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° 245/2023

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 245/2023

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 **Parques American Industries, S.A. de C.V.**, consistente en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con las zonificaciones **SHp-3/60: Servicios y Habitacional pluvial, HEp1-60: Habitacional Ecológico pluvial, CBp1: Centro de Barrio pluvial, SGp2: Servicios Generales pluvial** y **CPB: Captación Pluvial** a una zonificación **SGp2-1: Servicios Generales pluvial** y en **un cambio de trayectoria de una vialidad de jerarquía primaria**, así como de **prescindir de un tramo de tres vialidades de jerarquía colectora y de una vialidad de jerarquía secundaria** que atraviesan un predio ubicado en la Av. Artemio de la Vega identificado como Polígono 3, Fracción 1, Lote 2 de la Reserva San Isidro de esa ciudad, con una superficie total de **568,060.123** 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. -

C E R T I F I C O:

- - - Que en la sesión ordinaria número cuarenta y siete, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, del veintitrés de agosto del año dos mil veintitrés, entre otros, fue debidamente aprobado el siguiente: -

ASUNTO CUATRO, NUMERAL TRECE.- Aprobar un cambio de zonificación secundaria, un cambio de trayectoria de una vialidad de jerarquía primaria, así como prescindir de un tramo de tres vialidades de jerarquía colectora y de una vialidad de jerarquía secundaria, respecto de un predio ubicado en la Av. Artemio de la Vega, con una superficie total de 568,060.123 m², a solicitud de la persona moral denominada Parques American Industries, S.A. de C.V, derivado de lo anterior y por unanimidad de votos, se emitió el siguiente: -

A C U E R D O:

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 la persona moral denominada Parques American Industries, S.A. de C.V. quien acredita la propiedad del predio. El predio se conforma 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. 568,060.123 m². Inscripción: 20, Folio:20, Libro: 5161 de la Sección I.

Consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con las zonificaciones **SHp-3/60: Servicios y Habitacional pluvial, HEp1-60: Habitacional Ecológico pluvial, CBp1: Centro de Barrio pluvial, SGp2: Servicios Generales pluvial y CPB: Captación Pluvial** a una zonificación **SGp2-1: Servicios Generales pluvial** y **en un cambio de trayectoria de una vialidad de jerarquía primaria** así como de **prescindir de un tramo de tres vialidades de jerarquía' colectora y de una vialidad de jerarquía secundaria** que atraviesan un predio ubicado en la Av. Artemio de la Vega identificado como Polígono 3, Fracción 1, Lote 2 de la Reserva San Isidro de esta ciudad, con una superficie total de **568,060.123 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 VEINTICUATRO DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS. - DOY FE. -

SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTIZ ORPINEL

PRESIDENCIA MUNICIPAL
MUNICIPIO DE JUAREZ
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/1927/2023
EXPEDIENTE:12.23
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 **SHp-3/60: Servicios y Habitacional pluvial, HEp1-60: Habitacional Ecológico pluvial, CBp1: Centro de Barrio pluvial, SGp2: Servicios Generales pluvial y CPB: Captación Pluvial** a una zonificación **SGp2-1: Servicios Generales pluvial** y **en un cambio de trayectoria de una vialidad de jerarquía primaria** así como de **prescindir de un tramo de tres vialidades de jerarquía colectora y de una vialidad de jerarquía secundaria** que atraviesan un predio ubicado en la Av. Artemio de la Vega identificado como Polígono 3, Fracción 1, Lote 2 de la Reserva San Isidro de esta ciudad, con una superficie total de 568,060.123 m^2. (Ver figura 1)

