



MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL

SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO

PRESENTE.-

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0464/2022



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

08 DIC 2022

10:25am

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 un cambio de zonificación secundaria de las zonificaciones SG-0.5: Servicios Generales y CPJ-8: Captación Pluvial de la cuenca Jarudo a una zonificación SG-0.5: Servicios Generales de un predio ubicado en el Blvd. Oscar Flores identificado como Fracción B del Lote 1-A/2 de la colonia Puente Alto a 926.97 metros de la intersección con la calle Barranco Azul de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **21,275.00 m²**. (Ver figura 1)

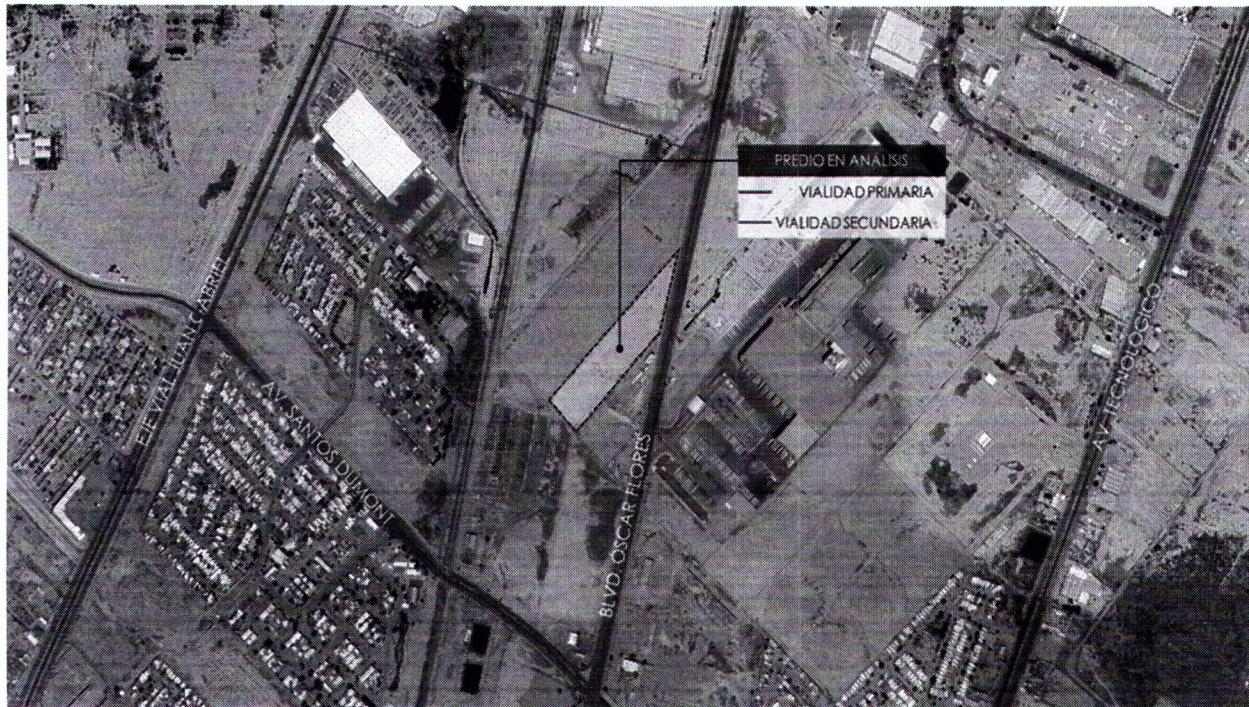


Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía de Google Earth 2022.



ANTECEDENTES:

