Anexo al Periódico Oficial

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., miércoles 07 de febrero de 2024. **No. 11**

Folleto Anexo

ACUERDO N° 242/2023

MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE 2016 PARA EL CENTRO DE POBLACIÓN DE CIUDAD JUÁREZ CHIH

SIN TEXTO

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 242/2023

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 cuarenta y siete, de fecha veintitrés de agosto del año dos mil veintitrés, mediante el cual se aprobó la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016 para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, promovida por la persona moral denominada **Wistron Infocomm México, S.A. de C.V.**, consistente en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con las zonificaciones **SG-0.5**: **Servicios Generales y SH-5/80: Servicios y Habitacional** a una zonificación **SG-1: Servicios Generales** y en un **cambio de trayectoria y sección de una vialidad colectora** que atraviesa un predio ubicado en la intersección del Blvd. Independencia y de la Carretera Juárez-Porvenir, identificado como Lote Fracción II-A de esa ciudad, con una superficie total de **118,488.98** 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 treinta días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA. 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. - - -

DEPENDENCIA: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
ÁREA: DIRECCIÓN DEL CONTROL DE LA PLANEACIÓN
DEPARTAMENTO: ADMON DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: DGDU/DCP/APDU/1921/2023
EXPEDIENTE: 36.23
REFERENCIA: DICTAMEN TÉCNICO DE MODIFICACIÓN MENOR AL PDUS

Cd. Juárez, Chih. a 15 de agosto de 2023

Mtro. Héctor Rafael Ortiz Orpinel
Secretario de la Presidencia Municipal
y H. Ayuntamiento
P r e s e n t e.-

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 **SG-0.5: Servicios Generales y SH-5/80: Servicios y Habitacional** a una zonificación **SG-1: Servicios Generales** y en un **cambio de trayectoria y sección de una vialidad colectora** que atraviesa un predio ubicado en la intersección del Blvd. Independencia y de la Carretera Juárez-Porvenir identificado como Lote Fracción II-A de esta ciudad, con una superficie total de 118,488.98 m². (Ver figura 1)

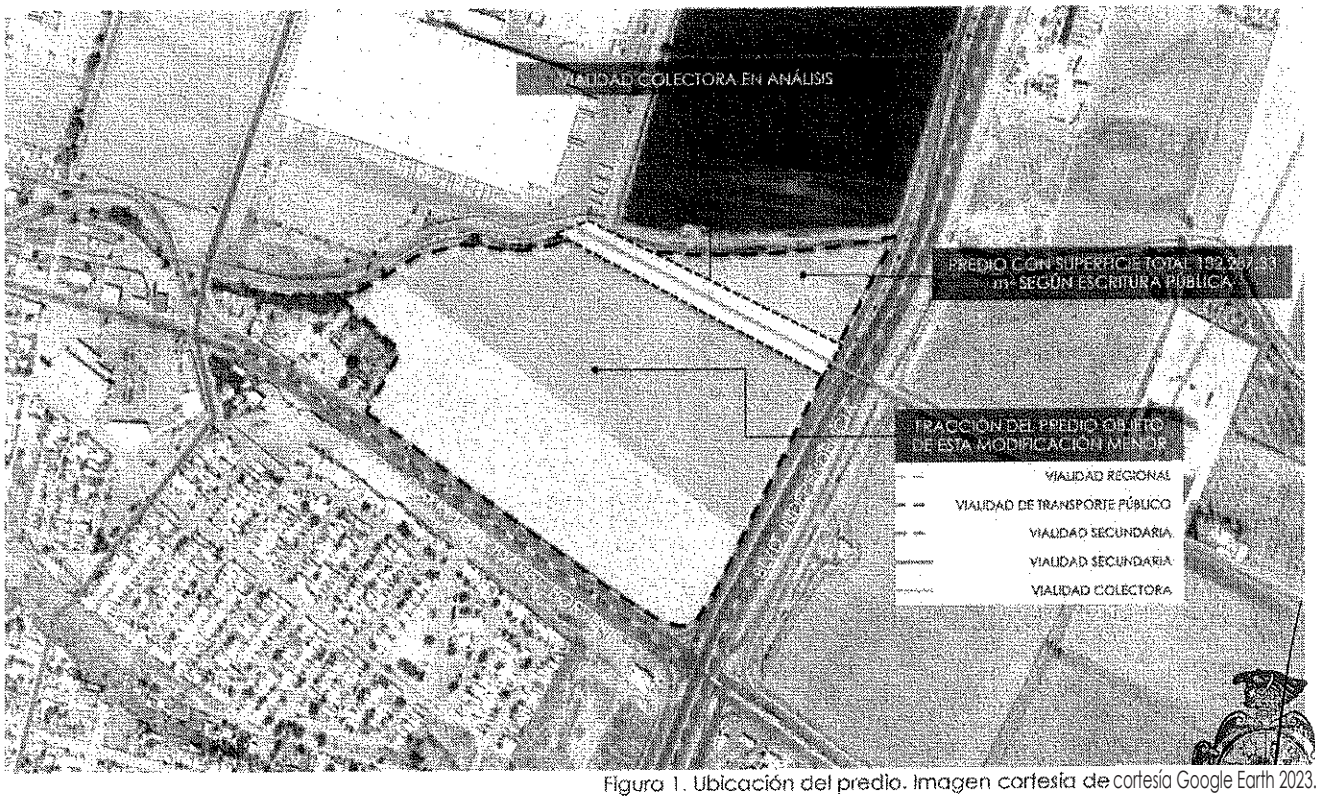

Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía de cortesía Google Earth 2023.

