



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0499/2023

MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL

SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO

PRESENTE.-



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

M. O. d. 13
19 ENE 2023

12:45 hrs

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-0.4: Servicios Generales** y **CPB-10: Captación Pluvial de la cuenca El Barreal** a una zonificación **SG-4: Servicios Generales** de un predio identificado como fracción 3, 4 y 5 ubicado en la Av. Manuel Talamás Camandari de la colonia José María Morelos de esta ciudad, con una superficie de **31,512.388 m²**. (Ver figura 1)

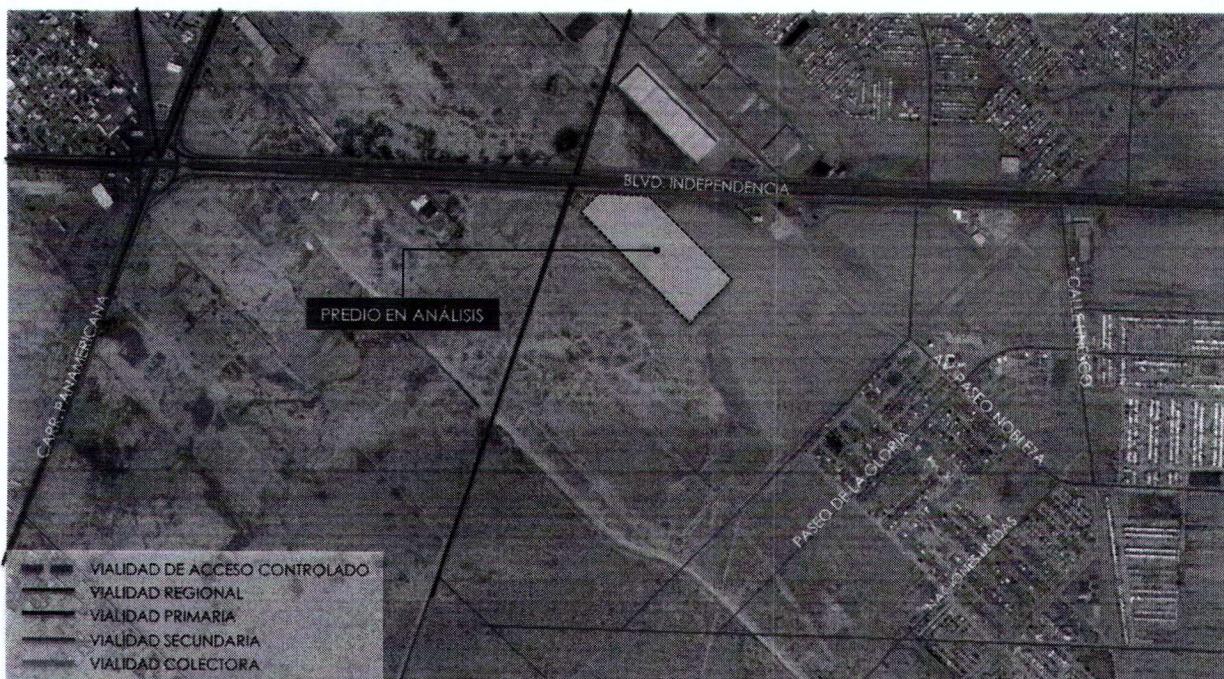


Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía de Google Earth 2023.



ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por la persona moral denominada Unión Caromo, S.A. de C.V. quien acredita la propiedad del predio con las claves catastrales 1-268-001-004, 1-268-001-021 y 1-268-001-028.

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 31,512.388 m², Inscripción: 38, Libro: 6686 de la Sección X.

TERCERO. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Juárez publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua el 27 de octubre de 2021 establece que el predio se encuentra dentro de los límites de la zonificación secundaria **U: Urbanizable** la cual es susceptible al desarrollo de manera inmediata ya que cuenta con las condiciones urbanas para ser detonado. (Ver figura 2)

