

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 16 de julio de 2016.

No. 57

Folleto Anexo

ACUERDO 079

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
MODIFICACIÓN MENOR “LATITUD 28”**

LIC. CÉSAR HORACIO DUARTE JÁQUEZ, 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

079

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chih**, en Sesión Ordinaria de fecha 26 de mayo de 2016, mediante el cual se autorizó el estudio de planeación urbana denominado Modificación Menor "Latitud 28", en un polígono con superficie de 2,699.940 metros cuadrados, ubicado en la calle Abolición de la Esclavitud, lotes 26, 27 y 28 de la manzana 7, del Fraccionamiento Residencial Cordilleras II, de esta ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 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 veintiocho días del mes de junio del año dos mil dieciséis.

Sufragio Efectivo: No Reección

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

LIC. CÉSAR HORACIO DUARTE JÁQUEZ

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

LIC. MARIO TREVIZO SALAZAR

**PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.**

**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 10/16**

LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:

QUE EN SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO VERIFICADA CON FECHA 26 DE MAYO DEL AÑO 2016, DENTRO DEL PUNTO NÚMERO OCHO DEL ORDEN DEL DÍA, A LA LETRA SE ASIENTA LO SIGUIENTE:

PARA DESAHOJAR ESTE PUNTO, EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LICENCIADO SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA, OTORGA EL USO DE LA PALABRA AL REGIDOR DANIEL ALBERTO MANJARREZ GOMEZ, 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. SAMUEL CHAVARRÍA LICÓN, QUIEN PROMUEVE LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "MODIFICACIÓN MENOR LATITUD 28", LA CUAL CONSISTE EN LLEVAR EL CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO. AL CONCLUIR LA LECTURA DEL DICTAMEN, SE SOMETE A LA CONSIDERACIÓN 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; 12, 30, 66 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 SOLICITUD PRESENTADA POR EL ING. SAMUEL CHAVARRÍA LICÓN, EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, DE CONFORMIDAD CON EL ACUERDO TOMADO POR LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO EN SU SESIÓN NO. 53, VERIFICADA CON FECHA 13 DE ABRIL DEL AÑO 2016.

SEGUNDO.- SE AUTORIZA EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO MODIFICACIÓN MENOR "LATITUD 28", EN UN POLÍGONO CON SUPERFICIE DE 2,699.940 METROS CUADRADOS, UBICADO EN LA CALLE ABOLICIÓN DE LA ESCLAVITUD, LOTES 26, 27 Y 28 DE LA MANZANA 7, DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL CORDILLERAS II, DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO.

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 53 FRACCIÓN VII DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

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

EL SECRETARIO



LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO

Chihuahua, Chih., 10 de mayo del 2016

**H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.**

**AT'N.LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA.**

Se ha recibido ante esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por parte del C. Samuel Chavarría Licón, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado Modificación Menor, "**Latitud 28**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el predio se encuentra ubicado en la calle Abolición de la Esclavitud del Fraccionamiento Residencial Cordilleras II, con una superficie de 2,699.940 m², correspondiente a los lotes 26, 27 y 28 de la Manzana 7, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso.

Que el estudio de planeación en mención, se envía al H. Ayuntamiento, en atención a la persona que lo promueve, por lo que me permito informarle:

ANTECEDENTES

Mediante Oficio **No. 464/2015**, de fecha del **02 de diciembre de 2015**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología envió la propuesta de Modificación Menor, "**Latitud 28**", al **Instituto Municipal de Planeación**, en cumplimiento al Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, y Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

De acuerdo al Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, se envió a la Contraloría Jurídica del H. Ayuntamiento el Aviso del estudio de planeación urbana por medio de Oficio **No. 020/2016** de fecha **26 de enero del 2016**, para que fuera notificado por medio del tablero de avisos del Municipio de Chihuahua, en un plazo de 30 días naturales, para que la ciudadanía emitiera su opinión con respecto al estudio de planeación.

Que por medio de Oficio **No. 018/2016** de fecha **26 de enero del 2016**, se solicitó a la Dirección de Educación y Desarrollo Social, la existencia de comités de vecinos que se ubicaran en el perímetro del área de estudio para notificarles del instrumento de planeación, en cumplimiento al Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

Que el estudio de planeación urbana denominado "Modificación Menor, "Latitud 28", fue presentado, en la **Quincuagésima Tercera Sesión de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, del día **13 de abril de 2016**, el cual fue aprobado por **Unanimidad** de votos.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE**, el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso.

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud, firmada por el promotor.
2. Copia certificada de las escrituras.
3. Copia simple de identificación con fotografía del propietario.
4. Copia simple del recibo de la JMAS, con No. De contrato 0279334-3.
5. Copia simple del recibo de la CFE, con el No. de servicio 646 110 900 683.
6. Oficio No. **464/2015** de fecha **02 de diciembre de 2015**, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual se envió el estudio denominado **Modificación Menor, "Latitud 28"**, al Instituto Municipal de Planeación.
7. Oficio No. **020/2016**, de fecha **26 de enero de 2016**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a Contraloría Jurídica.
8. Oficio No. **CJ-0092/2016**, de fecha **28 de enero de 2016**, emitido por el Contralor Jurídico, por medio del cual informa de la colocación del aviso sobre la notificación del estudio de planeación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. **DJ 0303/2016**, de fecha **01 de marzo de 2016**, emitido por el Contralor Jurídico, por medio del cual informa que se ha cumplido con el periodo de la notificación del estudio de planeación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. **018/2016**, de fecha **26 de enero de 2016**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitando a la **Dirección de Educación y Desarrollo Social**, la existencia de Comité de Vecinos constituidos.
11. Oficio No. **DACDS/0161/16**, de fecha **22 de febrero de 2016**, emitido por la Dirección de Educación y Desarrollo Social, por medio del cual informa la existencia de comités de vecinos.
12. Oficio No. **055/2016** de fecha **24 de febrero de 2016**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano, notificando al Comité de Vecinos del Fraccionamiento Cordillera Alpina, sobre el estudio de planeación urbana.
13. Oficio No. **056/2016** de fecha **24 de febrero de 2016**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano, notificando al Comité de Vecinos del Fraccionamiento Cordillera Cóndor, sobre el estudio de planeación urbana.
14. Oficio No. **057/2016** de fecha **24 de febrero de 2016**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano, notificando al Comité de Vecinos del Fraccionamiento Cordillera Punta Brava, sobre el estudio de planeación urbana.
15. Oficio No. **019/2016**, de fecha **24 de enero de 2016**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual se le notificó del estudio de planeación denominado "Modificación Menor "Latitud 28", a **SEDATU**, de conformidad al Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y el Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.
16. Oficio No. **037/2016** de fecha **20 de enero de 2016**, emitido por la Dirección del Instituto Municipal de Planeación, por medio del cual presenta su **Dictamen**, con respecto al estudio de planeación urbana denominado "Modificación Menor, "Latitud 28"
17. Cuatro copias del estudio de planeación urbana "Modificación Menor, "Latitud 28".
18. 2 CDs, con el archivo magnético del estudio para la publicación en el periódico oficial.

A T E N T A M E N T E

ARQ. GUILLERMO HUMBERTO MONÁRREZ VOTA

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JESUS ALFONSO VARGAS GONZALEZ MDU

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

**H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO
DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.-**

Visto para emitir Dictamen Jurídico sobre el expediente formado con motivo del instrumento de Estudio de Planeación Urbana denominado **Modificación Menor Latitud 28**, formulado por el Ing. Samuel Chavarría Licón, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un polígono con superficie de **2,699.940 metros cuadrados**, ubicado en la Calle Abolición de la Esclavitud, lotes 26, 27 y 28 de la manzana 7, del fraccionamiento Residencial Cordilleras II, de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO.

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha **19 de Agosto del 2015**, presentado por el C. Samuel Chavarría Licón, solicitó a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal la Aprobación Técnica del Proyecto Estudio de Planeación Urbana denominado **Modificación Menor Latitud 28**, que contempla como objetivo el cambio de uso de suelo de HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO, del predio ubicado en la Calle Abolición de la Esclavitud, lotes 26, 27 y 28 de la manzana 7, del fraccionamiento Residencial Cordilleras II, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de **2,699.940 metros cuadrados**.

SEGUNDO.- Que mediante **oficio No. 020/2016**, de fecha **26 de enero del 2016**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Contraloría Jurídica Municipal, mostrarse en el tablero de avisos del Municipio de Chihuahua la notificación anexa al oficio descrito anteriormente, por un plazo de 30 días.

TERCERO.- Integrándose el expediente con los siguientes documentos:

1. **Solicitud** de fecha 19 de agosto del año 2015;
2. **Copia** del Acta de la **Sesión No. 53**, de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano verificada con fecha 13 de abril del año 2016 donde dicho cuerpo colegiado consideró como procedente la solicitud planteada;
3. **Recibo de pago**, con el número de contrato 0279334-3, emitido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento;
4. **Recibo de pago**, con número de servicio 646110900683, expedido por la Comisión Federal de Electricidad;

5. **Copia Certificada** de la escritura pública número 6,587, de fecha 2 de mayo del 2007, otorgada ante el Licenciado LEOBARDO MEZA SANTINI, Notario Público número 24, para el distrito Judicial Morelos, comparece por una parte la persona moral denominada "MATERIALES INDUSTRIALES DE CHIHUAHUA, S.A. de C.V.", debidamente representada por su apoderado el señor SALVADOR TERRAZAS BAEZA, y por una segunda parte el señor SAMUEL CHAVARRIA LICON, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa con reserva de dominio, respecto de los predios ubicados en los lotes 26, 27 y 28, todos de la manzana 7, ubicados en la calle Abolición de la Esclavitud, del Fraccionamiento Residencial Cordilleras II; instrumento debidamente registrado bajo los números de inscripción 15 folio 15 del libro 4376, 16 folio 16 del libro 4376 y 17 folio 17 del libro 4376, todos de la sección primera del Registro Público de la Propiedad y del Notariado;
6. **Copia Certificada** de la escritura pública número 30,443, de fecha 27 de septiembre del 2012, otorgada ante el Licenciado JOSÉ ANTONIO CHÁVEZ LÓPEZ, aspirante al ejercicio del Notariado, adscrito a la Notaria Pública número 9 del distrito Judicial Morelos, actuando en funciones de Notario Público por separación temporal de su titular Licenciado FRANCISCO DE ASÍS GARCÍA RAMOS, comparece por una parte la persona moral denominada "MATERIALES INDUSTRIALES DE CHIHUAHUA, S.A. de C.V.", debidamente representada por su apoderado el señor SERGIO SÁENZ GUTIÉRREZ, con el objeto de hacer constar la CANCELACIÓN DE RESERVA DE DOMINIO, sobre los inmuebles ubicados en los lotes 26, 27 y 28, todos de la manzana 7, ubicados en la calle Abolición de la Esclavitud, del Fraccionamiento Residencial Cordilleras II;
7. **Dictamen**, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, mediante oficio No. **138/2016**, de fecha 10 de mayo del 2016, en cual se solicita la aprobación para el estudio de planeación urbano denominado **Modificación Menor Latitud 28**;
8. **Cuadernillos** que contienen el mencionado plan (4);
9. **Disco magnético (Cd)**, del instrumento de planeación (2);
10. **Copia** del Certificado de Pago del impuesto predial emitido por la Tesorería Municipal, con los números de identificación T30652;
11. **Oficio No. 464/2015**, de fecha 2 de diciembre del año 2015, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación al Instituto Municipal de Planeación;

12. **Oficio No. 019/2016**, de fecha 26 de enero del año 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se envía el estudio de planeación a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano;
13. **Oficio No. 020/2016**, de fecha 26 de enero del año 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se solicita apoyo a la Contraloría Jurídica, para publicar en el tablero de anuncios del Municipio de Chihuahua, la notificación anexa al oficio por un plazo de 30 días naturales;
14. **Oficio No. CJ-0092/2016**, de fecha 28 de enero del año 2016, expedido por la Contraloría Jurídica, donde se le informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que fue colocada la notificación anexa al oficio 020/2016, respecto del estudio de planeación urbana "LATITUD 28", en los Tableros de Avisos de la Presidencia Municipal;
15. **Oficio No. CJ-0303/2016**, de fecha 01 de marzo del año 2016, expedido por la Contraloría Jurídica, donde se le informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se ha cumplido con el periodo de publicación en el Tableros de Avisos de la Presidencia Municipal, respecto del estudio de planeación urbana "LATITUD 28";
16. **Oficio No. 018/2016**, de fecha 26 de enero del año 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se envía a la Dirección de Educación y Desarrollo Social, para verificar la existencia de comités de vecinos;
17. **Oficio No. DACDS/0161/2016**, de fecha 22 de febrero del año 2016, expedido por la Dirección de Educación y Desarrollo Social, mediante el cual se envía a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el listado de existencia de comités de vecinos;
18. **Oficio No. 055/2016**, de fecha 24 de febrero del año 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; mediante el cual se informa del estudio de planeación urbana denominado MODIFICACIÓN MENOR LATITUD 28, al C. Julio Marcado Castruita, Presidente del Comité de Vecinos del Fraccionamiento Cordillera Alpina;
19. **Oficio No. 056/2016**, de fecha 24 de febrero del año 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; mediante el cual se informa del estudio de planeación urbana denominado MODIFICACIÓN MENOR LATITUD 28, al C. Aarón Ramírez Manuel, Presidente del Comité de Vecinos del Fraccionamiento Cóndor;
20. **Oficio No. 057/2016**, de fecha 24 de febrero del año 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; mediante el cual se informa del estudio de planeación urbana denominado

MODIFICACIÓN MENOR LATITUD 28, al Lic. Leonardo Rodríguez Hernández, Presidente del Comité de Vecinos del Fraccionamiento Cordillera Punta Brava;

21. **Copia** de la credencial del I.F.E. del promovente;

CUARTO.-Mediante oficio **No.138/2016**, de fecha 10 de mayo del 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal emitió Dictamen Técnico Único, donde declara que la propuesta fue analizada técnicamente, considerándola como **PROCEDENTE** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en la **Sesión No. 53**, verificada con fecha 13 de abril del año 2016, como **PROCEDENTE**.

En razón de lo anteriormente señalado a la infraestructura existente, en el predio sujeto a estudio, hace factible su integración al desarrollo de la Ciudad, se propone llevar el Cambio de Uso de Suelo de HABITACIONAL H60 a MIXTO INTENSO.

C O N S I D E R A N D O

I.- Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible, tienen como propósito establecer las políticas, lineamientos y compromisos del Ejecutivo Estatal para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de los centros de población establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible de mayor jerarquía, de conformidad con el Artículo 51 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado.

II.- Que conforme a lo previsto por el Artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, corresponde a los municipios aprobar los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sostenible, los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible de Centros de Población y los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible y posteriormente remitirlos al Ejecutivo para su publicación en el Periódico Oficial del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

III.- El Artículo 10, de la multicitada Ley, señala que son atribuciones de los Municipios: Formular, aprobar, administrar, ejecutar y actualizar, en su caso, el Programa Municipal de Desarrollo I. 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.

IV.- El Artículo 53, fracción VII, de la misma Ley, establece que el Ejecutivo ordenará su publicación, en un período máximo de treinta días, en el Periódico Oficial del Estado, y su inscripción en la Sección Séptima del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y lo editará para su difusión.

V.- El artículo 55 de la misma Ley, establece podrán aprobar modificaciones menores a los planes o programas de su competencia, tales como cambio de uso del suelo a otro.

VI.- De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Interior del H. Ayuntamiento en su Artículo 79 Fracción III, son atribuciones de los presidentes de las comisiones: tramitar los expedientes que se le turnen, Asimismo, el Artículo 87 del mismo ordenamiento, dispone que cada comisión después de considerar un asunto y convenir en los puntos de su dictamen, designará al integrante que habrá de elaborarlo, quien podrá solicitar a la Contraloría Jurídica los apoyos que requieran.

VII.- En tal sentido, y con base en lo anteriormente sustentado, la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen Técnico Único, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, estima que, efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez, que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley General de Asentamientos Humanos, Código Municipal, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado, así como el Reglamento aplicable. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar a ese H. Ayuntamiento, se autorice formalmente se propone llevar cabo el cambio de uso de suelo de HABITACIONAL H60 a MIXTO INTENSO; la solicitud fue puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, determinándola dicho cuerpo colegiado, como PROCEDENTE, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el Ing. Samuel Chavarría Licón, y en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, de conformidad con el acuerdo tomado por la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su **Sesión No. 53**, verificada con fecha 13 de abril del año 2016, como **PROCEDENTE**.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento autorice el estudio de planeación urbana denominado modificación menor "**LATITUD 28**", en un polígono con superficie de **2,699.940 metros cuadrados**, ubicado en la Calle Abolición de la Esclavitud, lotes 26, 27 y 28 de la manzana 7, del fraccionamiento Residencial Cordilleras II, de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **HABITACIONAL H60 a MIXTO INTENSO**.

TERCERO.- Una vez aprobado, 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 53 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua**.

Así lo acordaron y firman quienes integran la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

DADO en la Salón de Cabildo del Palacio Municipal el día 26 del mes de mayo del año 2016.

ATENTAMENTE:

LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO

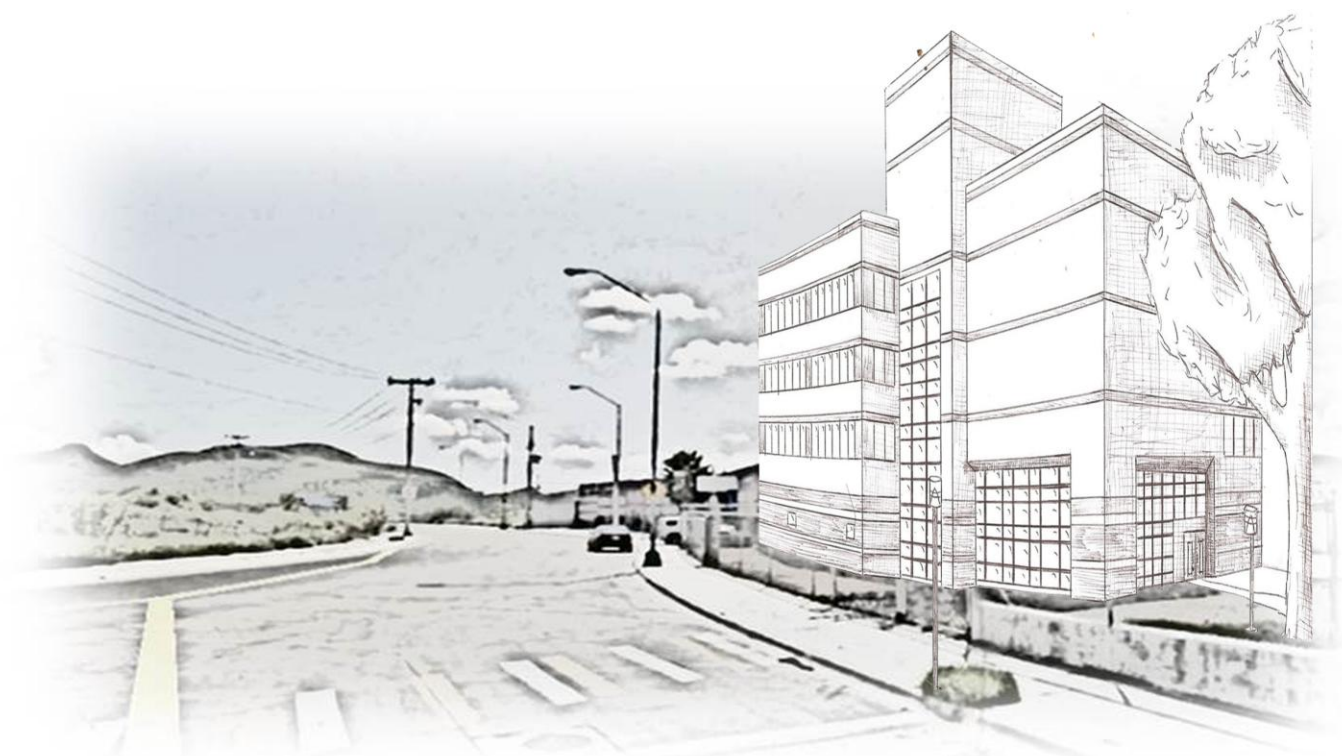
REGIDOR DANIEL MANJARREZ GÓMEZ
PRESIDENTE

REGIDORA SILVIA AYALA MÁRQUEZ
SECRETARIA

REGIDOR JAIME MAURICIO EDDY ALARCÓN
VOCAL

REGIDORA ESPERANZA ÁLVAREZ MEDINA
VOCAL

Esperanza Alvarez M.



LATITUD 28

Arq. José Luis Lozano Arreola
DRU. 028

MODIFICACIÓN MENOR

Contenido

INTRODUCCIÓN.....	
FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	
2.a. PROCESO DE APROBACIÓN.....	
2.b. ÁMBITO FEDERAL	
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	
Ley de Planeación.....	
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.	
2.c. ÁMBITO ESTATAL.....	
Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.....	
Código Municipal para el Estado de Chihuahua	
Constitución Política del Estado de Chihuahua	
Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.....	
ANTECEDENTES	
3.a. ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN.....	
Definición de área de estudio.	
Definición del área de aplicación	
3.b. DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040 EN EL PREDIO.	
DIAGNÓSTICO.....	
4.a. EL CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA.....	
4.b. TENENCIA DE LA TIERRA.....	
4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD	
4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL	
4.e. VALORES DEL SUELO	
4.f. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO.....	
4.g. MEDIO NATURAL.....	
4.h. MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO).....	
4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD.....	
4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO	
LINEAMIENTOS NORMATIVOS	
5.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2010-2016.....	
5.b. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2013-2016.....	
5.c. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.....	
5.d. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.....	
5.e. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.	
ESTRATEGIA.....	
6.a. ESTRATEGIA GENERAL.....	
6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO	
6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.....	
6.d. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA	
6.e. ESTRATEGIA DE VIALIDAD.....	
6.f. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA	
INSTRUMENTACIÓN	
BIBLIOGRAFÍA.....	
CRÉDITOS.....	

INTRODUCCIÓN

El siguiente documento de Modificación Menor contiene la propuesta, estrategia y normas para cambiar el uso de suelo de tres predios ubicados en el fraccionamiento Cordilleras II, conformando un total de 2,699.940 metros², al poniente de la nueva zona universitaria, en los límites indicados en el Plan Director. El objetivo de su desarrollo es la oferta de usos habitacionales adecuado al nivel de su entorno, complementado con usos comerciales y equipamiento urbano.

