

*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 12 de septiembre de 2018.

No. 73

Folleto Anexo

ACUERDO N° 096/2018

**MODIFICACIÓN MENOR PREDIO VIALIDAD
SACRAMENTO Y CALLE MONTE PERDIDO**

LIC. JAVIER CORRAL JURADO, Gobernador 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, y artículos 5, fracción VII y 6, de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

ACUERDO 096/2018

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha trece de diciembre del año dos mil diecisiete, mediante el cual se autorizó el estudio de planeación urbana denominado "Modificación Menor, Predio Vialidad Sacramento y calle Monte Perdido", en un predio con superficie de **26,771.2731** metros cuadrados, ubicado entre la Vialidad Sacramento, calle Monte Perdido, calle Monte Naranjo y calle Monte Bávaro, colindante a la colonia Quintas Carolinas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte, a Mixto Intenso.

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 agosto del año dos mil dieciocho.

Sufragio Efectivo: No Reelección

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. LIC. JAVIER CORRAL JURADO. Rúbrica.
EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. MTRO. SERGIO CÉSAR ALEJANDRO JÁUREGUI ROBLES. Rúbrica.

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 23/17**

LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:

QUE EN SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO VERIFICADA CON FECHA 13 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2017, DENTRO DEL PUNTO NÚMERO CUATRO DEL ORDEN DEL DÍA, A LA LETRA SE ASIENTA LO SIGUIENTE:

PARA DESAHOJAR ESTE PUNTO, EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LICENCIADO CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO, OTORGA EL USO DE LA PALABRA AL REGIDOR JAVIER SÁNCHEZ HERRERA, A FIN DE QUE DÉ LECTURA AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS REGIDORES QUE INTEGRAN LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, RESPECTO DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR EL ING. NÉSTOR GALVÁN CARREÑO, RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "MODIFICACIÓN MENOR, PREDIO VIALIDAD SACRAMENTO Y CALLE MONTE PERDIDO", EN UN PREDIO UBICADO ENTRE LA VIALIDAD SACRAMENTO, CALLE MONTE PERDIDO, CALLE MONTE NARANJO Y CALLE MONTE BÁVARO, DE LA COLONIA QUINTAS CAROLINAS, CON SUPERFICIE DE 26,771.2731 METROS CUADRADOS. AL CONCLUIR LA LECTURA DEL DICTAMEN, ES SOMETIDO A VOTACIÓN DEL PLENO PARA SU APROBACIÓN, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 22 Y 24 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA; 15, 35, 71 Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, SE TOMÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EL SIGUIENTE:

ACUERDO

PRIMERO. - ES PROCEDENTE LA ACCIÓN URBANA SOLICITADA POR EL ING. NÉSTOR GALVÁN CARREÑO, POR LA QUE SOLICITA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "MODIFICACIÓN MENOR, PREDIO VIALIDAD SACRAMENTO Y CALLE MONTE PERDIDO", EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, EN UN PREDIO UBICADO ENTRE LA VIALIDAD SACRAMENTO, CALLE MONTE PERDIDO, CALLE MONTE NARANJO Y CALLE MONTE BÁVARO, COLINDANTE A LA COLONIA QUINTAS CAROLINAS, CON SUPERFICIE DE 26,771.2731 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE, A MIXTO INTENSO.

MIXTO INTENSO: ZONA QUE PUEDEN INTEGRAR USO COMERCIAL, SERVICIOS, TALLERES DE OFICIOS, EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA Y QUE ESTARÁ CONDICIONADO A UNA UTILIZACIÓN INTENSA DEL SUELO DE CARACTERÍSTICA VERTICAL. ESTARÁN LOCALIZADOS EN POLÍGONOS DEFINIDOS COMO ÁREAS DE ATENCIÓN ESTRATÉGICA (ATE): CENTRO URBANO, SUBCENTROS, CORREDORES ESTRATÉGICOS Y CENTROS DISTRITALES, ASÍ COMO SUS ÁREAS DE INFLUENCIA INMEDIATA. ASIMISMO ESTARÁ CONDICIONADO A LO ESTABLECIDO EN LA TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.

SEGUNDO.- SE AUTORIZA EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "MODIFICACIÓN MENOR, PREDIO VIALIDAD SACRAMENTO Y CALLE MONTE PERDIDO". DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DICTAMEN TÉCNICO EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MEDIANTE OFICIO NO. 300/2017, DE FECHA 14 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2017, QUE SUSTENTA EL DICTAMEN Y EN LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN LA SESIÓN NO. 31, VERIFICADA EL DÍA 1º DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2017, DONDE DICHO CUERPO COLEGIADO CONSIDERÓ COMO PROCEDENTE EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN DE MANERA CONDICIONADA A QUE NO EXISTA ACCESO VEHICULAR NI ÁREA DE CARGA Y DESCARGA POR LA CALLE MONTE NARANJO Y MONTE BÁVARO.

TERCERO.- REMÍTASE AL EJECUTIVO DEL ESTADO PARA SU PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 54 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO.

SE AUTORIZA Y FIRMA LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS QUINCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE.

EL SECRETARIO



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO.

Nombre del documento de
planeación:

**“PREDIO VIALIDAD
SACRAMENTO Y CALLE MONTE
PERDIDO”**

Propietario:

NESTOR GALVAN CARREÑO

Responsable de Elaboración:

Arq. Alondra Ma. Martínez Ayón

614 1 98 66 74

DRU 037

Ubicación del predio:

Entre Vialidad Sacramento, Calle

Monte Perdido, Calle Monte

Naranja y Calle Monte Bavaro, lote

2, fracción A, de la Colonia Quintas

Carolinas

Chihuahua, Chih., México.

CONTENIDO

- 1. INTRODUCCIÓN**-----
- 2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA**-----
 - a. PROCESO DE APROBACIÓN-----
 - b. ÁMBITO FEDERAL-----
 - c. AMBITO ESTATAL-----
- 3. ANTECEDENTES**-----
 - 3. ALCANCE DEL PLAN: Definición del área de estudio y de aplicación.-----
 - Definición de área de estudio.-----
 - Definición del área de aplicación.-----
 - b. Disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040.-----
- 4. DIAGNÓSTICO**-----
 - a. EL CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA-----
 - b. TENENCIA DE LA TIERRA-----
 - c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD-----
 - d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL-----
 - e. VALORES DEL SUELO-----
 - f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO-----
 - g. MEDIO NATURAL-----
 - Clima-----
 - Geología-----
 - Pendientes topográficas-----
 - Hidrología superficial-----
 - Aguas Subterráneas-----
 - h. MEDIO CONSTRUIDO-----
 - Uso de vivienda-----
 - Uso de comercio y servicios-----

Uso de equipamiento -----

Estructura vial-----

Transporte-----

Infraestructura existente -----

i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD -----

j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO -----

5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS -----

a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2017-2021 -----

b. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2016-2018 -----

c. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA -----

d. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA -----

e. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISION 2040.-----

6. ESTRATEGIA -----

a. Estrategia General-----

b. Políticas de desarrollo -----

c. Zonificación Primaria-----

d. Zonificación secundaria / usos de suelo -----

e. Estructura Urbana -----

f. Infraestructura-----

g. Estrategia de vialidad -----

7. INSTRUMENTACIÓN-----

a. Programación de acciones -----

8. BIBLIOGRAFÍA -----

9. CRÉDITOS -----

1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, cuando un predio urbano no cuenta con el uso de suelo adecuado para construir el fin requerido por el dueño de la tierra, existen esquemas que permiten el cambio de uso de suelo siempre y cuando éste no impacte negativamente en la zona. Estos cambios de uso de suelo son aprobados por medio de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua e IMPLAN.

En el caso que nos ocupa, es un predio que actualmente se encuentra baldío, en una zona urbana al noreste de la ciudad, en el contexto inmediato de la vialidad Sacramento, al norte del campo de futbol americano Wilcats. Es necesaria la participación de la iniciativa privada para realizar las acciones urbanas que tienden a ocupar baldíos dentro de la ciudad, mismos que permitirán incrementar, desarrollar y elevar el nivel de vida de la ciudad.



Imagen Satelital del predio en estudio.

El uso de suelo establecido en el PDU para el terreno es de Recreación y Deporte, debido a que en el terreno no es compatible el uso de suelo requerido para los giros de almacenamiento de vehículos, almacenamiento, comercio, etc, se presenta la propuesta para el cambio de uso de suelo a MIXTO INTENSO y a su vez sería congruente con el contexto inmediato.

La propuesta se presenta dentro del marco jurídico para justificar el cambio de uso de suelo de un terreno de 2.68 has.

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

a. PROCESO DE APROBACIÓN

La propuesta de modificación al Plan de Desarrollo Urbano vigente, se fundamenta legalmente en el ámbito Federal, en lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás leyes aplicables. En el ámbito Estatal, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua, su Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, su Código Municipal, su Código Civil y las demás leyes aplicables para el Estado de Chihuahua.

El proceso para lograr una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano se encuentra contenido en el artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y en los artículos 24, 25 y 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua. Para la modificación o actualización de los planes o programas a que se refiere esta Ley, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación.

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 el artículo 164 del presente ordenamiento, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando 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.[Artículo reformado mediante Decreto No. 1320-2013 XI P.E. publicado en el P.O.E. No. 85 del 23 de octubre del 2013].

El artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, menciona en su párrafo segundo que para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley de Desarrollo Urbano sostenible del Estado de Chihuahua, el Municipio notificara y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

El H. Ayuntamiento de Chihuahua es la autoridad competente para aprobar las modificaciones menores, así lo establece el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua en su artículo 24.

La Modificación Menor deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado, acción que deberá llevar a cabo el Ejecutivo del Estado en cumplimiento a lo establecido en el artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

La modificación deberá ser inscrita en la Sección Séptima del Registro Público de la Propiedad en el lapso que se ordene a partir de la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en su Artículo 9, Fracción IV. El artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua establece en su párrafo cuarto que una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

Esta modificación la realizará la Autoridad Municipal dentro de los lineamientos para la ordenación del desarrollo urbano, contenidos en el presente documento, en coordinación en su caso, con las autoridades de conformidad con lo establecido en el Artículo Noveno de la Ley General de Asentamientos Humanos, y de acuerdo al Artículo 9, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del estado de Chihuahua.

b. ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política con las reformas a los artículos 25 mediante decreto publicado en el diario oficial de la federación en Junio de 1999 y el artículo 26 reformado en Abril del 2006.

El artículo 25 dispone que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional, para garantizar que este sea integral y sustentable, que fortalezca la soberanía de la nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

El artículo 26, establece que el Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la Nación.

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática. Mediante la participación de los diversos sectores sociales recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.

La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución.

Las modificaciones a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

El artículo 27 dispone que: " La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. La Nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público... En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;..."

El artículo 73, fue adicionado con adecuaciones que facultaron al Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del gobierno Federal, Estatal y de los Municipios en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de asentamientos humanos.

El artículo 115 Constitucional faculta a los Municipios a: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y a participar en la creación y administración de sus reservas territoriales. Dispone que, deba asegurarse la participación de los municipios en la formulación de planes de desarrollo regional. Los autoriza para controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales y, para, en lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución, expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fuesen necesarios.

Ley de Planeación

La Ley de Planeación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de enero de 1983, tiene por objeto establecer: las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática.

Dispone el segundo párrafo de su artículo 3º, que: "Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados".

Dentro del ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática, tiene lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta Ley.

El primer párrafo de su artículo 20, se establece que: "En el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta Ley".

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

A partir del 28 de noviembre de 2016 fue publicado en el periódico oficial la reforma a ésta Ley, reformando el artículo 3ro. de la Ley de Planeación.

Esta Ley tiene por objeto fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, así como establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional.

El artículo 11º dispone que: "Corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;

III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;

IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;

V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;

VI. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;

VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;

VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;

IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;

X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;

XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y

programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;

XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;

XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;

XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;

XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;

XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;

XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y

XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

En su **título cuarto**, habla del Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano.

Artículo 22. La planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de Población estará a cargo, de manera concurrente, de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, de acuerdo a la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley.

Artículo 23. La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de

Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes o programas a que se refiere este artículo, se regirán por las disposiciones de esta Ley y, en su caso, por la legislación estatal de Desarrollo Urbano y por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables. Son de carácter obligatorio, y deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano.

La Federación y las entidades federativas podrán convenir mecanismos de planeación de las zonas metropolitanas para coordinar acciones e inversiones que propicien el desarrollo y regulación de los asentamientos humanos, con la participación que corresponda a los municipios de acuerdo con la legislación local.

Los instrumentos de planeación referidos, deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial, y contando con los dictámenes de validación y congruencia que para ese fin serán solicitados y emitidos por los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto, propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para lograr los fines relacionados en las diez fracciones de su artículo 1º, que son:

I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;

II. Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;

III. La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;

IV. La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas.

V. El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;

VI. La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;

VII. Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente;

VIII. El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el artículo 73 fracción XXIX-G de la Constitución; que habla de la concurrencia del Gobierno Federal, de los Gobiernos de los Estados y de los municipios en el ámbito de sus competencias respectivas para la protección, preservación y restauración del ambiente.

IX. El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y

X. El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan".

En su sección IV, titulada: "Regulación ambiental de los asentamientos humanos", del capítulo IV, artículo 23, establece los criterios que deben considerarse en materia de asentamientos humanos, para los planes o programas de desarrollo urbano. Lo anterior con objeto de contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación

del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos.

c. AMBITO ESTATAL

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua

Esta ley regula la planeación, administración y control del desarrollo urbano en el Estado. Su objeto, entre otros es: establecer las normas que regulen la concurrencia del Estado y Municipios que lo integran, en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado.

En su artículo 9 fracción IX, dispone que corresponde al Ejecutivo del Estado: "Dictaminar la congruencia de los planes de desarrollo urbano municipales y de centros de población con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano", y esta Ley.

Establece en su artículo 10 fracción, las atribuciones de los Municipios:

I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar y actualizar, en su caso, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible y el de Centro de Población, y los que de éstos se deriven, en congruencia con los Programas Estatales de Desarrollo Urbano Sostenible, de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y demás Programas Regionales, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;

III. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sostenible y los que de ellos se deriven, así como los reglamentos que expida en la materia;

IV. Formular y administrar la zonificación prevista en los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;

V. Registrar mensualmente en Sistema de Información Geográfica, las acciones diferenciadas de los tres órdenes de gobierno realizadas en cada centro de población, por secciones municipales, en cada colonia, por sector y su relación con los datos censales de población y vivienda, con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, con los índices prioritarios de desarrollo sostenible y con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

VI. Presentar, al final de cada ejercicio fiscal, a la Secretaría en SIG, el Informe Anual Municipal de Desarrollo Sostenible;

VII. Integrar las recomendaciones en el Programa Operativo Anual del Municipio para el ejercicio fiscal subsiguiente, que se deriven del Dictamen del Informe Anual Municipal de Desarrollo Sostenible que le envíe el Congreso, con el fin de abatir el déficit de los índices de desarrollo sostenible;

VIII. Solicitar al Ejecutivo del Estado que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables;

IX. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:

a. Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;

b. Explotación de bancos de materiales y depósito de escombros;

c. Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o los particulares, tanto en zonas urbanas como rurales;

d. Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión;

e. Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.

X. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, esta Ley y los convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;

XI. Coordinarse y asociarse con el Estado y con otros Municipios de la Entidad, en las materias a las que se refiere esta Ley, así como participar en los convenios que con tales propósitos suscriban el Estado y la Federación;

XII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;

XIII. Ejecutar por sí o en coordinación con las autoridades estatales, acciones para la prevención de riesgos y contingencias ambientales, naturales y urbanas en los centros de población;

XIV. Promover la organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano sostenible, así como en sus modificaciones;

Participar en la constitución, manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población, en los términos de esta Ley y de los convenios de coordinación que se suscriban;

XVI. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

XVII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible que corresponda y en esta Ley;

XVIII. Participar en la regulación del mercado de tierras, en los términos de esta Ley y demás ordenamientos jurídicos aplicables;

XIX. Participar en la ejecución de los programas y acciones que lleven a cabo el Estado o la Federación, en los términos de esta Ley;

XX. Crear y administrar los parques urbanos y demás áreas naturales protegidas, así como las zonas federales de su competencia, de conformidad con esta Ley, los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XXI. Diseñar y ejecutar programas y acciones para:

a. Proteger el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural;

b. Garantizar la seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con capacidades diferentes, y

c. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares.

XXII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para mejor proveer las funciones y servicios de su competencia, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XXIII. Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia;

XXIV. Promover el desarrollo de mecanismos y estrategias de participación de la sociedad civil, en la programación de su presupuesto, en concordancia con el Título Octavo y los Programas

Municipales de Desarrollo Urbano Sostenible;

XXV. Fiscalizar los recursos públicos provenientes de la aplicación de instrumentos de gestión contenidos en el Título Séptimo de la presente Ley;

XXVI. Resolver los recursos administrativos que, conforme a su competencia, le sean planteados, y

XXVII. Las demás que le otorguen esta Ley y otras disposiciones jurídicas.

Artículo 54. Los Planes o Programas Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible, de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población, Sectorial de Desarrollo Urbano Sostenible y Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible, se sujetarán al siguiente procedimiento:

I. Los Municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Título Octavo de la Participación Social, de esta Ley;

II. Los Municipios formularán el proyecto del plan o programa y lo difundirán ampliamente;

III. El proyecto del plan o programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado y al Consejo de Planeación Urbana Municipal;

IV. Los Municipios, a través de la dependencia encargada del desarrollo urbano, organizarán al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto y recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del plan o programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible;

V. Una vez elaborado el proyecto definitivo del plan o programa, la Secretaría, en un plazo no mayor de treinta días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación; de no producirse el dictamen en el plazo fijado, se entenderá que este fue en sentido positivo;

VI. Los Municipios deberán dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;

VII. Cuando el plan o programa motive la modificación del Fondo Legal o Límite de Centro de Población, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere la fracción V de este artículo, se promoverá la adecuación relativa a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan o programa, y

VIII. Cumplidas las anteriores formalidades, los Municipios aprobarán el plan o programa, lo remitirán al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado e inscripción en la Sección Séptima del Registro Público de la Propiedad y del Comercio; y lo editará en medios impresos y electrónicos para su difusión.

Artículo 54 BIS. Los Planes o Programas Maestros de Desarrollo Urbano podrán ser realizados tanto por particulares como por instancias públicas municipales y estatales. En todos los casos deberán respetar la normatividad establecida en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población y en los Planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible correspondientes; deberán seguir un proceso de revisión y consulta con las autoridades de planeación y administración urbana, y ser aprobados por el Ayuntamiento. [Artículo adicionado mediante Decreto No. 1320-2013 XI P.E. publicado en el P.O.E. No. 85 del 23 de octubre del 2013].

Artículo 55. Para la modificación o actualización de los planes o programas a que se refiere esta Ley, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación. 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 el artículo 164 del presente ordenamiento, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando 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.

Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

Este Código, contiene las normas a que se sujetará la organización interior del Ayuntamiento y el funcionamiento de la Administración Pública Municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado. Entre otras disposiciones se encuentran:

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

- A). El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;
- B). El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;
- C). La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;
- D). La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;
- E). La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;...

Artículo 72. Son atribuciones del Director de Desarrollo Urbano Municipal, las siguientes:

- I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;
- II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;
- IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;
- V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;
- VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;
- VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;
- IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;
- X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio y;
- XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

Artículo 85. Cada municipio podrá contar con un Consejo de Planeación Urbana Municipal, que se integrará con representantes de los sectores público, social y privado de la comunidad y servirá de auxiliar al municipio en la planeación urbana. En los municipios de más de setenta y cinco mil habitantes será obligatoria la existencia de este Consejo.