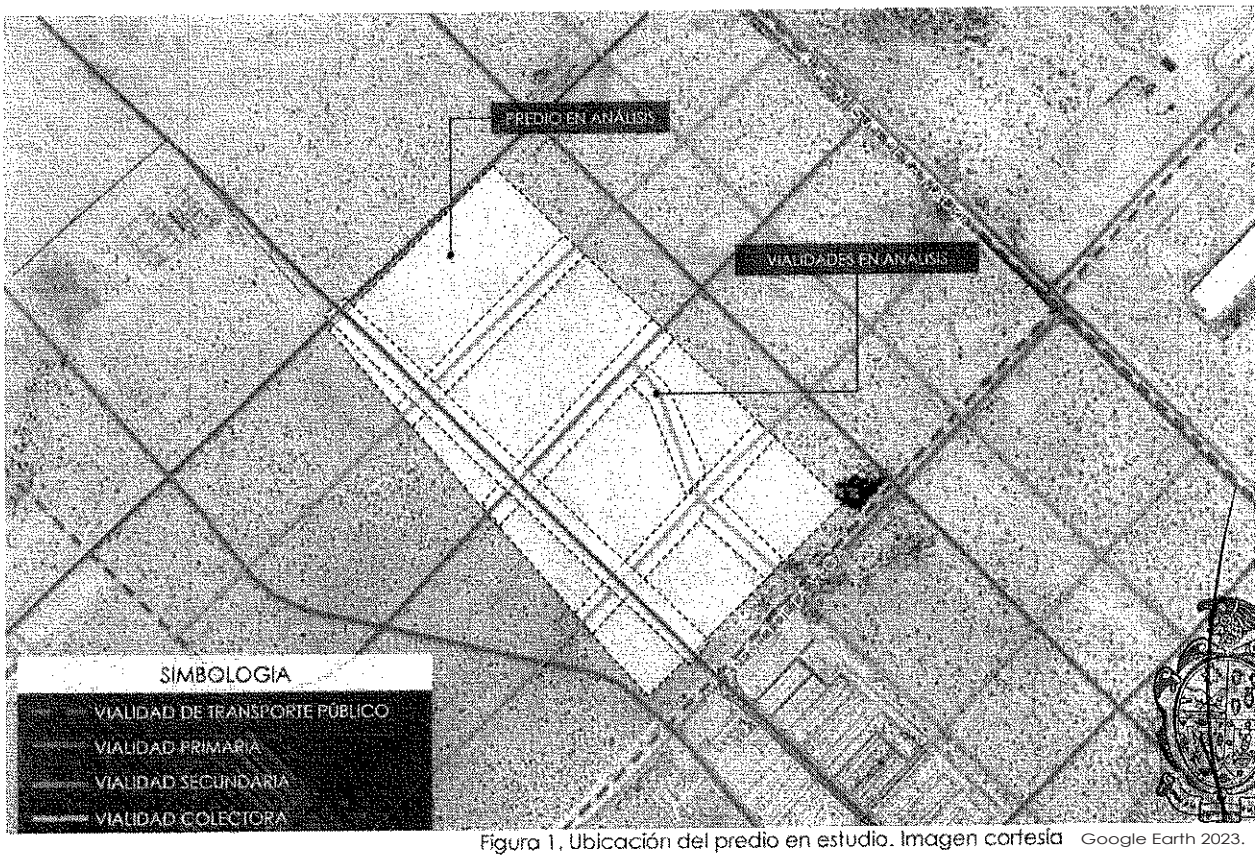

Figura 1. Ubicación del predio en estudio. Imagen cortesía Google Earth 2023.

ANTECEDENTES:

Primero) La solicitud es promovida por la persona moral denominada Parques American Industries, S.A. de C.V. quien acredita la propiedad del predio.

Segundo) El predio se conforma 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. 568,060.123 m², Inscripción: 20, Folio: 20, Libro: 5161 de la Sección Primera.

