

Gobierno del Estado Libre y Soberano de Chihuahua



Registrado como
Artículo
de segunda Clase de
fecha 2 de Noviembre
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., sábado 06 de agosto de 2022.

No. 63

Folleto Anexo

ACUERDO N° 149/2022

MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1 Fracción VI y 25 Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, y artículos 5 fracción VII y 6 de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

A C U E R D O 149/2022

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria número catorce, de fecha trece de abril del año dos mil veintidós, mediante el cual se aprobó la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016 para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, a favor del Ing. César Verdes Sánchez, consistente en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con las zonificaciones **SHp-4/60: Servicios y Habitacional pluvial e IPp-0.3: Industria en Parque pluvial** a una zonificación **IPp-0.5: Industria en Parque pluvial** de un predio ubicado en la Av. Miguel de la Madrid a 85.00 metros aproximadamente de su intersección con la Av. Lote Bravo de esa ciudad, con una superficie de **45,343.39** metros cuadrados.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los seis días del mes de julio del año dos mil veintidós.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO. Rúbrica.

- - - EL QUE SUSCRIBE, MAESTRO HÉCTOR RAFAEL ORTIZ ORPINEL, SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA. -----

CERTIFICO:

- - - Que en la sesión ordinaria número catorce, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, del trece de abril del año dos mil veintidós, entre otros, fue debidamente aprobado el siguiente: -----

ASUNTO CUATRO, NUMERAL OCHO.- Autorizar un cambio de zonificación secundaria, de un predio ubicado en la Av. Miguel de la Madrid, con superficie de 45,343.39 m², a solicitud del ciudadano César Verdes Sánchez, derivado de lo anterior, y por unanimidad de votos, se emitió el siguiente:

ACUERDO:

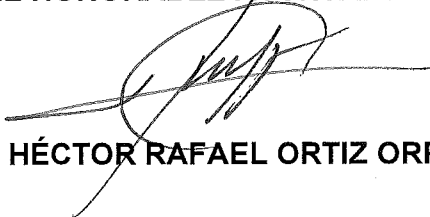
PRIMERO.- Se aprueba la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016 para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, a favor del Ing. Cesar Verdes Sánchez, el predio se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua con Inscripción: 31, Folio: 31, Libro: 4734, de la Sección Primera con Folio Real 2586618, consistente en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con las zonificaciones **SHp-4/60: Servicios y Habitacional pluvial e IPp-0.3: Industria en Parque pluvial** a una zonificación **IPp-0.5: Industria en Parque pluvial** de un predio ubicado en la Av. Miguel de la Madrid a 85.00 metros aproximadamente de su intersección con la Av. Lote bravo de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **45,343.39 m²**.

SEGUNDO.- Notifíquese para los efectos legales conducentes.

- - - SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A LOS DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS. -----

----- DOY FE. -----

SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO



MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTIZ ORPINEL

Cd. Juárez, Chih. a 04 de abril de 2022

Mtro. Héctor Rafael Ortiz Orpinel
Secretario de la Presidencia Municipal
y del H. Ayuntamiento

Presente.-

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 un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con las zonificaciones **SHp-4/60: Servicios y Habitacional pluvial** e **IPp-0.3: Industria en Parque pluvial** a una zonificación **IPp-0.5: Industria en Parque pluvial** de un predio ubicado en la Av. Miguel de la Madrid a 85.00 metros aproximadamente de su intersección con la Av. Lote bravo de esta ciudad, que cuenta con una superficie de 45,343.39 m². (Ver figura 1)



Figura 1. Ubicación del predio. Google Earth 2022.

ANTECEDENTES:

Primero) La solicitud es promovida por el ciudadano Cesar Verdes Sánchez quien acredita la propiedad del predio.

Segundo) El predio se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de 45,343.39 m². Inscripción: 31, Folio: 31, Libro: 4734, de la Sección Primera con Folio Real 2586618.