Artículo 86. La directiva del Consejo se integrará por un Presidente que será nombrado por el propio Consejo de entre los representantes de los sectores social o privado de la comunidad, durará en el cargo cinco años, pudiendo ser reelecto; deberá ser experto en la materia, tendrá las atribuciones que este ordenamiento y demás le concedan, y un Secretario Técnico que será nombrado por el Presidente Municipal.

Artículo 87. El Presidente Municipal convocará a los grupos organizados de la comunidad para que integren el Consejo de Planeación Urbana Municipal, pudiendo estar integrado, si los hubiere en el municipio, por:

- a). Un representante del Gobierno del Estado;
- b). Un representante del Gobierno Federal;
- c). Dos representantes de la Administración Municipal;
- d). Dos Regidores;
- e). Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;
- f). Un representante del Centro Empresarial de Chihuahua;
- g). Un representante de la Cámara Nacional de Comercio;
- h). Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
- i). Un representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y
- jj). Los demás que el propio Consejo determine.

Artículo 91. El Consejo de Planeación Urbana Municipal, queda facultado para:

- I. Participar en la formulación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y los planes directores urbanos;
- II. Estudiar, opinar y proponer al municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;

III. Intervenir en la proyección y recomendar al municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;

IV. Formular y proponer al municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;

V. Participar en la formulación y actualización del reglamento de construcciones;

VI. Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos y pongan en peligro los intereses de los habitantes del Municipio;

VII. Someter a la aprobación de los Ayuntamientos, proyectos de la reglamentación del servicio de limpia, recolección, aprovechamiento, transformación, relleno sanitario e incineración de basura;

VIII. Recomendar al Ayuntamiento la presentación de iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;

IX. Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del municipio;

X. Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que den seguimiento a la ejecución de una obra determinada;

XI. Promover la participación y colaboración de los vecinos del municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo; y

XII. Realizar las demás atribuciones que le fijen las leyes y sus reglamentos.

Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.

En el ámbito estatal, esta nueva ley, publicada en el Periódico Oficial del Estado de fecha 8 de Junio de 2005, viene a abrogar a la antigua Ley Ecológica que había estado vigente desde el 9 de Octubre de 1991.

El artículo 36 de la norma que nos ocupa, define a la regulación ambiental de los asentamientos humanos como *“el conjunto de normas, disposiciones y medidas de*

desarrollo urbano y vivienda que llevan a cabo los Gobierno Estatal y Municipales, para mantener, mejorar o restaurar el equilibrio de los asentamientos humanos con los elementos naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población."

Así mismo, la fracción I del artículo 38 de la Ley citada, establece que la formulación y aplicación de las políticas locales de desarrollo urbano y vivienda será uno de los criterios específicos que deben de ser considerados en la regulación ambiental de los asentamientos humanos, y en el ámbito local, es el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua el instrumento que recoge estos criterios.

Constitución Política del Estado de Chihuahua

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1º y 2º, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

Las disposiciones de esta Ley establecen las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua; las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática, para que el Ejecutivo Estatal coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado y para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

Entre sus artículos relativos se encuentran:

Artículo 2. La planeación deberá llevarse a cabo como medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Gobierno del Estado y de los Gobiernos Municipales, sobre el desarrollo integral de la entidad, de acuerdo a los principios, fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población. Mediante la

planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados".

Artículo 7. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

I. A Nivel Estatal:

- a) El Plan Estatal de Desarrollo.
- b) Los Programas de Mediano Plazo:
 - Sectoriales
 - Regionales
 - Especiales
 - Institucionales
- c) Los Programas Operativos Anuales.
- d) El Convenio Único de Desarrollo.
- e) El Presupuesto de Egresos del Estado.
- f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.
- b) Los Programas Operativos Anuales.
- c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.
- d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado".

Artículo 9. En el ámbito del Sistema Estatal de Planeación Democrática, tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización, ejecución, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Planes Municipales de Desarrollo y los demás programas a que se refiere esta Ley".

Artículo 38. El Ejecutivo Estatal, las entidades de la Administración Pública Paraestatal y los Ayuntamientos, podrán concertar la realización de las acciones previstas en el Plan y los programas que se deriven de éste, con las representaciones de los grupos sociales o con los particulares e interesados".

3. ANTECEDENTES

3. ALCANCE DEL PLAN: Definición del área de estudio y de aplicación.

Definición de área de estudio.

El área de estudio considerada comprende una superficie aproximada de 1,150 has, delimitado físicamente de la siguiente manera:

- Al norte se define por el trazo de la Vialidad Los Nogales.
- Al este se delimita a todo lo largo de la Vialidad Sacramento C.P. Alonso Baeza López.
- Al sur contiene a la Colonia Jardines del Sacramento, se limita por la Calle Jardín de Vizcaya, hasta entroncar con la Av. Venceremos.
- Al oeste sigue su curso por la Av. Venceremos, haciendo su recorrido por las vías del ferrocarril, entroncando con la Av. Homero, siguiendo su curso hacia el norte con la Av. las Industrias.

Para la definición del área de estudio se tomó en cuenta los equipamientos de influencia de la zona, tomando en cuenta un área más grande del polígono (hasta 5 veces más), en la que se pueda realizar el diagnóstico y sustentar el desarrollo más adecuado que impacte para la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades entre otros.

Se tomaron en cuenta también los límites de las vialidades principales, las propiedades y límites de desarrollo mediante la identificación de las zonas homogéneas determinados por características similares del entorno construido.

Ver plano 01

Definición del área de aplicación.

La superficie de aplicación del presente documento de planeación es un polígono de 26,771.2731 m² con clave catastral 956-007-033. Se encuentra baldío en su totalidad y alguna vegetación arbustiva en su interior, se trata de un polígono semi regular, ubicado entre la Vialidad Sacramento, la Calle Monte Naranja, Calle Monte Perdido, Calle Monte Bavaro, terreno 2, fracción A, de la Col. Quintas Carolinas de ésta ciudad de Chihuahua, Chih.



El predio en imagen satelital y fotografías de sus diferentes vistas.

La propiedad que estará sujeta a las estrategias y normas establecidas por esta Modificación al PDU se define por las siguientes colindancias:

- Al norte con 49.404 metros, colinda con la Calle Monte Perdido.
- Al este cuenta con 301.136 metros y colinda con la Vialidad Sacramento.
- Al sur con trazo irregular, sumando una longitud de 156.65 metros tomando en cuenta las líneas curvas, colinda con el campo de futbol americano denominado Wild Cats.
- Y al oeste 91.179m colindan directamente con la Calle Monte Naranja, posterior a esto hace un quiebre y continúa con una longitud 227.734 metros colindantes a una reserva municipal.

Ver plano 02

b. Disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040.

Esta ciudad capital cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano publicado en el mes de diciembre del 2009 y su quinta actualización fue publicada el 21 de septiembre del año 2016, P.O. 76.

El P.D.U. es un instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, el cual dispone en el predio un uso de suelo de Recreación y Deporte, en una zona de borde de Río por estar en las inmediaciones del Río Sacramento.¹

Borde con ríos, arroyos y escurrimientos pluviales: Los ríos de la ciudad de Chihuahua han sido históricamente negados y deteriorados por el desarrollo urbano. Empleados como cloacas abiertas a lo largo de buena parte de la historia de la ciudad y destruidos sus bosques y comunidades de vegetación ribereña. El río Sacramento recientemente fue sujeto de una acción de borde urbana con la construcción de la vialidad que lleva su nombre. Sin embargo, el desarrollo urbano a lo largo de dicha franja aun no despliega criterios que consoliden la transición de lo urbano a lo natural. Por el contrario, se ha densificado la zona inmediata a la vialidad ribereña, por lo anterior éste predio deberá tomar las medidas necesarias para no impactar negativamente. Fuente: PDU 2040, página 362.

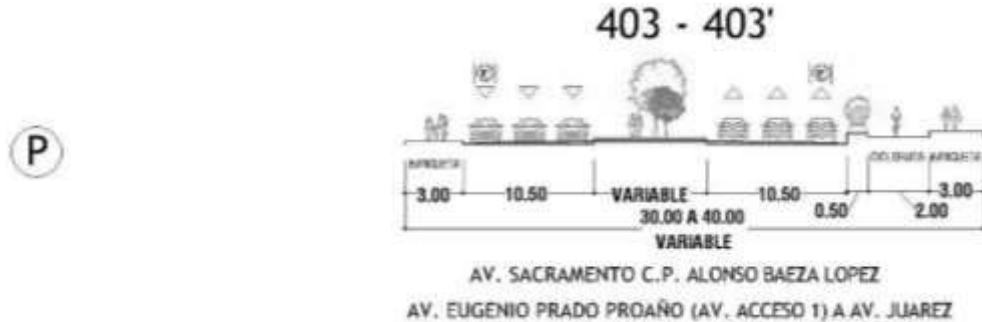
Ver plano 03

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial en este caso el predio se localiza en la zona urbana, en la zona de borde del Río Sacramento.

En cuestión de vialidades, la única vialidad de jerarquía primaria que marca el PDU en el predio es la Vialidad Sacramento, la cual actualmente cuenta con tres carriles por sentido, sin embargo contará contiguo a los cuerpos centrales con una ciclo ruta y banquetas, con una sección total de 30.00 a 40.00 metros.



¹ Según el PDU, Como áreas de borde se entenderá no solamente la línea, límite, o frontera donde se dividen los ámbitos urbanos del natural, sino también al contexto inmediato de esta línea.



Secciones viales actual (A) y futura (P) respectivamente, Fuente: PDU 2040 vigente.

Por lo anterior, el PDU propone una serie de ciclo rutas para garantizar una eficaz protección al ciudadano que anda a pie y en bicicleta, con la infraestructura especializada necesaria para incentivar su uso sostenible, localizando ciclo vías por las vialidades principales como la Vialidad Sacramento, por la Av. Fedor Dostoyevski y Calle Monte Alban.



Movilidad; Rutas de transporte y ciclo vías, Fuente: PDU 2040 vigente.

4. DIAGNÓSTICO

a. EL CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

En la Región, el Municipio de Chihuahua es uno de los 67 que integran el estado mexicano de Chihuahua, y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y su segunda ciudad más poblada.

A la ciudad de Chihuahua se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la "Región I Centro- Noreste" por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este Centro de Población cubriendo totalmente el territorio chihuahuense.

La ciudad tiene un importante papel en el desarrollo del norte del país. Es un lugar de paso de mercancías, enclave industrial y sitio estratégico para el desarrollo de comercio, negocios y turismo; sin dejar atrás que contiene la mayor concentración de servicios de calidad en la región, como los equipamientos de salud, recreación, deporte y educación.²

En Chihuahua la red de caminos y carreteras distribuidos en todo el territorio estatal suman 19 mil 720.3 kilómetros de longitud, los cuales son ejes carreteros y corredores de gran importancia como lo son:

- El eje internacional ciudad Juárez -Jiménez.
- Corredor al pacifico entre Ojinaga y los Mochis, Sinaloa.
- Corredor agroindustrial y de servicios entre ciudad Juárez- Delicias, estando la ciudad de Chih. dentro de estos corredores prioritarios.
- Sistemas urbanos de soporte al turismo.
- Corredor carretero internacional Juárez- Villa Ahumada- Chih.- Delicias- Camargo- Jiménez.
- Sistema de turismo de negocios: Cd. Juárez- Chihuahua- Delicias.
- Línea de ferrocarril Torreón- Cd. Juárez, que cruza diagonalmente de sureste a noreste nuestro Estado.

² Fuente: Plan de Desarrollo Urbano vigente, capítulo de Antecedentes.



Ejes carreteros de mayor importancia en Chihuahua

Estamos convencidos de que las vías de comunicación representan la base para detonar el desarrollo en general, cobrando una mayor importancia en el Estado de Chihuahua por su gran extensión territorial, que obliga a recorrer grandes distancias entre sus polos de desarrollo y sus poblaciones.

Actualmente en el ámbito urbano se enfrentan problemas para controlar el crecimiento disperso de los asentamientos humanos, el consumo de recursos naturales que son escasos, la contaminación y los altos costos de mantenimiento, se debe promover la calidad de vida, respondiendo a nuevas y más complejas necesidades sociales de poblaciones diversas (por sexo, edad, etnia) y en rápida transformación (envejecimiento, inmigración, nuevas estructuras familiares, nuevas formas de exclusión).

En los últimos años, el sector inmobiliario y la producción masiva de vivienda han generado una cuantiosa oferta de empleos, lo que permite equilibrar el ingreso de miles de familias que se han asentado en esta ciudad.

Actualmente, es una ciudad que continúa creciendo por efectos de la inmigración y el crecimiento natural de la población. El crecimiento demográfico en la ciudad de Chihuahua, aun y cuando ha disminuido paulatinamente la tasa de crecimiento, ésta continua siendo positiva. Por lo tanto la inmigración de familias de bajos recursos en búsqueda de trabajo y espacios para vivir es una demanda constante para el Estado; y por otro lado, la formación de matrimonios nuevos que implica la creación de hogares, vivienda, comercio y servicios.

La tendencia de crecimiento urbano se ha dado hacia el norte y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una constante hasta nuestros días, el predio se encuentra en el Noreste de la ciudad, una zona que crece más lento respecto a las mencionadas anteriormente, sin embargo no deja de tener potencial porque cuenta con grandes baldíos inmersos en la ciudad que podrían consolidarse fácilmente.

La ciudad de Chihuahua incluso, continúa manifestando déficits en algunos aspectos relacionados con los asentamientos existentes y en la cobertura de servicios para la población en general, como lo es la deficiente operación del sistema de transporte público, las carencias de pavimento y equipamiento en colonias populares y la cobertura de algunos servicios básicos adicionales.

La zona de influencia al predio se encuentra en un contexto en proceso de desarrollo, la mayor intensidad de usos y actividades es la Colonia Quintas Carolinas, justo en las inmediaciones del terreno.

Sin embargo existe otra zona entre la Avenida Venceremos y la Heróico Colegio Militar, estas viviendas se encuentran en constante deterioro y no cumplen con las normas exigidas por el reglamento de construcción. Muchas de estas casas presentan abandono o algún tipo de deterioro.

Las colonias que componen el área de estudio, por lo tanto de influencia son Atenas, Quintas Carolinas, Integración, Nuevo Triunfo, Quintas San Antonio, Real de Potreros, El Vergel y Santo Tomas, las cuales cuentan con equipamientos inmersos como los son el ITCH II, Primarias, Jardines de Niños y tan solo con una escuela Secundaria, cuenta con los parques de la Colonia Quintas Carolinas siendo los más representativos y cuenta con suficiente comercio de pequeña escala, con carencia de comercio de gran escala.

Finalmente la saturación de la zona es media, cuenta con un 75% de terrenos construidos y algunas reservas en breña, lo anterior se deduce a que se especula de cierta manera con los valores del suelo ya que la zona ya está conectada por vialidades principales que conectan de norte a sur.

b. TENENCIA DE LA TIERRA

La zona sujeta a la presente modificación menor es propiedad privada, a nombre de NESTOR GALVÁN CARREÑO. Se trata de un polígono de 26,771.2731m², con clave catastral 956-007-033, inscrito en el folio 71, libro 2662, sección 1, ubicado entre la Vialidad Sacramento, Calle Monte Perdido, Monte Naranja y Monte Bávaro, fracción A y B, de la Col. Quintas Carolinas de ésta ciudad de Chihuahua, Chih.

Ver plano 02

c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

La estructura urbana de la ciudad se entiende como un sistema conformado por elementos lineales o corredores que forman entre sí un conjunto de equipamientos y zonas homogéneas en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad.

En el caso de la ciudad de Chihuahua la estructura urbana se compone de un centro urbano donde existe una variedad de usos de suelo que abarcan: habitacional, comercial y de servicios, administrativos, financieros, de soporte turístico, religioso y espacios públicos. Además de este centro, se han localizado 3 subcentros en la ciudad, el Subcentro Norte es el más cercano al predio, está ubicado en la Av. Homero, lo atraviesa la Av. Tecnológico y lo limita la Av. Venceremos conteniendo el nuevo Campus de la UACH, el ITCH II, la comandancia de Policía Norte, el centro deportivo Tricentenario, Bomberos, el Complejo Industrial Chihuahua el más grande de la ciudad, etc.

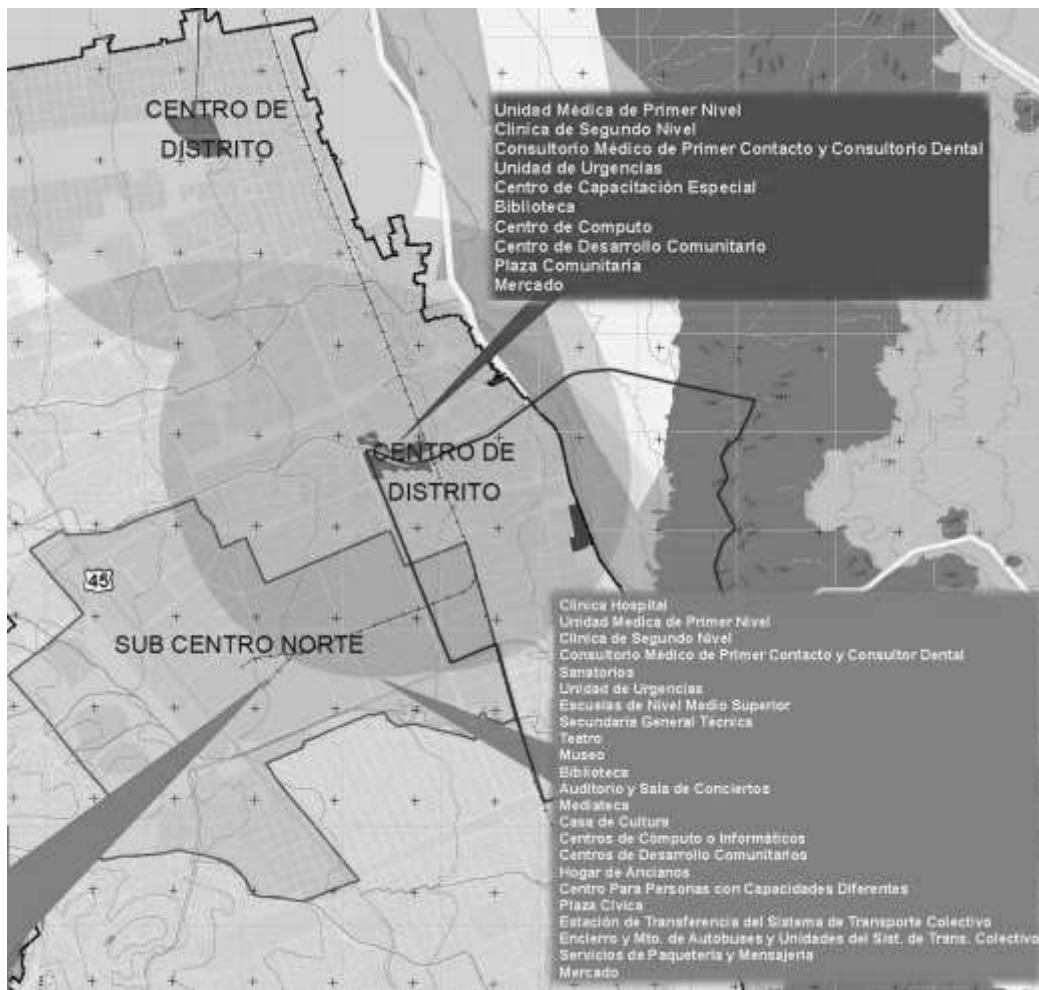
Al subcentro Norte todavía le faltan equipamientos y servicios de cobertura regional para consolidarse como los que marca el PDU que son una clínica, escuelas de nivel medio superior, Mediateca, Casa de cultura, plaza cívica, centros de cómputo e informática, etc.

