUECH y el PDUS, consistente en la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de Ciudad Juárez 2016, por lo que basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y considerandos, esta Comisión determina **FACTIBLE prescindir de un tramo de vialidad de jerarquía secundaria** comprendido entre el límite poniente del predio en análisis y la Av. Miguel de la Madrid que atraviesa el predio en sentido nor poniente – sur oriente ubicado en la Av. Miguel de la Madrid número 1111 del Centro Industrial Juárez de esta ciudad, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:

- 1. Deberá retribuir a la ciudad el valor urbanizado de la superficie total del tramo de vialidad prescindido** cuyo valor y términos se establecerán en un convenio administrativo que celebrarán por una parte el particular que promueve esta Modificación Menor al PDUS y el H. Ayuntamiento de Ciudad Juárez.
- 2. Deberá respetar la Estrategia Vial establecida en el PDUS** que no es objeto de esta Modificación Menor al PDUS.
- 3. Los vehículos de carga deberán circular por las vialidades que formen parte de las rutas de carga autorizadas de carácter permanente establecido en el Plan Regulatorio de Transporte de Carga.**
- 4. Deberá de solucionar los accesos al predio así como la incorporación a las vialidades colindantes implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones así como la del tráfico vehicular.**
- 5. 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.
- 6. Para desarrollar el proyecto deberá de contar con los estudios y/o análisis correspondientes en materia de manejo de aguas pluviales así como las medidas de mitigación pluvial necesarias, tomando en cuenta las recomendaciones emitidas en el **Estudio Hidrológico e Hidráulico en la Zona Norte y Sur de la cuenca de El Barreal en Cd. Juárez, Chih**, en virtud de las características del suelo y de la localización del predio dentro de la cuenca hidrológica.**
- 7. Deberá respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el PSMAP, en lo correspondiente a diseño de vasos de captación y/o de aquellas obras de captación e infiltración pluvial 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.

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. 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, lineamientos para la accesibilidad universal, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.

10. El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

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

SEGUNDO. Consecuentemente se autoriza la modificación menor propuesta consistente en **prescindir de un tramo de vialidad de jerarquía secundaria** descrita en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/3087/2022 de fecha del 14 de noviembre 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** la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016 para el Centro de Población de Ciudad Juárez descrito anteriormente por lo que se propone el siguiente:



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0446/2022

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 Prologis Agua Fría 2, S. de R.L. de C.V. quien acredita la propiedad del predio con clave catastral 717-014-313 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 145,768.04 m². Inscripción: 11 Libro: 6933, de la Sección Primera.

Consistente en **prescindir de un tramo de vialidad de jerarquía secundaria** que atraviesa en sentido nor poniente – sur oriente un predio ubicado en la Av. Miguel de la Madrid número 1111 del Centro Industrial Juárez de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **145,768.04 m²**.

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.

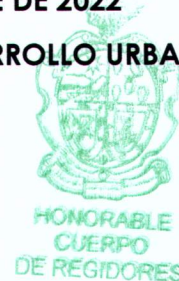
A T E N T A M E N T E

CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 16 DE NOVIEMBRE 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