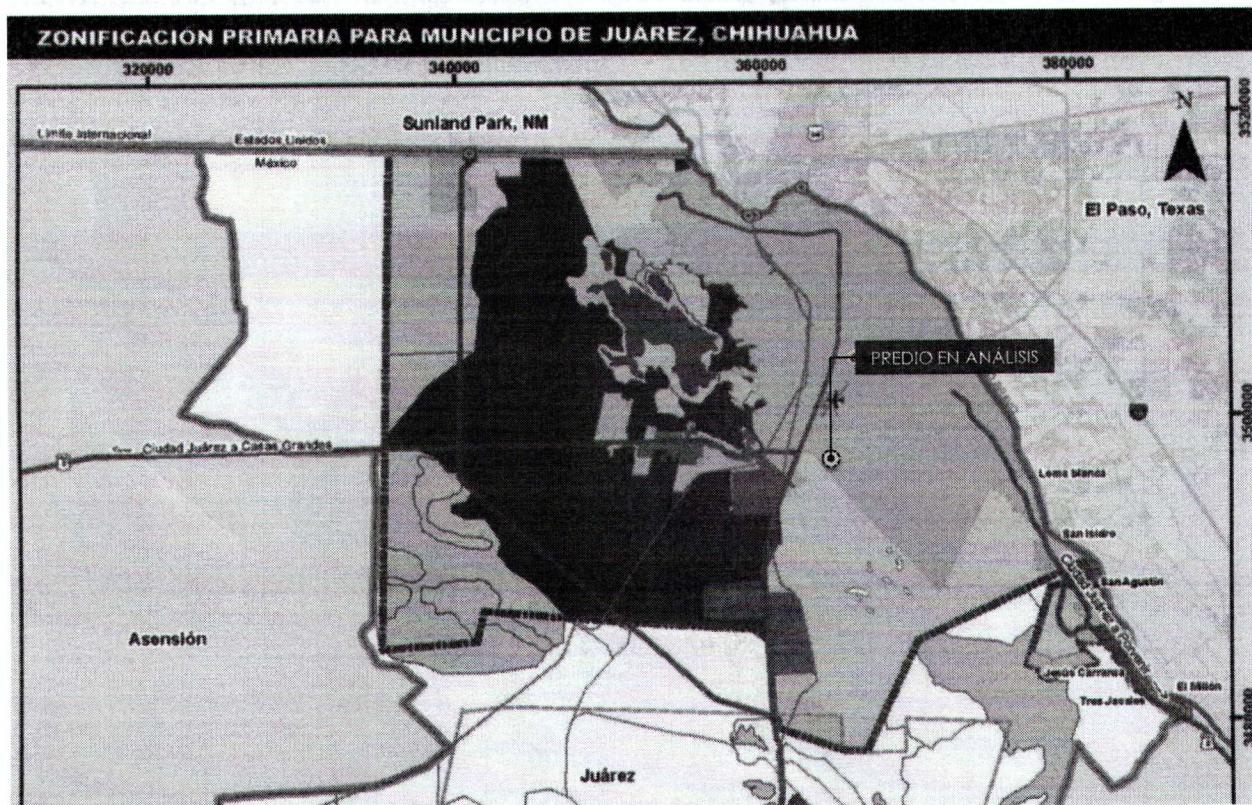


Figura 2. Ubicación del predio dentro de la zonificación primaria del PMDUS



Departamento: H. Cuerpo de Regidores

QUINTO. La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de las zonificaciones secundarias **SG-0.4: Servicios Generales** y **CPB-10: Captación Pluvial de la cuenca El Barreal**. (Ver figura 3)