Éste documento, además de integrar información del medio natural y construido del territorio sujeto al estudio, ofrece un diagnóstico del contexto del proyecto y su papel en la ciudad en su conjunto, desde el punto de vista urbano, social y económico.

Específicamente la zona poniente de Chihuahua, es una de las áreas con potencial de desarrollo, debido a su localización estratégica, localizándose en una zona donde se encuentran equipamientos de educación superior, parques y plantas industriales, centros comerciales e instalaciones deportivas como el estadio olímpico de la UACH, cercano a vialidades de importancia regional. Así mismo, impulsada por la disponibilidad de agua e infraestructura, se ha generado una cuantiosa oferta de vivienda de tipo medio y residencial.

El presente documento de planeación propone la conformación de una nueva pieza de la ciudad con criterios para generar un desarrollo urbano sustentable mediante una estructura urbana y una zonificación congruente, tanto con el medio natural como construido, aprovechando las ventajas de la cercanía con un importante subcentro urbano.

Por lo tanto, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano vigente, el uso de suelo establecido para ésta parte de la reserva es Habitacional 46-60 (60 viviendas por hectárea), siendo el objetivo de éste documento plantear la sustitución para convertirlo en uso Mixto Intenso, donde la idea principal es, integrar los predios para homogeneizarlo con el contexto comercial y mixto.

Evidentemente la presente modificación también contiene los análisis y las propuestas de solución de las infraestructuras para la dotación de los servicios básicos, tales como agua potable, drenaje sanitario, agua recuperada, etc.

Finalmente en estricto apego a la normatividad vigente, integra sus propuestas en dos capítulos, la instrumentación, que es la parte fundamental para establecer los mecanismos de ejecución del Plan; y las bases jurídicas para la aprobación la presente modificación menor al P.D.U.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

2.a. PROCESO DE APROBACIÓN

La presente modificación al PDU, 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 Reglamento de Desarrollo Sostenible, su Código Municipal, su Código Civil y las demás leyes aplicables para el Estado de Chihuahua.

El proceso para lograr esta modificación al Plan de Desarrollo Urbano se encuentra contenido en el **artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua**, con publicación de reforma de decreto del día 23 de octubre 2013 y para lograr el proceso de autorización se localiza en el **artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua**.

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua

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.

Respecto a la mención del **artículo 164** se estipula que, las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente o en la estructura urbana del centro de población, de la región o zona conurbada y/o metropolitana, requerirán además de las licencias o autorizaciones municipales que correspondan, del dictamen de impacto urbano y ambiental sancionado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

Para los efectos de esta Ley, se consideran de impacto significativo para los centros de población estratégicos de nivel regional, subregional y de servicios básicos concentrados, así como para el resto de las localidades de la Entidad:

- I. Los fraccionamientos habitacionales de más de cien viviendas;
- II. Los fraccionamientos campestres;
- III. Los mercados de mayoreo;

- IV. Los hospitales y sanatorios de más de ciento veinte camas;
- V. Las centrales de abasto o acopio y rastros;
- VI. Las gasolineras, distribuidoras de gas e instalaciones para la distribución de combustibles;
- VII. Los centros de espectáculos, culturales y recreativos con capacidad mayor a mil espectadores;
- VIII. Las instalaciones deportivas con asistencia del público con capacidad mayor a tres mil espectadores;
- IX. Los hoteles y moteles de más de cien cuartos;
- X. Las terminales aéreas, de autobuses y ferroviarias;
- XI. Los cementerios y crematorios;
- XII. Los depósitos y plantas de tratamiento de basura y de aguas residuales;
- XIII. Los cuerpos receptores de escombros;
- XIV. La industria mediana, grande o que por su naturaleza produzca desechos contaminantes, conforme a la ley en la materia, excepto cuando se ubiquen en parques industriales autorizados;
- XV. La explotación de bancos de materiales para la construcción u otros fines;
- XVI. Las acciones urbanas ubicadas dentro de los límites de un centro de población que requieran de la construcción de obras de cabeza o de redes de infraestructura primaria, y
- XVII. Toda edificación de más de dos mil metros cuadrados de construcción o que exceda de diez niveles.

Para los centros de población estratégicos de nivel estatal, se consideran de impacto significativo, los casos enumerados anteriormente, a excepción de los casos relativos a fraccionamientos habitacionales, en cuyo caso, serán de más de mil viviendas; hoteles y moteles, cuando el número de cuartos sea mayor a doscientos, así como toda edificación no habitacional de más de veinte mil metros cuadrados de construcción o que exceda de quince niveles.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Artículo 26. Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado.

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones 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 que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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.

Respecto a las menciones en el de los artículos 24 y 25, se menciona lo siguiente:

Indica en artículo 24, que el Ayuntamiento podrá aprobar Modificaciones Menores a los Planes o Programas de su competencia, conforme a lo siguiente: I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible; II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida. Según el artículo 25 menciona que las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando: I. No se modifique el Límite del Centro de Población, II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

2.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 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 todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento.

En su sección IV, titulada: “Regulación ambiental de los asentamientos humanos”, del capítulo IV, establece los criterios que deben considerarse en materia de asentamientos humanos, para los planes o programas de desarrollo urbano:

2.c. ÁMBITO 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 que tengan los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible, los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población y los Planes o Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible, con el Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible”.

Establece en su artículo 10, las atribuciones de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, lo siguiente:

- 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 Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con el Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 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 Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 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 Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;
- V. Registrar mensualmente en el 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 (PEOT), con los índices prioritarios de desarrollo sostenible y con el Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 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;

X. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y/o 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;

XV. 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 Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible que corresponda y en esta Ley;

XVIII. Participar en el mercado de los terrenos destinados al desarrollo urbano, aplicando en el ámbito de su competencia, las modalidades, limitaciones y estímulos a la propiedad urbana que señala esta Ley y demás ordenamientos en la materia;

XIX. Participar en la ejecución de los planes, 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 Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XXI. Diseñar y ejecutar planes, programas y acciones para:

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

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

b) Garantizar la seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con discapacidad.

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 Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 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.

Los artículos 54 y 55 establecen el procedimiento a que se sujetarán la aprobación y modificación de los planes, desde su inicio hasta su aprobación por parte del Ayuntamiento, quien lo remitirá al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

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:

Menciona el artículo 28, que son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos en la fracción 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;

VI. Derogada. [Fracción Derogada mediante Decreto No. 1193-04 XVI P.E. publicado en el P.O.E. No. 87 del 30 de octubre del 2004]

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.

El Presidente tendrá voto de calidad; el Secretario será el encargado de citar a las sesiones, levantar y autorizar, en unión del Presidente, en el libro destinado para el efecto, las actas de aquéllas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

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
- j). 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.

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.

II.D. ÁMBITO MUNICIPAL

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Este reglamento de aplicación municipal, los requisitos que se deben cumplir al solicitar una modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad, donde señala el artículo 15 que toda acción urbana para ser ejecutada requerirá de la licencia, constancia o certificación expedida por la Dirección, excepto en los casos previstos en el Artículo 26 de este Reglamento. Es obligación del propietario o del Director Responsable de Obra tener indicados los datos de la obra, de la licencia y del Director Responsable de Obra de una forma y en un lugar que sea fácilmente visible.

Por lo tocante a la infraestructura de acuerdo al artículo 189, menciona que para la observancia de estas disposiciones, se estará a lo establecido en el Reglamento para la Construcción de Edificaciones y sus Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias y Fraccionamientos, de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.

Una vez que se tengan los proyectos definidos, se deberá cumplir con lo establecido en éste reglamento en cuestión de construcción.

Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua

El artículo 3, menciona que el reglamento tiene por objeto:

- I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;
- II. Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano sostenible del Municipio y sus centros de población;
- III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana del Municipio;
- IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planificación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;
- V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;
- VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;
- VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo a este Reglamento derivado de la Ley;
- VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento, y
- IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:
 - a) El destino y conservación de predios;
 - b) Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;
 - c) La utilización de la vía pública;
 - d) Las autorizaciones para fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del municipio de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y

e) La conservación y mejoramiento del medio ambiente, prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

Artículo 24. El Ayuntamiento podrá aprobar Modificaciones Menores a los Planes o Programas de su competencia, conforme a lo siguiente:

- I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;
- II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o
- III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

- I. No se modifique el Límite del Centro de Población,
- II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o
- III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

Artículo 26. Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado,

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones 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 que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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.

Artículo 125. Para conservar la imagen del paisaje natural de significación comunitaria se prohíbe en las zonas de valor paisajístico la realización de acción urbana alguna, salvo que ésta vaya destinada a preservación y mejoramiento de las zonas de referencia, y sea determinada por la Dirección mediante dictamen técnico.

Artículo 128. Para la conservación de la imagen visual con valor paisajístico natural de los arroyos y ríos, se promoverá dejar en estado natural la plantilla o lecho del cauce, y a juicio de la Dirección se podrá requerir la autorización de un proyecto de paisaje para su intervención en los casos que las condiciones paisajísticas lo ameriten.

Artículo 129. La Dirección determinará las acciones necesarias con los particulares y con las instancias gubernamentales que ejecutan obra pública o privada para incrementar la vegetación en zonas urbanas y rurales, dando preferencia a las especies nativas y a las inducidas, que optimicen la utilización de agua y se adapten al clima local.

Para dar cumplimiento a lo contenido en el párrafo anterior, la Dirección establecerá la cantidad de unidades de árboles o plantas que será proporcional al impacto de la acción urbana que lo genere. También será la Dirección la encargada de indicar el destino en el cual deban ser plantadas dichas unidades.

Artículo 131. Es obligación de los particulares el respetar alineamientos, restricciones y parámetros determinados en cada zona de la ciudad de acuerdo a lo estipulado por la normatividad vigente.

Artículo 132. Las instalaciones de mobiliario y equipo de servicio urbano de los centros de población del Municipio deberán contar con el permiso de la Dirección y ser colocados de forma que no obstruyan las vialidades y los espacios públicos existentes.

Artículo 133. Con el fin de conservar la imagen en zonas de protección paisajística y vialidades de valor paisajístico se deberán delimitar los terrenos baldíos con bardas o barreras vegetales.

ANTECEDENTES

3.a. ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN

Definición de área de estudio.

El área de estudio, comprende una zona mayor que el área de aplicación, para identificar problemas y evaluar el potencial de desarrollo de las colindancias previendo la situación futura, con base en el análisis de cinco aspectos fundamentales: el ámbito subregional; medio físico natural; medio físico transformado; aspectos socioeconómicos y administración del desarrollo urbano. El resultado permitirá identificar problemas y potencialidades para obtener perspectiva de la situación a futuro.

La ubicación del polígono del área de estudio cuenta con una superficie de 289.560 Has. y se comprende entre las siguientes colindantes, ver plano D-01:

- Al norte colinda con la C. Colegio de San Idelfonso, que hacia el norte se convierte en Av. San Miguel el Grande, para culminar en el Circuito Universitario.
- Al oriente se define por la línea de trazo de la Av. San Miguel el Grande.
- Al sur colinda con la Av. Homero.
- Y al poniente colinda con los fraccionamientos Paseos de las Misiones, Rincones del Picacho y Riscos del Ángel y Riscos del Sol.

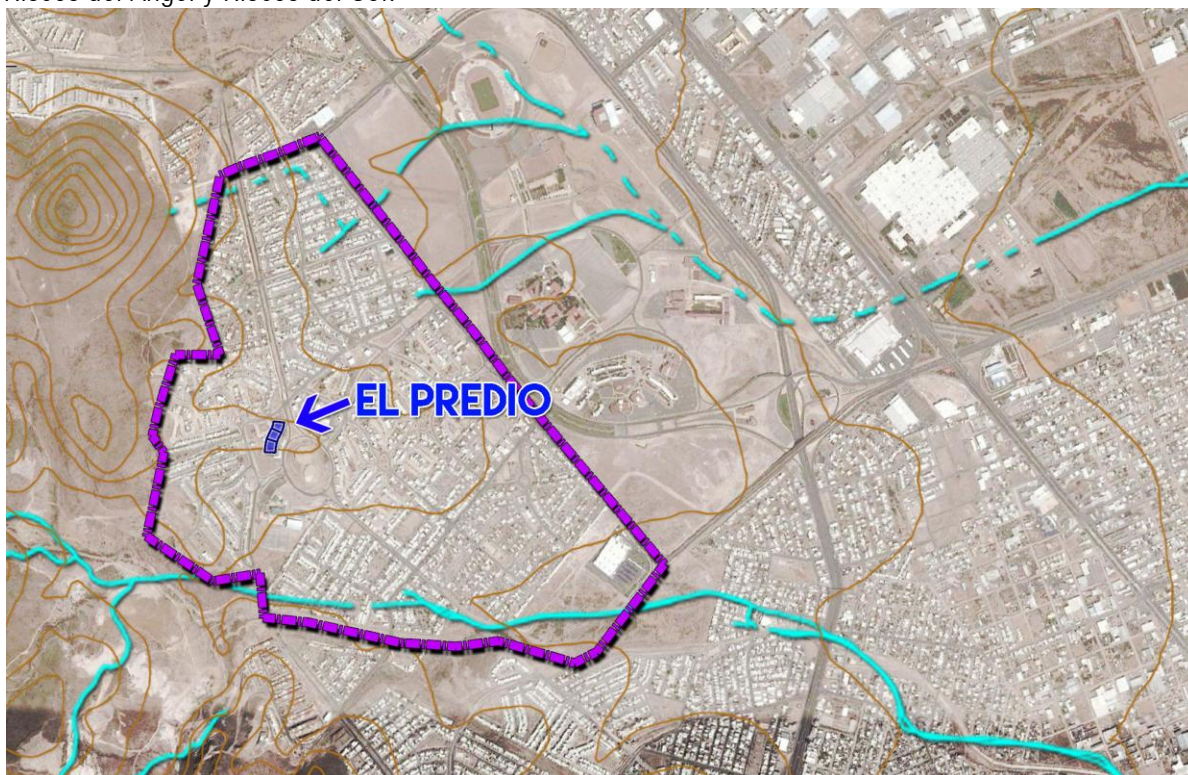


Imagen 1. Área de aplicación y área de estudio.

Definición del área de aplicación

Polígonos ubicados en el fraccionamiento Cordilleras II, donde la superficie de aplicación es de 2,699.940 M². Se trata específicamente de la propiedad que estará sujeta a las estrategias y normas establecidas por éste estudio, la cual se define por las siguientes colindancias, ver plano D-02:

- Al norte colinda con el Lote 25 de propiedad privada.
- Al oriente colinda con la C. Abolición de la Esclavitud.
- Al sur colinda con el lote 29 propiedad privada.
- Y al poniente con los lotes de equipamiento municipal y lote 6 y 5 de propiedad privada.

3.b. DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040 EN EL PREDIO.

El Plan de Desarrollo Urbano, en su última actualización fue publicado el 5 de Octubre del 2013 en el Periódico Oficial del Estado.

Este documento 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.

Normatividad del PDU 2040.

Zonificación Primaria

El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se hace en el centro de población, en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen, **la zona U ya urbanizada** que es donde se ubican los predios, la zona R que es reserva por urbanizarse y la zona E de preservación ecológica.

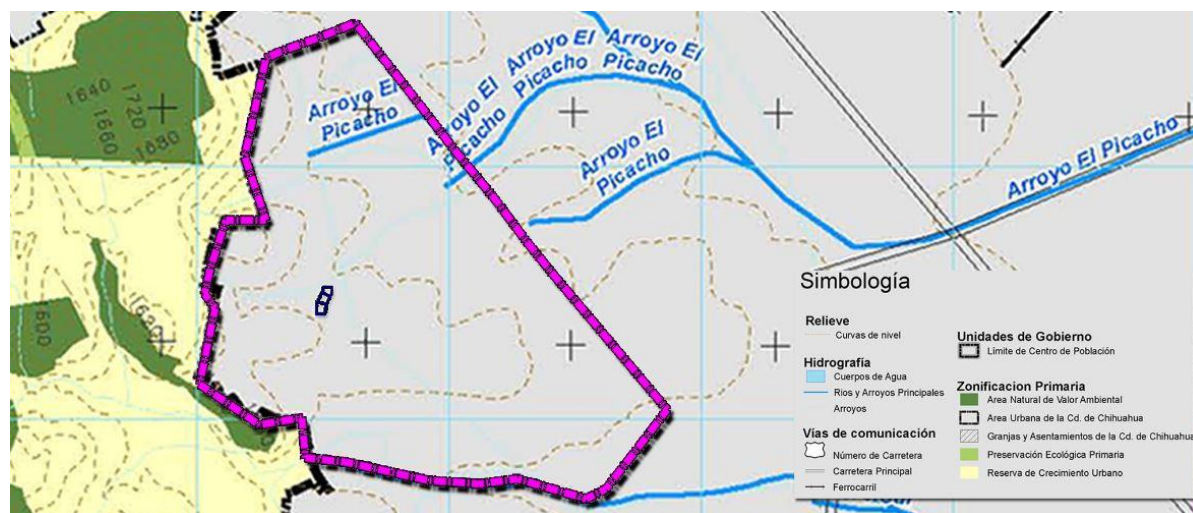


Imagen 2. El predio en la Zonificación Primaria. Fuente: IMPLAN.

Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria establecida por éste Plan Director, obedece al siguiente esquema, (ver plano D-03), donde el uso de suelo corresponde a una zona urbanizable, donde se encuentra el uso de suelo habitacional H60, de 46-60 viviendas por hectárea.

El entorno del predio está conformado predominantemente por uso, Habitacional, Equipamiento, Recreación y Deporte y Comercio y se observa de la siguiente manera:



Imagen 3. El predio en la Zonificación Secundaria. Fuente: IMPLAN.

DIAGNÓSTICO

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

En éste capítulo se integran una serie de análisis y reflexiones en torno al predio y la ciudad. El tema se aborda con base a los puntos recomendados por el IMPLAN para éste capítulo. En el ámbito regional, la ciudad de Chihuahua, tiene un papel preponderante como centro de actividad económica, política, social y cultural. En ella se asientan los poderes del estado y por lo tanto se concentran las actividades políticas más relevantes de la entidad.

Ámbito regional

En cuanto a su papel en la economía regional, la ciudad de Chihuahua es uno de los centros con mayor actividad en los ramos de la actividad terciaria. Principalmente por la industria maquiladora existente, el comercio y los servicios, que son las actividades que ocupan la mayor parte del empleo urbano.

Chihuahua, es la segunda ciudad más importante del estado en cuanto a población, el 24.1% de la población total se encuentra asentada en esta ciudad. Es la sede de los poderes del Estado, así como, articulación de los principales ejes carreteros, ferroviarios y aéreos de la región.

La posición estratégica de Chihuahua, de manera centralizada, permite que sea un centro de tránsito e intercambio de mercancías, debido a que se interconecta con poblaciones del estado a través de líneas de ferrocarril y autopistas (Juárez, Ojinaga, Delicias-Camargo-Jiménez, Cuauhtémoc, etc.); y a través de líneas aéreas con algunas ciudades del sur de los Estados Unidos y las principales capitales del país.

Lo anterior, le ha conferido a la ciudad un importante papel en el desarrollo del norte del país. Es lugar de paso de mercancías, enclave industrial que se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada principalmente por este rubro, particularmente la Industria Maquiladora de Exportación y un conjunto de empresas industriales nacionales; así como por el sector comercio y servicios, el cual en los últimos 10 años ha cobrado más importancia, por el cual se ha modernizado en cuanto a la cantidad y la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público, equipamientos, etc.); y por otro, es una ciudad que constantemente incorpora nuevas zonas habitacionales como consecuencia de la demanda de vivienda que tiene.

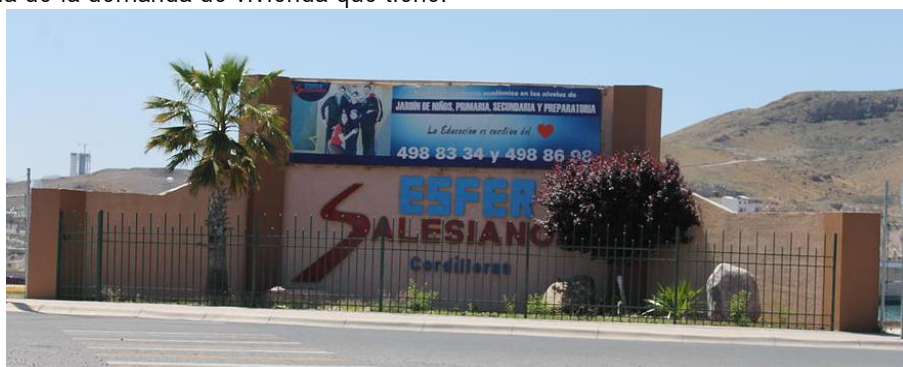


Imagen 4. ESFER Salesianos Plantel Cordilleras.

Fuente: www.esfersalesianos.org (visita página web, septiembre 2015)

Por lo tanto, se han ido generando equipamientos destinados a la educación superior, tanto pública como privada, que sumado a equipamientos de salud y a la realización de eventos culturales y de convenciones relacionadas con los negocios, confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país.

Ámbito urbano

En cuanto al aspecto urbano, la ciudad de Chihuahua, ha consolidado parcialmente su estructura y calidad desde el punto de vista físico, debido a la creación de abundantes fraccionamientos y complementándose con comercios y servicios, que sumado con los equipamientos educativos, deportivos y de salud, confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país.

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo, debido a que ha tenido un crecimiento importante durante la última década ya que ha estado protagonizando una modernización constante, en cuanto a la cantidad y la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público, equipamientos, Etc.); por otro, es una ciudad que constantemente incorpora nuevas zonas habitacionales como consecuencia de la demanda de vivienda que tiene, por lo tanto demandando espacios de comercio y servicios. La tendencia de crecimiento urbano se ha dado hacia el norte y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una tendencia constante hasta nuestros días.

Las actividades secundarias (industria) en la ciudad se concentran empresas en el ramo automotriz, electrónico y eléctrico; y actividades terciarias (comercio y servicios) primordialmente sobre la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, han sido hasta la fecha pivote del desarrollo social y urbano de Chihuahua. Por lo que la tendencia de crecimiento urbano se ha ido generando hacia el norte y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una tendencia constante hasta nuestros días.

A pesar de eso, la ciudad de Chihuahua continua 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.

Por lo tanto, uno de los factores que ha incidido en el crecimiento urbano, más que nada al poniente de la ciudad, es la construcción de vivienda nueva, la creación de algunos comercios y servicios, la generación de parques industriales y grandes equipamientos públicos de carácter educativo.

Ámbito de influencia

El predio en estudio se localiza al poniente de la ciudad de Chihuahua, que es el rumbo hacia donde mayor crecimiento urbano se ha presentado en los últimos años.