ANTECEDENTES:

Primero) La solicitud es promovida por la persona moral denominada Wistron Infocomm México, S.A. de C.V. quien acredita la propiedad del predio.

Segundo) El predio forma parte 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 132,287.33 m². Inscripción: 57, Libro: 7259, de la Sección I.

Tercero) El Capítulo IV: Normatividad del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de las **Subzonas con Potencial de Densificación Primaria y Secundaria** (ZPD-1 y ZPD-2) de la Zona de Densificación Prioritaria.

Cuarto) La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de las zonificaciones secundarias **SG-0.5: Servicios Generales y SH-5/80: Servicios y Habitacional** (Ver figura 2).

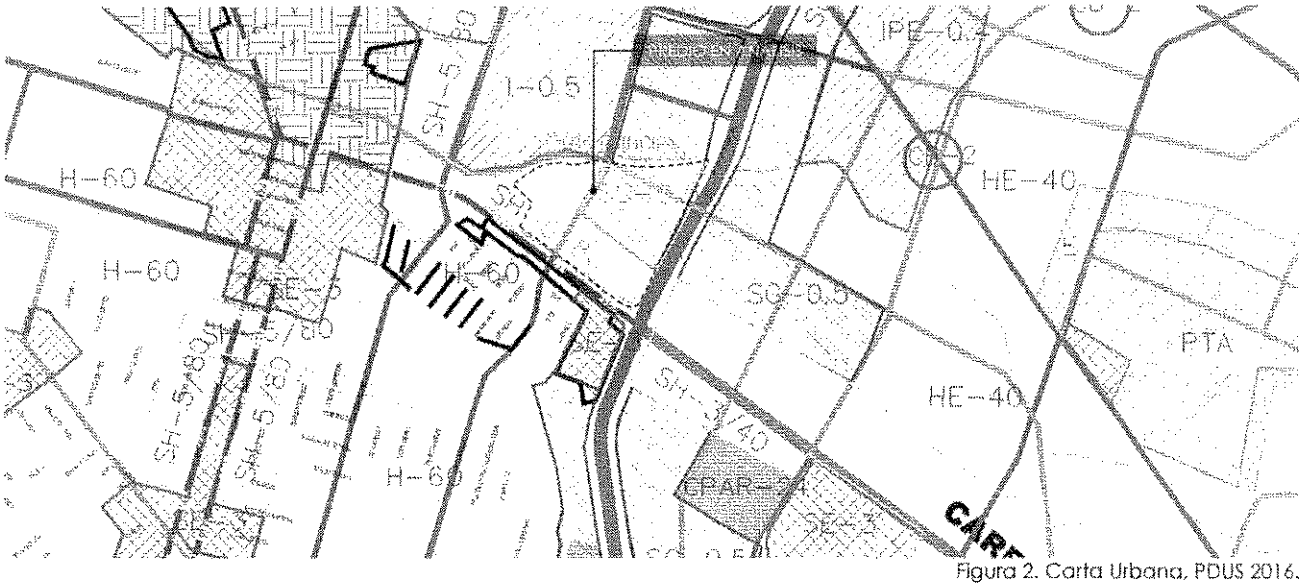

Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

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

a) Blvd. Independencia, vialidad de jerarquía primaria de acceso controlado, identificada con la etiqueta **A-3,** a la cual le corresponde una sección total de 65.00 m, distribuidos en un camellón central de 0.60 metros, dos arroyos vehiculares centrales de 15.40 metros, dos camellones laterales de 5.30 metros, dos arroyos vehiculares laterales de 9.50 metros y banquetas de 2.00 metros en ambos lados.

b) Carretera Juárez Porvenir, vialidad de jerarquía primaria, identificada con la etiqueta **T-11,** a la cual le corresponde una sección total de 40.00 metros distribuidos en un espacio central para albergar una estación para transporte público de 3.50 metros un carril de parada de 3.00 metros, dos carriles exclusivos para transporte público de 3.50 metros, dos arroyos vehiculares de 9.00 metros y banquetas de 4.25 metros en ambos lados.

c) **Prolongación Rio Candameño (tramo en análisis),** vialidad de jerarquía colectora, a la cual le corresponde una sección total de 18.00 metros distribuidos en un arroyo vehicular de 11.00 metros y dos banquetas de 3.50 metros en ambos lados.

Sexto) Con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana el día 16 de marzo de 2023 se colocó un letrero en el predio con contenido informativo referente a la propuesta de Modificación Menor al PDUS.