En el caso del predio se localiza cercano al Centro de Distrito propuesto por el PDU, en la Av. Los Nogales, Av. Industrias y Av. Venceremos de la ciudad a 1.0 km aproximadamente.

Éste Centro de Distrito contendrá equipamientos de relevancia como lo son una Unidad de Medicina de Primer Nivel, Clínica de segundo nivel, consultorio médico, unidad de urgencias, centro de capacitación especial, Biblioteca, Centro de Cómputo, Centro de Desarrollo Comunitario, Plaza comunitaria y un mercado.

Con éstos equipamientos una vez consolidados se detonaría más la zona y subiría su valor catastral y plusvalía.

Lo que liga a los subcentros con el centro urbano son los corredores, mismos que a las afueras permiten la accesibilidad regional. Las tendencias de desarrollo alrededor de éstos corredores fueron el norte, el poniente y en menor grado pero con una relevancia significativa al suroriente.



*Plano de estructura Urbana en el norte de la ciudad de acuerdo al PDU vigente.
(Centro urbano, SU: subcentro, CD: centro de distrito)*

Los años recientes se caracterizan por un cambio radical en las tendencias de crecimiento, de tal forma que las zonas oriente y poniente donde existen zonas autorizadas para el desarrollo urbano, se perfilan como las de mayor crecimiento.

La estructura urbana actual de la zona de estudio está muy clara, sin embargo le falta consolidarse, incluso se pueden encontrar colonias con viviendas de nivel socioeconómico medio bajo y bajo en su mayoría, donde las zonas homogéneas se describen de la siguiente manera:

- La zona habitacional de nivel socioeconómico medio alto. En esta categoría están los fraccionamientos construidos hace pocos años, las cuales se denominan Real de Potreros y que son de un nivel socioeconómico mayor a las del contexto. Este fraccionamiento se encuentra sobre la Avenida Monte Albán y cuenta con 202 viviendas aproximadamente.

- Colonias populares de nivel socioeconómico medio bajo o bajo. En esta categoría las viviendas que fueron construidas hace más de 15 años, en su mayoría cuentan con un orden en cuanto al reglamento de construcción sin embargo no cuentan con una imagen ordenada en sus fachadas ni en sus diseños. En su mayoría son de 1 nivel.
- Zonas Comerciales y de Servicios: Estas se encuentran a lo largo de las calles colectoras como lo son la Av. Monte Albán y Calle Monte Everest, en ellas alberga todo tipo de comercio y servicios de barrio, sin embargo en los corredores como la Av. Heróico Colegio Militar, Av. Fedor Dostoyevski o Av. Los Nogales se cuentan con comercio de mayor escala o usos mixtos.
- Zonas de equipamientos. En este rubro entran las grandes piezas edificadas para usos no habitacionales, equipamientos públicos como el nuevo Campus de la UACH, el ITCH II, la comandancia de Policía Norte, el centro deportivo Tricentenario, Bomberos, etc. En otra escala se localizan los equipamientos de nivel básico como Primarias y Jardines de niños.

Ver plano 08.

d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La ciudad debe funcionar como un sistema cuya finalidad debe ser la de dotar de la mejor calidad de vida a sus habitantes, con el menor impacto negativo posible.

Para lograr lo anterior es fundamental que el desarrollo sea coherente con lo dispuesto en los planes de desarrollo con la finalidad de que la estructura, la distribución espacial de las actividades y la gestión de la ciudad estén orientadas a cumplir los objetivos expuestos.

El predio se localiza cercano al sub centro norte, donde los **Núcleos de actividad y atractores** con mayor concentración localizados en el contexto inmediato están a lo largo de la Av. Homero, Av. Tecnológico y Av. de las Industrias, con sus grandes comercios, equipamientos de cobertura regional y su Complejo Industrial Chihuahua, el más grande de la ciudad.

Este tipo de equipamientos generan un gran número de viajes, todos ellos desde sitios alejados a la zona, inclusive muchos de ellos de fuera de la ciudad.

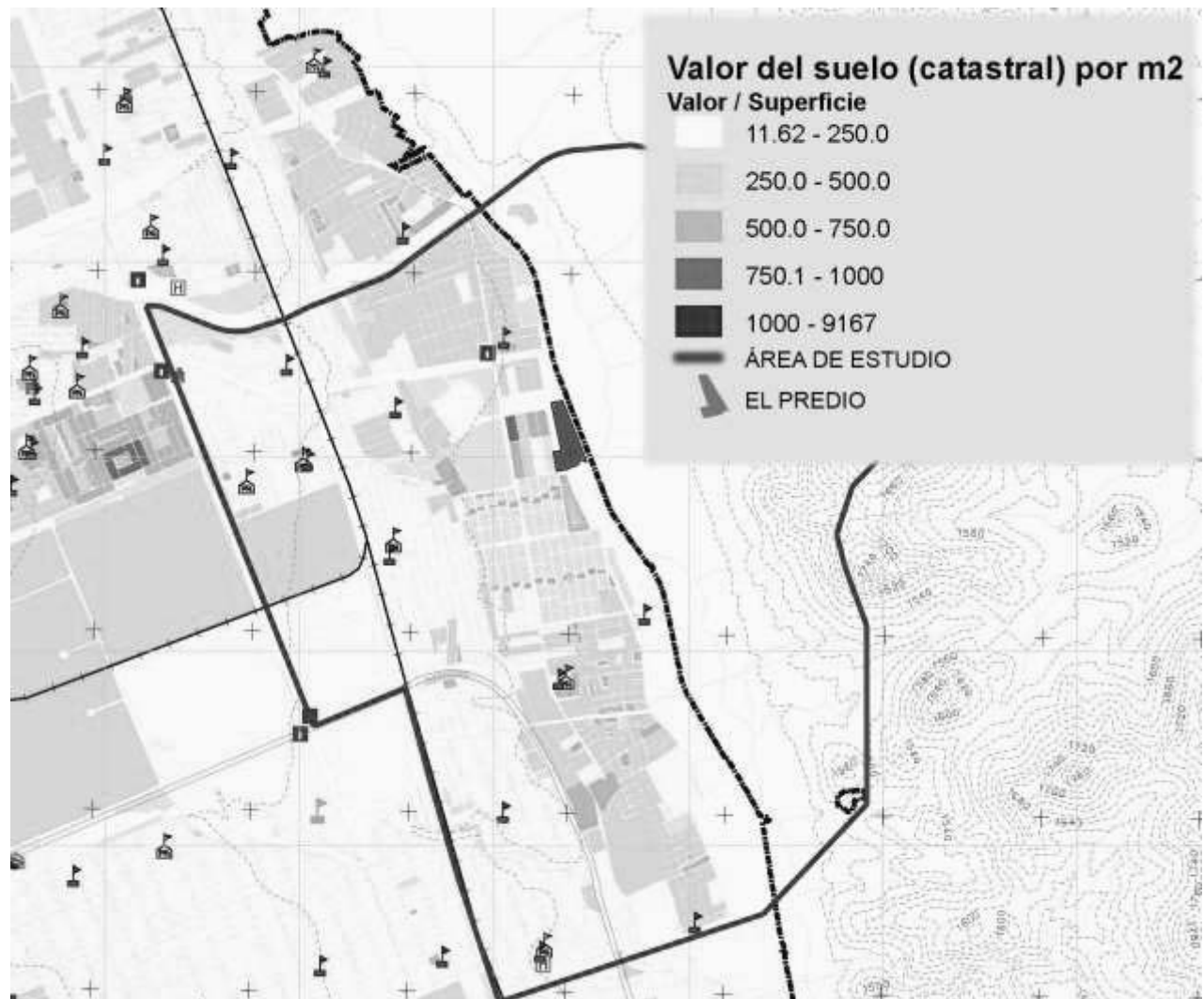
Los elementos atractores de viajes de la zona y sus alrededores están relacionados con las Universidades, como la UACH y el ITCH II, también con el comercio y los servicios para la población que habita en este sector. Que son los que se ubican en el cruce de las vialidades primarias Av. Homero y Av. Tecnológico.

Para términos de integración social, los equipamientos existentes como el parque Tricentenario han encontrado satisfactores que repercuten en su calidad de vida, como son la conectividad los servicios diarios, el entretenimiento y el deporte. Lo que se observa carente son lugares para la atención a la salud y la cultura.

e. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores como topografía, tipo de suelo, servicios, infraestructura, etc., en este caso es un predio que cuenta con todos los servicios y a su vez cercano al centro urbano o a corredores importantes.

El valor catastral del suelo en la zona de estudio está en un rango de \$250 hasta \$750 pesos el metro cuadrado.



Plano de estructura valores catastrales del suelo de acuerdo al PDU vigente.

f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática de la zona de estudio.

Análisis poblacional del Municipio de Chihuahua

El Municipio de Chihuahua, ocupa un área de 9,219.3 km², que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. La población rural del Municipio ocupa el 2% de la población total del Municipio, distribuido en el 98% de la superficie total del Municipio.

El Municipio de Chihuahua es el segundo más poblado del estado, según el Censo de Población y Vivienda de 2010 realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, la población total es de 878,062 habitantes, de ellos 427,488 son hombres y 450,574 son mujeres. De este estado un total de 819,543 viven en la ciudad de Chihuahua, cabecera municipal y capital del estado, lo que deja aproximadamente 10,000 habitantes en las restantes comunidades del municipio, que son en su mayoría pequeñas y de medio rural. La única localidad que supera los mil habitantes es El Sauz, que cuenta con 1,541, las restantes localidades son inferiores a mil habitantes.³

La distribución de la población en el Municipio de Chihuahua ha variado en los últimos cien años, los registros censales muestran que en 1900 la población del Municipio fue de 34,142 habitantes, distribuida en 3,737 habitantes de la zona rural y 30,405 habitantes en la Ciudad de Chihuahua. Esto es un 12 % de la población vivía en el área rural. Mientras que en el año 2010 la población de la zona rural fue de 10,311 habitantes y en la Ciudad de Chihuahua fue de 809,232 habitantes. Solo un 1.25% de la población habitaba la zona rural.

La tasa de crecimiento poblacional mantiene una tasa positiva, al año 1995 era de 3.52, al año 2000 de 1.40, al año 2005 de 2.62, al 2010 de 1.57 y actualmente al año 2015 la media es de 1.96.

La densidad poblacional promedio es baja debido a los desarrollos en zonas periféricas, sin embargo se detecta que existen sectores urbanos densamente poblados, algunos de los cuales cuentan actualmente con fuertes carencias en cuanto a accesibilidad y consolidación de equipamiento. Actualmente en la ciudad de Chihuahua es de 33.61 habitantes por hectárea, suponiendo una superficie urbana de 25,697.10 has.⁴

³ Fuente: Datos del Plan Municipal 2016-2018.

⁴ Dato elaborado en base a la traza hasta el 2010 de la ciudad de Chihuahua, por lo tanto se considera aproximada.

Año	Población total	Tasa de crecimiento poblacional	Superficie urbana (has)	Densidad de población (hab/ha)	Variación % densidad
1960	150,430				
1970	257,027	5.5	3,815.78	67.36	
1980	385,603	3.9	8,489.16	45.42	-21.94
1990	516,153	3	15,097.91	34.19	-11.24
1995	613,722	3	16,515.04	37.16	2.97
2000	657,876	1.6	18,055.04	36.44	-0.72
2005	713,613	4.4	19,024.07	37.51	1.07
2010	819,543	1.07	24,381.06	33.61	-3.90
2015	867,736	1.05	25,697.10	33.77	0.15

Tabla de densidad de población y crecimiento poblacional. Fuente Implan, INEGI y elaboración propia.

El municipio enfrenta un cambio demográfico de gran importancia como se pudo observar, la tendencia en los próximos años es el envejecimiento de la población. Últimamente la pirámide poblacional gana mayor peso en los rangos de edad de 45 a 64 años lo cual impacta directamente el desarrollo social. Lo anterior debe ser considerado a la hora de diseñar la política pública municipal.

La población ocupada está compuesta por personas de 16 o más años que trabajan a cambio de una retribución (salario, jornal, Beneficio empresarial, etcétera), en la ciudad la población ocupada es de 330,716 habitantes.

La población desocupada total es de 17,161 habitantes, lo que representa un 2.09% del total de la población.

Sector salud del Municipio de Chihuahua

En cuestión de servicios de salud se observa que al año 2010 había 663,832 habitantes derechohabientes a servicios de salud, los cuales 469,966 contaban con IMSS e ISSSTE, el resto con otros servicios. De acuerdo a información otorgada por el INFONAVIT (personas que cuentan con servicio de salud de IMSS) en el municipio de Chihuahua existen 53,943 personas con crédito que aún no lo han utilizado, lo cual justifica en gran parte la propuesta del desarrollo.

Salud	Chihuahua
Población derechohabiente	663,832
Población no derechohabiente	128,047
Derechohabientes en el IMSS	417,550
Derechohabientes en el ISSSTE	52,416

Tabla de derechohabientes de servicios de salud. Fuente: INEGI, Censo 2010.

Sector habitacional del Municipio de Chihuahua

En cuestión de vivienda y urbanización en la ciudad de Chihuahua se calculan 3.4 habitantes por vivienda y se cuenta con un total de 237,106 viviendas.⁵

Las viviendas particulares que disponen de agua de la red pública son 222,833, un 93.98% de la ciudad, las que disponen de energía eléctrica son un poco más con 227,587 viviendas y las que disponen de drenaje son 225,866 viviendas.

En cuestiones constructivas las viviendas particulares que disponen de piso diferente al de tierra son 224,842.

Las viviendas particulares habitadas en la ciudad de Chihuahua con piso de cemento o firme, madera, mosaico u otro material son 221,807, las viviendas particulares habitadas con piso de tierra fueron 2,903, las viviendas habitadas donde sólo uno de los cuartos se usa para dormir son 55,413, las viviendas que usan para dormir entre 2 y 25 cuartos son 169,441, las viviendas que cuentan en general con un solo cuarto se contabilizaron 5,346 y con tres o más fueron 202,017 viviendas.

Análisis poblacional del área de estudio

En el área de estudio se encontraron 10 áreas geo estadísticas básicas, lo cual contiene una población total de 26,290 habitantes de acuerdo a la información por agebs del Censo 2010, los cuales se muestran en la siguiente imagen.



La población femenina del área de estudio abarca el 50.81%, es casi igual en proporción que la masculina 49.18% de acuerdo a la siguiente tabla:

POBLACION				
N° AGEB	Clave	Población Total	Femenina	Masculina
1	639A	2,182	1,112	1,070
2	6328	1,682	859	823
3	6385	1,382	678	704
4	6807	3,160	1,641	1,519
5	6811	1,832	924	908
6	4891	1,300	666	633
7	5847	5,596	2,973	2,623
8	5851	2,821	1,295	1,526
9	5866	3,620	1,845	1,775
10	6794	2,715	1,366	1,349
TOTAL		26,290	13,359	12,930

Tabla con datos de población en el área de estudio. Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.

Vivienda y hogares

El total de hogares censales con jefatura suman 6,568, de los cuales el 25.58% cuentan con jefatura femenina y en su mayoría, el 74.42% con jefatura masculina tal y como se muestra en la siguiente tabla.

HOGARES CENSALES				
No. AGEB	CLAVE AGEB	TOTAL DE HOGARES CON JEFATURA	JEFATURA FEMENINA	JEFATURA MASCULINA
1	639A	560	126	434
2	4891	324	61	263
3	5847	1,614	457	1,157
4	5851	No especificado	No especificado	No especificado
5	5866	1,076	293	783
6	6328	468	138	330
7	6385	365	86	279
8	6807	892	210	682
9	6811	553	146	407
10	6794	716	163	553
TOTAL		6,568	1,680	4,888

Tabla con datos de hogares en el área de estudio. Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.

En cuestión de vivienda, las colonias que comprenden éstos 10 agebs son: Atenas, Quintas Carolinas, Integración, Nuevo Triunfo, Quintas San Antonio, Real de Potreros, El Vergel y Santo Tomas, las cuales según el censo 2010 acumulan 8,937 viviendas, de las cuales el 83.05% están habitadas tal y como se muestra en los siguientes datos:

VIVIENDA			
NO. AGEB	CLAVE DE AGEB	TOTAL DE VIVIENDAS	HABITADAS
1	4891	427	336
2	5866	1,390	1,078
3	5851	896	774
4	5847	1,997	1,625
5	639A	618	566
6	6385	410	367
7	6328	603	475
8	6811	714	559
9	6807	899	892
10	6794	983	750
TOTAL		8,937	7,422

Tabla con datos vivienda en el área de estudio. Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.

Según el censo 2010, las viviendas particulares que cuentan con agua potable en el área de estudio son 6,343, ocupa el 70.97%. En materia de drenaje sanitario el 27% de las viviendas no cuentan con drenaje sanitario, más que nada se trata de granjas o asentamientos irregulares sin embargo en algunos casos cuentan con fosas sépticas.

Según el Inventario Nacional de Vivienda 2016 del INEGI, las colonias que presentan recubrimiento en sus calles son la mayoría, sin embargo podemos encontrar 51 manzanas completas sin asfaltar y sin alumbrado público 14 manzanas.








Manzanas con	En todas las vialidades	En alguna vialidad	En ninguna vialidad	No especificado
 Recubrimiento de la calle	179	147	51	6
 Banqueta	134	170	73	6
 Guarnición	188	136	53	6
 Árboles o palmeras	58	250	69	6
 Rampa para silla de ruedas	59	74	244	6
 Alumbrado público	210	153	14	6
 Letrero con nombre de la calle	210	126	41	6

Tabla con datos del estado de la vivienda en el área de estudio. Fuente: INEGI, Inventario Nacional de vivienda 2016.

133 viviendas del área de estudio cuentan con más de 3 habitantes por cuarto, lo cual denota que los índices de hacinamiento son relativamente bajos, el 1.49%.

6,397 viviendas cuentan con recubrimiento en piso, 6,517 con energía eléctrica

Alfabetismo y escolaridad de la zona de estudio

Los indicadores nos permiten visualizar que la mayoría de la población asiste a la educación básica, tomando en cuenta que es la mayoría y comparando las estadísticas con los equipamientos de nivel básico existente se observa un déficit en la cantidad de niños debido a que son zonas con familias de edad avanzada, sin embargo los equipamientos educacionales básicos que se localizan en el sector son abundantes y todos se encuentran saturados de alumnos, sin embargo faltan escuelas secundarias y de nivel medio.

La zona se encuentra inmersa en zonas de trabajo lo cual le facilita al trabajador llevar a sus hijos a éstos institutos.

Sector económico del área de estudio

En cuanto a la posición que ocupa la población económicamente activa (PEA) en el área de estudio es de 10,046 habitantes, que representa el 38.21% de la población total del estudio, lo cual denota familias jóvenes, la cantidad de personas que se han

incorporado al mercado de trabajo, es decir, que tienen un empleo abarcan 9,610, abarcando el 95.66% de la población económicamente activa.

N° AGEB	Clave	PEA	POB. OCUPADA	POB. DESOCUPADA
1	639A	726	669	57
2	4891	539	505	34
3	5847	2,511	2,412	99
4	5851	no aplica	no aplica	no aplica
5	5866	1,611	1,557	54
6	6328	726	669	57
7	6385	553	511	42
8	6807	1,395	1,360	35
9	6811	821	803	18
10	6794	1,164	1,124	40
TOTAL		10,046	9,610	436

Tabla con datos económicos en el área de estudio. Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.