La zona poniente es la que ha sido objeto de más planes parciales, modificaciones y desarrollo de infraestructura. Algunos para la promoción, planeación e instrumentación de programas de vivienda; otros para cambio de uso de suelo, comercial, equipamiento, mixto, entre otros (debido a la sobre oferta que se ha generado).

Notoriamente, el desarrollo urbano “modernizador” se ha concentrado en el sector norte y en el poniente, a lo largo de la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta; así como en algunas zonas céntricas muy puntuales (nuevas plazas cívicas en el centro histórico, parques el palomar y la cantera, etc.). En el norte, se han ubicado prácticamente los proyectos más importantes de vivienda nueva.

Lo anterior significa que el desarrollo urbano en Chihuahua se empieza a reorientar hacia otros rumbos, el sur y el oriente principalmente, a diferencia de los que ocurrió tradicionalmente en los últimos 10 años.

Finalmente, podemos mencionar que detrás de estas tendencias de crecimiento urbano se encuentran algunos factores que las impulsan: el suministro de agua, la propiedad del suelo y su urbanización, la influencia de proyectos detonadores tales como parques industriales o universidades así como nuevas vialidades primarias, principalmente.

4.b. TENENCIA DE LA TIERRA

La zona sujeta a la presente modificación es formada por 3 polígonos que suman un total de 2,699.94 m², los cuales se encuentran ubicados en la C. Abolición de la Esclavitud, del Fraccionamiento Residencial Cordilleras II. De la ciudad de Chihuahua, los predios son propiedad de Samuel Chavarría Licón (ver cuadro de construcción con coordenadas UTM en plano D-02), donde se desglosan de la siguiente manera:

LOTE	SUPERFICIES	
L-26	749.200	m2
L-27	922.870	m2
L-28	1,027.870	m2
	2,699.940	m2

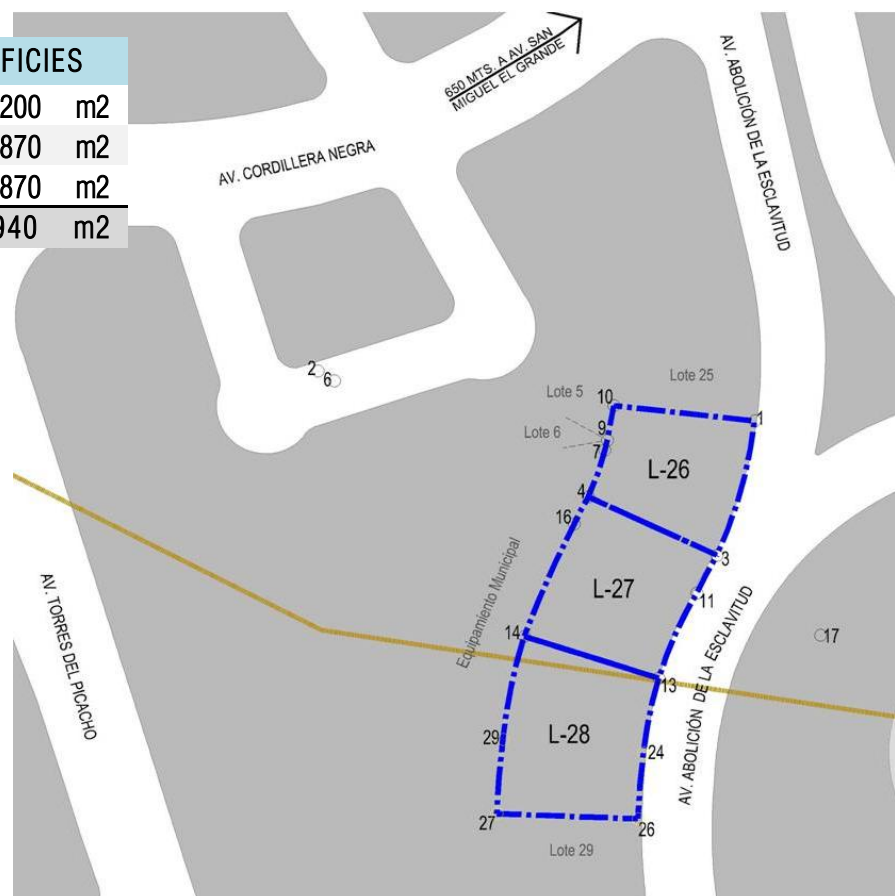


Imagen 5. Polígonos de Aplicación.

CUADRO DE CONSTRUCCION LOTE 26						CUADRO DE CONSTRUCCION LOTE 27						CUADRO DE CONSTRUCCION LOTE 28																													
LADO EST PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		LADO EST PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		LADO EST PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS																									
				Y	X					Y	X					Y	X																								
1	S 15°38'47.00" O CENTRO DE CURVA DELTA = 10°55'11.00" RADIO = 90.00	29.53	1	3,175,482.7101	387,517.8720	11	S 24°00'36.00" O CENTRO DE CURVA DELTA = 15°45'25.00" RADIO = 62.73	19.82	13	3,175,427.9900	387,497.5300	14	S 72°41'16.00" E CENTRO DE CURVA DELTA = 11°13'31.00" RADIO = 82.73	29.95	14	3,175,436.9025	387,468.9368																								
																		2	3,175,454.1395	387,509.8700	13	3,175,446.0951	387,505.5947	24	3,175,412.1360	387,494.2983															
																											2	3,175,493.2804	387,425.1259	15	3,175,403.6671	387,576.4896	23	3,175,403.2822	387,578.2323						
																																				2	3,175,493.2804	387,425.1259	15	3,175,403.6671	387,576.4896
3	N 65°31'49.00" O CENTRO DE CURVA DELTA = 19°30'20.00" RADIO = 59.92	29.99	4	3,175,466.5618	387,482.5737	13	N 72°41'16.00" O CENTRO DE CURVA DELTA = 10°20'06.00" RADIO = 59.92	29.95	14	3,175,436.9025	387,468.9368	26	S 04°46'10.00" O CENTRO DE CURVA DELTA = 11°13'31.00" RADIO = 143.15	14.09	26	3,175,398.0948	387,493.1288																								
																		3	3,175,476.4707	387,486.0769	15	3,175,460.8229	387,479.5767	25	3,175,393.1472	387,637.1651															
																											3	3,175,491.1951	387,468.6135	15	3,175,351.0999	387,694.0152	25	3,175,393.1472	387,637.1651						
																																				3	3,175,491.1951	387,468.6135	15	3,175,351.0999	387,694.0152
7	N 13°29'49.00" E CENTRO DE CURVA DELTA = 02°06'37.00" RADIO = 60.00	10.37	9	3,175,478.6196	387,486.5827	16	N 23°58'47.00" E CENTRO DE CURVA DELTA = 10°20'06.00" RADIO = 59.92	26.18	16	3,175,460.8229	387,479.5767	27	N 87°55'13.00" O CENTRO DE CURVA DELTA = 05°14'59.00" RADIO = 143.15	30.02	27	3,175,399.1842	387,463.1285																								
																		8	3,175,521.7843	387,302.0222	17	3,175,437.1417	387,531.9169	28	N 04°42'16.00" E CENTRO DE CURVA DELTA = 05°14'59.00" RADIO = 143.15	15.83	28	3,175,414.9609	387,464.4249												
																														8	3,175,521.7843	387,302.0222	17	3,175,437.1417	387,531.9169	28	N 04°42'16.00" E CENTRO DE CURVA DELTA = 05°14'59.00" RADIO = 143.15	15.83	28	3,175,414.9609	387,464.4249
9	N 10°49'54.00" E CENTRO DE CURVA DELTA = 05°47'56.00" RADIO = 90.00	7.47	10	3,175,485.9582	387,487.9880	4	N 27°33'50.00" E CENTRO DE CURVA DELTA = 05°47'56.00" RADIO = 90.00	6.47	17	3,175,437.1417	387,531.9169	29	N 87°55'13.00" O CENTRO DE CURVA DELTA = 05°14'59.00" RADIO = 143.15	30.02	27	3,175,399.1842	387,463.1285																								
																		10	3,175,521.7843	387,302.0222	17	3,175,437.1417	387,531.9169	29	N 87°55'13.00" O CENTRO DE CURVA DELTA = 05°14'59.00" RADIO = 143.15	30.02	27	3,175,399.1842	387,463.1285												
																														10	3,175,521.7843	387,302.0222	17	3,175,437.1417	387,531.9169	29	N 87°55'13.00" O CENTRO DE CURVA DELTA = 05°14'59.00" RADIO = 143.15	30.02	27	3,175,399.1842	387,463.1285
10	S 83°47'49.00" E CENTRO DE CURVA DELTA = 05°47'56.00" RADIO = 90.00	7.06	13	3,175,485.9582	387,487.9880	3	S 65°31'49.00" E CENTRO DE CURVA DELTA = 05°47'56.00" RADIO = 90.00	29.99	3	3,175,454.1395	387,509.8700	28	N 04°42'16.00" E CENTRO DE CURVA DELTA = 05°14'59.00" RADIO = 143.15	15.83	28	3,175,414.9609	387,464.4249																								
																		13	3,175,485.9582	387,487.9880	3	3,175,454.1395	387,509.8700	28	N 04°42'16.00" E CENTRO DE CURVA DELTA = 05°14'59.00" RADIO = 143.15	15.83	28	3,175,414.9609	387,464.4249												
																														13	3,175,485.9582	387,487.9880	3	3,175,454.1395	387,509.8700	28	N 04°42'16.00" E CENTRO DE CURVA DELTA = 05°14'59.00" RADIO = 143.15	15.83	28	3,175,414.9609	387,464.4249
1	S 83°47'49.00" E CENTRO DE CURVA DELTA = 05°47'56.00" RADIO = 90.00	7.06	13	3,175,485.9582	387,487.9880	3	S 65°31'49.00" E CENTRO DE CURVA DELTA = 05°47'56.00" RADIO = 90.00	29.99	3	3,175,454.1395	387,509.8700	28	N 04°42'16.00" E CENTRO DE CURVA DELTA = 05°14'59.00" RADIO = 143.15	15.83	28	3,175,414.9609	387,464.4249																								
																		13	3,175,485.9582	387,487.9880	3	3,175,454.1395	387,509.8700	28	N 04°42'16.00" E CENTRO DE CURVA DELTA = 05°14'59.00" RADIO = 143.15	15.83	28	3,175,414.9609	387,464.4249												
																														13	3,175,485.9582	387,487.9880	3	3,175,454.1395	387,509.8700	28	N 04°42'16.00" E CENTRO DE CURVA DELTA = 05°14'59.00" RADIO = 143.15	15.83	28	3,175,414.9609	387,464.4249
SUPERFICIE = 749.20 m2						SUPERFICIE = 922.87 m2						SUPERFICIE = 1,027.87 m2																													

Tabla 1. Cuadros de Construcción.

4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

Cuando hablamos de estructura urbana nos referimos a la organización espacial propuesta, que pretende la distribución óptima de las actividades e intercambios de la ciudad de Chihuahua, ya que cuenta con una incipiente estructura urbana, prácticamente desarrollada a partir de las fuentes de trabajo (zonas industriales) y comercio, lo cual, se ha reflejado en algunas concentraciones de actividad en subcentros urbanos poco consolidados y sin estrategia de fortalecimiento.

El sector comprendido como zona de estudio de este documento conforma un distrito urbano caracterizado por la homogeneidad de sus usos de suelo y de tipología de vivienda nueva (interés social y media), su ubicación confinada por el campus universitario de la UACH, y los ejes viales importantes que colindan con el área de estudio, destacando la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y Av. Tecnológico que contienen usos compuestos, predominando los comerciales, industriales y mixtos.

Cercano al polígono de aplicación se localiza el Subcentro Urbano Norte, con recorrido a través de la Av. Homero (aproximadamente a menos de 1 km de distancia) en donde se aloja una gran parte de los concentradores de actividad en la ciudad que comprenden servicios urbanos, equipamiento, entre otros.

4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La organización espacial de la ciudad incide profundamente sobre la calidad de vida de sus ciudadanos, en la sostenibilidad ecológica y en la social. Los elementos estructuradores de la organización espacial, se fundamentará a partir de la estructura urbana de la zona con mayor actividad pública, con esto es posible visualizar el comportamiento funcional de la zona.

La vinculación más evidente del sector que se estudia es la existencia de la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y la Av. Tecnológico, que conectan al predio con el resto de la ciudad, convirtiéndose en los corredores de comercio y servicios más dinámicos de la zona poniente, además de que se ha convertido en unos de los ejes viales más importantes de la ciudad, ya que facilita el traslado hacia las fuentes de empleos y a los equipamientos importantes de gran parte de la población.

Atractores

En los corredores urbanos existen atractores de viajes como la Plaza Comercial Basari; otro de los principales atractores son la cercanía con del Circuito Universitario (que más adelante se convierte en la Av. Homero y Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta), con núcleos de actividad que generan los centros comerciales cercanos como Walmart, Soriana, Sams en conjunto con sus locales comerciales y de servicios, entretenimiento, deporte, etc. Se tiene como borde contundente la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y la carretera Panamericana, la cual es un atractor debido a las actividades de usos mixtos, comerciales e industriales, que se da en su contexto.

El equipamiento educativo más relevante que existe en la zona de uso regional como núcleo y atractor de actividad, destaca la Universidad Autónoma de Chihuahua.

Los elementos de atracción natural son los cerros provenientes de la sierra Azul, que permitirán disfrutar de la panorámica natural que se tiene en la zona.

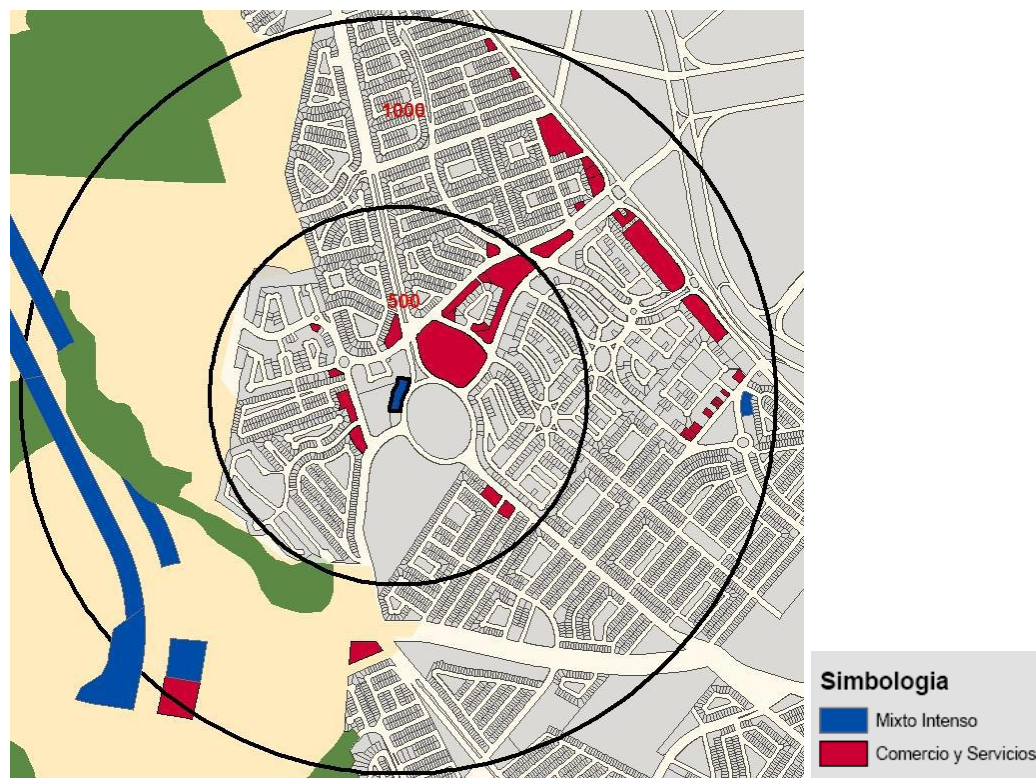


Imagen 6. Corredor comercial Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.

Fuente: Implan.

Núcleos de actividad

En primer término destaca que los equipamientos públicos más relevantes que existen en la zona, son de uso local y regional. Destaca la escuela ESFER Salesianos plantel Cordilleras, más lejana del predio unicamos la Universidad Autónoma de Chihuahua y el equipamiento deportivo denominado Estadio Olímpico Universitario de la UACH.

Este tipo de equipamiento genera un gran número de viajes, con horarios variables, todos ellos desde sitios alejados a la zona, inclusive muchos de ellos de fuera de la ciudad.

En términos de integración social motivada por los equipamientos, se puede decir que la zona norte, ha encontrado satisfactores que repercuten en su calidad de vida, como son la cercanía del comercio, los servicios diarios, el entretenimiento y el deporte. Aunque algunos otros como la atención a la salud, la educación y la cultura, tienen que ser buscados en otros rumbos de la ciudad.

Por último, ha contribuido recientemente a la autosuficiencia funcional de la zona, por los centros de trabajo como la Industria, lo que representan espacios de oportunidad de empleo para la población de la zona.

4.e. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, en este caso por ser un predio que se localiza en las periferias del poniente de la ciudad, dicho predio, cuenta con todos los servicios, infraestructura, con buena topografía, tipo de suelo, etc. el valor del suelo en la zona se visualiza en un rango de \$500.00 hasta \$750.00 pesos y en las zonas colindantes con rangos variables de 250.00-500.00 y de 750.01-1,000.00 pesos, de acuerdo al PDU 2040 vigente.

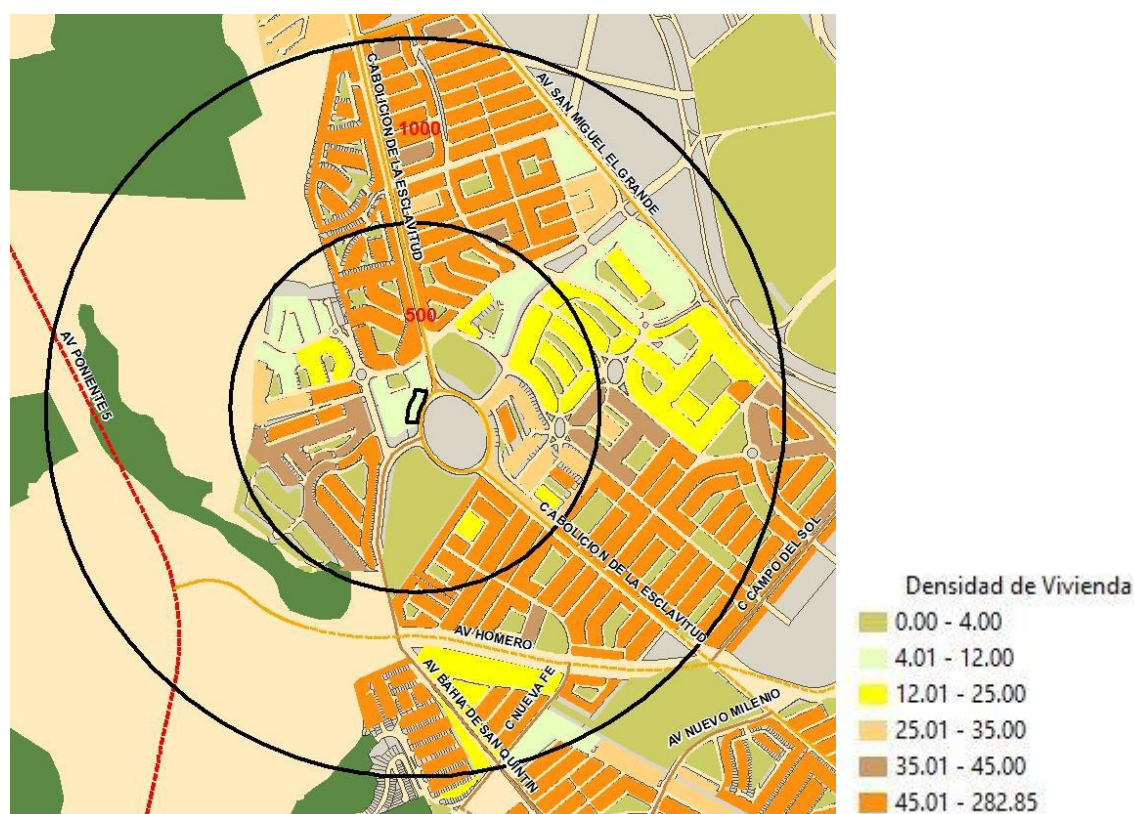


Imagen 7. Análisis de la vivienda.
Fuente: IMPLAN.

4.f. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

Nivel Estatal

En el censo del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) conteo 2010, donde se registraron 3 millones 406 mil 465 personas en el estado de Chihuahua, de las cuales el 49.7 por ciento son hombres y el 50.3 por ciento son mujeres, en total son un millón 692 mil hombres y un millón 713 mil 920 mujeres, la tasa de crecimiento media anual se muestra en la siguiente tabla:

Entidad federativa	1990-1995	1995-2000	1990-2000	2000-2005	2005-2010
Chihuahua	2.4%	2.1%	2.3%	1.1%	1%

Tabla 2. Tasa de Crecimiento media anual en Chihuahua.

Nivel Municipal

En lo que respecta al Municipio de Chihuahua, se cuenta con **819, 543 habitantes**, la tasa de crecimiento de población anual de acuerdo al censo del INEGI 2010, es de **1.07%** mientras que en el censo 2000 era de 2.62% y en 1970, la población alcanzó un crecimiento anual de un 5.5%, lo que denota una desaceleración de la población.

El Censo de Población y Vivienda 2010 del INEGI indica los siguientes datos sobre la población en la ciudad de Chihuahua:

- Se cuenta con más mujeres (420,048) que hombres (399,495).
- La población residente de cinco años y más ascendía a 648,231 personas.

En las ciudad de Chihuahua, los ingresos de la población se concentran principalmente en un poder adquisitivo en el rango salarial de los 2 a los 5 salarios mínimos.