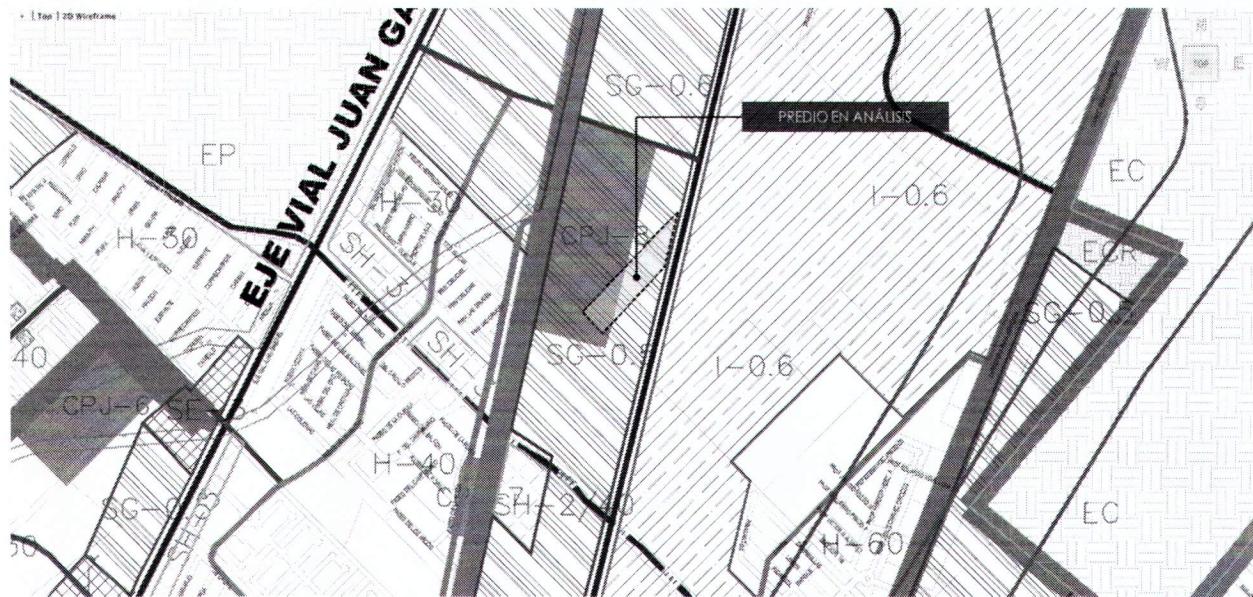
PRIMERO. La solicitud es promovida por los ciudadanos Luis Balderrama Neder, Edissa Flores Estrada, Laura Cecilia Pomar Barraza y Efrén Domínguez González quienes acreditan la propiedad del predio con clave catastral 245-002-010.

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 21,275.00 m², Inscripción: 42, Libro: 6927 de la Sección I.

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 las zonificaciones secundarias **SG-0.5: Servicios Generales** y **CPJ-8: Captación Pluvial de la cuenca Jarudo**. (Ver figura 2)



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

a. **Bvd. Oscar Flores**, vialidad de jerarquía **primaria**, identificada con la etiqueta **P-66**, a la cual le corresponde una sección total de 33.00 m, distribuidos en un camellón de 5.00 metros, dos arroyos vehiculares de 10.50 metros y banquetas de 3.50 metros en ambos lados.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0464/2022

SEXTO. La zonificación secundaria **SG: Servicios Generales** deberá localizarse sobre vialidades principales y comprende usos industriales de bajo riesgo y servicios comerciales de nivel urbano o regional.

SÉPTIMO. El Capítulo II de la Estrategia del PDUS contiene el **Plan Regulatorio de Transporte de Carga** el cual indica que el Blvd. Oscar Flores forma parte de las rutas de carga autorizadas de carácter permanente.

OCTAVO. El **Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial** establece que el predio se encuentra en la Cuenca III – El Jarudo en la sub cuenca Z III.4.1 fuera de una zona con posible riesgo de inundación.

NOVENO. El 03 de septiembre de 2022 se colocó un letrero informativo en el predio en análisis con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana propuesta.

DÉCIMO. Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-2155/2022 de fecha 29 de septiembre de 2022 en sentido **positivo**.

UNDÉCIMO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/203/2022 de fecha 14 de septiembre de 2022 mediante el cual determinó **factible** la propuesta de Modificación Menor al PDUS.

CONSIDERANDOS:

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

SEGUNDO. 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. En congruencia con el PDUS 2016 donde establece una política de 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



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0464/2022

periférico, estimulando el desarrollo por medio de las políticas urbanas establecidas en los instrumentos de planeación vigente.

CUARTO. La Normatividad el PDUS indica que la **ZPD-3** es una zona caracterizada por contar con los niveles más bajos de consolidación urbana al interior de la ZDP. Asimismo, son las superficies que cuentan con cierto déficit de equipamiento y la presencia de terrenos baldíos, sin embargo, debido a la cobertura total de servicios básicos y a su cercanía con las áreas más consolidadas tienen un potencial de desarrollo importante y de ocupación de los vacíos intraurbanos.

