



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0500/2023

MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL

SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO

PRESENTE.-



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

m. Ortiz
19 ENE 2023
12:45hrs

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 un predio con una zonificación **EA: Equipamiento de Abasto** a una zonificación **H-40: Habitacional 40 viv/ha** y en el **cambio de sección y trayectoria de una vialidad de jerarquía secundaria**, así como de **prescindir de dos vialidades de jerarquía colectora** que colindan con un predio identificado como fracción del polígono conocido como "El Rastro" ubicado en la calle Ixtazihuatl del Partido Iglesias de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **65,475.478 m²**. (Ver figura 1)



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



ANTECEDENTES:

PRIMERO. El oficio número SA/GOB/889/2022 de fecha 23 de junio de 2022 certifica que en la sesión número 19 del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez Estado de Chihuahua del 22 de junio de 2022 fue aprobada la enajenación a título oneroso del predio municipal descrito en el párrafo anterior, a favor de Enalte Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.

Esta solicitud es promovida por el Municipio de Juárez en virtud de que dicha acción legal se encuentra en proceso de protocolización.

SEGUNDO. El predio forma parte de un lote 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 198,080.00, m², Inscripción: 803 del Libro: 1062 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 Secundaria** (ZPD-2).

CUARTO. La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de la zonificación secundaria **EA: Equipamiento de Abasto**.

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. **Calle Ixtazihuatl**, vialidad de jerarquía **local**, que cuenta con una sección total aproximada de 8.00 metros.
- b. **Vialidad de jerarquía secundaria (tramo objeto de análisis)** identificada con la etiqueta **S-33**, a la cual le corresponde una sección total de 27.00 metros distribuidos en un camellón de 4.00 metros, dos arroyos vehiculares de 9.50 metros y banquetas de 2.00 metros en ambos lados.
- c. **Vialidad de jerarquía colectora en sentido norte sur (tramo objeto de 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.
- d. **Vialidad de jerarquía colectora en sentido oriente poniente (tramo objeto de 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.

SEXTO. El 01 de noviembre de 2022 se colocó un letrero en el predio con información referente a la solicitud de Modificación Menor al Plan con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana propuesta.

SÉPTIMO. Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-0116/2023 de fecha 18 de enero de 2023 en sentido positivo.

OCTAVO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/212/2022 de fecha 28 de septiembre de 2022 mediante el cual determinó **factible** esta 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 modificación menor al PDUS va a generar en el contexto esto de acuerdo a



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0500/2023

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. La Normatividad del PDUS indica que la **ZPD-2** es una zona que se encuentra muy cercana a la red de rutas troncales y su cobertura de influencia, 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 presentan condiciones con niveles medios y altos de aptitud para la densificación.

CUARTO. El predio en análisis resulta de un polígono de mayor dimensión que en una fracción alberga las instalaciones del rastro municipal, el funcionamiento de este equipamiento de abasto está impactando un contexto urbano donde predomina el uso habitacional y comercial con la generación de flujo vehicular de carga pesada, y con las emisiones ambientales que por naturaleza produce dicho giro, por lo tanto el cambio de zonificación secundaria propuesta contribuye a mitigar estos impactos generados a las zonas consolidadas que colindan con el predio.

QUINTO. *Respecto a la modificación de la vialidad de jerarquía secundaria*, esta consiste en el cambio de sección a 18.00 metros, así como la reubicación de su trayectoria hacia el límite poniente del predio.

SEXTO. *Respecto a la modificación de las vialidades de jerarquía colectora*, que atraviesan el predio en sentido norte sur y oriente poniente, esta consiste en prescindir de ambos tramos.

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

OCTAVO. 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** el **cambio de zonificación secundaria** a una zonificación **H-40: Habitacional 40 viv/ha**, el **cambio de sección y trayectoria de una vialidad de jerarquía secundaria** como se menciona en el considerando QUINTO, así como de **prescindir de dos vialidades de jerarquía colectora** que colindan con un predio identificado como fracción del polígono conocido como "El Rastro" ubicado en la calle Ixtazihuatl del Partido Iglesias de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **65,475.478 m²**, 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 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 el la normatividad urbana aplicable en virtud de las características del suelo.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0500/2023

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** y en el **cambio de sección y trayectoria de una vialidad de jerarquía secundaria**, así como de **prescindir de dos vialidades de jerarquía colectora** descritas en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/0170/2023 de fecha del 18 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, esta solicitud es promovida por el Municipio de Juárez en virtud de que dicha acción legal se encuentra en proceso de protocolización. El predio forma parte de un lote 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 198,080.00, m², Inscripción: 803 del Libro: 1062 de la Sección I.

Consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **EA: Equipamiento de Abasto** a una zonificación **H-40: Habitacional 40 viv/ha** y en el **cambio de sección y trayectoria de una vialidad de jerarquía secundaria**, así como de **prescindir de dos vialidades de jerarquía colectora** que colindan con un predio identificado como fracción del polígono conocido como "El Rastro" ubicado en la calle Ixtazihuatl del Partido Iglesias de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **65,475.478 m²**.

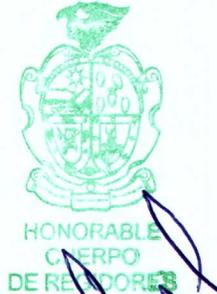
SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.

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



C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO
SECRETARIA

C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO
VOCAL

C.c.p. Archivo