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 polígono se encuentra dentro de la zonificaciones secundarias **SHp-3/60: Servicios y Habitacional pluvial, HEp1-60: Habitacional Ecológico pluvial, CBp1: Centro de Barrio pluvial, SGp2: Servicios Generales pluvial, CPB-65: Captación Pluvial y CPB-33: Captación Pluvial.**

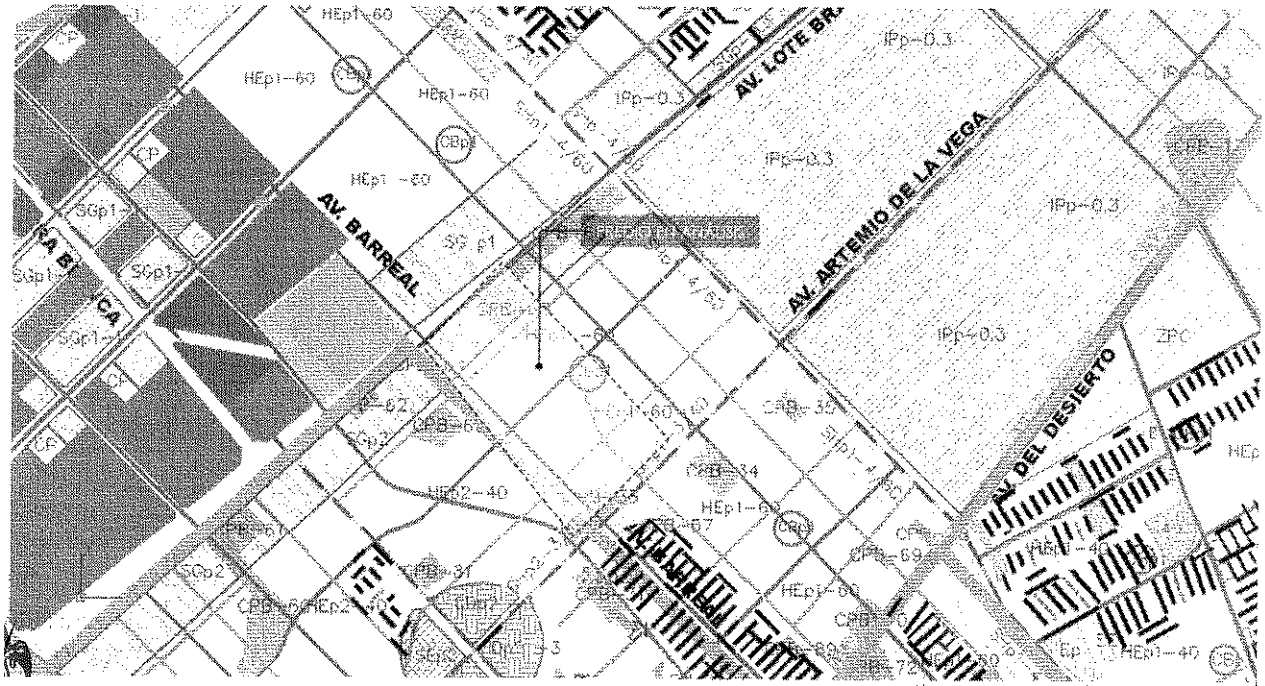

Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016

Quinto) La Estrategia Vial del PDUS establece que el polígono colinda con la siguiente vialidad:

a) **Av. Lote Bravo**, vialidad de jerarquía primaria identificada con la etiqueta **P-1**, a la que le corresponde una sección total de 42.00 metros, distribuidos en un camellón central de 10.00 metros, dos arroyos vehiculares de 11.00 metros y banquetas de 5.00 metros en ambos lados.

b) **Av. Artemio de la Vega**, vialidad de jerarquía primaria identificada con la etiqueta **P-1**, a la que le corresponde una sección total de 42.00 metros, distribuidos en un camellón central de 10.00 metros, dos arroyos vehiculares de 11.00 metros y banquetas de 5.00 metros en ambos lados.

c) **Av. Barreal (tramo en análisis)**, vialidad de jerarquía primaria identificada con la etiqueta **P-111**, a la que le corresponde una sección total de 50.00 metros, distribuidos en un camellón central de 17.00 metros, dos arroyos vehiculares de 10.50 metros y banquetas de 6.00 metros en ambos lados.