En cuanto a la población femenina económicamente activa, se observó que es menor a la población masculina. La población desocupada realmente representa un bajo porcentaje del 4.34% según la tabla anterior.

Con esto concluimos que existe casi nula demanda de empleo en la zona, ya que de la población económicamente activa ocupa un alto porcentaje estando empleada y cuenta con fuentes de empleo cercanas.

Sector Salud de la zona de estudio

En cuestión de salud nos damos cuenta que 17,881 (68.01%) personas son derechohabientes de algún servicio médico, es un porcentaje medio tomando en cuenta otros sectores de la ciudad.

La mayoría cuenta con IMSS, el 58.21% específicamente, el resto se reparte con otros servicios, entre los más representativos el ISSSTE con un 21.02% y el seguro popular con un 12.49% tal y como se muestra a continuación.

CANT.	AGEB	DERECHO HABIENTE	IMSS	POBLACIÓN ISSSTE	SEGURO POPULAR
1	639A	1,724	1,270	84	310
2	4891	1,066	727	41	183
3	5847	4,967	2,103	2038	372
4	5851	N/A	N/A	N/A	N/A

5	5866	3,183	1796	828	308
6	6328	1,432	728	261	317
7	6385	1,081	726	17	290
8	6807	2,793	2,039	253	292
9	6811	1,635	1,020	237	161
10	6794	2,299	1,505	436	292
TOTAL		17,881	10,409	3,759	2,233

Tabla con datos del sector salud en el área de estudio. Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.

El porcentaje de población derecho habiente a algún servicio es relativamente bajo y una de las razones principales podría ser el empleo informal.

g. MEDIO NATURAL

Clima

El Municipio de Chihuahua está localizado en una de las regiones semiáridas del país con pocos cuerpos de agua; cuenta con un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18 °C, y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y noviembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%. Cuenta con vientos dominantes del suroeste.

Geología

En la zona urbana se identifican estructuras de origen sedimentario sin embargo en el terreno por estar junto al Río Sacramento es de tipo Aluvial, que se ha formado a partir de materiales arrastrados y depositados por corrientes de agua.

Son suelos de origen fluvial, con perfil poco desarrollado formados de materiales transportados por corrientes de agua. Sobre su superficie se ha acumulado algo de materia orgánica.

No se presentan fallas geológicas y al no existir ningún grado de fallamiento, la falla más cercana se localiza al Este del predio por la Sierra Nombre de Dios.

Ver plano 04.

Suelos

El tipo de suelo en el área de aplicación se puede encontrar combinado con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura, en este caso se encontró Feozem con una fase física de Hálpico + Fluvisol Eutrico, con textura media.

El tipo de suelo "F" Feozem es de tierra oscura, debido al alto contenido de materia orgánica.

Los Feozems vírgenes soportan una vegetación de matorral o pastizales, en general son suelos fértiles y soportan una gran variedad de cultivos.

Los Feozems son de profundidad muy variable. Cuando son profundos se encuentran generalmente en terrenos planos y se utilizan para la agricultura de riego o temporal, de granos, legumbres u hortalizas, con rendimientos altos. Los Feozems menos profundos, situados en laderas o pendientes, presentan como principal limitante la roca o alguna cementación muy fuerte en el suelo, tienen rendimientos más bajos y se erosionan con más facilidad, sin embargo, pueden utilizarse para el pastoreo o la ganadería con resultados aceptables. El uso óptimo de estos suelos depende en muchas ocasiones de otras características del terreno y sobretodo de la disponibilidad de agua para riego.

Ver plano 05.

Vegetación

La vegetación natural de la zona de estudio y del predio es escasa, primeramente debido a que es una zona ya urbanizada, sin embargo en terrenos baldíos predomina el matorral desértico y vegetación halófila con presencia de huisaches. Los matorrales regularmente se presentan en pequeñas comunidades representados por huisache y mezquite de manera dispersa acompañados por vegetación secundaria y pastizal natural.



Vista de la vegetación del predio.

Junto al Río Sacramento podemos encontrar bosque de galería con algunos álamos y sauces, también encontramos vegetación de galería como jarillas, mezquites, vara dulce, carrizos, etc. que se presentan de manera más recurrente debido a que se cuenta con agua en el subsuelo.

Pendientes topográficas

La conformación topográfica es apta para el desarrollo urbano. La topografía específica del territorio donde se ubica el predio en estudio, cuenta con ligeras ondulaciones, en el punto más alto cuenta con 1430 MSNM y baja en dirección hacia el Este hasta los 1425 MSNM.

Se estiman pendientes variables entre 3 y 5% aproximadamente, predominando las pendientes más horizontales del 3%.

En general los rangos de pendientes que se identificaron en el predio son aptas para el desarrollo sin embargo existe la posibilidad de hacer movimientos de tierra para generar un mejor flujo del drenaje pluvial.

Ver plano 06

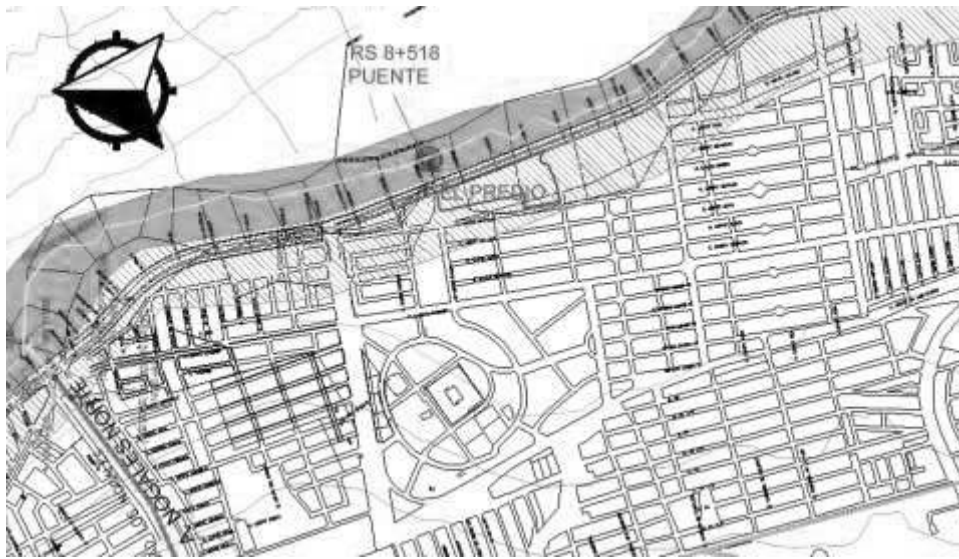
Hidrología superficial

Por el predio directamente no pasa algún arroyo, sin embargo después de la Vialidad Sacramento, se localiza una zona federal de 10.00 metros y posteriormente el Río Sacramento en estado natural.

El Río Sacramento viene desde el norte del municipio, tiene la cuenca más importante hasta su confluencia con el Río Chuviscar, al llegar a la ciudad de Chihuahua recibe a varios arroyos de segundo orden, en el caso del área de estudio se localizan las cuencas Nogales, los Arcos y el Picacho.

Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial de la ciudad de Chihuahua, en el cálculo hidráulico se observaron las siguientes condiciones de operación:

- A la altura de los fraccionamientos Minerales, entre la descarga del arroyo los Arcos y Nogales Norte, la capacidad del río es del orden de 1540 m³/seg, el caudal máximo para 1000 años es de 2,648 m³/seg, este tramo tiene capacidad para recibir, con problemas mínimos, el flujo máximo de una tormenta de 100 años.
- El puente alineado al noreste del predio, ubicado en el Km 8+518, se ha calculado que el gasto que puede pasar por esta estructura es de 505 m³/seg, representando con ello una obstrucción al flujo a la cual se deberá prestar atención.



Río Sacramento en el tramo que abarca el predio, donde se observa el puente, Fuente Plan Sectorial de Agua Pluvial en la ciudad de Chihuahua.

En la siguiente vista, se muestra el punto anteriormente mencionado RS 8+518 es un puente localizado al Este de donde inicia el predio en estudio, según el Plan Sectorial de Agua Pluvial en la Ciudad de Chihuahua, en éste punto se cuenta con una elevación de 1431 msnm, la sección inicial es de 20.00 m y tiene una pila de 1.20 m de ancho.



Vista del puente localizados el noreste del predio.

Ver plano 06.

En general, se concluye que el cauce del río Sacramento tiene cruces que representan obstrucciones importantes para un gasto máximo extraordinario sin embargo para éste estudio se tomó en cuenta la opinión de CONAGUA, la cual por medio del oficio No. BOO. 906.04-193 informa que con respecto a la delimitación de cauce y Zona Federal del Río Sacramento, el predio se observó libre de afectación por cauce y zona federal de la margen derecha del Río Sacramento.

CONAGUA
COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA

SEMARNAT

Dirección Local Chihuahua
Subdirección Técnica
Área de Aguas Superficiales y Subterráneas
Oficio No. BOO.906.04.-193

ING. NESTOR GALVAN CARREÑO,
PRESENTE.

Chihuahua, Chih., 18 de Julio de 2017

Me refiero a su escrito de fecha 11 de Julio de 2017, mediante el cual solicita se le marque o se le indique el NAMO (nivel de aguas máximas ordinarias) del río Sacramento en relación al predio ubicado en la Vialidad Sacramento entre las Calles Monte Perdido, Monte Naranja y Monte Bavaro, identificado como Lote de terreno N°2, Fracción "A" y Fracción "B" del Predio Quinta Carolina de esta Ciudad de Chihuahua.

Al respecto le informo que en base al plano N° OCRB-CHI-037-RSA011 de Delimitación de cauce y Zona Federal del Río "Sacramento" de fecha Diciembre de 2014 para verificar medidas y colindancias en base a plano catastral presentado con una superficie de terreno de 26,771.2731 m², se observó que la superficie del predio se encuentra libre de afectación por cauce y zona federal de la margen derecha del Río "Sacramento".

Sin embargo, en cuanto a una posible afectación por construcción de obra para desalojar los escurrimientos pluviales, será la Autoridad Municipal quien dictamine lo conducente, en apego a lo establecido en el artículo 131 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, que establece que las obras publicas de drenaje pluvial están a cargo y bajo la responsabilidad de las autoridades locales.

Sin otro particular por el momento, me es grato enviarle un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E
EL SUBDIRECTOR DE ASISTENCIA TECNICA OPERATIVA.

ING. PABLO LÓPEZ ARZATE

C.c.p. Lic. Kamel Athie Flores, Director Local Chihuahua, Presente.
C.c.p. M.I. Melchor A. López Ortiz, Jefe del Área de Aguas Subterráneas y Superficiales, Presente.
RAI/PLA/ng/2017

Av. Universidad #3300 Col. Magisterial, C.P. 31170, Chihuahua, Chih.
Tel (614) 432-24-00 www.conagua.gob.mx

Oficio emitido por CONAGUA.

La topografía drena hacia el sureste tal y como se muestra en la siguiente imagen, con un canal rectangular en lo que respecta al predio con una elevación de 1478 msnm. El ancho del canal cuenta con 6.60 metros y una profundidad promedio de 2.50 metros.

Aguas Subterráneas

La permeabilidad del terreno es uno de los factores determinantes en el porcentaje de escurrimiento. El comportamiento del agua subterránea se define por medio de la constitución de unidades geohidrológicas; éstas unidades se han definido considerando las posibilidades de las rocas de contener agua, según las características físicas, litológicas y estructurales, y la influencia del comportamiento hidrológico dentro de cada unidad, obteniendo así que en la zona de estudio cuenta con material no consolidado con posibilidades altas de absorción del suelo.

Al Este del predio que comprende la Sierra Nombre de Dios se localiza material consolidado con posibilidades bajas de absorción del suelo.

Ver plano 07.

h. MEDIO CONSTRUIDO

Uso de vivienda

La vivienda es un espacio que permite el desarrollo de la familia para satisfacer las necesidades para un desarrollo integral y las condiciones para su inserción en la sociedad, además de ser un indicador básico del bienestar de la población y de constituir el cimiento del patrimonio familiar.

Además la vivienda se destaca es un factor que tiene impacto en el desarrollo urbano así como en el desarrollo social y en el crecimiento económico.

Ver plano 08.

El área de estudio se centra entre un área mayormente habitacional, la cual está en proceso de consolidación ya que a lo largo de varios años, ésta zona de ha ido poblando y adquiriendo cada vez más equipamiento.

Según el PDU nuestro polígono de estudio está conformada por una zona habitacional con densidades de H60 y H45, de un tipo de vivienda de nivel medio a medio-bajo, donde la mayoría de las viviendas tiene como material de construcción el block. Sin embargo

también existe la construcción de ladrillo y de tipo mixto, este último por lo general son ampliaciones a las viviendas de tipo block.

En general, en el área de estudio identifican diversas tipologías de vivienda como se explica en el punto de zonas homogéneas de este documento, la vivienda se agrupa básicamente en 3 tipologías:

1. Vivienda de nivel medio - alto consolidada; las cuales se encuentran dentro del fraccionamiento Real de Potreros y que son de un nivel socioeconómico mayor a las del resto de los fraccionamientos o colonias. Este fraccionamiento se encuentra sobre la Avenida Monte Albán y cuenta con aproximadamente 202 casas.



Tipología de vivienda denominado Real de Potreros localizado en la zona de estudio.

En algunas ocasiones nos podemos encontrar viviendas remodeladas de alta calidad, donde los materiales y su tipo de construcción es buena, lo cual eleva el costo de las mismas.



Vivienda remodelada inmersa en las colonias.

Existen pocas viviendas en la zona de estudio que son de dos niveles, las que se encontraron presentan mayor continuidad, algunas se localizan al costado de la Avenida Homero, y en la colonia Atenas II.



Vivienda de dos niveles localizada frente al predio y en el área de estudio.

2. Vivienda en Colonias Populares; son viviendas de un solo nivel, que cuentan con un orden en cuanto al régimen de construcción ya que en su mayoría fueron construidas por alguna desarrolladora, sin embargo se han visto alteradas en tipología de fachadas y algunas han sido ampliadas a 2 niveles.

Sacando un aproximado del total de viviendas por la densidad obtenemos 12,057 casas habitación, en densidades que van en promedio de las 40 a las 60 viviendas por hectárea.

COLONIA	NO. DE VIVIENDAS (aproximado por densidad)
LOS POTREROS II	58
OLIMPO	90
OLIMPO II	79
QUINTAS SAN ANTONIO	131
QUINTAS SAN ANTONIO II	95
FRANCISCO DOMINGUEZ	405
EL VERGEL	141
QUINTAS CAROLINAS I,V	7,139
INTEGRACION	315
ATENASI-V	2,192
NUEVO TRIUNFO 60%	1,412

Tabla de colonias populares y numero de viviendas. Fuente; elaboración propia en base a la densidad.



Vivienda en las Colonias populares.



Vivienda en las Colonias populares.

3. Viviendas irregulares o de autoconstrucción; estas se encuentran entre la Avenida Venceremos y la Heroico Colegio Militar, estas viviendas se encuentran en constante deterioro y no cumplen con las normas exigidas por el reglamento de construcción. Muchas de estas casas presentan abandono o algún tipo de deterioro y suman un total de 1,519 viviendas.

COLONIA	NO. DE VIVIENDAS (aproximado por densidad)
NUEVO TRIUNFO 40%	942
NUEVO HORIZONTE	302
LAS QUINTAS y SANTO TOMAS	315

Tabla de colonias irregulares o de autoconstrucción y número de viviendas. Fuente; elaboración propia en base a la densidad.



Tipología de vivienda de autoconstrucción.

Uso de comercio y servicios

En el sector de comercio y servicios de la zona de estudio pudimos encontrar una concentración principalmente en los costados de la Av. Dostoievski y la Calle Monte Everest teniendo múltiples tiendas de auto servicio, abarrotes, tiendas de conveniencia, siendo esta intersección consolidada en la zona como el área más concurrida por los residentes de los alrededores de esta zona norte.

Los oxo's o tiendas de conveniencia fueron los establecimientos que encontramos en mayor cantidad y distribuidos en diferentes zonas, principalmente en avenidas y calles colectoras.



Oxxo del Río localizado dentro del área de estudio.

Por otra parte dentro de nuestra área de diagnóstico se encuentra Smart Los Nogales que como sabemos dota de comercio a mayor escala a toda la zona en estudio, siendo éste último con cobertura distrital.



Smart los Nogales dentro del área de estudio.

De acuerdo a los datos de la DENUE (Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas) en la siguiente imagen se muestran las unidades económicas en los giros de comerciales y de servicios de la zona de estudio. Estos giros suelen ser compatibles con el contexto de la vivienda en que están inmersos.



Comercio y servicios de la zona de estudio de acuerdo a datos de la DENUE.

Dentro de las colonias también podemos encontrar diversas tiendas de conveniencia y abarrotes que están distribuidas al interior, en donde quedan un poco más alejadas las vías principales, estos pequeños comercios son casas adaptadas para este fin.

Se está integrando el concepto de plazas comerciales dentro del área de diagnóstico en donde podemos encontrar un par de plazas nuevas sobre la calle Monte Albán.



Imágenes representativas de las plazas comerciales de reciente creación

En conclusión, los usos comerciales y de servicios se encuentran complementados en la zona, sin embargo aún faltan uso de cobertura distrital en la zona. Sin embargo por la localización estratégica del sector, se observa que la tendencia sigue dando pie a que se desarrollen más giros como éstos complementarios a la vivienda y a la ciudad.

Uso de equipamiento

Son un conjunto de edificios y espacios, mayormente públicos donde proporcionan a la población de los diferentes sectores de la ciudad servicios de bienestar social, apoyo para actividades económicas, sociales culturales y recreativas. La dotación adecuada de estos equipamientos le brinda a la población una mejor calidad de vida en la que se desenvuelven de manera social, económico y culturalmente.

Nuestra área de estudio cuenta con algunos equipamientos, sin embargo todavía se encuentra carente de otros o con falta de cobertura. Dentro de sus límites se localizan los siguientes equipamientos urbanos:

- 9 Guarderías.
- 5 Primarias.
- 8 Jardines de niños
- 1 Secundaria
- 28 Parques - Jardines.
- 7 Templos - Iglesias.
- 2 Centros comunitarios.
- 2 centros de rehabilitación

- 1 Unidad Deportiva.

Ver plano 09.

En los límites de nuestra área de estudio se cuenta con equipamiento de Cobertura Regional como lo es el Instituto Tecnológico de Chihuahua II y el Centro Deportivo Tricentenario.

Se puede observar que en toda el área de estudio no se cuenta con algún centro de salud público, son servicios que son indispensables para toda la comunidad y solo se cuenta con consultorios particulares,

La unidad de policías y bomberos más cercana se localiza a 15 minutos en la Av. Homero para caso de algún incidente o emergencia.

En cuestión de equipamientos de recreación y deporte, se cuenta con una unidad deportiva colindante al sur del predio: la cancha de Football Americano Wildcats y un parque Sumar de reciente creación que incita a los habitantes de esta colonia y vecinas a realizar actividades deportivas.



Campo de futbol wildcats ubicado al sur del predio.



Equipamientos de recreación y deporte de reciente creación (Sumar) colindante al área de estudio.

Cabe mencionar que existe una gran cantidad de parques/jardines desde los inicios de la colonia Quintas Carolinas, sin embargo el mismo equipamiento se encuentra en muy malas condiciones, bancas vandalizadas, no cuentan con sombra, muy poca vegetación y se observa basura, muy poca luz mercurial, las banquetas se encuentran en muy mal estado en algunos casos es solo tierra, lo que ha generado que estas áreas no sean utilizadas y aprovechadas como debieran.