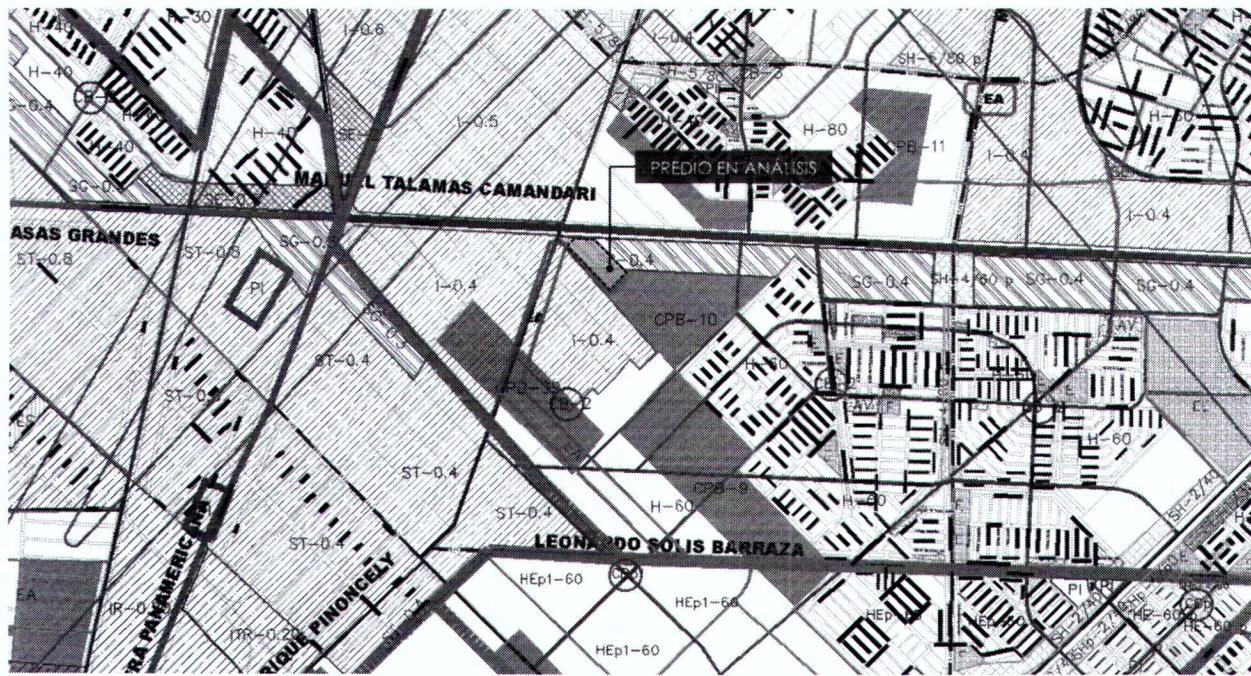


Figura 3. Carta Urbana, PDUS 2016.

SÉPTIMO. La zonificación secundaria **SG: Servicios Generales** deberá localizarse a lo largo de viaductos de acceso controlado y comprende usos industriales de bajo riesgo y servicios comerciales de nivel urbano o regional.

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



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0499/2023

NOVENO. El **Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial** establece que el predio se encuentra en la Cuenca VIII – El Barreal en la sub cuenca Z VIII.3.1 fuera de una zona con posible riesgo de inundación.

DÉCIMO. El 25 de octubre 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.

UNDÉCIMO. Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-2532/2022 de fecha 22 de noviembre de 2022 en sentido **positivo**.

DUODÉCIMO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/256/2022 de fecha 15 de noviembre 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. Esta unificación de zonificación secundaria (a Servicios Generales) tiene el objetivo de que el predio sea desarrollado con el giro particular de bodegas y almacenes, acción urbana que es **congruente con el entorno urbano** debido a que la franja sur y norte que colinda con el Blvd. Independencia alberga usos de tipo industrial.

CUARTO. 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. Independencia es una vialidad con jerarquía de acceso controlado que forma parte de la red de rutas de carga autorizadas de



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0499/2023

carácter permanente del Estudio Integral y Plan regulatorio de Transporte de Carga establecido dentro de la Estrategia del PDUS.

QUINTO. La fracción del predio que es objeto de asignación de la zonificación secundaria de SG tiene una superficie aproximada de 7,268 m² (23% de la superficie total de predio), cabe destacar que el resto del predio ya cuenta con dicha zonificación.

SEXTO. La fracción del predio en análisis forma parte del polígono denominado CPB-10 que se localiza en la Cuenca VIII – El Barreal que forma parte de una estrategia de captaciones pluviales que concentran los escurrimientos asociados al volumen de agua esperado para una tormenta con un periodo de retorno de 25 años. Es el caso que para la superficie de interés de 31,512.388 m² deberá contar con una estructura de captación e infiltración con una capacidad de 3,179.33 m³ con el objetivo de regular los escurrimientos pluviales que convergen en el predio.

SÉPTIMO. El predio se encuentra inserto en una zona industrial con las condiciones óptimas para el desarrollo de este giro. Por lo tanto, la ocupación del predio contribuirá al proceso de consolidación urbana de la **Zona Periurbana** de la ciudad por medio de la integración de más de 3 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.

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

NOVENO. 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 determina **FACTIBLE** la Modificación Menor al PDUS propuesta consistente en un cambio de zonificación secundaria a **SG-4: Servicios Generales**, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0499/2023

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 con jerarquía de acceso controlado identificada como Blvd. Independencia.
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 LAHOTDUCH, PDUS, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.
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 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.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0499/2023

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/0152/2023 de fecha del 17 de enero de 2023, 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 Unión Caromo, S.A. de C.V. quien acredita la propiedad del predio con las claves catastrales 1-268-001-004, 1-268-001-021 y 1-268-001-028, 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:



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0499/2023

I. Predio con sup. de 31,512.388 m², Inscripción: 38, Libro: 6686 de la Sección X.

Consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de las zonificaciones **SG-0.4: Servicios Generales** y **CPB-10: Captación Pluvial de la cuenca El Barreal** a una zonificación **SG-4: Servicios Generales** de un predio identificado como fracción 3, 4 y 5 ubicado en la Av. Manuel Talamás Camandari de la colonia José María Morelos de esta ciudad, con una superficie de **31,512.388 m²**.

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.

ATENTAMENTE

CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 19 DE ENERO DE 2023

LAS REGIDORAS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

M.A. TANIA MALDONADO GARDUÑO
COORDINADORA



HONORABLE
CUERPO
DE REGIDORES

C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO
SECRETARIA

C.c.p. Archivo

C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO
VOCAL