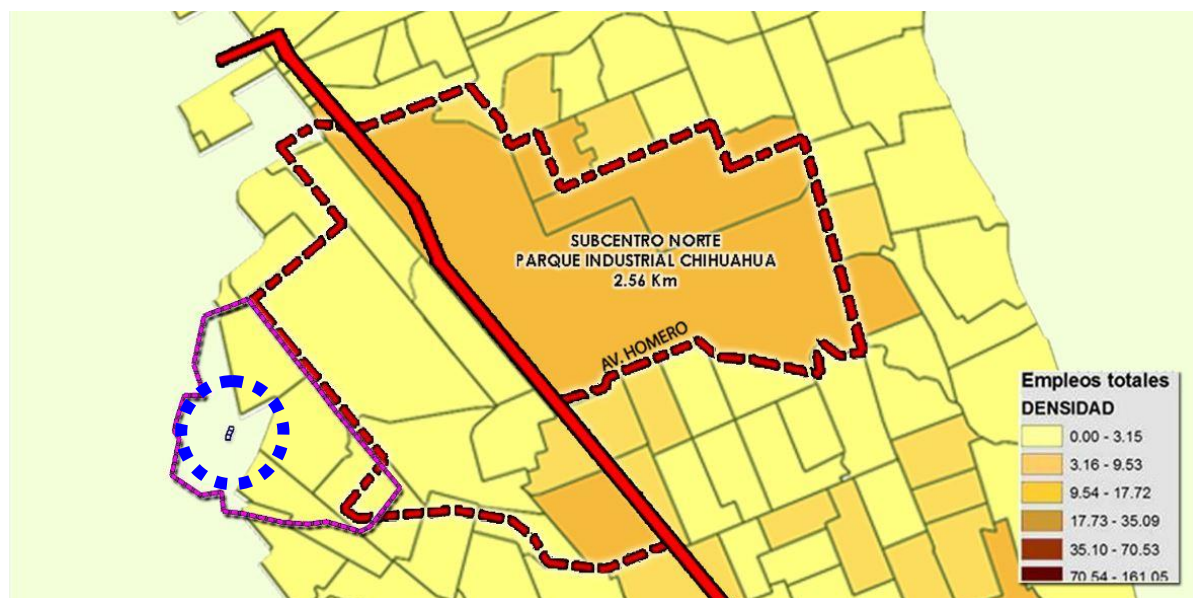


Imagen 8. Zonas de empleo.

Fuente: PDU2040.

De acuerdo a los resultados del PDU 2040, el índice de densidad de empleo señala una concentración de éste en el centro y subcentros de la ciudad, que además disminuye en función de la distancia a estos lugares, el predio cuenta con una densidad de empleo de baja a media, debido a la cercanía con el Subcentro Norte (ubicándose el Parque Industrial Chihuahua), localizándose diversidad de población de niveles socio-económico bajo, medio y medio-alto, por lo que concluimos que éste predio aporta una mayor densidad a la zona.

Comercio en la ciudad

En la ciudad de Chihuahua hay una población económicamente activa de 351,995 habitantes, la población ocupada es de 334,641 habitantes. Entre 1999 y 2004 las unidades económicas en el Municipio de Chihuahua tuvieron un moderado crecimiento del 2% llegando a un nivel de 20,416 unidades. En el sector terciario por su parte las unidades económicas crecieron un 6%. Un indicador que ofrece una perspectiva sobre el crecimiento de las unidades económicas son las licencias de construcción, las cuales entre 2004 y 2007 crecieron un 28% para industria y comercio, pasando de 393 en dos mil cuatro a 506 en 2007.

En cuanto a las actividades terciarias de acuerdo a la información de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo, la población ocupada en la Ciudad de Chihuahua, referente a los sectores de comercio y servicios es de 64.3%, lo cual representa al sector económico de mayor presencia en la Ciudad. En los últimos 9 años el sector terciario ha crecido de manera continua, pasando de 82,170 empleados en el dos mil a 104,882 en el dos mil ocho; lo cual representa un incremento del 25%.

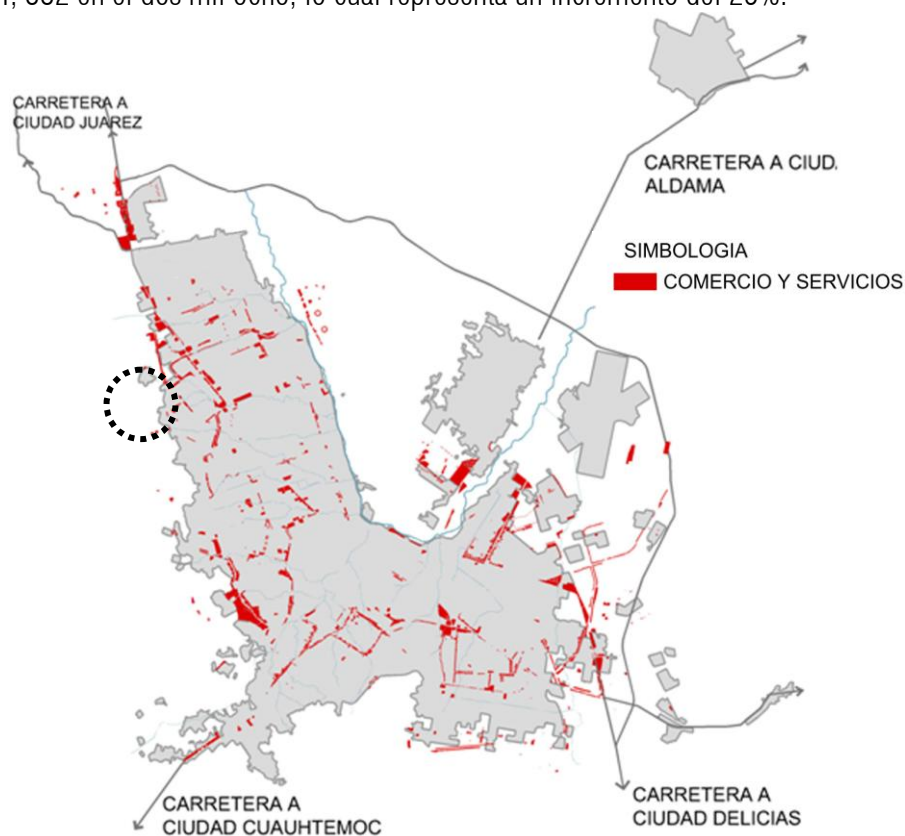
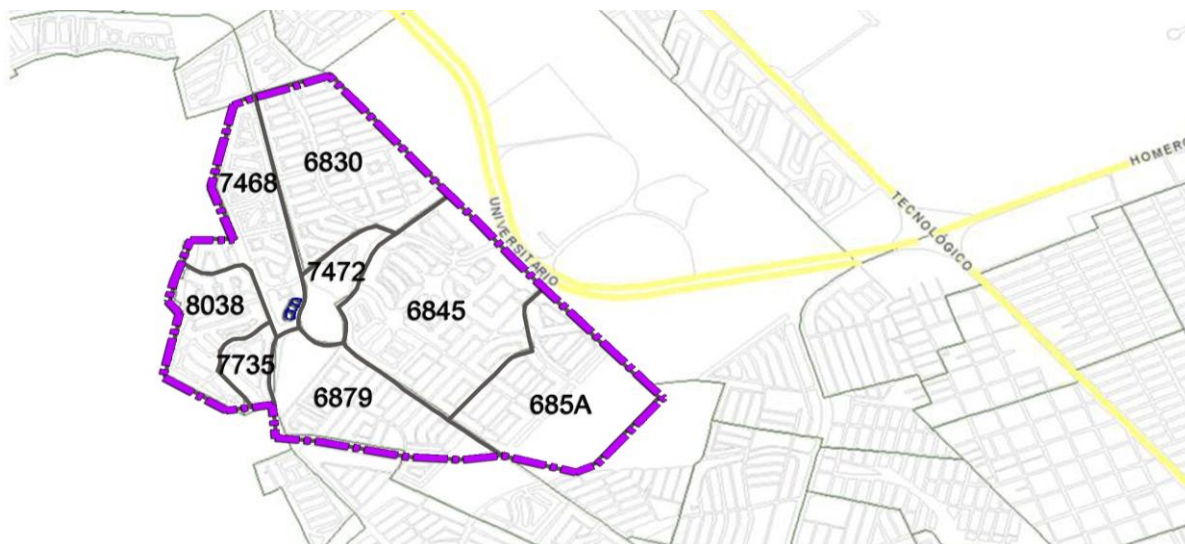


Imagen 9. Localización de reservas y usos existentes comerciales y de servicios en el área urbana.

Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

Nivel área de estudio – Población-

En el área de estudio se cuenta con 8 AGEBS (Área Geoestadística Básica) las cuales abarcan alrededor de 27 colonias contemplando las etapas, y suman una población total de 15,168 habitantes de acuerdo a la información del Censo 2010, los cuales se muestran en la siguiente imagen:

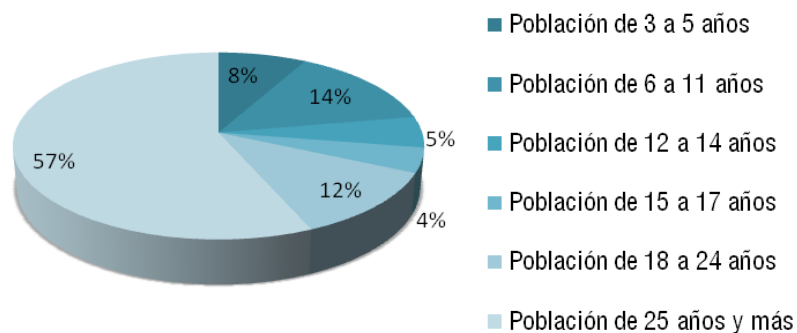


*Imagen 10. Áreas geostadísticas básicas (Agebs).
Fuente: INEGI, Censo 2010.*

La información disponible que tiene como fuente el Censo 2010 del INEGI, menciona que la población total de los agebs suman 15,168 personas, de las cuales algunas cuentan con cierto grado de vulnerabilidad, el cual 173 personas cuentan con algún tipo de discapacidad, 38 son menores de edad, 47 adultos mayores y 815 hogares con jefatura femenina.

Según la proporción de edades de la población, se distribuye de la siguiente manera, de 3 a 5 años (1,021 personas), de 6 a 11 años (1,831 personas), 12 a 14 años (689 personas), de 15 a 17 años (549 personas), 18 a 24 años (1,502 personas) y 7,257 personas mayores de 25 años con respecto al resto de la población, corresponde a la siguiente gráfica:

EDADES DE LA POBLACIÓN

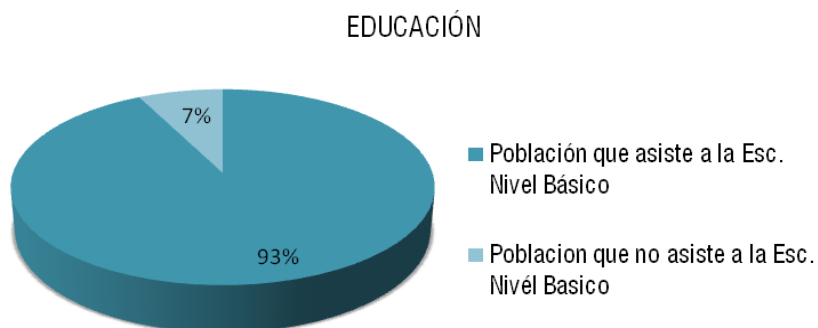


*Imagen 11. Porcentajes de población por edades.
Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.*

Dentro de la población se destaca que el 7% no se encuentra estudiando con un total de 264 niños (total donde la mayoría (251) se encuentra conformando por edades de 3 a 5 años), respecto a la población alfabeta de educación básica suma un total de 3,288 personas y se muestra en la siguiente tabla:

	EDUCACIÓN		
	PREESCOLAR	PRIMARIA	SECUNDARIA
TOTAL	777	1,821	690

*Tabla 3. Número de estudiantes de nivel básico.
Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.*



*Imagen 12. Datos de población que estudia en el área de estudio.
Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.*

Respecto al sector económico, la posición que ocupa la población económicamente activa (PEA) en el área de estudio es de 6,242 habitantes, que representa el 96% de la población, ésta es la cantidad de personas que se han incorporado al mercado de trabajo, es decir, que tienen un empleo o que lo buscan actualmente. En cuanto a la población no económicamente activa, se observó que es un porcentaje muy bajo, abarcando una población de 148 personas.

Con la información anterior concluimos que, actualmente la mayoría de la población se encuentra económicamente activa con 9,094 habitantes, donde se encuentran empresarios o empleados, dentro de una zona media alta, por tal motivo, el cambio del uso de suelo pudiera ser un factor por el cual no debieran de hacer un gran recorrido para llegar a sus empleos.

Referente a las viviendas, existen en el área de estudio 5,959 viviendas, de los cuales el 78% son viviendas habitadas. La zona denota una tipología de vivienda media alta, donde el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.9 personas. Respecto a las viviendas habitadas, todas disponen de luz eléctrica, agua entubada y drenaje.

En el sector salud se observa que la población es derechohabiente a servicios de salud, corresponde a un 81.5% de la población total, de los cuales 65.2% cuenta con IMSS y 4.9% con Seguro popular o Seguro médico para una nueva generación.

4.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

No se presentan fallas geológicas en el predio, la más cercana se localiza a aproximadamente 100 metros de distancia. Se recomienda, considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y para seguridad los futuros usuarios.

En el área de estudio se encontró una mixtura de roca ígnea extrusiva y roca sedimentaria, con unidades de roca Basalto y Conglomerado respectivamente, los cuales se pueden encontrar combinados con unidades de roca, así mismo con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura.

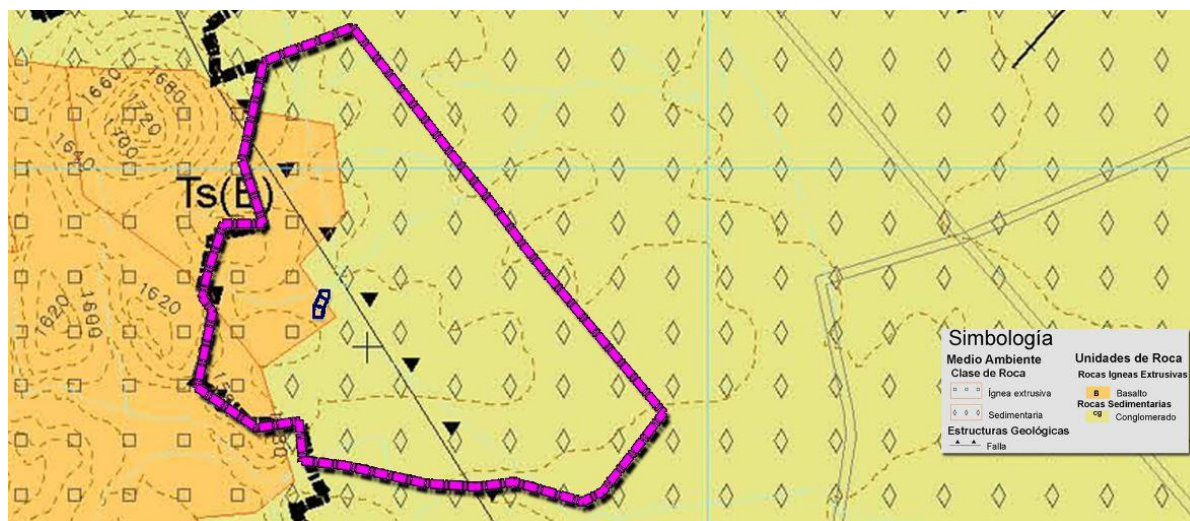


Imagen 13. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente.

Fuente: IMPLAN.

Edafología

De acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), se identifica un solo tipo de suelo denominado Regosol; el cual se define como suelos de consistencia arenosa por lo tanto muy permeables, generalmente son escasos en nutrientes. Son clasificados como suelos problemáticos dentro de la categoría de granulares sueltos.

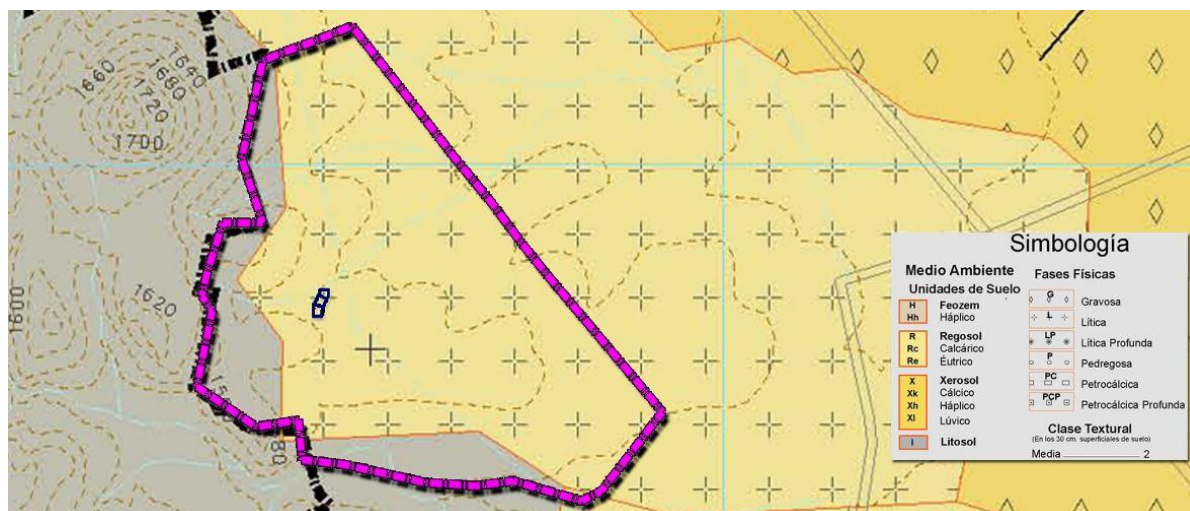


Imagen 14. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente.

Fuente: IMPLAN

Pendientes topográficas

Se observa que la topografía al interior del predio en estudio cuenta con pendientes de planas a suaves. Debido a las condiciones topográficas prevalecientes se aprecia capacidad para la conducción de escurrimientos pluviales hacia la vialidad que se encuentra colindante al predio, dado que se localiza en la cima de una loma.

La conformación topográfica es apta para el desarrollo urbano. La topografía natural conduce el agua hacia el este del predio en pendientes de rangos muy bajos (2% a 4%) con dirección hacia el arroyo Picacho, escurrimiento que desemboca en el Río Sacramento, ver plano D-04.

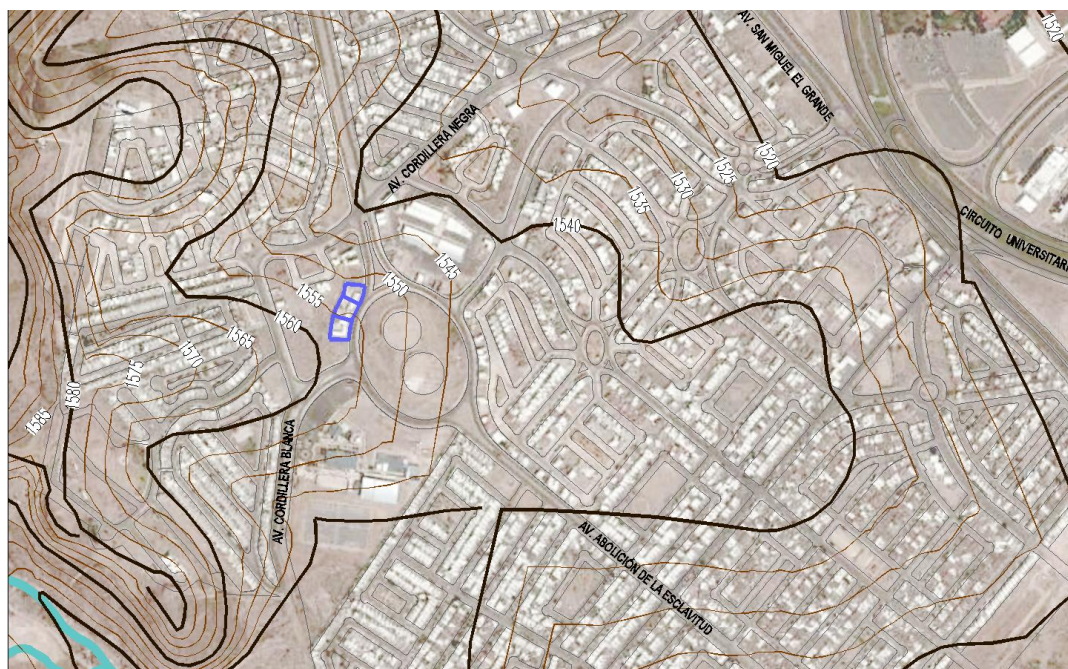


Imagen 15. Topografía y pendientes.

Fuente: Elaboración propia.

Hidrología superficial

El predio se encuentra dentro de la cuenca El Picacho, la cual cuenta con una superficie de 14.144 Km². De acuerdo al estudio realizado el predio no colinda con ningún arroyo, el arroyo más cercano es El Mimbres Norte a aproximadamente 600m. al noroeste del predio, por lo cual no representa riesgo de inundación, y de acuerdo al análisis, no se encuentra cercano a riesgos hidrológicos.

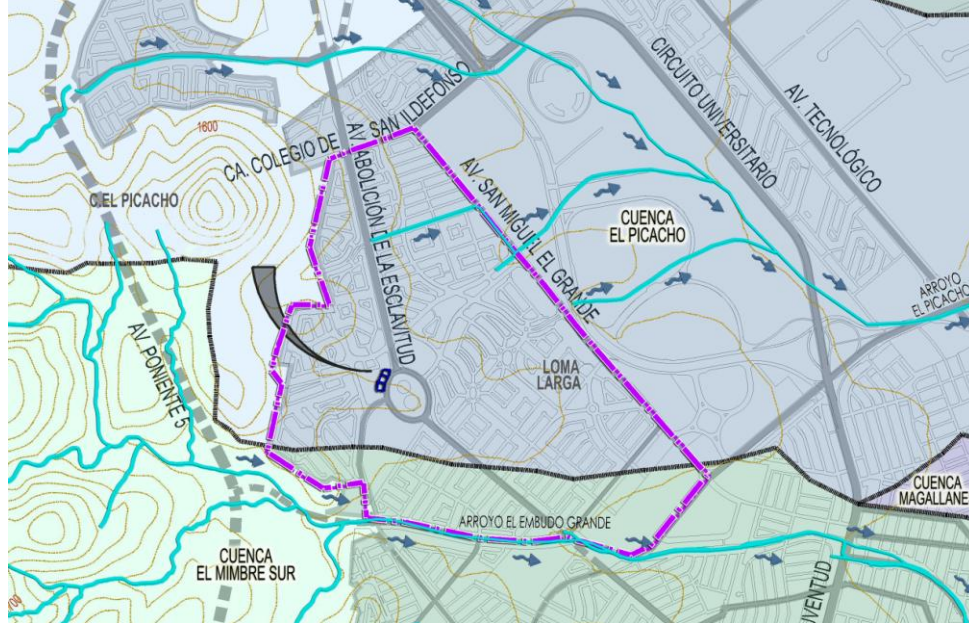


Imagen 16. Cuencas y arroyos cercanos al predio. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

El proyecto se apoya conforme a las pendientes naturales del terreno por tanto sus pendientes naturales van a lo largo de las vialidades que actualmente se encuentran pavimentadas.