d) **Vialidad secundaria proyectada en sentido norte-sur (tramo en análisis)**, identificada con la etiqueta **S-1**, a la que le corresponde una sección total de 25.00 metros, distribuidos en un camellón de 3.00 metros, dos arroyos vehiculares de 8.00 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos lados.

e) **Vialidad colectora proyectada en sentido norte-sur (tramo en análisis)**, identificada con la etiqueta C-1, a la que 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.

f) **Vialidad colectora proyectada en sentido norte-sur (tramo en análisis)**, identificada con la etiqueta C-1, a la que 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.

g) **Vialidad colectora proyectada en sentido oriente-poniente (tramo en análisis)**, identificada con la etiqueta C-1, a la que 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) La Normatividad del PDUS menciona que la zonificación secundaria **SG: Servicios Generales** se localizará a lo largo de viaductos de acceso controlado y comprende usos de servicios y comerciales de nivel urbano y regional. Esta zonificación podrá colindar con giros habitacionales siempre y cuando exista un área de amortiguamiento entre usos.

Séptimo) El 21 de junio de 2023 se colocó un letrero informativo en el polígono en análisis con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana propuesta.

Octavo) Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-0812/2023 con fecha 03 de mayo de 2023 en sentido **positivo**.

Noveno) El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/121/2023 con fecha 23 de mayo de 2023 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 modificación menor al PDUS 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) El PDUS establece que las **Zonas Periurbanas** se encuentran fuera del anillo vial periférico y se caracterizan por priorizar el desarrollo de giros comerciales y de servicio con el fin de complementar los usos habitacionales existentes en esas zonas. Cabe destacar que esta modificación menor contempla el cambio de uso de suelo a Servicios Generales.

Cuarto) La Normatividad del PDUS establece que la zonificación de **Servicios Generales** comprende servicios comerciales de nivel urbano o regional y usos industriales de bajo riesgo, los giros industriales quedan condicionados a que exista un área de amortiguamiento respecto a los giros habitacionales colindantes.

Quinto) El objetivo de esta acción urbana es unificar el potencial urbano de la zonificación SG a la totalidad del polígono, respetando las áreas de control pluvial, cabe destacar que el contexto del predio se encuentra compuesto por usos que son compatibles con está zonificación.

Sexto) *Referente a la modificación de la red vial,* la trayectoria de la vialidad de jerarquía primaria descrita en el antecedente QUINTO inciso C será reubicada hacia el límite poniente del predio respetando la sección establecida en la Estrategia Vial del PDUS.

Respecto a prescindir de un tramo de la vialidad secundaria y de tres tramos de las vialidades colectoras descritas en el antecedente QUINTO incisos D, E, F y G, se advierte que el predio esta delimitado por un cuadrante de vialidades primarias que aportan la movilidad requerida a los giros industriales y de servicios que se encuentran en el contexto urbano caracterizados por generar un flujo vehicular menor a los usos comerciales o habitacionales.

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

Octavo) Es importante mencionar que la ocupación del predio contribuirá al proceso de consolidación urbana de la zona denominada Periurbana de la ciudad. Lo anterior, por medio de la integración de más de 56 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.

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 Articulo 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 que consistente en un **cambio de zonificación secundaria a SGp2-1: Servicios Generales pluvial,** así como en un **cambio de trayectoria de una vialidad de jerarquía primaria, y prescindir de un tramo de tres vialidades de jerarquía colectora y de un tramo de una vialidad de jerarquía secundaria** que atraviesan el predio en análisis, 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 Estructura Vial establecida en el PDUS que no es objeto de esta Modificación Menor al Plan.

Tercero) Deberá atender al artículo 131 de la Ley de Ingresos vigente que refiere a las aportaciones por incremento del potencial de densificación.

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 JUAREZ

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 trece, 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 JUAREZ
ESTADO DE CHIHUAHUA

SIN TEXTO