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) La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de la zonificaciones secundarias **SHp-4/60: Servicios y Habitacional pluvial e IPp-0.3: Industria en Parque pluvial**. (Ver figura 2)

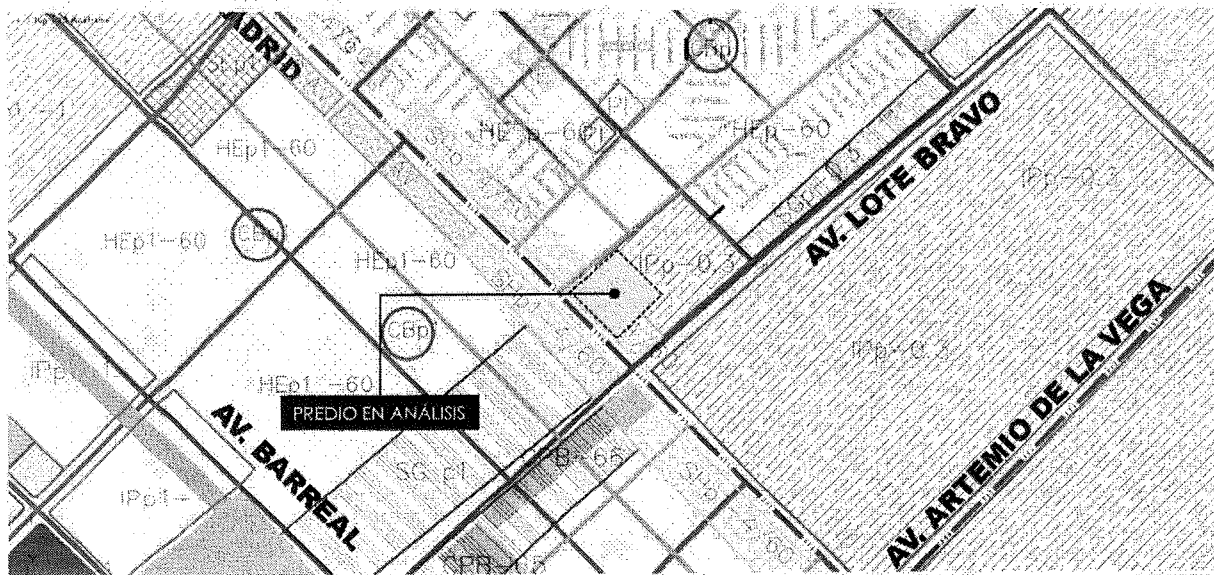
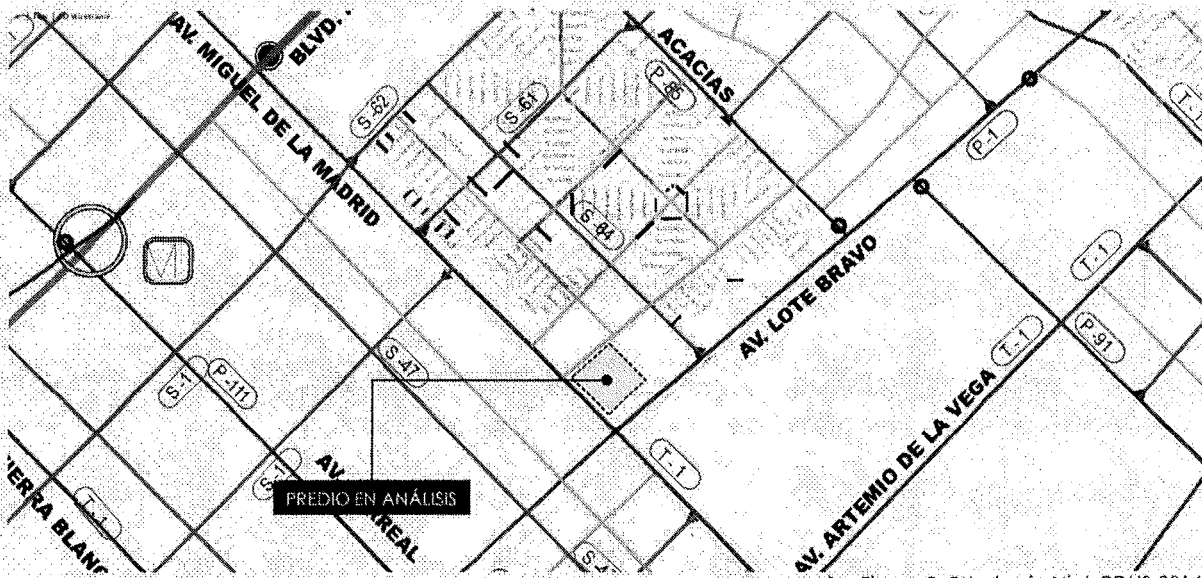