Aguas Subterráneas

El sentido de las corrientes subterráneas es de poniente a oriente, siguiendo la dirección de la topografía hasta el río Sacramento. Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, pero a su vez la zona no puede ser fuente de recarga al acuífero ya que es una zona urbanizada de la ciudad.

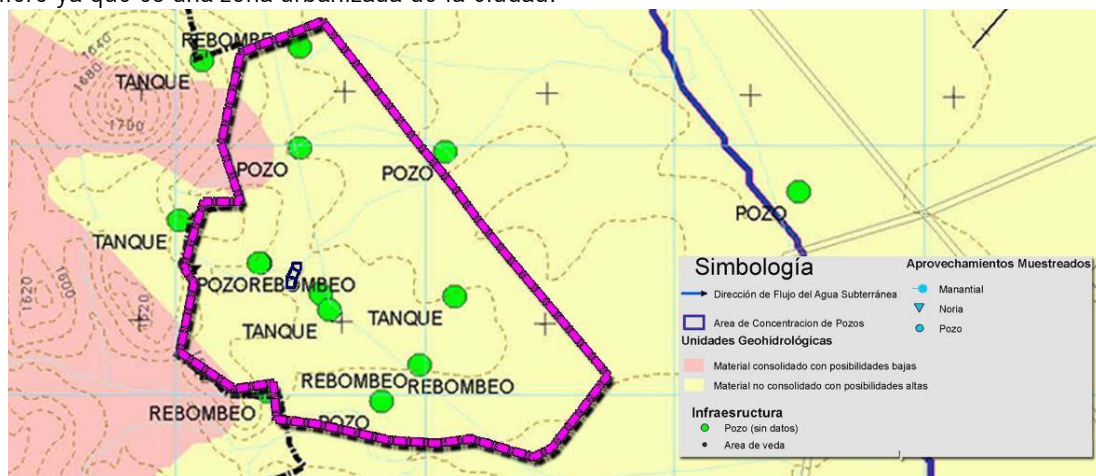


Imagen 17. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

4.h. MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)

Uso de vivienda

Los usos de suelo que se localizan en el área de estudio y en las inmediaciones son los habitacionales varían con densidades de H-26 a 35, H-36 a 45 y H-46 a 60 viviendas por hectárea, en las cuales destacan los fraccionamientos de Riscos del Ángel, Villas del Sol, Los Claustros Universidad, Campo Bello, Misión Universidad con terrenos de 120 a 160 m²; se encuentran también los fraccionamientos de Cordilleras, Riscos del Sol, Rincones del Picacho con lotes tipo de 180 a 200 m², donde dentro de un radio de un kilómetro, según fuentes del IMPLAN, se registran un total de 5154 viviendas habitadas, mezclados con algunas lotificaciones que se encuentran en breña, sin embargo, el polígono se ubica en un área con condiciones aptas para el desarrollo y con infraestructura y condiciones aptas para su desarrollo, ver plano D-05.



Imagen 18. Viviendas dentro del área de estudio.

Uso de Comercio y Servicios

Los comercios se localizan en tres vialidades principalmente, dos avenidas se encuentran cercanas a la UACH, destacando la Av. San Miguel el Grande y Av. Campo del Norte, la cual se ubican comercios y servicios, además de establecimientos que se han ido asentando debido a la demanda estudiantil y la creación de nuevas viviendas; también se ubica la C. Cordillera Blanca que es una vialidad de gran importancia, por su sección vial y la ubicación de plazas comerciales, tiendas de autoservicio.

Dentro de los fraccionamientos aledaños, se encuentran elementos de cobertura local como; tiendas de conveniencia, de barrio, ciber cafés, servicios públicos, etc. En el área de estudio, se ubican grandes plazas comerciales como Puerta Norte, San Sebastián, Master Plaza y tiendas de autoservicio como Walmart, Al Super, Soriana, Sams y Smart. Cercano al área de aplicación se localiza la Plaza Basari y Plaza Cristales.

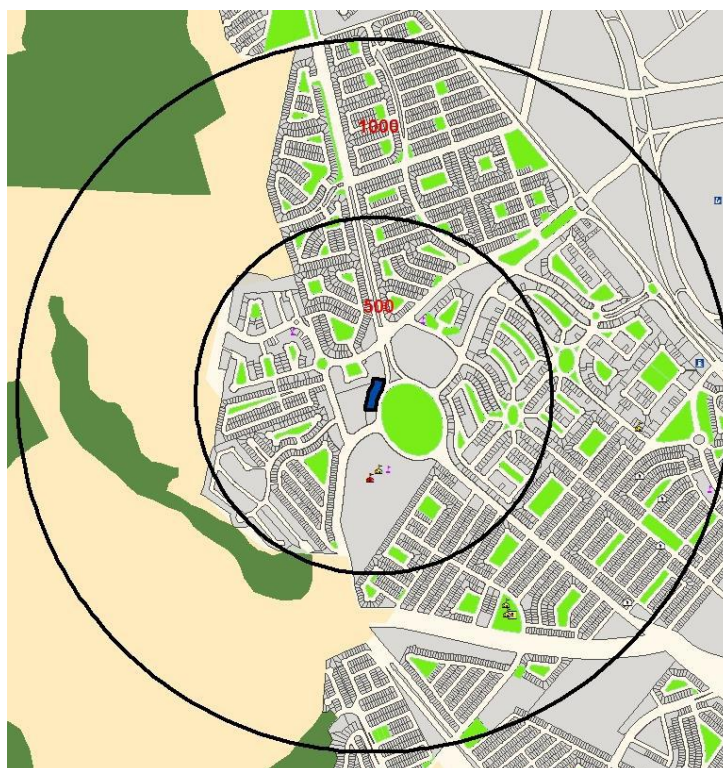




Imagen 19. Comercio y Servicios dentro del área de estudio.

Uso Equipamiento

Dentro de la zona de estudio, existen equipamientos urbanos que cubren las necesidades de la zona, dentro del área faltan equipamientos de servicios de salud y de carácter distrital: el área de estudio cuenta con tres guarderías infantiles, cuatro jardines de niños, dos primarias, una secundaria, casa hogar y la Universidad Autónoma de Chihuahua, ver plano D-06.



EQUIPAMIENTO	DISTANCIA MTS	
	500	1000
EDUCACION		
PREESCOLAR	3	2
PRIMARIA	1	2
SECUNDARIA	1	1
BACHILLERATO	0	1
UNIVERSIDAD	0	1
ASISTENCIA SOCIAL		
CASA DE CUIDADO DIARIO	0	5
RECREACION Y DEPORTE		
DEPORTIVO, GLORIETA, JARDIN, PARQUE, UNIDAD RECREATIVA	35	63
CULTURA		
BIBLIOTECA	0	2
SERVICIOS URBANOS		
GASOLINERA	0	1

Imagen 20. Equipamiento dentro de un radio de 1000 mts.

Fuente: IMPLAN.



UNIVERSIDAD AUTONOMA DE CHIHUAHUA



ESFER SALESIANOS CORDILLERAS

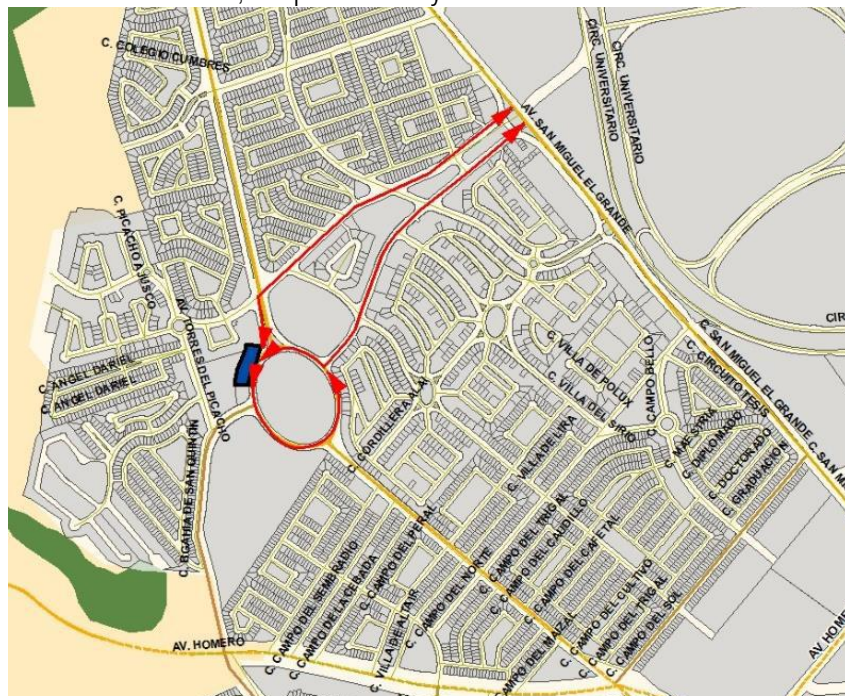


Uso Mixtos y Edificios Verticales

Los Usos de suelo mixtos se ubican sobre las vialidades principales de la ciudad, dentro del esquema del PDU 2040 se visualizan sobre la Av. Tecnológico, la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y en la futura Av. Poniente 5 en especial; respecto a los edificios verticales se ubican fuera del área de estudio, destacan Oficinas SNTE sobre la Av. Homero; al poniente de la ciudad cercano a la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, destacan las Torres Cénit, Lúmina, Punto Alto y The Lofts D1; y al este se localizan el edificio de ingeniería y los edificios Pit 2 y 3, propiedad del Tecnológico de Monterrey, ver planos D-05.1 y D-05.2.

Estructura vial

El predio tiene acceso a una vialidad primaria denominada Av. Abolición de la Esclavitud, con una sección de 21.60 metros con dos carriles por sentido; respecto a la conectividad hacia el resto de la ciudad, es proveniente de las vialidades de carácter regional, la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta de 44.00 metros de sección con 5 carriles por sentido; por último la Av. Tecnológico con 57.00 metros de sección con 5 carriles por sentido; otras vialidades importantes, son la Av. Homero y el Circuito Universitario, que permite la conectividad con el resto de la ciudad, con 40.00 y 56.00-75.00 metros respectivamente de sección, ver plano D-07 y D-07.1.



Simbología			
Relieve	Unidades de Gobierno	Tránsito y Transporte	
----- Curvas de nivel	▬ Límite del Centro de Población	Estructura Vial	
Hidrografía	▬ Área Urbana de la Cd. de Chihuahua	— Regional	— Primaria
▬ Ríos y Arroyos Principales	▬ Reserva de Crecimiento Urbano	— Regional Propuesta	— Primaria Propuesta
▬ Cuerpos de agua	▬ Preservación Ecológica Primaria	— Secundaria	— Secundaria Propuesta
▬ Ríos y Arroyos	▬ Área Natural de Valor Ambiental	— De Primer Orden	— Sistema BRT - Troncal 1
		— De Primer Orden Propuesta	— Transporte No Motorizado
			Vías de comunicación
			□ Número de Carretera
			— Ferrocarril
			Catastro
			▬ Taza Urbana

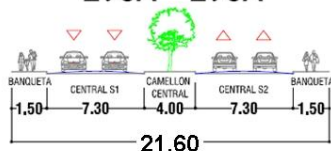
Imagen 22. Movilidad actual.

Fuente: IMPLAN.



AV. ABOLICION DE LA ESCLAVITUD

290A - 290A'

C. ABOLICION DE LA ESCLAVITUD
C. CAMPO DEL MAÍZ A TANQUES DE AGUA

AV. HOMERO

76B - 76B'

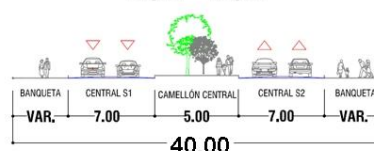
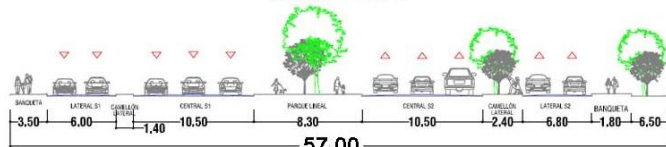
AV. HOMERO
AV. VENCEREMOS A CALLE MONTE ALBAN

Imagen 23. Secciones viales según el PDU 2040.



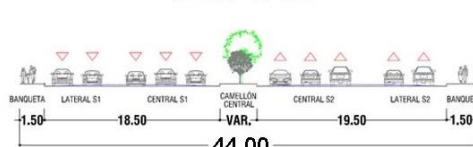
AV. TECNOLÓGICO

160A - 160A'

AV. TECNOLÓGICO
PUENTE DE AV. LOS NOGALES A AV. HOMERO

PERIFÉRICO DE LA JUVENTUD

229A - 229A'

PERIF. DE LA JUVENTUD
AV. HOMERO A C. ARROYO EL MIMBRE

Transporte público.

En la actualidad existe el transporte público Vive Bus, iniciando el recorrido mediante una ruta troncal que comienza en la Av. Homero llamada Estación de Transferencia Norte, (culminando en la Estación de Transferencia Sur –Ávalos-); para llegar hasta éste punto existen rutas alimentadoras, la que corresponde a esta zona es la ruta Riberas, su frecuencia de paso es cada 15 minutos, el recorrido dura 2 horas con una velocidad promedio de 19 km/hora, donde la longitud de la ruta son 38.1 km.

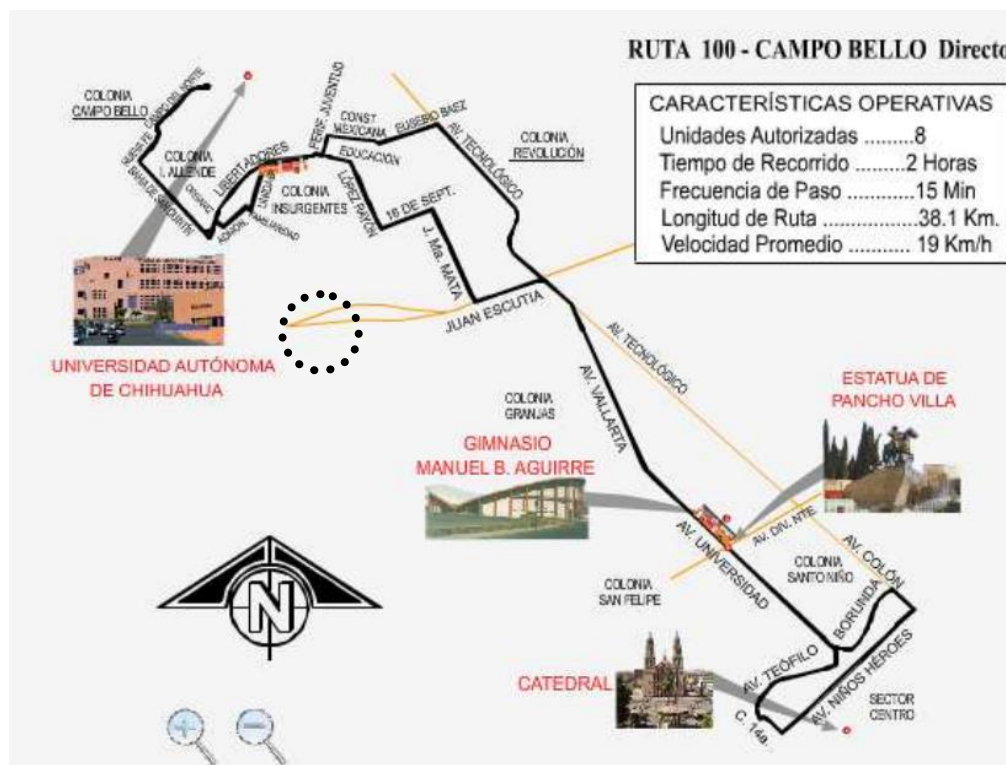


Imagen 24. Ruta alimentadora Vivebus "Ruta 100".

Fuente: Vivebus.

Infraestructura existente

La zona del fraccionamiento Cordilleras II, cuenta con los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica, dos plantas de tratamiento de aguas residuales, agua potable y drenaje (ver plano D-08 y D-08.1). A continuación se muestra la cobertura de servicios públicos prestados a la comunidad.

Servicios Públicos	Cobertura Porcentual
Agua Potable	100
Alumbrado Publico	100
Cobertura de Drenaje Urbano	100
Recolección de Basura	100
Seguridad Publica	100
Pavimentación	100
Energía Eléctrica	100

Tabla 4. Infraestructura existente en la zona.

4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Los riesgos a que se refiere el capitulo son aquellos factores que se encontraran en la zona y su contexto, ya sea de origen natural o inducidos por el hombre, y que pueden poner en riesgo la salud de los habitantes que eventualmente se establezcan en la zona del estudio.

Riesgos Hidrometeorológicos

En cuestión de este tipo de riesgos de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentra lejano a éste tipo de vulnerabilidad, donde el escurrimiento más cercano se localiza al nororiente del área de aplicación a más 500 Mts. llamado Arroyo el Pichacho, por lo tanto, queda fuera del alcance del área federal requerida.

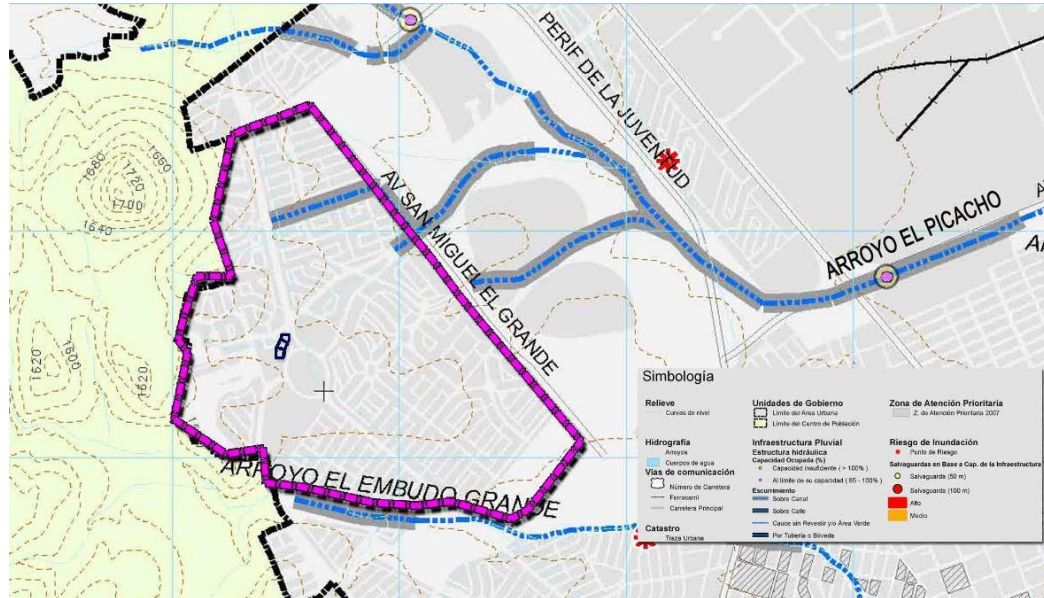


Imagen 25. Plano de riesgos Hidrometeorológico.
Fuente: PDU2040.

Riesgos Geológicos

Dentro de este estudio se verificaron los riesgos geológicos en el cual se analizan los deslizamientos y movimientos de tierra. El estudio denota deslizamiento a 500m y una falla geológica El Porvenir la cual cruza a una distancia de 1000m del predio.

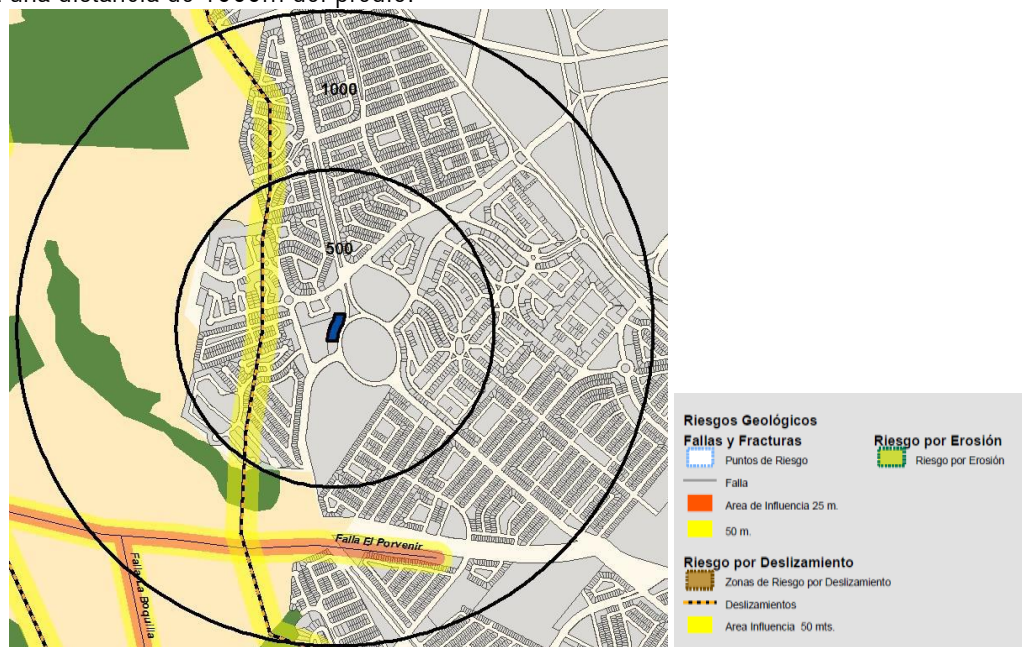


Imagen 26. Plano de riesgos Geológico.
Fuente: IMPLAN.

Riesgos Antropogénicos

Desde el punto de vista de los riesgos antropogénicos no existe riesgo pues según el estudio el predio se encuentra en una zona de orden habitacional principalmente, además, de mantener rangos de distancia adecuados hacia tanques de almacenamiento de la JMÁS y líneas de conducción del acueducto El Sauz.