Equipamientos de recreación y deporte dentro del área de estudio.

Estructura vial

La zona de estudio es fácilmente accesible desde la parte central de la ciudad a 6.5 km aproximadamente. La zona de estudio cuenta con una estructura vial bien definida, la traza de vialidades primarias forman una red de tal manera que prácticamente toda la zona norte de la ciudad se puede intercomunicar.

Ver plano 10 y 11.

Las vialidades que transitan de **Norte a Sur** son, la Vialidad Sacramento, la cual es de primer orden y de carácter primario la Av. Venceremos, que se encuentra a un costado del ferrocarril y la Calle Monte Everest.

- La principal vialidad que permite el acceso al predio es la Vialidad Sacramento C.P. Alonso Baeza López (de 2 sentidos), con una sección actual de 27 metros, ésta bordea todo el límite poniente del río del mismo nombre, facilitando la comunicación interurbana diseñada con la capacidad para manejar tráfico desde la zona norte de forma directa hasta el centro de la ciudad, entre el sur (acceso a Aldama y Aeropuerto) el centro (Av. Juárez), hasta el norte (Av. Los Nogales) la sección de esta vialidad será de 47.00m. La única desventaja de este libramiento es que solo cuenta con ciertas vueltas izquierdas.



Sección vial actual de la Av. Sacramento C.P. Alonso Baeza López, frente al predio. Fuente PDU 2040.

La vialidad Sacramento cuenta con carriles de aceleración en ciertos tramos, en general cuentan con 5.00 metros de ancho, el cual permite al conductor incorporarse a la vialidad sin riesgo por medio de dicho carril.



Vialidad Sacramento C.P. Alonso Baeza López, vista hacia el predio desde su carril lateral

- La vialidad Venceremos aún no se encuentra construida en su totalidad, se encuentra en mal estado en unas partes sin mantenimiento, ya que solo un tramo es el que se encuentra pavimentado no cuenta con las banquetas adecuadas.



Vialidad primaria a un costado de las vías del ferrocarril, Av. Venceremos.

Algunas calles locales dentro de la colonia Nuevo Triunfo, que en su mayoría intersectan con la Av. Venceremos, se encuentran en estado de terracería, lo cual deteriora la imagen y generan mucho polvo.



Calles en terracería que intersectan con la Av. Venceremos.

- La calle Monte Everest es una vialidad secundaria con dos carriles por sentido y un camellón central, con recorrido extenso que va desde la Calle Monte Albán hasta

la Av. Los Nogales, por ella cruzan las calles locales y la Av. Fedor Dostoyevsky, sin embargo la calle no cuenta con pasos peatonales ni con suficientes paradas para los camiones.



Vista de la Calle Monte Everest.

Otras vialidades de importancia de nivel primario y que transitan de **Este a Oeste** son la Av. Los Nogales, la cual canaliza al arroyo que lleva el mismo nombre y se une posteriormente al Río Sacramento, la C. Monte Albán, y Av. Fedor Dostoyevski, las cuales dan flujo continuo hacia la Vialidad Sacramento.

- La Av. Fedor Dostoyevsky si cuenta con las medidas necesarias para que exista buena circulación y se encuentra en buen estado debido a que es de reciente creación, es una vialidad de gran importancia ya que conecta hacia la Vialidad Sacramento. cuenta con 5 carriles en cada sentido, 3 centrales y 2 laterales, con su respectivo camellón y banqueteta.



Vialidad primaria Av. Fedor Dostoyevski.

- La Av. Los Nogales es una vialidad de gran importancia, ya que es extensa y cuenta con varias calles que se conectan a la misma. La avenida cuenta con 3 carriles por sentido, se encuentra en buen estado y si cuenta con las medidas necesarias, pero es importante señalar que hace falta colocar y/o resaltar los pasos peatonales existentes por lo mismo que es una vialidad extensa y abarca a varias colonias de la zona.



Vialidad Los Nogales con el canal el cual conecta con el Río Sacramento.

- La Calle Monte Albán desde la Av. Heroico Militar hasta entroncar con la vialidad Sacramento cuenta con tres carriles en ambos sentidos. Cuenta con abundante flujo vehicular en horas pico, por el hecho de que se conecta con la Vialidad Sacramento y cuenta con una intersección importante sin semaforización con la C. Monte Everest. Es una vialidad amplia y en buen estado, sin embargo, se es necesario implementar nuevos semáforos para evitar accidentes y darles preferencia a los peatones.

El predio se encuentra a un costado de la Vialidad Sacramento y colinda a su vez con calles terciarias o locales de 13.00 metros de ancho, como la Calle Monte Naranjo y la Calle Monte Perdido, pero que de igual manera son importantes para comunicarse. La primera en su totalidad se encuentra pavimentada y la últimas solamente está pavimentada de manera parcial.



Vista de la Calle Monte Naranjo colindante al predio.

Transporte

El sitio en estudio tiene la ventaja de contar con el sistema de transporte urbano, que circula sobre la Av. de las Industrias, Av. Homero, Av. H. Colegio Militar, Av. Los Nogales, Av. Fedor Dostoyevski y al interior de la colonia Quintas Carolinas por Calle Monte Everest.

En ésta última el transporte urbano no cuenta con paraderos ni estaciones, solamente en algunos lugares está el señalamiento físico, sin embargo se considera importante que la gente tenga un lugar para sentarse o esperar bajo sombra su autobús.

Sin embargo en otras vialidades diferentes como Av. Fedor Dostoyevsky, Vialidad los Nogales, Av. Heroico Militar y la Av. Homero, que tienen demasiada concurrencia y flujo vehicular, podemos encontrar algunos paraderos que puso el gobierno, pero algunas no tienen ni señalización sobre la parada del transporte, otras no tienen las estaciones adecuadas, o algunas no tienen una banqueta ancha para esperar el transporte.

Las rutas identificadas son: TECII y NOMBRE DE DIOS, el pago a los transportistas es por pasajero y no por distancia recorrida.

Infraestructura existente

Agua potable

Por ser una zona incluida dentro de la mancha urbana, cuenta con este servicio. Sin embargo se deberán construir las líneas de conducción adecuadas al interior del predio,

el abasto se hace por medio del Tanque Nombre de Dios que almacena su agua del pozo Sacramento Viejo, localizado al oeste del área de estudio.

El predio cuenta con una prefactibilidad por medio del oficio P.J.P.I.F. 087-07/2017 para éste cambio de uso de suelo específicamente, una vez modificado se dará una factibilidad para el giro específico que se desarrolle.

Drenaje sanitario

El desalojo de las aguas negras será por gravedad aprovechando que el predio se encuentra cerca del colector sacramento que conduce las aguas negras de la zona norte a la Planta de Tratamiento Norte.

Infraestructura eléctrica y alumbrado público

La zona cuenta con infraestructura eléctrica instalada que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se crean en ella.

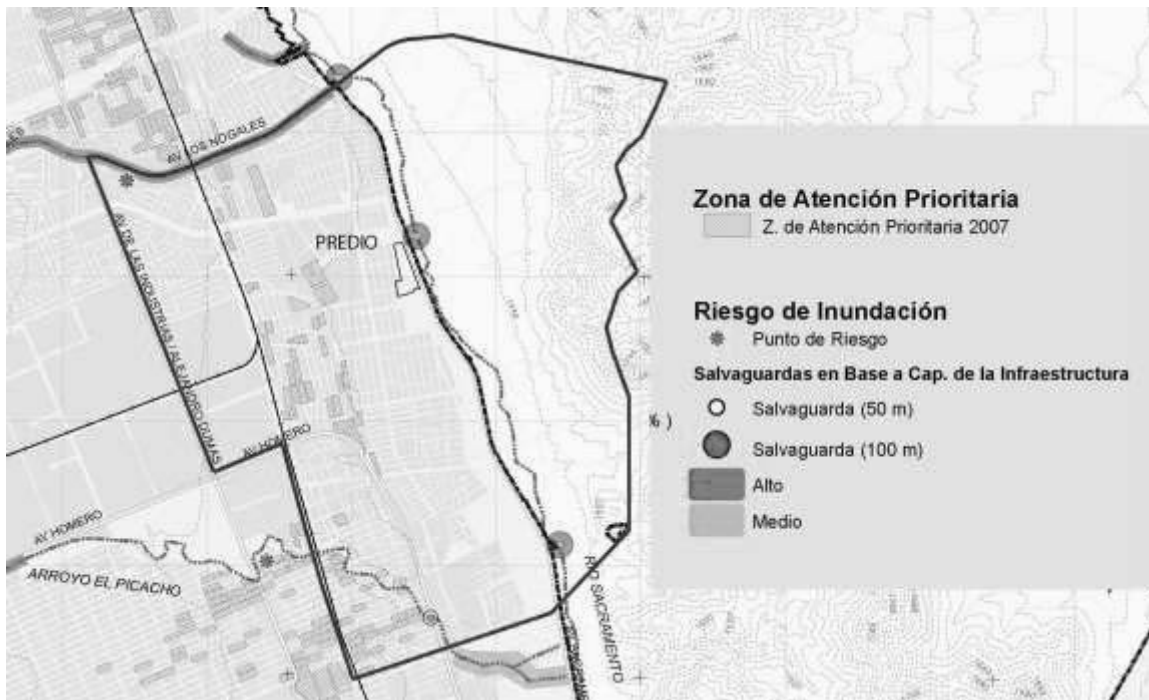
El predio cuenta con una factibilidad de servicio emitida por medio del oficio no. ZCH-P 231-/17, que menciona que existe la factibilidad de otorgar el servicio de energía eléctrica y que en base a lo que establece la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica las obras para suministrar el servicio deberán correr a cargo del solicitante.

Ver plano 12.

i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Riesgos naturales

Las aguas pluviales de la zona fluyen hacia el este hacia el Río Sacramento, su velocidad va hacia las partes bajas, de acuerdo al Atlas de Riesgo la zona no es susceptible a inundaciones, sin embargo deberá prestar especial atención en el puente que se localiza en la parte noreste del predio ya que puede interferir de cierta manera en el flujo continuo del río.



Riesgos Hidrometeorológicos en el área de estudio. Fuente: PDU 2040.

Riesgos Geológicos

Según el Atlas de Riesgos la zona noreste de la ciudad se encuentra en riesgo por erosión, sin embargo previo al estudio de los suelos el predio específicamente no se ve afectado.

También el plano muestra una serie de fallas de la sierra de Nombre de Dios y Sacramento, sin embargo el predio se encuentra libre de afectación y de la zona de influencia.



Riesgos Geológicos en el área de estudio. Fuente: PDU 2040.

Riesgos Antropogénicos

Este tipo de riesgo se identifica por la localización de las plantas de almacenamiento y distribución de gas embotellado (LP), gasolinas y demás derivados del petróleo.

La única gasolinera dentro de la zona de estudio se localiza en la esquina de la Calle Monte Everest y Av. Fedor Dostoyevski, sin embargo su radio de riesgo es completamente lejano al predio.



Riesgos Antropogénicos en el área de estudio. Fuente: PDU 2040.

j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

De acuerdo al Diagnóstico presentado para la zona de estudio se puede concluir como síntesis los siguientes puntos.

1. El predio cuenta con uso de suelo de Recreación y Deporte y se pretende uso Mixto Intenso.
2. El contexto es compatible con el giro requerido ya que hace falta consolidar y construir los terrenos baldíos inmersos en la ciudad.
3. La zona de estudio se encuentra en proceso de consolidación, con gran potencial de desarrollo debido a su accesibilidad y conectividad.
4. El área de estudio se ha caracterizado siempre por ser una zona que presenta una alta densidad habitacional, bien conectada vehicularmente y con equipamientos urbanos bien establecidos, sin embargo todavía tiene carencias en cuanto al mismo.
5. El predio cuenta con suficiente reserva de área verde para la zona, sin embargo lo que se recomienda es rehabilitar, remodelar y adecuar las existentes para que cumplan su función y sean utilizados por las personas.
6. La vivienda en la zona de estudio, se agrupa básicamente en 3 tipologías: vivienda de tipo medio- alto, vivienda en Colonias Populares; y vivienda de autoconstrucción.
7. El predio se localiza colindante a la vialidad Sacramento y puede ser accesible desde las calles locales Monte Naranjo o Monte Bavaro.
8. El predio actualmente permanece baldío, con colindancias de recreación y deporte, habitacionales y con reservas baldías con uso recreativo.
9. El arroyo no presenta riesgo alguno debido a que se cuenta con un oficio emitido por la CONAGUA no. BOO.906.04-193, emitido el 18 de Julio del 2017, donde menciona que se encuentra fuera del cauce y zona federal del Río Sacramento.
10. Cuenta con infraestructura casi a pie de lote y factibilidad de conectividad.

5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2017-2021

El Plan Estatal de Desarrollo 2017–2021, contiene un diagnóstico amplio y es a su vez la guía que establece las prioridades de gestión gubernamental para orientar el desarrollo en Chihuahua. Además, sustenta las decisiones en materia de gasto e inversión de los recursos públicos y las ordena a largo plazo, con el objetivo de sentar las bases para la erradicación de múltiples desequilibrios y desigualdades.

Ejes Rectores

Eje 3. Infraestructura, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente

Para lograr la efectividad de las acciones, políticas y programas gubernamentales, es necesario impulsar el desarrollo de infraestructura estratégica como factor clave, con el fin de elevar la competitividad en las regiones del estado y consolidar nuestras fortalezas económicas. Las comunicaciones, el desarrollo urbano y el agua son factores estratégicos que deben ocupar nuestra atención en relación directa con el cuidado del medio ambiente y la sustentabilidad del estado.

Dentro de los Objetivos, estrategias y líneas de acción cabe destacar lo siguiente:

Objetivo 8. Impulsar una administración eficiente de las reservas territoriales y la gestión urbana, ecológica y ambiental, por medio del aseguramiento de la información territorial, el manejo de trámites, el otorgamiento de permisos, licencias y registros para generar el fortalecimiento y la transparencia institucionales.

8.1 Disponer y proporcionar a la población en forma oportuna y transparente la información geográfica y catastral con la que cuentan los municipios y el Gobierno del Estado en materia de reservas territoriales, fondos legales, predios particulares, equipamiento y programas de desarrollo urbano, que sirvan a los programas de desarrollo económico y social del Estado.

8.2 Modernizar y agilizar los trámites, consultas y servicios en materia de desarrollo urbano, ecología y catastro que las y los usuarios y distintos entes públicos realizan ante el Gobierno del Estado, con el fin de otorgar mayor eficiencia en el tiempo de respuesta a su solicitud.

Objetivo 10. Mejorar el entorno urbano de manera equilibrada en pos de la sustentabilidad ambiental, con el objetivo de proporcionar seguridad e identidad a las y los habitantes de las zonas urbanas.

10.1 Orientar el desarrollo urbano con procesos sostenibles, sustentables y equilibrados.

10.2 Modernizar la infraestructura y equipamiento para la urbanización de las localidades del estado, dando prioridad a los grupos más vulnerados.

10.3 Incrementar y modernizar la infraestructura urbana de vialidades para una mejor movilidad y articulación de la comunicación interna en las localidades.

10.4 Constituir reservas territoriales propiedad del Gobierno del Estado para consolidar la oferta de espacios equipados para el desarrollo urbano y la vivienda.

b. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2016-2018

El Plan Municipal es el instrumento en el que se describen las políticas, los objetivos, las estrategias y las líneas de acción para la resolución de los problemas fundamentales que tiene la comunidad municipal de Chihuahua.

Las estrategias que competen a este Plan en cuestión de desarrollo urbano es obtener sustentabilidad y futuro para las hijas e hijos, fomentando el crecimiento y desarrollo ordenado sostenible del municipio, mediante acciones que mejoren la movilidad de las y los chihuahuenses, fomenten el esparcimiento sano de las familias y cuiden el medio ambiente.

Para lo cual se definieron los siguientes grandes programas que contribuirán a lograr dicho fin, los cuales son:

- Programa de Desarrollo Sostenible. El Municipio de Chihuahua cuenta con un desarrollo ordenado y sostenible, con mejores condiciones de movilidad, vivienda, equipamiento e imagen urbana para las y los chihuahuenses.
- Programa de Obra Pública Útil. El Municipio de Chihuahua cuenta con obra pública suficiente, necesaria y adecuada que facilita la movilidad, convivencia, seguridad y protección de las y los chihuahuenses.
- Programa de Medio Ambiente y Ecología. El Municipio de Chihuahua cuenta con una agenda para el cambio climático que garantice un medio ambiente sano, cuidando la ecología y ecosistemas de la ciudad mediante el cuidado de ríos y arroyos y un sistema eficaz para la disposición final de residuos.

- Programa de Servicios Públicos de Calidad. Las y los chihuahuenses cuentan con servicios públicos eficaces, eficientes y de calidad que contribuyen a la seguridad, protección y salud de las y los chihuahuenses.

C. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

El Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo a su género y rango de magnitud COMERCIO Y SERVICIOS menciona lo siguiente:

Artículo 64. Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde que se establecen a continuación de acuerdo a su tipología y a su ubicación. Para las tipologías diferentes a la habitacional el servicio de estacionamiento deberá ser libre y gratuito para sus usuarios, conforme a lo siguiente:

TIPOLOGÍA	NUMERO MINIMO DE CAJONES
Vivienda unifamiliar	1 por cada vivienda
Almacenamiento y abasto	1 por cada 200 m2 construidos
Tiendas de servicios	1 por cada 20 m2 construidos
Corralón de autos y grúas	1 por cada 100 m2 de terreno
Oficinas	1 por cada 30 m2 construidos
Bancos y agencias de Viajes	1 por cada 15 m2 construidos
Tiendas de productos básicos/autoservicios	1 por cada 40 m2 construidos Mínimo 6 cajones
Tiendas de servicios Baños públicos / Vapor, Estética Corporal, salones de belleza y Peluquerías,	1 por 20 m2 construidos
Tiendas de servicios lavanderías, sastrerías reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografía, lavado y lubricación de autos	1 por 30 m2 construidos

Se mencionan varios giros debido a que los anteriormente descritos son los probables a desarrollar. Si algún giro comercial o de servicios no se encuentre en esta tabla es porque no es compatible ni condicionado o bien, probablemente no está en las tablas de normatividad, si es así, se puede localizar el giro similar para definir el número de cajones.

d. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

El presente reglamento ha sido publicado recientemente el sábado 5 de Octubre del 2013, atendiendo a su género específicamente de desarrollo urbano.

SECCIÓN TERCERA**DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

Artículo 79. Para los efectos de este Capítulo se estará a lo dispuesto por la Ley y por la Ley de Equilibrio Ecológico. Quienes pretendan establecer un fraccionamiento deberán realizar las etapas de revisión de anteproyecto y proyecto ejecutivo con los requisitos mostrados en ésta normatividad.

Artículo 87. Los fraccionamientos de terrenos podrán ser del siguiente tipo:

- I. Habitacional. Cuando la mayoría de la superficie vendible se destine a este uso;
- II. Comercial. Cuando la mayoría de la superficie se destine a este uso;
- III. Industrial.
- IV. Campestre o Rural

Artículo 88. Los fraccionadores estarán obligados a entregar al Municipio áreas de donación para equipamiento urbano y servicios con frente a vía pública. Los propietarios de predios que no formen parte de fraccionamientos protocolizados deberán entregar al Municipio el área correspondiente para servicios al momento de realizar una acción urbana. El Municipio determinará las vialidades primarias o secundarias que por su importancia en la estructura vial de la ciudad deban ser consideradas como vías públicas, así como los porcentajes correspondientes de área para servicios:

VI. En fraccionamientos comerciales, se donará el 12% del área total.

Artículo 89. Tratándose de infraestructura:

- I. El Municipio será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos o vecinos, u otra persona física o moral que contravengan esta disposición, será nulo de pleno derecho;
- II. Una vez terminadas las obras de fraccionamiento, urbanización y construcción, el fraccionador podrá realizar la entrega recepción de las obras realizadas, a las autoridades y órganos operadores competentes.