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

Quinto) La Estrategia Vial del PDUS establece que el predio colinda con las siguientes vialidades: (Ver figura 3)

- a) **Av. Miguel de la Madrid**, vialidad **primaria**, identificada con la etiqueta **T-1**, a la cual le corresponde una sección total de 50.00 metros distribuidos en un camellón 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 **colectora** que colinda con el predio hacia el lado norponiente, 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.



c) Figura 3. Estrategia Vial, PDUS 2016.

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 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 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 predio colinda hacia el lado norponiente con una línea de alta tensión de la CFE por lo que deberá respetar un derecho de vía de 35 metros del eje hacia ambos lados.

Undécimo) Con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana el día 10 de febrero de 2022 se colocó un letrero en el predio con contenido informativo referente a la solicitud de Modificación Menor al PDUS.

Duodécimo) Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-0648/2022 de fecha 16 de marzo de 2022 con resolutive **factible**.

Decimotercero) El Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) emitió el oficio número PYP/049/2022 de fecha 07 de marzo de 2022 mediante el cual dictamina en **sentido positivo** 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 (LAHOTDUEC), 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) 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 mas de 4 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.

Cuarto) Esta asignación de zonificación secundaria concuerda con las políticas urbanas del Plan referentes a la mezcla de usos para evitar la mono funcionalidad del suelo.

Quinto) 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 es una vialidad 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.

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

Séptimo) 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 LAHOTDUEC 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 Dirección tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

RESOLUTIVOS:

Que se ha cubierto la forma establecida en la LAHOTDUEC 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 Dirección General considera **FACTIBLE** el cambio de zonificación secundaria a **IPp-0.5: Industria en Parque pluvial** de un predio ubicado en la intersección de la Av. Miguel de la Madrid a 85.00 metros aproximadamente de su intersección con la Av. Lote bravo de esta ciudad, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

Primero) Cumplir con las restricciones de ocupación y utilización de suelo, porcentajes de donación tanto para equipamiento y áreas verdes y demás **normatividad o restricciones que establece el PDUS para la zonificación otorgada.**

Segundo) Deberá respetar la Estrategia Vial establecida en el PDUS.

Tercero) Los vehículos de carga deberán circular por la Av. Miguel de la Madrid vialidad primaria que forma parte de las rutas de carga autorizadas de carácter permanente establecida en el Plan Regulatorio de Transporte de Carga.

Cuarto) 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.

Quinto) 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.

Sexto) 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, considerando los lineamientos establecidos en la normatividad vigente para la accesibilidad universal.

Séptimo) 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).

Octavo) 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.

Noveno) 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.

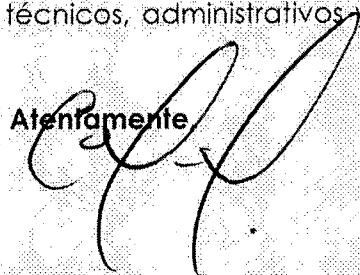
Décimo) El presente Dictamen Técnico **no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura** (líneas de C.F.E., J.M.A.S., gasoducto y otros).

Undécimo) Asimismo el desarrollo del predio deberá considerar adicional a las especificaciones del presente Dictamen Técnico, las disposiciones señaladas en la LDUSCH, PDUS, PSMAP, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.

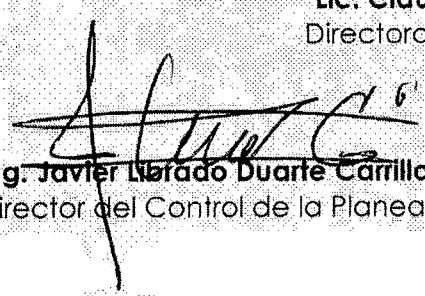
Duodécimo) El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

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

Atentamente



Lic. Claudia Verónica Morales Medina
Directora General de Desarrollo Urbano



Ing. Javier Librado Duarte Carrillo
Director del Control de la Planeación

SIN TEXTO

SIN TEXTO