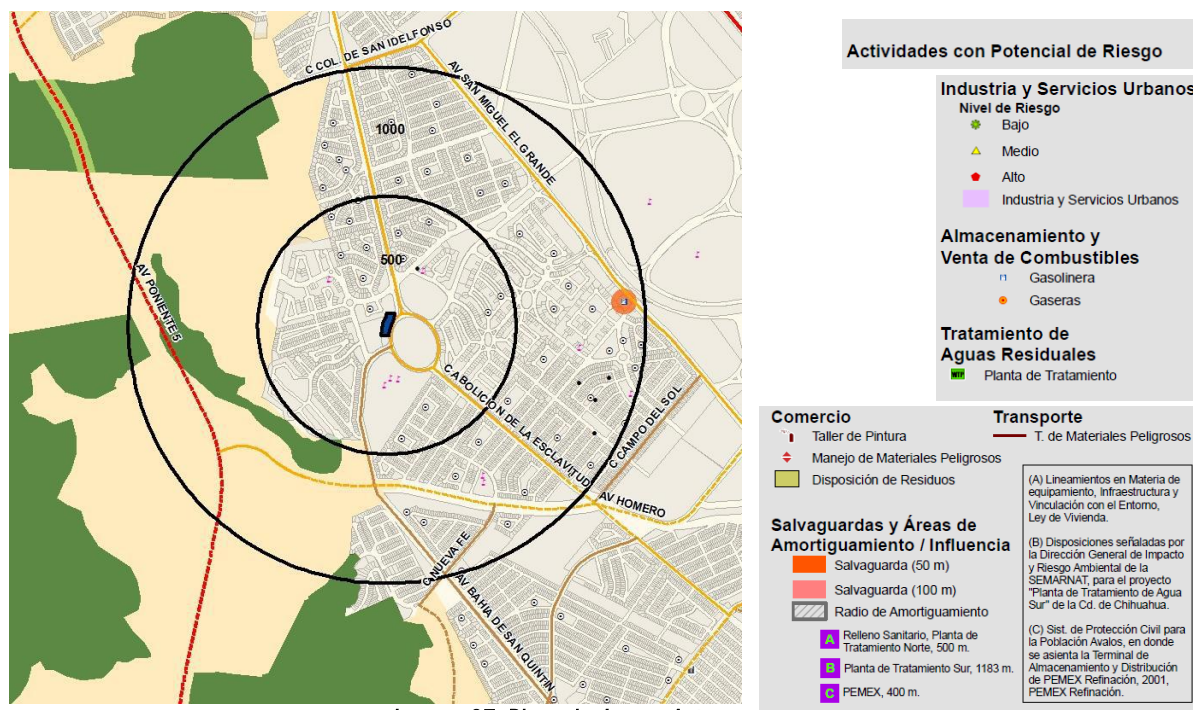


Imagen 27. Plano de riesgos Antropogénicos.
 Fuente: IMPLAN.

4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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

1. En los últimos años las actividades económicas en el sector terciario se incrementaron en un 6%.
2. Los predios se localizan en el fraccionamiento Cordilleras II, colindando con los fraccionamientos Cordilleras, Riscos del Sol, Vistas del Sol, Campo Bello, entre otros, es una zona ya consolidada y urbanizada. Al frente del predio colinda con la C. Abolición de la Esclavitud.
3. La Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta es el eje troncal que organiza la movilidad del sector norte hacia el sur y viceversa, que tiende a consolidarse como un corredor de comercio y servicios, misma que es uno de los principales accesos al predio.
4. Además se localiza cercano al predio otra vialidad importante con actividades comercio y servicios, al igual que educativos y habitacionales; lo que permite la movilidad local en el sentido oriente y poniente denominada como Av. Abolición de la Esclavitud.
5. El ámbito de estudio de este instrumento de planeación (poniente de la ciudad) se ha caracterizado por ser una zona con uso mayormente de comercio y servicios y habitacional H-60 y H-45 y H-35.
6. La vivienda en la zona de estudio, se agrupa básicamente en vivienda de interés medio alto, no todos los predios se encuentran contruidos, algunas de las viviendas se encuentran desocupadas.
7. Los comercios y servicios se localizan a los costados de la Av. Cordillera Negra, Av. Campo del Norte, Av. San Miguel el Grande y fuera del polígono de estudio, sobre las Av. Tecnológico y De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, generando núcleos de actividad, localizándose tiendas de autoservicio, plazas comerciales, complejos de oficinas, entre otros.
8. No cuenta con afectaciones ni riesgos hidrometeorológicos, ni antropogénicos de ningún tipo; sin embargo el área de estudio colinda con la falla Los Nietos; además que se encuentra en área de riesgo por deslizamientos y erosión, el cual se deberán de considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y para seguridad los futuros usuarios.
9. Se cuenta con la cobertura de infraestructura básica (Agua potable, drenaje sanitario y electricidad) para su consolidación.

LINEAMIENTOS NORMATIVOS

ÁMBITO ESTATAL

5.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2010-2016

Dentro de los objetivos del Plan con fecha de publicación del 02 de abril del 2011, dentro de sus estrategias de transformación y sus objetivos estratégicos, mencionamos uno de los ejes rectores de Desarrollo Regional y Competitividad, menciona que los instrumentos normativos en desarrollo urbano a nivel estatal que se encuentran obsoletos como el Plan de Desarrollo Urbano Estatal que data de 1998 es generar la actualización correspondiente y la reglamentación respectiva, para estar en posibilidad de implementar las nuevas políticas y acciones en la materia.

En la mayor parte de las ciudades del estado no existen los programas de desarrollo urbano de los centros de población debidamente actualizados y en el peor de los casos, no existen dichos instrumentos de planeación, lo que genera una falta de administración de las ciudades, provocando un crecimiento urbano desordenado e impidiendo en gran medida la instalación de nuevas empresas e industrias, ya que no se les puede ofrecer la seguridad del uso de suelo que ellos requieren.

Objetivo 1. Contar con instrumentos de planeación urbana y regional sostenibles, más claros y operativos para lograr una cohesión social, una gestión urbana y consolidar los corredores urbanos industriales, agroindustriales y turísticos, fortaleciendo así el desarrollo en ciudades grandes, medias, pequeñas y rurales.

1.1 Elaborar en coordinación con las autoridades municipales los instrumentos de planeación urbana con el fin de consolidar las ciudades y las zonas metropolitanas promoviendo una administración urbana eficiente y sostenible.

- Evaluar el Programa Estatal de Desarrollo Urbano que data de 1998, para su actualización.
- Realizar un análisis FODA (fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas) en materia de desarrollo urbano por cada municipio.
- Elaborar y actualizar los programas de desarrollo urbano: regionales, subregionales, municipales, de centros de población y sectoriales.
- Elaborar el proyecto maestro del Programa Parcial.
- Elaborar proyectos de imagen urbana para diversos municipios del estado.
- Elaborar proyectos ejecutivos para la activación de espacios públicos en coordinación con autoridades municipales.

Objetivo 2. Actualizar el marco normativo estatal en materia de Desarrollo Urbano.

2.1 Fortalecer las administraciones municipales en materia de desarrollo urbano a través de los instrumentos legales y reglamentos de planeación urbana.

- Revisar y elaborar una propuesta de actualización a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
- Elaborar el reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
- Impulsar la reglamentación de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares.

ÁMBITO MUNICIPAL

5.b. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2013-2016

La Ley de Planeación se define como la ordenación racional y sistemática de acciones que regulen y promuevan la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y las leyes, en donde menciona los objetivos 2, 2.1, 2.2 y 2.6 del Plan, mencionando lo siguiente:

Objetivo 2. Servicios públicos de Calidad y Transformación Urbana

A través de este eje, se pretende actualizar y mejorar la normatividad e instrumentos tendientes a densificar la mancha urbana, incluyendo la participación de la sociedad; al igual que impulsar un municipio ecológico, sustentable y moderno, para beneficio de las generaciones presentes y futuras.

Objetivo 2.1 Brindar servicios públicos de calidad para mejorar la atención a la población.

- Estrategia 2.1.1 Incrementar la infraestructura para optimizar el servicio de limpieza y recolección de basura.
- Estrategia 2.1.2 Mejorar el sistema de disposición y manejo de residuos sólidos mediante la modernización de la operación del Relleno Sanitario.

Objetivo 2.2. Realizar obras públicas encaminadas a incrementar y mejorar la infraestructura y equipamiento urbano en el municipio.

- Estrategia 2.2.1 Mejorar las condiciones actuales de vialidades en la ciudad y zona rural.
- Estrategia 2.2.2 Incrementar la infraestructura social urbana.
- Estrategia 2.2.3 Incrementar la infraestructura y equipamiento vial.
- Estrategia 2.4.2 Actualizar y mejorar la normatividad e instrumentos tendientes a densificar la mancha urbana, incluyendo la participación de la sociedad.

Objetivo 2.6. Impulsar un municipio ecológico, sustentable y moderno, para beneficio de las generaciones presentes y futuras.

- Estrategia 2.6.1 Realizar proyectos y acciones para el mejoramiento de las condiciones ambientales de la ciudad y disminuir riesgos de impacto ecológico.

5.c. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

Mencionamos el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, referente a la actualización con fecha del 5 de octubre 2013, en cuestión de USO MIXTO INTENSO, es decir, COMERCIO y HABITACIONAL, en donde menciona lo siguiente:

Artículo 13. Para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación, en la forma siguiente:

A. Habitación:

- a) Unifamiliar: Vivienda mínima, una vivienda;
- b) Plurifamiliar: De dos a 60 viviendas, y
- c) Multifamiliar: De más de 60 viviendas.

B. Comercio:

- a) Almacenamiento y Abasto:
 - i. Para productos perecederos;
 - ii. De acopio y transferencias;
 - iii. De semillas, huevo, lácteos y abarrotes, y
 - iv. Rastros, frigoríficos y obradores;
- b) Tiendas de básicos:
 - i. Vivienda con abarrotes que ocupe 30 metros² de área construida;
 - ii. Alimentos, abarrotes, comestibles, vinaterías, panaderías;
 - iii. Perecederos hasta 250 metros²;
 - iv. Farmacias, boticas y droguerías hasta 250 metros², y
 - v. Artículos en general hasta 500 metros²;
- c) Tiendas autoservicio:
 - i. Hasta 250 metros², y
 - ii. De más de 250 metros²;
- d) Tiendas de departamentos: Hasta 5000 metros²;
- e) Centros comerciales: Hasta 25,000 metros²;
- f) Mercados y tianguis: Todos;
- g) Materiales de construcción: Agregados, ferreterías, madererías, metales, pintura, etc.;
- h) Vehículos y maquinaria:
 - i. Distribuidores de marcas, y
 - ii. Maquinaria doméstica;
- i) Librerías y otros: Todas, y
- j) Alimentos y bebidas: Restaurantes, centros nocturnos y similares;

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."

Tipología	Área construida/unidad	Número mínimo de cajones
I. Habitación:		
Plurifamiliar	de más del 60 hasta 120 m ²	1.25 por cada vivienda
II. Servicios		
Área comercial		1 por cada 25m ² construidos

Tabla 5. Número mínimo de cajones concerniente a vivienda plurifamiliar y al comercio.

5.d. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

De acuerdo a éste reglamento con publicación de reforma de decreto del día 23 de octubre 2013, se mencionan los siguientes artículos:

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios se analiza la fracción II que menciona que, si en un predio con zonificación de usos mixtos se pretende alojar vivienda y usos no habitacionales, el número máximo de viviendas y el número máximo de metros cuadrados a construir, será el que se obtenga de respetar el COS, el CUS, la altura y la misma zonificación.

Artículo 94. Los condominios podrán ser de tipo vertical, horizontal y mixto. Para todos los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

I. Condominio vertical: La modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de una unidad condominal de un edificio y además copropietario de sus elementos y áreas comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general;

II. Condominio horizontal: La modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y, en su caso, de la edificación que se construya en ella, así como copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso común;

III. Condominio mixto: La combinación en un mismo predio de las modalidades señaladas en las fracciones precedentes, y

IV. Condominio de condominios: El previsto por el Código Civil del Estado de Chihuahua, como aquellas unidades en condominio que conforme a su escritura constitutiva sean susceptibles de sujetarse, a su vez, al régimen de condominio.

Artículo 95. Las modalidades de condominio a que se refiere el artículo anterior, se subclasifican en los tipos siguientes:

I. Habitacional: Se refiere a la vivienda urbana;

II. Habitacional campestre: Los que se permiten fuera del límite del centro de población; la unidad privativa será de por lo menos diez veces la superficie de lote mínimo del centro de población más cercano;

III. Industrial: Puede referirse a la industria de bajo impacto, industria de alto impacto y micro industria de alto impacto;

IV. De abasto;

V. De comercio y servicios, o

VI. Mixtos.

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

Este documento publicado en su cuarta publicación con fecha del 05 de octubre del 2015, 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.

Dentro de los objetivos generales del PDU 2040 son:

- 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
- e) 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

Normatividad del PDU 2040.

El predio se encuentra en un uso de suelo habitacional H-60, en donde la propuesta, plantea un giro de uso **Mixto Intenso**, por tanto las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

TABLA DE DOSIFICACION DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO

CODIGO DE ZONIFICACION	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (m²)	COS	CUS	% SUPERFICIE PERMEABLE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO	FONDO MÍNIMO	RESTRICCIÓN FRONTAL / FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
								METROS	PISOS				
M3	MIXTO INTENSO	35	140	120	0.80	3.0	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	10.00 m	SEGÚN PROYECTO	NO ESP.	SEGÚN PROYECTO
M2	MIXTO MODERADO	45	180	250	0.70	2.5	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	15.00 m	SEGÚN PROYECTO	NO ESP.	SEGÚN PROYECTO
M1	MIXTO BAJO	60	240	400	0.60	2.5	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	20.00 m	SEGÚN PROYECTO	NO ESP.	SEGÚN PROYECTO
MS	MIXTO SUBURBANO	45	180	800	NO ESP.	NO ESP.	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	NO ESP.	SEGÚN PROYECTO
MSII	MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000	NO ESP.	NO ESP.	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	NO ESP.	SEGÚN PROYECTO

Tabla 6. Tabla de dosificación del Uso de Suelo Mixto Intenso. Fuente: PDU 2040.

Mixto Intenso (M3). 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. Así mismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo a condicionado a Estudio de Impacto Urbano ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

ESTRATEGIA

6.a. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general de ésta Modificación Menor, es contribuir al incremento de densidad por medio de la propuesta de un edificio vertical de 6 niveles, que incluye locales comerciales, apartamentos, circulaciones, áreas comunes, estacionamientos y accesos vehiculares.

6.a.1. Modelo de Desarrollo

El modelo de desarrollo es la visión de ciudad que se espera en el futuro, que en nuestro caso está expuesto en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040.

El modelo descrito en dicho documento plantea como premisa su factibilidad desde un punto de vista socioeconómico, es decir es un proyecto que se suma al desarrollo del norponiente de la ciudad y que busca generar derrama económica a la ciudad y su contexto inmediato así como espacios de habitación y servicios para nuevas familias que buscan un entorno de calidad y armonía.

En este sentido el PDU 2040, considera los siguientes elementos que aplican a ésta propuesta con giro Mixto Intenso:

- Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos mejorando sustancialmente el aprovechamiento del espacio, para que los Chihuahuenses disfruten de espacios públicos y áreas verdes.
- 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.

Bajo este modelo propuesto, la propuesta de ocupación del predio sujeto a este estudio, atiende en buena parte los elementos antes descritos.

6.a.2. Enfoque Inmobiliario

El proyecto se denomina Latitud 28 y consiste en un edificio mixto vertical con seis niveles de altura, el cual alojará comercios y áreas habitacionales, los cuales se pretende una población estimada de hasta 148 habitantes.

Dicho edificio proyecta un enfoque bioclimático, ya que alberga un sentido térmico dentro de los departamentos, debido a un ahorro energético, mediante el bajo consumo de equipos de enfriamiento y calefacción. Además, será necesario analizar los posibles impactos en cuanto a asoleamiento y los predios vecinos, mismos que se considerará como parte del proyecto ejecutivo.

La distribución consiste en un edificio de seis niveles, donde la primer planta corresponde a locales comerciales y cajones de estacionamiento, del segundo al quinto nivel corresponde a apartamentos y áreas comunes y en el sexto nivel aloja área de terrazas y 'amenities'. Los estacionamientos privados se encuentran a medio sótano y nivel calle.

El anteproyecto del programa arquitectónico, se desglosa de la siguiente manera:

COMERCIAL:

Aproximadamente 8 Locales Comerciales (Promedio 45.00m²)
Cajones de Estacionamiento para los locales comerciales.*

HABITACIONAL:

Lobby del edificio en segundo piso (acceso peatonal por rampa y escaleras)
Aproximadamente 37 Departamentos (Promedio 73.00m²)
Cajones de estacionamiento privados y control del acceso y salida.*

AMENITIES:

Gimnasio
Salón para Actividades Múltiples (con cocineta y baños)
Terraza común (mobiliario con semi-sombre y asadores)



Imagen 28. Fachada propuesta de edificio mixto Latitud 28.

El anteproyecto, consta de una torre con aproximadamente cuatro tipos de departamentos, con superficies variables en terraza, todos los departamentos están integrados con cocina, comedor, sala, closet para lavandería, baño, habitación principal, una segunda habitación, balcón y/o terraza que contiene un asador.

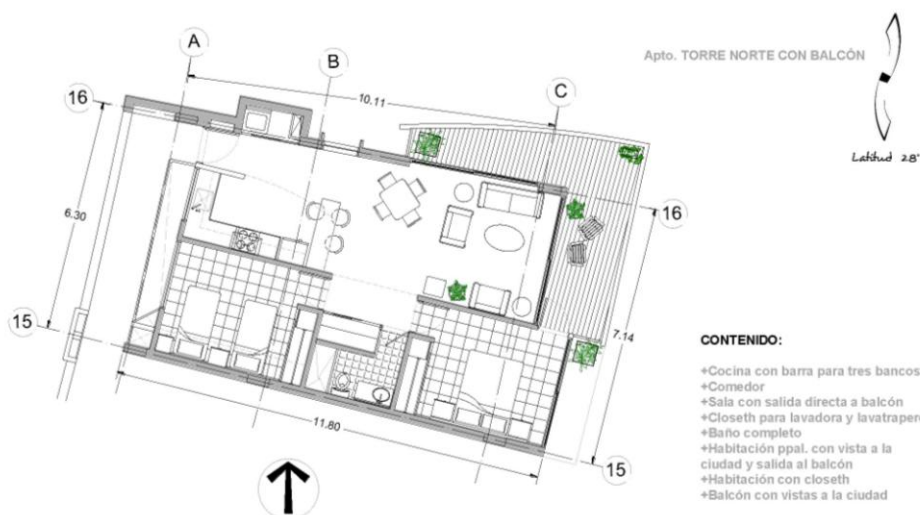


Imagen 29. Prototipo de anteproyecto de planta tipo.

*El número de cajones se designará una vez que se haya definido el proyecto ejecutivo, mediante los lineamientos de marca el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas y al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO

De acuerdo al instrumento de planeación vigente en la localidad el PDU 2040, para el predio en estudio aplican las siguientes políticas de desarrollo:

1. Crecimiento integral y continuo de la ciudad.

Esta política plantea la incorporación de superficies al desarrollo urbano así como el crecimiento interior mediante la utilización de vacíos urbanos, con el objeto de racionalizar y hacer congruente el crecimiento con la resolución de las demandas para el desarrollo integral, y de planear adecuadamente las redes de infraestructura, la dotación del equipamiento colectivo y demás servicios necesarios.

2. La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo:

- a) Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
- b) Delimitar e instrumentar programas específicos en las áreas identificadas con espacios vacíos que permitan la densificación.

Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de medianos y grandes empresarios y del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano. Por tal se deberá instrumentar un programa de incorporación de lotes baldíos conforme un inventario de suelo y un programa de estímulos y castigos claramente definidos con el fin de desalentar la expansión urbana.

3. El desarrollo económico y la competitividad.

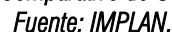
El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad, los cuales se abordaran a continuación, definiendo las estrategias generales y específicas que se habrán de seguir para atenderlos.

6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Para el diseño de la zonificación secundaria, se tomaron en cuenta las pendientes topográficas, entre otras condicionantes para el óptimo desarrollo del proyecto, donde la zona se encuentra totalmente urbanizada.

La propuesta se refiere para dar un giro de H60 a Mixto Intenso con el fin de detonar vivienda vertical la cual el anteproyecto radica en desarrollar 37 Apartamentos y 8 locales comerciales (aproximadamente), en 6 niveles de altura, dando como resultado una densidad real de 142 Viv/Has., compatible con la zona, lo que implica la posibilidad de desarrollar complejo habitacional complementada con usos comerciales de menor proporción y congruentes con la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU vigente, ver plano E-01.

Cambio Propuesto Mixto Intenso



Escorrentamiento pluvial. Para garantizar un adecuado escurrimiento pluvial en la zona, se deberá realizar propuesta específica de desalojo y conducción de agua pluvial con destino al escurrimiento natural generado por la topografía del sitio, ubicado al noreste del predio, considerando en la propuesta de

desarrollo la posibilidad de acondicionar áreas permeables sobre superficies libres de construcción, misma que será presentado en el proyecto ejecutivo.

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 propuesta de edificios mixtos y verticales, conforme con lo establecido para el uso mixto intenso, adecuado a las necesidades del mercado y compatible con el medio construido lo que la hace optimizar.

6.d. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana de la zona se encuentra consolidada e incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, agua tratada, electricidad, telefonía, entre otros.. El predio, actualmente tiene en funcionamiento alguno de los servicios.

6.d.1. Agua potable

Las líneas de conducción de agua potable, se encuentran ya existentes y circulan a lo largo de la Calle Abolición de la Esclavitud, el modelo de abastecimiento se revisará y estará sujeto a lo que concluyan los análisis del personal de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, de acuerdo al proyecto ejecutivo.

El gasto promedio de agua potable requerido para el suministro se estimó en 0.913 lts/seg., y se observa en la siguiente tabla:

AGUA POTABLE TOTAL		
NUM.LOTES	37	
HABIT./LOTE	4.7	
HABITANTES	173.90	HAB.
COEF.VARIACION X DIA	1.4	
COEF.VARIACION X HORA	1.5	
COEF. DE MANNING	0.009	
GASTO MEDIO DIARIO TOTAL	0.913	LPS
GASTO MAXIMO DIARIO TOTAL	1.279	LPS
GASTO MAX,HORARIO TOTAL	1.918	LPS
VOLUMEN DE REGULACION	19	M3

Tabla 7. Cálculo del gasto requerido de agua potable.

6.d.2. Drenaje sanitario

La recolección de drenaje sanitario sería mediante los colectores colindantes a la zona ya urbanizada, donde, el proyecto final queda sujeto a la factibilidad de JMAS. El cálculo del gasto medio ordinario sería de 0.73 lts/seg para el polígono, ver la siguiente tabla.

DRENAJE SANITARIO TOTAL		
GASTO MEDIO TOTAL	0.73	LPS
GASTO MIN. TOTAL	0.37	LPS
GASTO MAX. INST, TOTAL	3.05	LPS
GASTO MAX. EXTRAORD.	4.57	LPS

Tabla 8. Cálculo del gasto requerido de sanitario.