QUINTO. Esta unificación de zonificación secundaria (a Servicios Generales) tiene el objetivo de desarrollar en el predio un centro de distribución de productos lácteos que de acuerdo a la tabla de compatibilidades del PDUS se considera como un giro particular de almacenes que es **congruente con el entorno urbano**, debido a que el predio colinda hacia el norte y poniente con usos industriales y hacia el oriente con un giro similar al propuesto que corresponde al centro de distribución S-Mart.

SEXTO. 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 el Blvd. Oscar Flores es una vialidad de jerarquía primaria que forma 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.

SÉPTIMO. La fracción del predio objeto de asignación de la zonificación secundaria de SG tiene una superficie aproximada de 7,162.68 m², cabe destacar que el resto del predio ya cuenta con dicha zonificación.

OCTAVO. La fracción del predio en análisis forma parte del polígono denominado CPJ-8 que se localiza en la Cuenca III – El Jarudo y colinda con el arroyo Jarudo que es el principal escurrimiento de esta cuenca. Por su parte, el Atlas de Riesgos Naturales y Riesgos Antropogénicos establece que la superficie total del polígono CPJ-8 tiene un destino de volumen de captación de 380,000.00 m³, sin embargo, en el año 2018 el Instituto Municipal de Investigación y Planeación realizó el proyecto ejecutivo de la **presa de regulación El Jarudo** ubicada dentro de esta misma cuenca y sobre el cauce principal del Arroyo Jarudo aguas arriba del CPJ-8, cuya ubicación es estratégica para controlar los escurrimientos del arroyo antes de que ingresen a la zona urbana y mitigar las inundaciones provocadas por el mismo, por lo que dicha presa de regulación es una obra prioritaria de mayor relevancia que el predio CPJ-8 dentro de esta zona y que la fracción en análisis del mismo.

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



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0464/2022

DÉCIMO. 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 considera **FACTIBLE** la Modificación Menor al PDUS propuesta consistente en un cambio de zonificación secundaria a **SG-0.5: Servicios Generales**, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

1. Deberá cumplir con la **normatividad que establece el PDUS para la zonificación secundaria otorgada.**
2. Para el desarrollo del predio deberá presentar el estudio hidrológico correspondiente.
3. Los movimientos de vehículos de carga deberán llevarse a cabo por la vialidad de jerarquía primaria identificada como Blvd. Oscar Flores.
4. Para el desarrollo del predio o cualquier acción urbana se deberá de considerar el impacto generado a los usos colindantes existentes y así evitar inconvenientes a las zonas consolidadas.
5. Deberá de solucionar los accesos al predio implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones así como la del tráfico vehicular.
6. **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.
7. Deberá respetar la estructura vial establecida en el PDUS.
8. 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.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0464/2022

9. 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).
10. 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 tomando en cuenta las recomendaciones emitidas en el la normatividad urbana aplicable en virtud de las características del suelo.
11. 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.

12. El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

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

SEGUNDO. Consecuentemente se autoriza la modificación menor propuesta consistente en un **cambio de zonificación secundaria** descrita en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/4162/2022 de fecha del 06 de diciembre 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.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0464/2022

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 los ciudadanos Luis Balderrama Neder, Edissa Flores Estrada, Laura Cecilia Pomar Barraza y Efrén Domínguez González quienes acreditan la propiedad del predio con clave catastral 245-002-010, 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 21,275.00 m², Inscripción: 42, Libro: 6927 de la Sección I.

Consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de las zonificaciones **SG-0.5: Servicios Generales y CPJ-8: Captación Pluvial de la cuenca Jarudo** a una zonificación **SG-0.5: Servicios Generales** de un predio ubicado en el Blvd. Oscar Flores identificado como Fracción B del Lote 1-A/2 de la colonia Puente Alto a 926.97 metros de la intersección con la calle Barranco Azul de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **21,275.00 m²**.

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.

ATENTAMENTE

CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 08 DE DICIEMBRE DE 2022

LAS REGIDORAS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO



HONORABLE
CUERPO
DE REGIDORES

M.A. TANIA MALDONADO GARDUÑO

COORDINADORA

C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO

SECRETARIA

C.c.p. Archivo

C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO

VOCAL