III. Mientras no se realice la entrega recepción, el fraccionador está obligado a la prestación de los servicios y al mantenimiento de la infraestructura y equipamiento, así como a mantener vigente la garantía otorgada;

IV. Todos los fraccionamientos bajo cualquier régimen de propiedad deberán contar con los servicios de agua potable, agua tratada, alcantarillado sanitario, electricidad y alumbrado público;

V. Urbanización progresiva es aquella en la que el fraccionador o promovente ejecutará las obras mínimas de urbanización en el plazo y con las especificaciones reglamentarias que haya determinado el Ayuntamiento. Dichas obras podrán ejecutarse con la cooperación de los adquirientes de los lotes, predios, departamentos, viviendas, casas o locales,

Artículo 90. Las áreas de donación generadas por fraccionamientos deberán mantener el 4.5% del área total del fraccionamiento para áreas verdes, el porcentaje restante podrá ser dedicado a equipamiento urbano, según lo determine la Dirección, para lo cual deberá realizar previamente los análisis urbanos y de impacto vial correspondientes.

Artículo 158. Esta Sección tiene por objetivo regular la colocación, ubicación, distribución y uso de anuncios, publicidad y similares, en los sitios que tenga acceso el público o que sean percibidos desde la vía pública, con el siguiente propósito:

I. Asegurar que los anuncios generados para la publicidad de empresas, locales comerciales, de servicios, productos y demás actividades económicas y sociales, sean planeados, dosificados, diseñados y ubicados en la forma y en los sitios que autorice la Dirección, que no representen riesgo alguno a la población, ni contravengan los elementos de la imagen urbana y del paisaje en el contexto urbano y rural en que se pretendan ubicar;

II. Coadyuvar para que el Municipio ofrezca una imagen urbana ordenada, clara, limpia y libre de elementos que la deterioren visualmente, protegiendo la calidad del paisaje urbano y rural, y

III. Proteger los sitios, zonas e inmuebles de patrimonio cultural del Municipio con relación a la publicidad y señalización.

e. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISION 2040.

Este documento publicado en Diciembre del 2009 en el Periódico Oficial del Estado y su quinta actualización el 21 de Septiembre del 2016. Tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las

políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

Objetivos generales:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Estructurar a partir de centralidades, al conformar subcentros, reforzar la presencia y conectividad del espacio público y reactivar el centro histórico.
- Ofrecer usos mixto e intensificar y densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para el peatón y ciclistas, y elevar la eficiencia del transporte motorizado apoyando el servicio público.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Las **Políticas de Desarrollo Urbano** son:

- a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- b) La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- c) La recuperación del Centro Histórico
- d) La regeneración urbana
- d) La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- f) La conservación del patrimonio natural y construido; Mención específica merecen los cauces de escurrimientos pluviales que atraviesan la ciudad. Estos cauces a su paso por el espacio urbano deberán ser objeto no propiamente de restauración ecológica sino de forestación para permitir su aprovechamiento como espacios recreativos y para la forestación de la ciudad, caso que aplica a este instrumento de planeación.
- g) La diversificación y mezcla de usos del suelo
- h) La mitigación de riesgos
- i) La sostenibilidad ambiental
- j) El desarrollo social
- k) El desarrollo económico y la competitividad

En esta zona se encuentra también parte del cauce del Río Sacramento

AREAS DE BORDE. Zona situada en un área que se entenderá como el límite del área urbana y su destino e intensidad de uso habrá de corresponder a la indicada por la zonificación secundaria. Sin embargo, por su situación en relación inmediata con el

contexto natural, además estará condicionado a un Plan Maestro de Urbanización, el cual deberá integrar las siguientes características:

Proyectos urbanos de bajo impacto ambiental, en los cuales el diseño deberá contemplar una baja ocupación del suelo y un alto porcentaje de superficie de suelo permeable para facilitar, entre otros, la infiltración de agua al subsuelo. El diseño habrá de incluir agrupamientos de edificaciones en congruencia con el punto anterior. Habrá de proveer sus espacios abiertos en colindancia con áreas naturales, asimismo integrar una propuesta paisajística de delimitación del borde urbano.

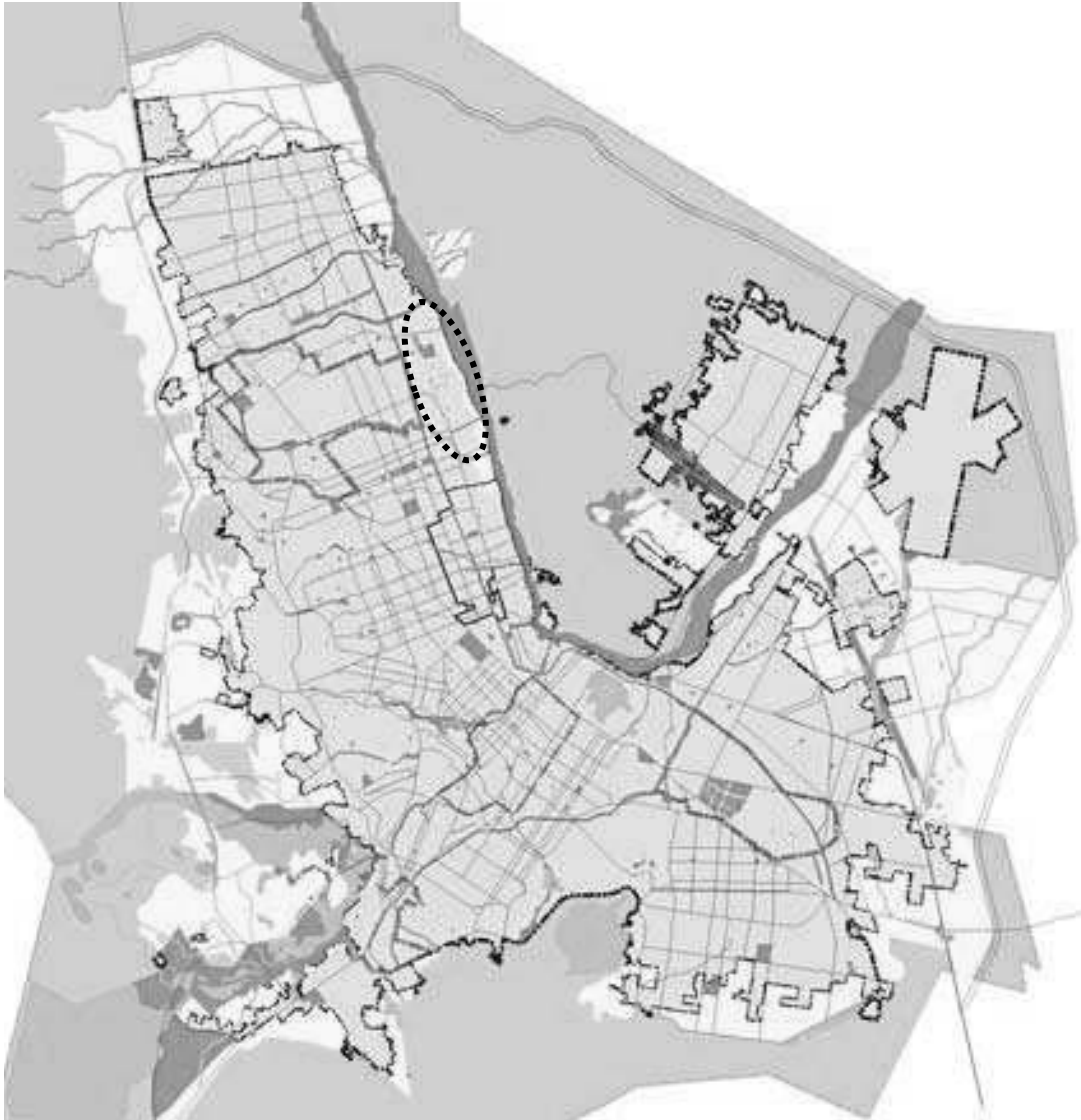
El predio se localiza en la catalogación de Borde con ríos, arroyos y escurrimientos pluviales y se consideran así a las zonas inmediatas al río Sacramento, el cual recientemente fue sujeto de una acción de borde urbana con la construcción de la vialidad que lleva su nombre. Sin embargo, el desarrollo urbano a lo largo de dicha franja aun no despliega criterios que consoliden la transición de lo urbano a lo natural. Por el contrario, se ha densificado la zona inmediata a la vialidad ribereña.

El río ofrece una oportunidad única en la ciudad, una ciudad de desierto, de contar con parques arbolados que requieren bajo mantenimiento y prácticamente nula irrigación donde podrían planearse y desarrollarse con relativa facilidad y baja inversión sistemas de circulación peatonal y ciclista de interconexión urbana, recreativa, y deportiva.

Se buscará atenuar el impacto del desarrollo urbano con un transecto que organice una menor densidad inmediata al río que paulatinamente aumentará al internarse en las zonas urbanas generales.

Así mismo, al ser los ríos elementos de gran valor ambiental y paisajístico deberá de asegurarse el acceso público a estos para acelerar su conversión en amenidades y espacios públicos. A lo largo del parque lineal público se deberán desplegar sistemas de circulación peatonal y ciclista. Estos parques deberán ocupar zonas por encima de los niveles de inundación, así como todos los elementos urbanos que se construyan en ellos deberán de considerar una calidad de construcción resistente a eventuales e imprevisibles inundaciones.

Este mismo criterio, pero en congruencia con su escala será aplicado a arroyos y escurrimientos que estén en esta condición de límite entre usos urbanos y no urbanos.



Arroyos y ríos susceptibles de intervención, para generación de corredores verdes. Fuente: PDU vigente.

NORMATIVIDAD DEL PDU

El PDU define específicamente para el terreno un uso de suelo de RECREACIÓN Y DEPORTE (ver plano 03), colinda con usos de suelo habitacionales y recreativos. Cuenta con todos los servicios de infraestructura lo que traerá un consecuente beneficio social.

Uso MIXTO INTENSO: Es una zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical.

Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, sub centros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus

áreas de influencia inmediata. Asimismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo.

Por lo anterior para construir el fin propuesto se requiere dejar una franja de amortiguamiento de área verde y un uso de suelo MIXTO INTENSO que cuenta con la siguiente normatividad.

VIV/ HA	DENSIDAD	LOTE	COS	CUS	% perme able	ALTURA	FRENTE	FONDO	RESTR.
	HAB/HA	MINIMO			libre	METROS / PISOS	MINIMO	MINIMO	REST. FRONTA L
35	140	120	0.80	3.00	según proy	según proy	10	según proy	no esp

6. ESTRATEGIA

a. Estrategia General

La estrategia general del presente estudio tiene como objetivo el cambio de uso de suelo de un predio de 26,771.2731m² de uso de Recreación y Deporte a uso Mixto Intenso, procurando la integración ordenada y equilibrada al medio construido de la zona.

En este sentido el PDU 2040, propone principios de sostenibilidad, cuidado del medio ambiente, crecimiento económico y beneficio social a través de los siguientes elementos:

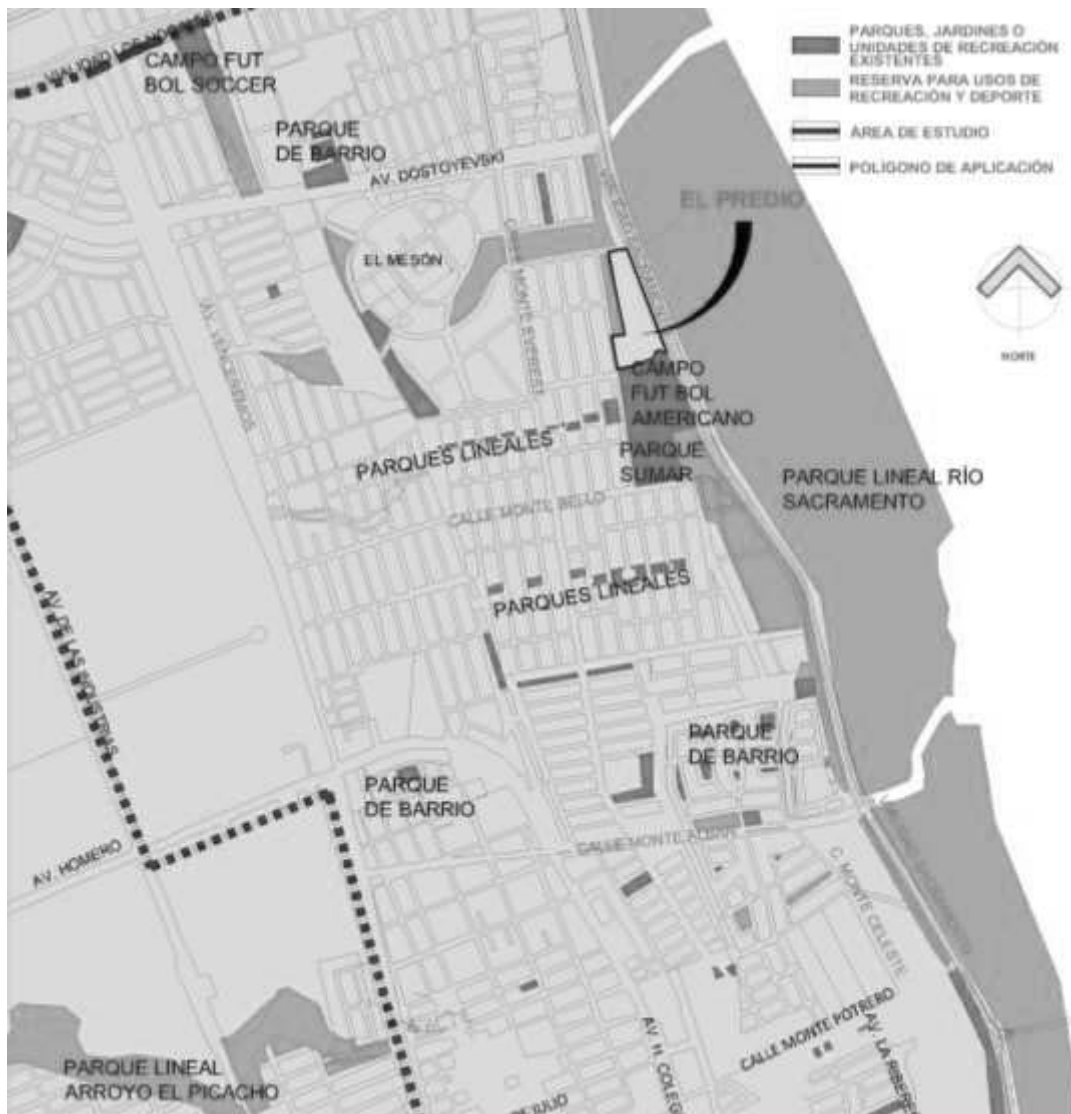
- Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos.
- Que se dé continuidad a la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos, justo donde el predio pretende colaborar urbanizando una reserva baldía.
- Con restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo, solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos, a lo cual el predio ya se encuentra en un área de reserva urbana.

El modelo descrito en este documento plantea la necesidad de colocar un uso complementario al uso habitacional, incluso tal y como se propone en el PDU, donde se podrá contar con zonas diversas de gran actividad urbana con empleos cercanos a las viviendas.

Si analizamos a detalle la Colonia Quintas Carolinas donde se localiza el predio, podemos encontrar que los usos de suelo predominantes son habitacionales con densidades que van de 40 a 60 viviendas por hectárea, sin embargo existen asentados otros giros de comercios, oficinas, talleres, etc. Algunos de ellos combinados con su vivienda y otros simplemente han transformado su vivienda original a locales.

También podemos encontrar áreas recreativas, parques y unidades deportivas, las cuales en muchos casos se encuentran consolidados o son de reciente creación y cuentan con calidad ya sea inmersos en los nuevos fraccionamientos o bien en reservas para éste uso como lo son el campo de fut bol wildcats y el parque Sumar, sin embargo encontramos otros parques que se encuentran deteriorados y sin mantenimiento.

También podemos observar que existen grandes reservas para éste giro debido a que se pretende hacer un parque lineal en el río sacramento o en el arroyo el picacho. Otra reserva importante es la que se pretende en el antiguo casco de la quinta carolina tal y como se muestra en la siguiente imagen.



Plano que muestra las áreas de Recreación y Deporte existentes y en reserva.

Si observamos la imagen anterior detenidamente se observa que existe una gran extensión de reserva de área verde en la zona, lo cual contribuirá a acercarse a los 10 m² de área verde por habitante, que recomienda la Organización Mundial de la Salud, si a esto le añadimos que cualquier proyecto por estar en colindancia con la vialidad Sacramento (Ribereña), tendrá que dejar una franja de área verde en su zona de borde para amortiguar el impacto, la superficie de área verde incrementa.

Por lo anterior concluimos que la estrategia general de éste proyecto, no afecta al contexto, sin embargo contribuye a la consolidación de un espacio baldío inmerso en la ciudad. También tiene ventajas debido a que de acuerdo al uso de suelo propuesto probablemente se generarán empleos para los habitantes o bien mejorará la imagen urbana del contexto.

b. Políticas de desarrollo

Las políticas de desarrollo del proyecto coinciden con las de la ciudad de Chihuahua que requiere consolidar y densificar la ciudad, con una visión de sustentabilidad social, económica y medioambiental.

Esto significa, encontrar los sitios de oportunidad donde existan baldíos con potencial que aporten a la consolidación de sub-centros que cubran territorial y socialmente la demanda de la población en radios de influencia relativamente accesible, que no impliquen una movilidad excesiva. Las premisas de planeación para integrar el proyecto a la zona y la ciudad son las siguientes:

- Integrarse el esquema vial primario contemplado en los instrumentos de planeación vigentes.
- Adaptarse a una estructura urbana, creando un comercio que consolide la zona habitacional satisfaciendo sus necesidades.
- Ordenar la zona desde el punto de vista de la imagen urbana, ya que se pretende consolidar un predio baldío inmerso en el desarrollo habitacional ya consolidado.

c. Zonificación Primaria

De acuerdo al objetivo y alcances de este documento de planeación, por tratarse de la propuesta de cambio de uso de suelo de un predio en el interior de la zona urbanizable, no se generan modificaciones en la zonificación primaria del Plan de Desarrollo Urbano vigente para el centro de población Chihuahua, quedando en la zona “u” urbana.



Zonificación Primaria. Fuente PDU 2040.

d. Zonificación secundaria / usos de suelo

En la zonificación secundaria se tomó en cuenta el contexto inmediato, para la urbanización será necesario llevar a cabo ciertos movimientos de tierras para el óptimo aprovechamiento del predio de 26,771.2731m² y para evitar riesgos de inundación.

Ver plano 13.

La propuesta de este Plan es un uso de suelo MIXTO INTENSO (21,424.27 m²) y se conserva una fracción de recreación y deporte (5,347.00 m²), los cuales cuentan con una franja 18 metros lineales paralelos a la a la vialidad Sacramento a todo lo largo del predio. Esta franja servirá como área de borde, de captación de drenaje pluvial y como amortiguamiento hacia la vialidad y el Río Sacramento aminorando el impacto ambiental que pueda generar el desarrollo. A su vez se cuenta con una reserva de 5.00 metros lineales paralelos a la Vialidad Sacramento, los cuales servirán para facilitar accesos y salidas sin interrumpir el tráfico vehicular.



Propuesta de usos de suelo sobre imagen satelital donde se observa el alineamiento y el área de borde.