El derecho de vía denominada Av. Abolición de la Esclavitud, que colinda frente al predio, cuenta con una sección vial de 15.00 mts. de ancho, localizada en rotonda que contiene tanques de agua, propiedad de JMAS, más adelante se convierte en una vialidad de 33.00 metros de ancho con 2 carriles por sentido, culminando al norte en la C. Colegio de San Idelfonso y hacia el sur con la Av. Homero, que hacia el entronque de la Av. Los Nogales y Av. Tecnológico suma una distancia de 3.4 Km. Y hacia el sur del predio (entronque Av. Homero y Av. De la Juventud - Luis Donald Colosio Murrieta-) nos arroja una distancia de 2.5 Kms de trayecto, ver plano E-02.

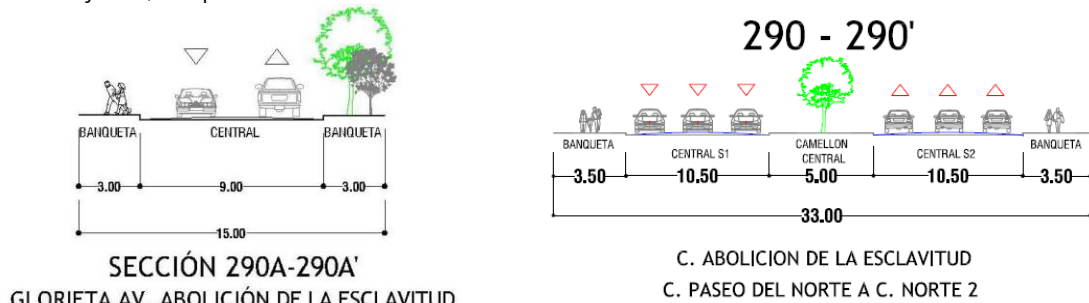


Imagen 32. Secciones Viales frente al predio.

En el siguiente esquema -imagen 35-, se visualizan los movimientos vehiculares que conciernen a la propuesta, donde se incluyen los accesos y salidas vehiculares, por medio de la Av. Abolición de la Esclavitud, que conecta con la Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta, las vialidades de desfogue son las C. Cordillera Blanca y Cordillera Negra, la Av. Campo del Norte, respecto a los detalles referentes a las medidas de protección para el vehículo y los peatones, se establecerán en el proyecto ejecutivo.

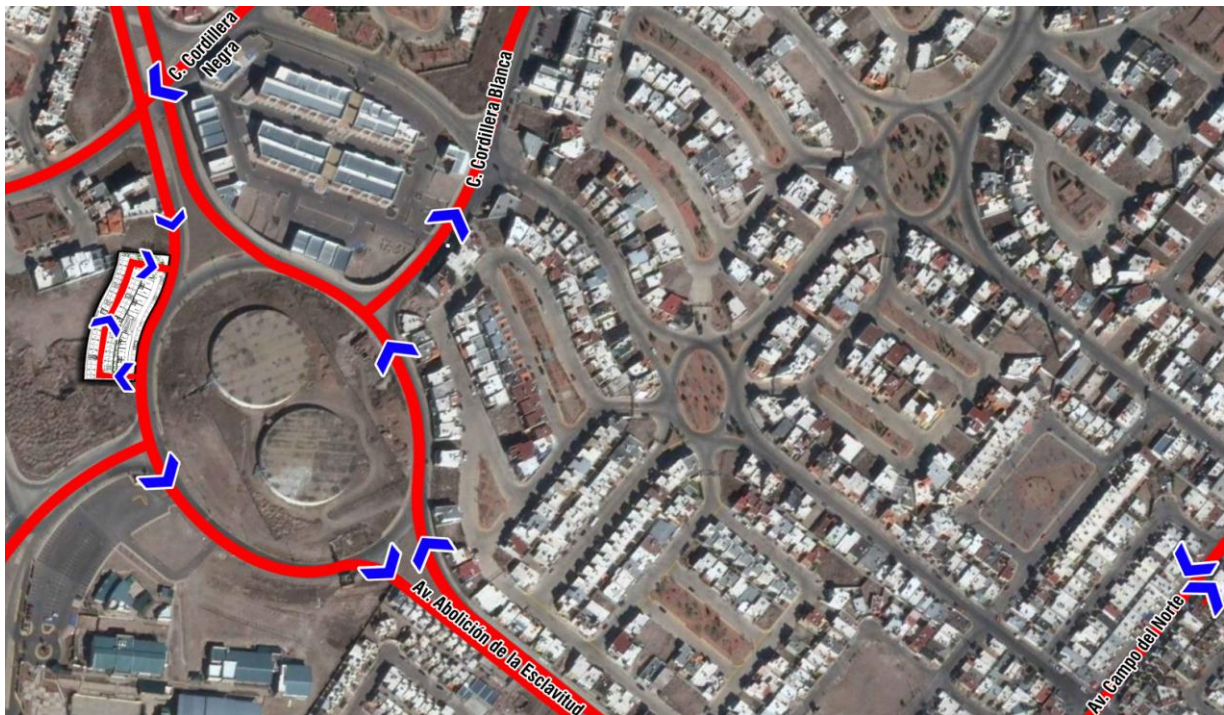


Imagen 33. Conectividad

6.f. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

De acuerdo al análisis presentado para la zona de estudio en lo general y para el predio en lo particular se puede concluir como síntesis:

El anteproyecto se desglosa en zonas comerciales, habitacionales y amenities, considerando lo siguiente:

- Aproximadamente 8 Locales Comerciales (Promedio 45.00m²)
- Cajones de Estacionamiento para los locales comerciales.
- Lobby del edificio en segundo piso (acceso peatonal por rampa y escaleras)
- Aproximadamente 37 Departamentos (Promedio 73.00m²)
- Cajones de estacionamiento privados y control del acceso y salida
- Gimnasio
- Salón para Actividades Múltiples (con cocineta y baños)
- Terraza común (mobiliario con semi-sombre y asadores)

Las modificaciones al PDU 2040 planteadas en este documento están basadas precisamente en las políticas de desarrollo del mismo plan, en vigencia.

- Crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos, ofreciendo usos mixto e intensificando las densidades habitacionales.
- El desarrollo económico y la competitividad.

Se propone una modificación de uso de suelo de Habitacional de 40 a 60 Viv/Ha a **Mixto Intenso**:

- Tiene aptitud mixta, con posibilidades comerciales, de vivienda y servicios.
- Con ello se homogenizará el corredor estratégico de la Av. Abolición de la Esclavitud, en donde se sitúa la franja de equipamientos, comercial y de servicios.
- De acuerdo con el PDU 2040 el giro mixto intenso es compatible con vivienda, comercio, oficinas, entre otros.
- En la zona se localizan usos de suelo además del habitacional, de tipo comercial, oficinas y de servicios.
- Se aprovecha la infraestructura instalada, ya que actualmente el predio cuenta con la cobertura de infraestructura básica (agua potable, drenaje sanitario y electricidad) para su consolidación.
- Promueve la oferta de empleo.
- Densificación urbana.
- Con accesibilidad vial para el uso propuesto.

INSTRUMENTACIÓN

En este capítulo se informa de los instrumentos para llevar a cabo la ejecución de la Modificación Menor, sustentados en los procedimientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado y en los reglamentos Municipales en la materia.

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.

Esta instrumentación se enfoca en los siguientes puntos:

- La corresponsabilidad en la ejecución de la propuesta por parte del sector privado.
- La corresponsabilidad de acciones por parte del sector público.
- La participación del sector social.
- La programación de las acciones en el corto, mediano plazo.

Programación de acciones

En la siguiente tabla se relacionan las acciones, obras y servicios necesarios para el desarrollo del proyecto motivo de esta Modificación Menor, así como las responsabilidades de su ejecución en un corto y mediano plazo para el proyecto, lo cual tiene repercusiones en el área de aplicación de esta Modificación.

	Periodo 1 año	Periodo 2 años
	2015-2016	2016-2017
Corto Plazo		
Mediano Plazo		

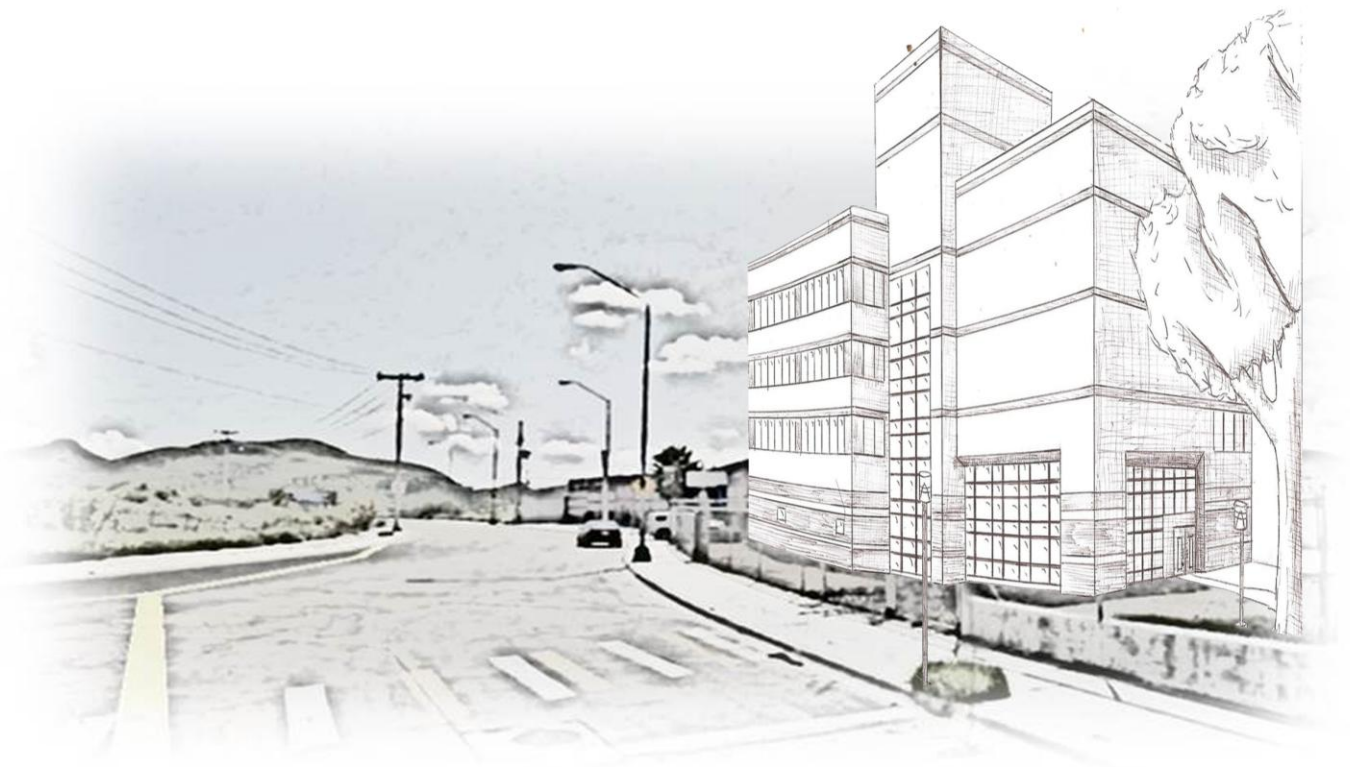
Acciones/ obras y servicios	Plazo	Fed	Edo	Mpio.	Priv.
1. Aprobación de la Modificación Menor para su publicación	CP			X	
2. Publicación en el periódico oficial del Estado	CP		X		
3. Estudios, Planeación y anteproyecto	CP				X
4. Proyecto ejecutivo	CP				X
5. Trámites y licencias de construcción, así como la elaboración y aprobación del dictamen de Impacto Ambiental.	CP-MP				X
6. Autorización de los servicios de infraestructura	MP			X	
7. Se pavimentará el acceso al predio de acuerdo a lo que marca la normatividad vigente.	MP				X
10. Desalojo y conducción de agua pluvial hacia el arroyo más próximo al predio, que se diseñará por medio de un proyecto ejecutivo que deberá de ser aprobado.					X

El establecimiento de plazos de ejecución considera los siguientes criterios de tiempo y visión de alcances.

Corto plazo (CP). Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 año. 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. Se debe iniciar los trámites y licencias para la construcción del proyecto, así como los accesos y dotación de la infraestructura troncal.

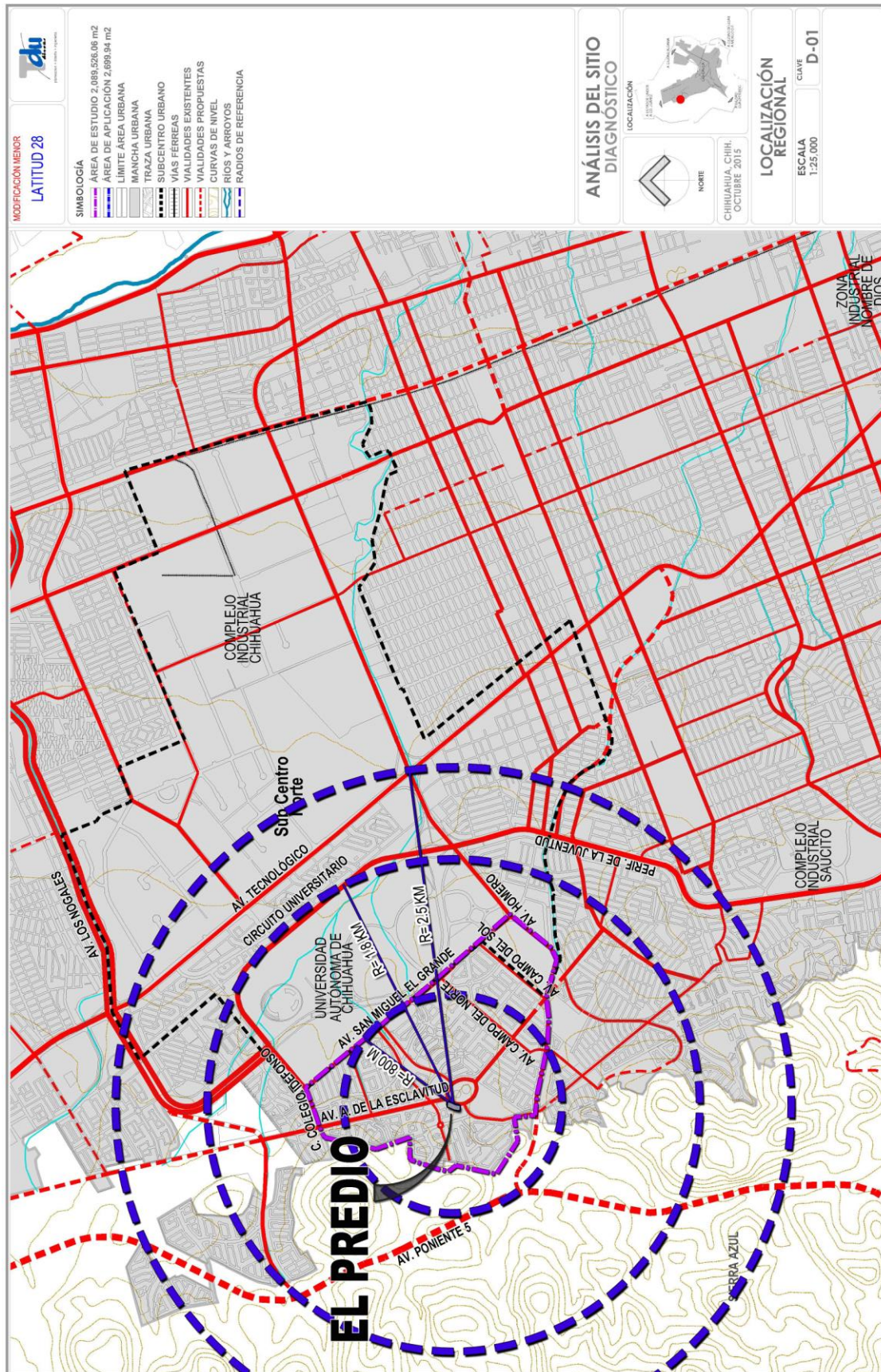
Mediano Plazo (MP). En este plazo se debe iniciar la construcción y consolidación del proyecto, considerando que son obras que deberá realizar el propietario del proyecto.