Séptimo) Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-0704/2023 de fecha 20 de abril de 2023 en **sentido positivo.**

Octavo) El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió en oficio número PYP/152/2023 de fecha 05 de julio de 2023 por medio del cual dictaminó **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) La Normatividad del PDUS establece que la **ZDP-1** y la **ZDP-2** son las zonas con los niveles mas altos de aptitud para la densificación ya que cuentan con la planeación de una red troncal como parte de un sistema de transporte colectivo, con la cobertura total de los servicios básicos en infraestructura, y con distintos inmuebles de carácter público y privado concentrándose en mayor volumen que en el resto de las zonas.

Cuarto) El PDUS establece que la zonificación secundaria de **SG** debe localizarse a lo largo de viaductos de acceso controlado y comprende giros comerciales y de servicios de nivel urbano o regional.

Quinto) Actualmente, **una parte del predio cuenta con la zonificación secundaria de Servicios Generales.** Es una fracción aproximada de 73,843.92 m^2 con frente a la Carretera Juárez Porvenir a la que se le asignará dicha zonificación.

Sexto) Cabe destacar que el PDUS indica que los Servicios Generales deben localizarse a lo largo de vialidades de jerarquía primaria y de acceso controlado ya que son las que cuentan con la dosificación óptima de infraestructura para el paso de vehículos de carga pesada, es así que el Blvd. Independencia y la Carretera Juárez Porvenir son vialidades que forman parte de la **red de rutas de carga autorizadas de carácter permanente** del Plan Regulatorio de Transporte de Carga establecido dentro del PDUS.

Séptimo) *Referente a la modificación vial,* se ha propuesto que la Prolongación Rio Candameño descrita en el antecedente QUINTO inciso C, cambie su trayectoria en el tramo comprendido entre la calle Asfaltos y el Blvd. Independencia hacia el límite norte del polígono en paralelo a la acequia dentro de su derecho de vía norte con una sección total de 10.00 metros distribuidos en un arroyo vehicular de 7.00 metros, una banqueta de 2.50 metros y una guarnición de 0.50 metros. (Ver figura 3)

Figura 3. Cambio de trayectoria propuesta.

Octavo) Sobre el Blvd. Independencia se ha propuesto un carril de incorporación con una sección de 4.00 metros que se albergará en el límite oriente del predio hacia su interior (sin modificar la sección total de esta vialidad) con el objetivo de optimizar la entrada y salida vehicular.

Noveno) Sobre la Carretera Juárez Porvenir se ha propuesto un carril de incorporación con una sección total de 4.00 metros que se albergara en el límite sur del predio hacia su interior, así como la apertura del camellón para generar una bayoneta para vuelta izquierda (sin modificar la sección total de esta vialidad) con el objetivo de optimizar la entrada y salida vehicular.

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

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

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

RESOLUTIVOS:

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 Dirección General determina **FACTIBLE** la Modificación Menor al PDUS propuesta consistente en un **cambio de zonificación secundaria a SG-1: Servicios Generales** y en un **cambio de sección y trayectoria de la vialidad de jerarquía colectora identificada como Prolongación Rio Candameño,** 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 atender al artículo 131 de la Ley de Ingresos vigente que refiere a las aportaciones por incremento del potencial de densificación.

Tercero) Deberá respetar la Estructura Vial establecida en el PDUS que no es objeto de esta Modificación Menor al Plan.

Cuarto) El desarrollo del predio deberá considerar los impactos generados e implementar las medidas de mitigación suficientes para evitar conflictos en las zonas habitacionales consolidadas.

Quinto) Deberá solucionar los accesos al predio, implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones y la del tráfico vehicular considerando los lineamientos establecidos para la accesibilidad universal establecidos en la normatividad vigente.

Sexto) 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.

Séptimo) 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.

Octavo) 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).

Noveno) 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.

Décimo) 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.

Undécimo) **El presente dictamen no autoriza construcción alguna.**

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

Atentamente,

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO MUNICIPIO DE JUÁREZ

Lic. Claudia Verónica Morales Medina
Directora General de Desarrollo Urbano

- - - El que suscribe Maestro **HÉCTOR RAFAEL ORTIZ ORPINEL**, Secretario de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, con fundamento en el artículo 63 fracción II del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, hago constar y: -

C E R T I F I C O:

- - - Que la presente es copia fiel, del apéndice del asunto cuatro numeral diez, de la sesión ordinaria número cuarenta y siete del Honorable Ayuntamiento, de fecha veintitrés de agosto de dos mil veintitrés, sacada de las constancias que obran en los archivos de la **Dirección de Gobierno**, mismo que tuve a la vista y que debidamente cotejado se expide sellada en **cuatro** fojas útiles. - - - -

CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A 24 DE AGOSTO DE 2023

MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTIZ ORPINEL
SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

PRESIDENCIA MUNICIPAL
MUNICIPIO DE JUÁREZ
ESTADO DE CHIHUAHUA

SIN TEXTO