El uso Mixto Intenso puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda. Está localizado en un corredor estratégico así como en el área de influencia inmediata del centro de Distrito ubicado en la Av. los Nogales y Venceremos. Asimismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de

compatibilidad de usos de suelo para los giros que probablemente pueda adquirir el predio como los siguientes:

No.	USOS	"M3", MIXTO INTENSO	
I	HABITACIONAL		COND.
1	UNIFAMILIAR	P	
2	PLURIFAMILIAR	P	
VII	COMERCIO Y SERVICIO VECINAL		
1	VENTA DE ABARROTES, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS HASTA 50m ²	P	
2	OFICINAS HASTA 50m ²	P	
7	OFICINAS DESDE 51m ² HASTA 300m ²	P	
1	OFICINAS DE MAS DE 300m ²	P	
3	RESTAURANTE-BAR, BARES, CENTROS NOCTURNOS, SALON DE EVENTOS Y SALON DE FIESTAS	C	2
4	TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 300m ²	P	
7	AGENCIA AUTOMOTRIZ	C	6
8	VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	C	6
X	COMERCIO Y SERVICIOS REGIONAL		
1	VENTA DE MATERIALES PETREOS, REFACCIONARIAS Y FERRETERIAS DE MAS DE 300m ²	P	
XI	BODEGAS Y ALMACENES		
1	ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS PERECEDEROS	C	6,8
2	ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS	C	6,8
3	DEPÓSITOS MÚLTIPLES DE MADERA, VEHÍCULOS Y DE MAQUINARIA	C	6,8
XIV	MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	C	6,13
1	HERRERIA, BLOCKERA. TORNOS, CARPINTERIA, SOLDADURA	C	6,13
XVIII	INSTALACIONES ESPECIALES		
1	DESHUESADERO DE AUTOMÓVILES (YONQUES) Y MATERIALES RECICLABLES	C	6,13

Donde:

P= USO PERMITIDO

C= USO CONDICIONADO (REVISAR EL NUMERO CORRESPONDIENTE A LA CONDICIONANTE)

Las condicionantes que corresponden a cada número se enlistan a continuación:

2. Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.
6. sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. Resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma.
8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.
13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales.

La normatividad que requiere un uso de suelo MIXTO INTENSO según el PDU es la siguiente:

VIV/ HA	DENSIDAD HAB/HA	LOTE MINIMO	COS	CUS	% perme able libre	ALTURA METROS / PISOS	FRENTE MINIMO	FONDO MINIMO	RESTR. REST. FRONTAL
35	140	120	0.80	3.00	según proy	según proy	10	según proy	no esp

Lineamientos normativos para el uso de comercio y Servicios tipo 2 (en áreas estratégicas).

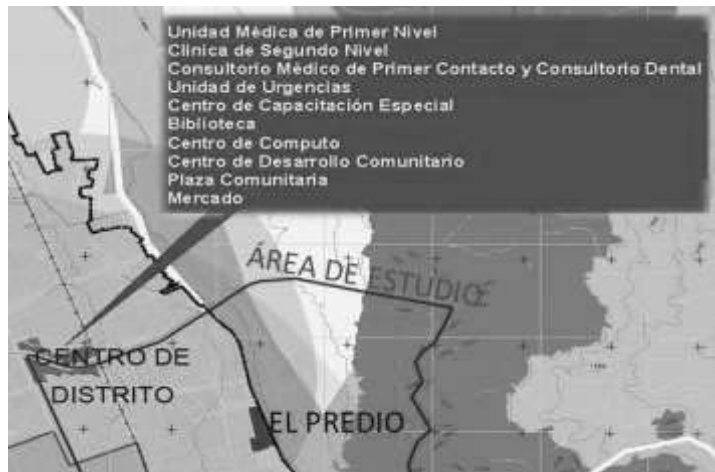
Debido a que no se ha concluido la venta del terreno, no se cuenta con un proyecto específico y con giros claramente establecidos para este lote, sin embargo los giros que se describieron en la tabla de compatibilidad anterior, tienen congruencia con el contexto y no lo afecta negativamente, al contrario la mixtura de usos que se requiere en la zona sería favorecedor.

En conclusión el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad, así como con la ocupación de los grandes baldíos. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que en la zona se encuentra una mixtura de usos compatibles.

e. Estructura Urbana

Dentro de la estructura urbana del predio, se podría decir que tiene cobertura de equipamientos regionales ya que se localiza a 2.00 km del subcentro norte, el cual cuenta con equipamientos de carácter regional, de carácter gubernamental, etc. Sin embargo todavía falta equipamientos por consolidarse de acuerdo a lo que define el PDU que son una clínica, escuelas de nivel medio superior, Mediateca, Casa de cultura, plaza cívica, centros de cómputo e informática, etc.

El predio se localiza cercano al Centro de Distrito propuesto por el PDU, en la Av. Los Nogales, Av. Industrias y Av. Venceremos de la ciudad a 1.0 km aproximadamente. Que contendrá equipamientos de relevancia como lo son una Unidad de Medicina de Primer Nivel, Clínica de segundo nivel, consultorio médico, unidad de urgencias, centro de capacitación especial, Biblioteca, Centro de Cómputo, Centro de Desarrollo Comunitario, Plaza comunitaria y un mercado.



Unidad Médica de Primer Nivel
Clínica de Segundo Nivel
Consultorio Médico de Primer Contacto y Consultorio Dental
Unidad de Urgencias
Centro de Capacitación Especial
Biblioteca
Centro de Computo
Centro de Desarrollo Comunitario
Plaza Comunitaria
Mercado

Plano de Macroyectos de la Estructura Urbana de la ciudad.

El equipamiento urbano adquiere importancia en la calidad de vida en tanto que son los elementos que atienden necesidades sociales básicas para el bienestar (comercio, servicios, educación, salud, recreación, abasto, etc.). También son elementos de uso público que ayudan a definir la estructura y funcionalidad urbana, específicamente son factor relacionado con la movilidad urbana.

f. Infraestructura

Agua potable y drenaje sanitario

Por ser una zona incluida dentro de la mancha urbana, cuenta con este servicio, el predio cuenta con una prefactibilidad emitida por la JMAS por medio del oficio P.J.P.I.F. 087-07/2017 para éste cambio de uso de suelo específicamente, una vez modificado se dará una factibilidad para el giro específico que se desarrolle debiendo construir las líneas de conducción que se requieran.

El requerimiento de agua potable máximo sería de 21.143 litros por segundo tomando en cuenta giros de bodegas u oficinas con un aproximado de 21 lotes, en caso de contar con viviendas se podría requerir 14.35 lps como gasto máximo en la densidad de uso mixto.

El desalojo de las aguas negras será por gravedad aprovechando que el predio se encuentra cerca del colector sacramento que conduce las aguas negras de la zona norte a la Planta de Tratamiento Norte.

Las colonias existentes en la zona tienen sus redes de alcantarillado conectadas a un sistema troncal de colectores sanitarios que desembocan al sureste del área de estudio que a su vez dirige sus aguas negras a la PTAR norte.

Electrificación y alumbrado público.

El alumbrado público y distribución de energía eléctrica están a cargo de la CFE, por ser una colonia popular consolidada cuenta se cuenta con el contrato para éste servicio a pesar que la calle no cuenta con banquetas ni pavimento.

En el caso específico del predio, se anexa copia oficio de factibilidad emitida por la CFE por medio del oficio ZCH-P-231/2017.

g. Estrategia de vialidad

No existe un impacto vial significativo debido a que las vialidades a evaluar son Vialidad Sacramento C.P. Alonso Baeza López, en el tramo comprendido entre Av. Fedor Dostoievsky y Calle Monte Albán. Estas últimas no presentan problemas de saturación debido a que es una vialidad de paso, diseñada con la capacidad para manejar tráfico desde la zona norte de forma directa hasta el centro de la ciudad prácticamente sin semaforizaciones y con pocas vueltas izquierdas.

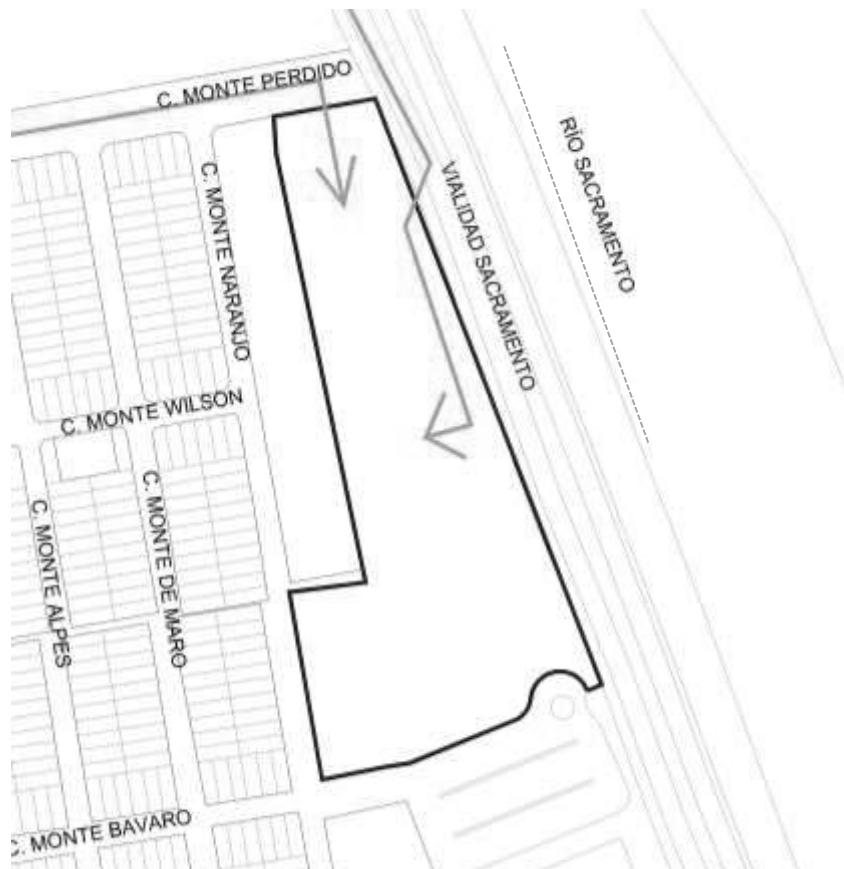
Para la vialidad Sacramento en los cruces mencionados anteriormente por ser los más cercanos al predio, se encuentra operando a un nivel de servicio "C" según los datos obtenidos en las horas de máxima demanda que son las las: 7:30 a.m. a 8:30 a.m., 1:30 p.m. a 2:30 p.m. y de 6:30 p.m. a 7:30 p.m., concluyendo que la vialidad se encuentra dentro del flujo estable, con velocidades de operación que se mantienen adecuadas para las condiciones del tránsito.

Cabe mencionar que adicional a éste análisis, aunque la vialidad Sacramento justo en el proyecto ya no maneja los carriles laterales de baja velocidad que tenía contemplados en la anterior actualización, el proyecto pretende incorporarlos dentro de su lote para facilitar el tránsito de los vehículos y evitar obstrucciones de tránsito en la zona. Adicional a esto, fuera del lote y colindante a la vialidad Sacramento se encuentra una franja de 5.00 metros lineales, los cuales fueron reservados para amortiguar flujos de entrada y salidas de vehículos.



Sección vial Vialidad Sacramento Fuente: PDU 2040 vigente.

Por lo tanto los movimientos direccionales que se observaron en la intersección de la vialidad Sacramento con la calle de acceso al predio se observa sin problemas contemplando que se tendrá que utilizar un acceso alternativo por la Calle Monte Perdido, el cual estará sujeto al proyecto ejecutivo donde tendrá que resolver lo anteriormente expuesto. El el predio no deberá contemplar accesos vehiculares ni área de carga y descarga por las calles Monte Naranjo y Monte Bávaro.



Accesibilidad directa al predio.

7. INSTRUMENTACIÓN

a. Programación de acciones

Los instrumentos para llevar a cabo la ejecución de ésta modificación están sustentados en los procedimientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y en los reglamentos Municipales en la materia.

1. Aportación del suelo
2. Estudios y proyectos Ejecutivos
3. Pago de derechos
4. Desarrollo de Infraestructura
5. Urbanización y/o edificación

En la siguiente tabla se relacionan las acciones necesarias para el desarrollo del proyecto motivo de este documento de planeación, se tiene contemplado concluir la autorización del cambio de uso de suelo en este mismo año 2017.

Una vez modificado y autorizado el uso de suelo se tiene programado iniciar con las ventas potenciales del terreno para a su vez iniciar con los trámites para obtener el permiso correspondiente de construcción.

Los agentes para la ejecución de cada una de las acciones antes descritas pertenecen al sector privado, fundamentalmente, aunque por Ley se requiere de la coparticipación del sector público y del sector social.

- Participación del sector privado; el responsable de la modificación o cambio de uso de suelo para que el mismo pueda ser desarrollable.
- Participación del sector público; En este caso el Estado y el Municipio, que de acuerdo a la legislación vigente, al sector público le corresponde la aprobación de los planes y proyectos, así como recibir los pagos por derechos y permisos para la ejecución del desarrollo urbano. También el sector público recibe en donación las áreas que se destinaran a áreas verdes y equipamientos públicos.

En la siguiente tabla se muestran las acciones y responsabilidades:

Acciones	Estado	Municipal	Privado
1. Aportación del suelo para el proyecto			X
2. Aprobación del cambio de uso de suelo		X	

3. Publicación en el periódico oficial del Estado	X		
4. Licencia de uso de suelo para el giro correspondiente		X	X
5. Trámites y licencias de construcción para iniciar con la obra.		X	X

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

Corto plazo (CP). Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 a 2 años. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de planeación, su venta e inicio de la urbanización, incluye subdivisiones o lo que aplique en cada caso. Se debe iniciar los accesos y dotación de la infraestructura troncal.

Mediano Plazo (MP). Es el plazo que comprende los siguientes 3 años, en este plazo se debe iniciar la consolidación del proyecto o los proyectos para consolidar el terreno.

8. BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.

INEGI. Cartografía Digital de México Datos por Ageb

INEGI. DENU Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

INEGI. Inventario Nacional de Vivienda.

Normas Básicas de Equipamiento Urbano SEDESOL.

www.implanchihuahua.gob.mx

<http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>

Plan Municipal de Desarrollo 2016-2018

Plan Sectorial de Agua Pluvial para la ciudad de Chihuahua.

Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua.

9. CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL
SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO
LUCÍA CHAVIRA ACOSTA
Delegada Federal en el Estado de Chihuahua

GOBERNO DEL ESTADO
JAVIER CORRAL JURADO
Gobernador del Estado

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN
Presidenta Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
GUILLERMO SOTO LEAL
Director

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
CARLOS HERNÁNDEZ VELASCO
Director

Responsable del estudio:
Arq. Alondra Ma. Martínez Ayón
D.R.U. 037
CEL. 614 1 98 66 74

Contenido de planos

Octubre 2017

Chihuahua, Chih.

LISTADO DE PLANOS.

DIAGNÓSTICO

- 01..... LOCALIZACION
- 02..... CUADRO DE CONSTRUCCIÓN
- 03..... USOS DE SUELO DEL PDU 2040
- 04..... GEOLOGÍA
- 05..... EDAFOLOGÍA
- 06..... TOPOGRAFÍA E HIDROLOGÍA
- 07..... AGUAS SUBTERRÁNEAS
- 08..... USOS DE SUELO EXISTENTES
- 09..... EQUIPAMIENTO EXISTENTE
- 10..... ESTRUCTURA VIAL EXISTENTE
- 11..... SECCIONES VIALES EXISTENTES
- 12..... INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

ESTRATEGIA

- 13..... PROPUESTA DE USOS DE SUELO







"PREDIO VIALIDAD SACRAMENTO Y CALLE MONTE PERDIDO"



SIMBOLOGÍA BASE
 ■ ÁREA DE APLICACIÓN
 26,771.2731 M² - 2.666HAS
 ■ ÁREA DE ESTUDIO
 1,150 HAS

NOMBRE DEL PLANO
USOS DE SUELO P.D.U. 2040

SIMBOLOGÍA

- RECREACIÓN Y DEPORTE
- MIXTO MODERADO
- HABITACIONAL DE 13 - 25 VV/HA
- HABITACIONAL DE 26 - 35 VV/HA
- HABITACIONAL DE 36 - 45 VV/HA
- HABITACIONAL DE 46 - 60 VV/HA
- INDUSTRIA BAJO IMPACTO
- COMERCIO Y SERVICIOS
- MIXTO INTENSO
- ANPA
- EQUIPAMIENTO URBANO



CHIHUAHUA, CHIH.
 OCTUBRE 2017

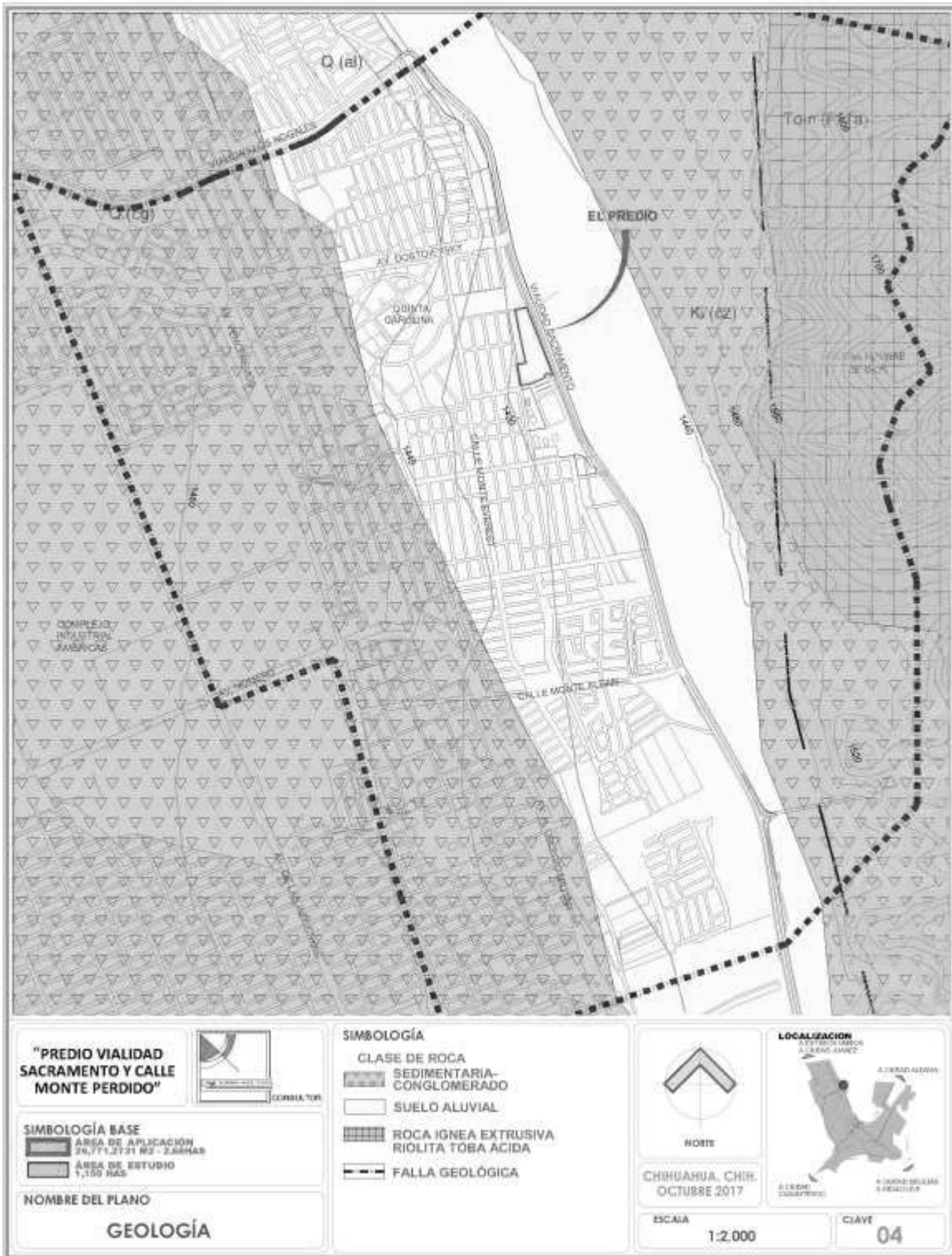
ESCALA
 1:2,000

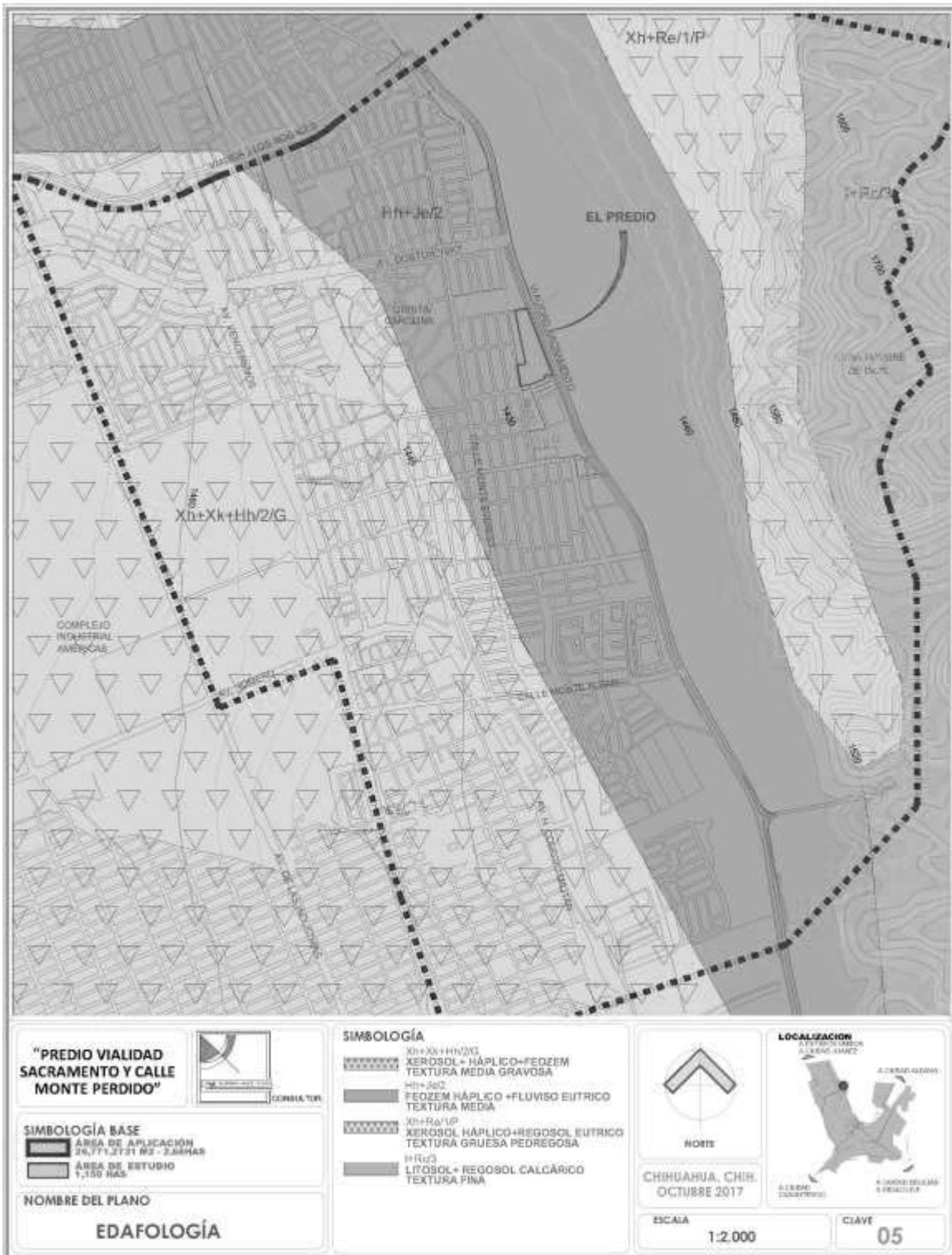
LOCALIZACIÓN



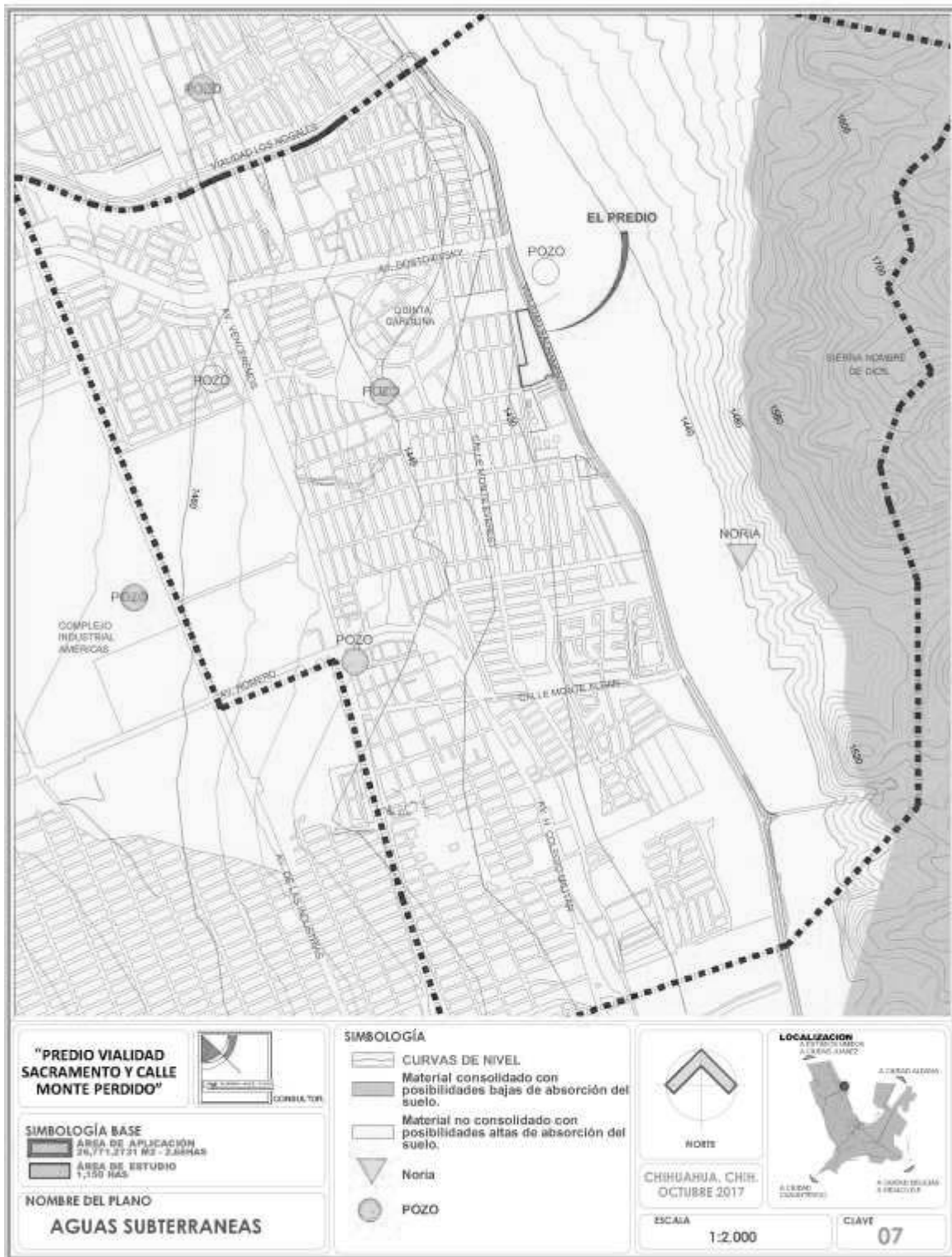
AL MUNICIPIO DE...
 AL MUNICIPIO DE...
 AL MUNICIPIO DE...
 AL MUNICIPIO DE...

CIAVE
03

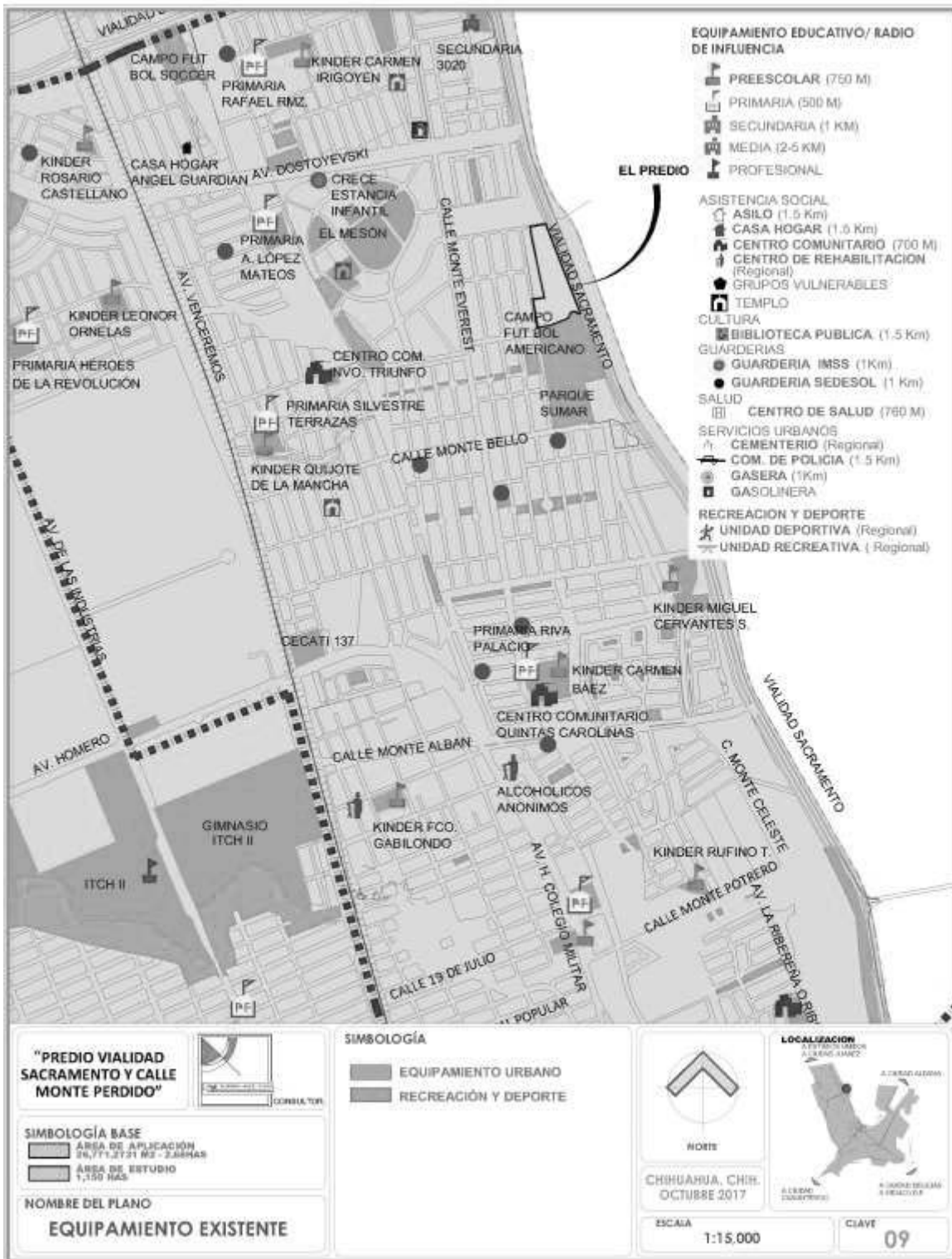




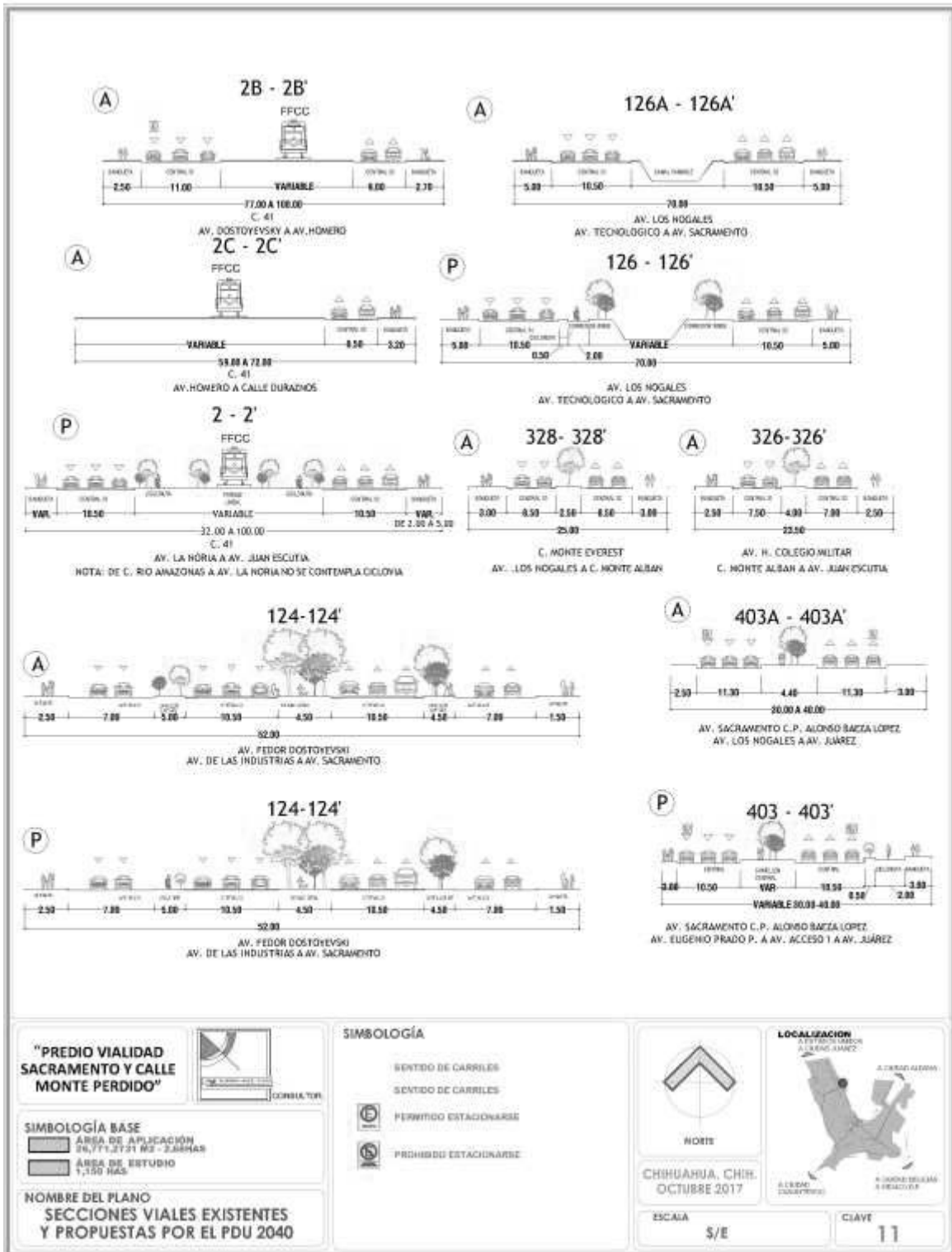


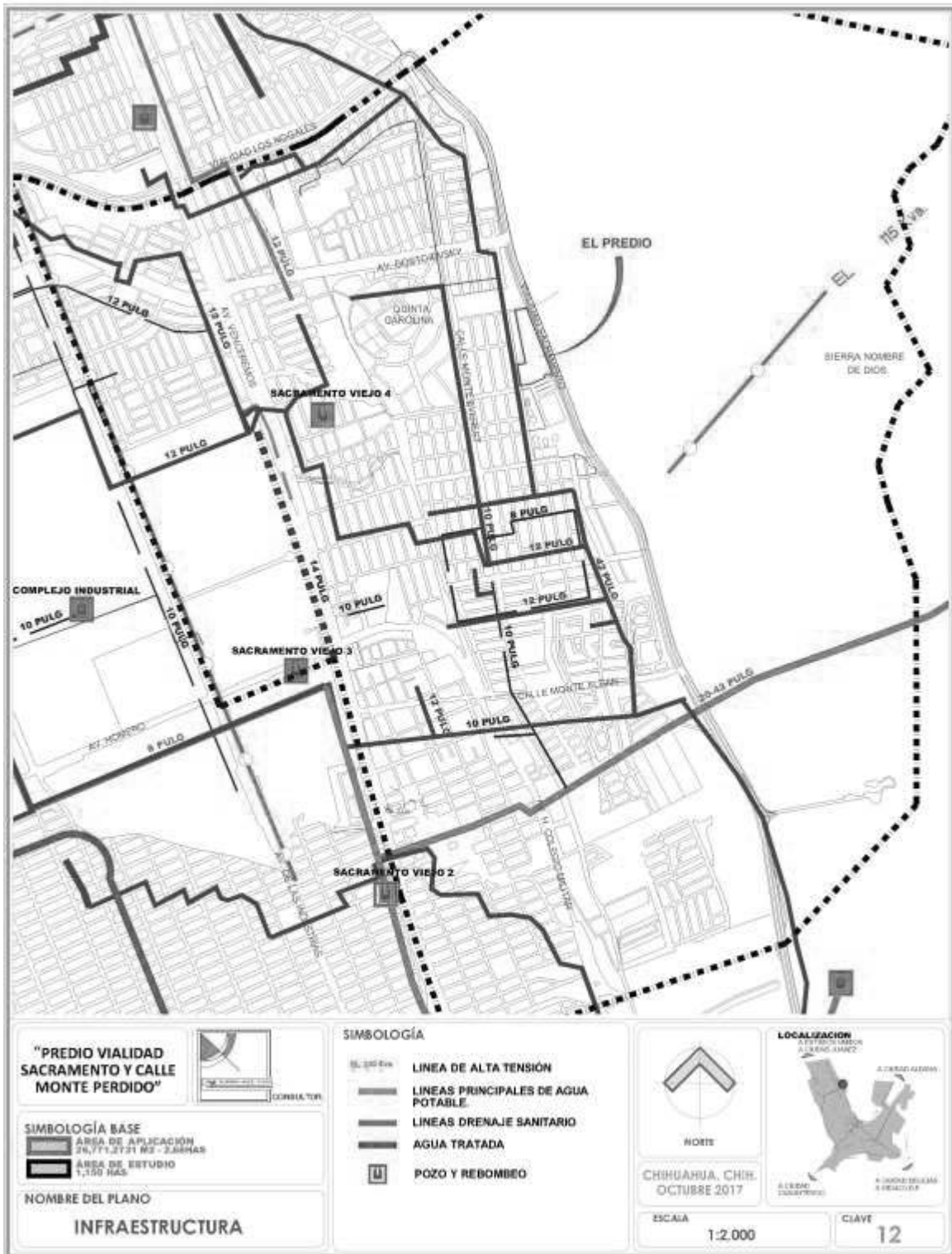














SIN TEXTO