ANEXO GRÁFICO

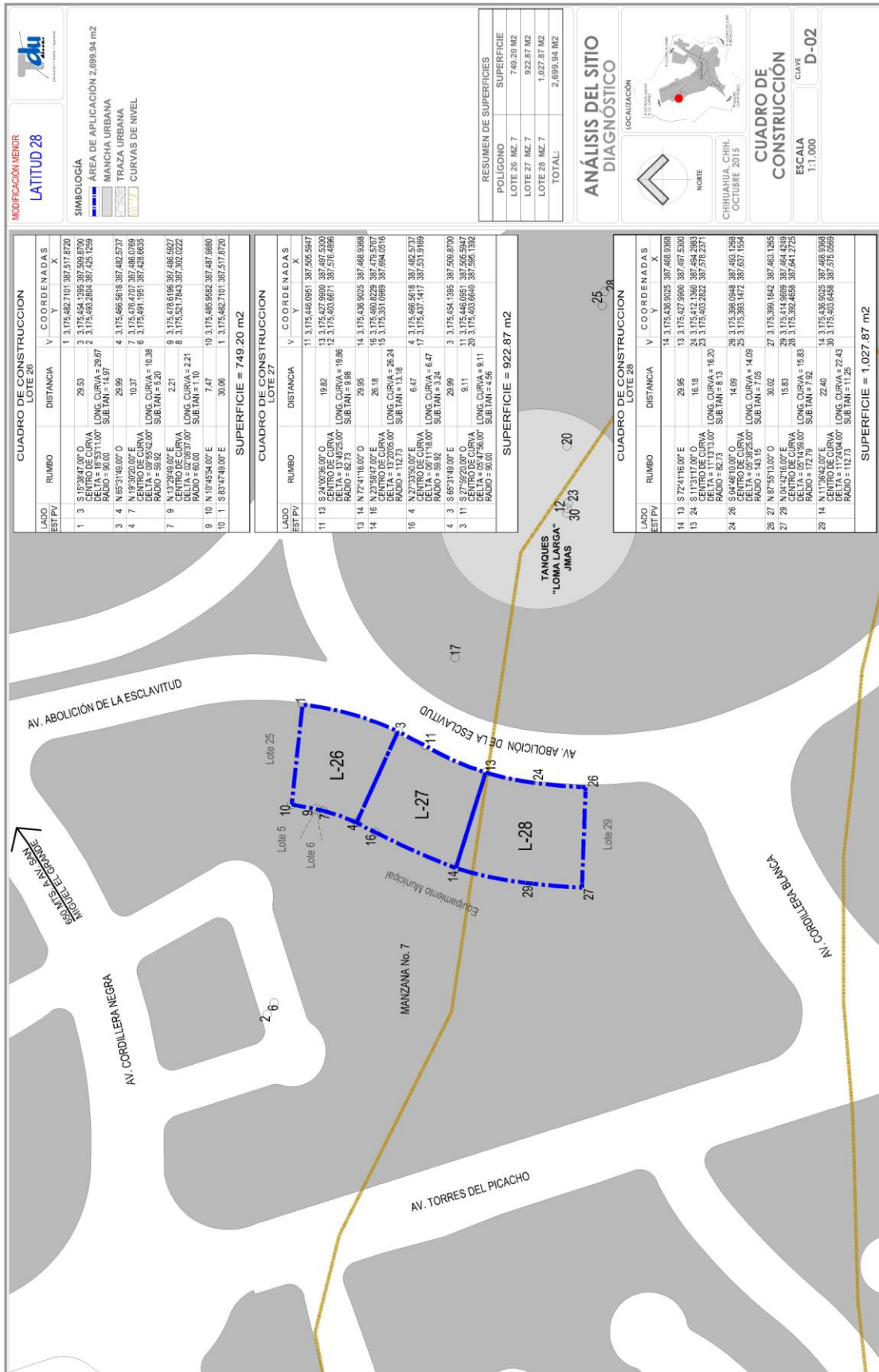


LATITUD 28

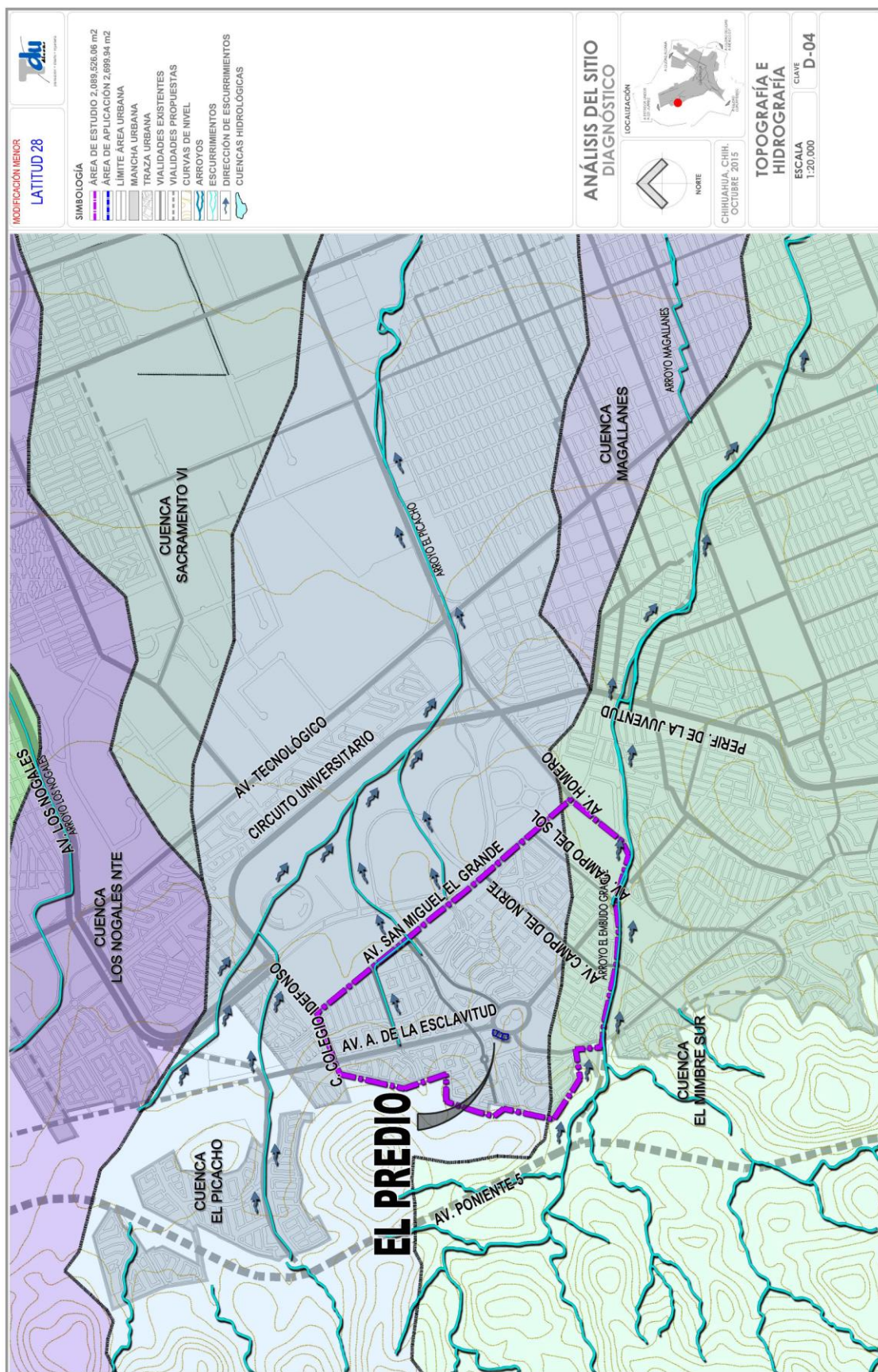
MODIFICACIÓN MENOR

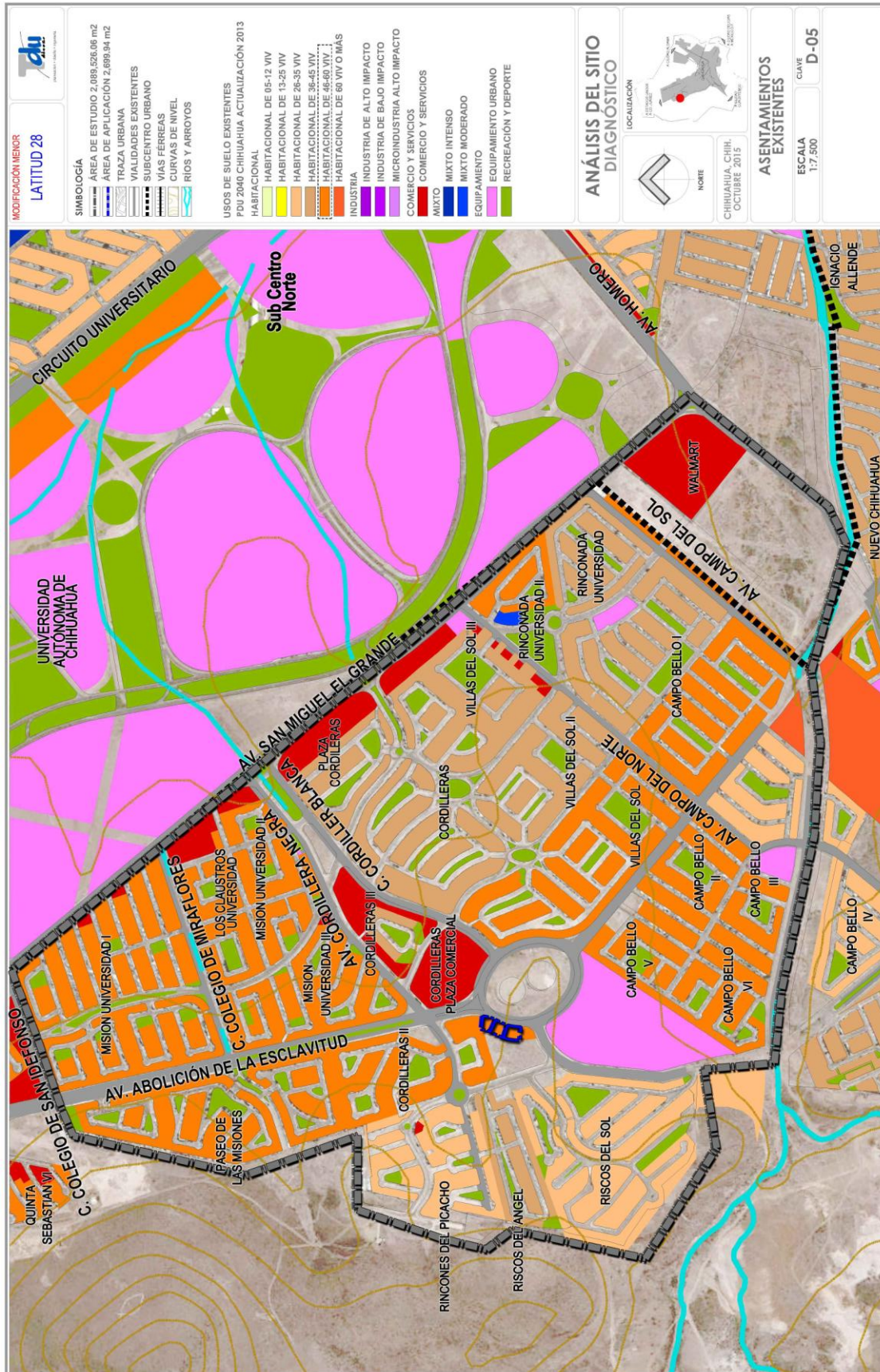


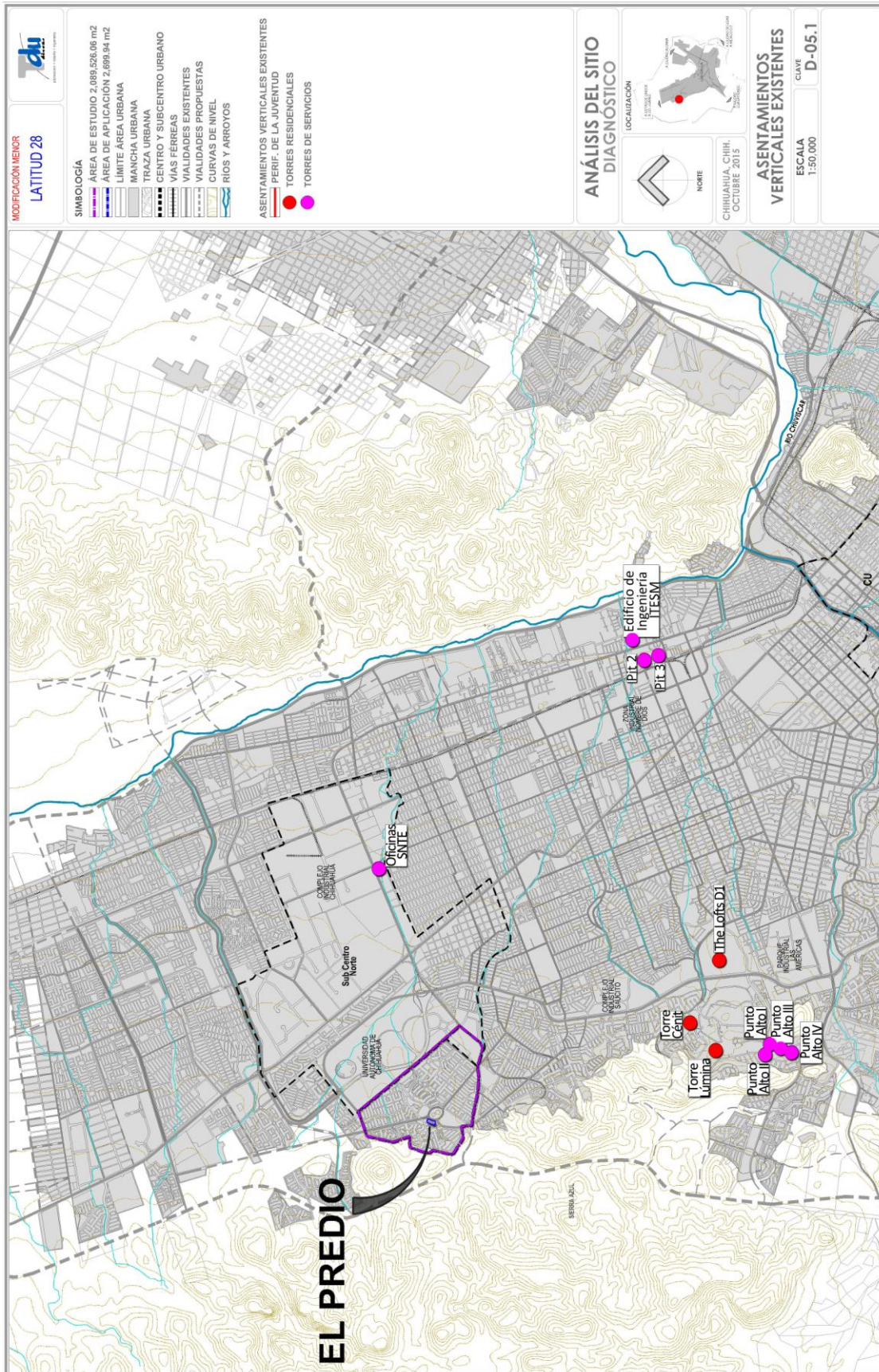
MODIFICACIÓN MENOR LATITUD 28









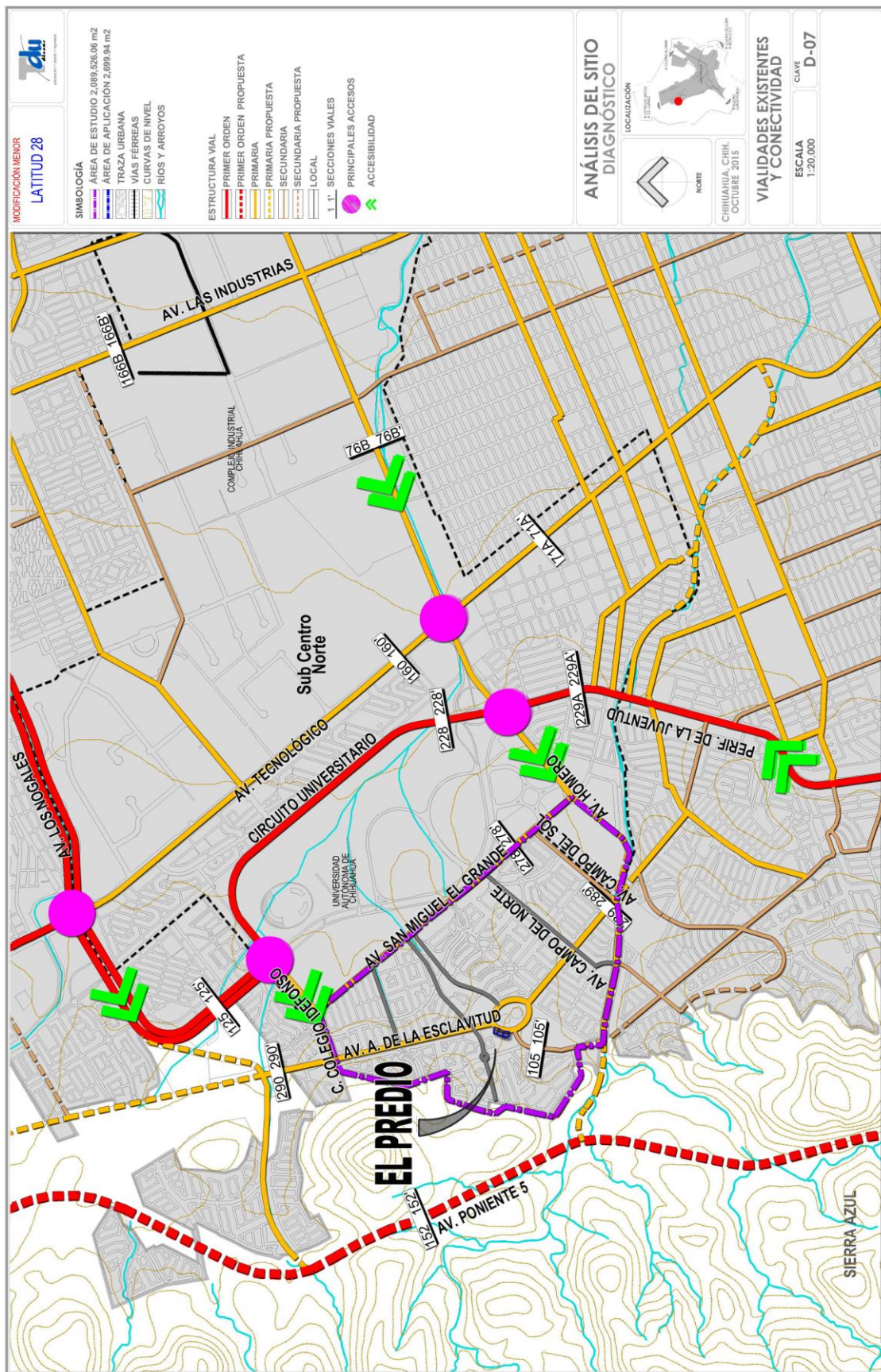


MODIFICACIÓN MENOR LATITUD 28

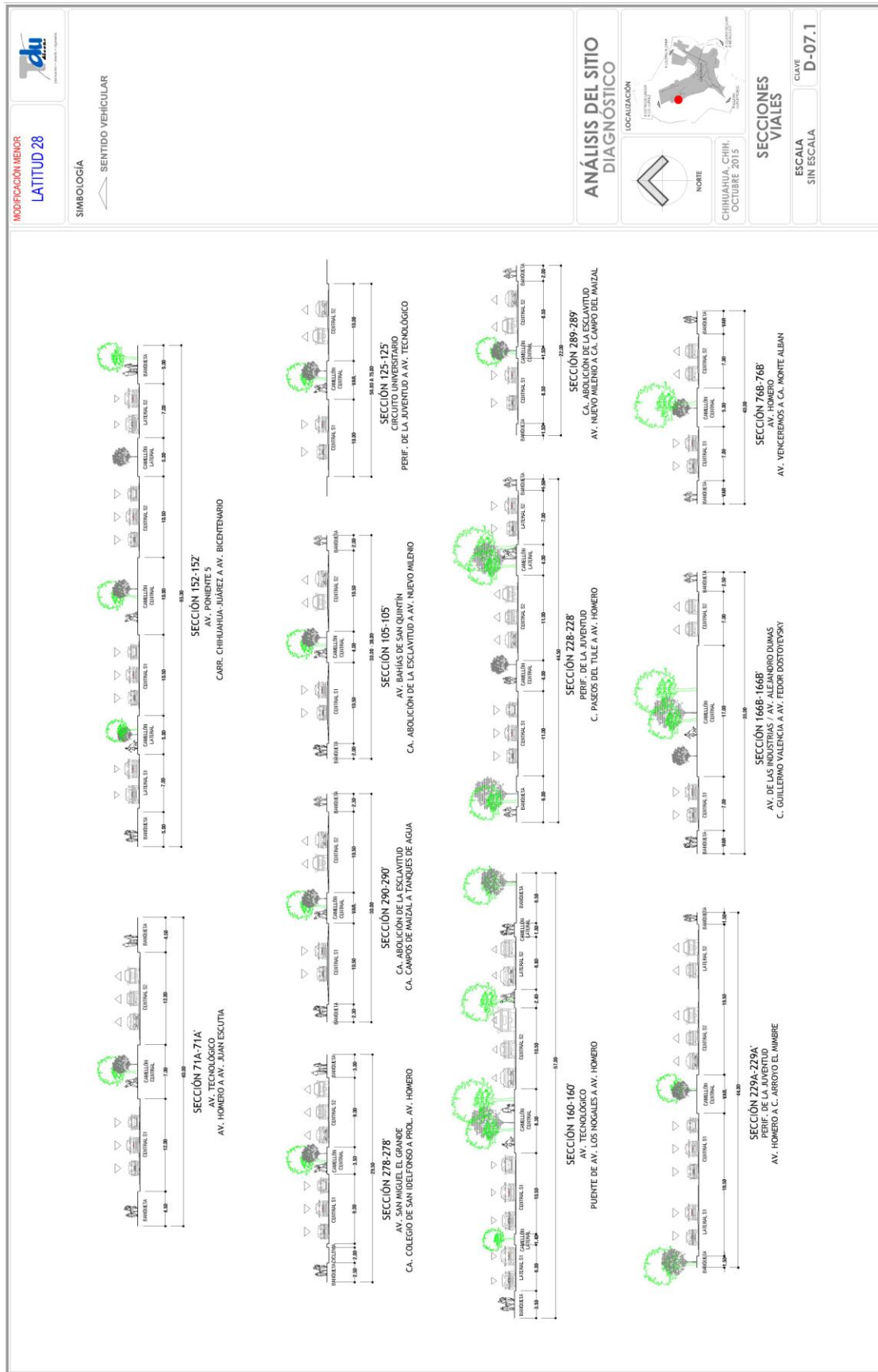
MODIFICACIÓN MENOR LATITUD 28 SIMBOLOGÍA USOS DE SUELO EXISTENTES PDU 2040 CHIHUAHUA ACTUALIZACIÓN 2013 HABITACIONAL COMERCIO EQUIPAMIENTO URBANO HABITACIONAL DE 60 VIV O MAS COMERCIO Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO		ANÁLISIS DEL SITIO DIAGNÓSTICO LOCALIZACIÓN CHIHUAHUA, CHIH., OCTUBRE 2015 ANÁLISIS DE TIPOLOGÍA DE EDIFICIOS VERTICALES EXISTENTES ESCALA SIN ESCALA CLAVE D-05.2	
		PUNTO ALTO - Torre de Oficinas. - Cuenta con uso de suelo de Comercio y Servicios, Equipamiento y usos Mixtos y Habitacional H12 principalmente. - Cuenta con todos los servicios de infraestructura.	
		CENTRO TORRE RESIDENCIAL - Torre Residencial de 21 niveles y 72 mts de altura. - Cuenta con uso de suelo Habitacional H60 o más. A sus alrededores hay uso Equipamiento Urbano y Habitacional H25 principalmente. - Cuenta con todos los servicios de infraestructura.	
		PIT 2 ITESM - Denominado así al Parque de Innovación y Tecnología del ITESM, actualmente a la empresa ESJ Steel Jolt, dedicada al diseño y fabricación de largueros de alma abierta. - Cuenta con uso de suelo de Equipamiento Urbano. A sus alrededores hay uso Industrial y Habitacional H35 principalmente. - Cuenta con todos los servicios de infraestructura.	
		TORRE LUMINA - Torre Residencial de 32 niveles y 105 mts de altura. - Cuenta con uso de suelo Habitacional H60 o más. A sus alrededores hay uso Habitacional con densidad H25 y H12. - Cuenta con todos los servicios de infraestructura.	
		OFICINAS SNT - Edificio de 4 niveles donde se encuentran los Trabajadores de la Educación de la Sección 8 de la Cd. de Chihuahua. - Cuenta con uso de suelo de Equipamiento Urbano. A sus alrededores hay uso Industrial y Habitacional con densidad H35. - Cuenta con todos los servicios de infraestructura.	

MODIFICACIÓN MENOR LATITUD 28

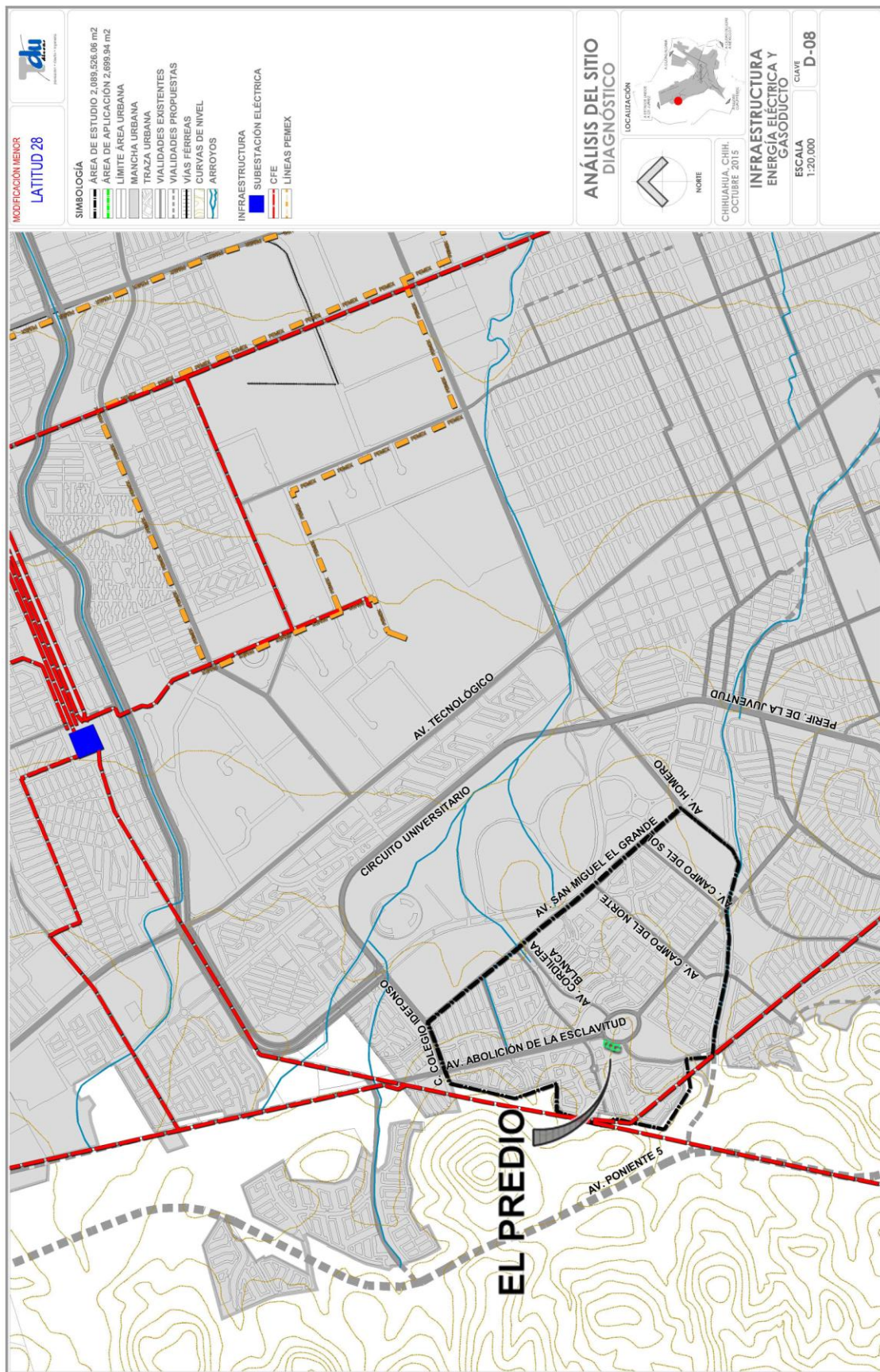




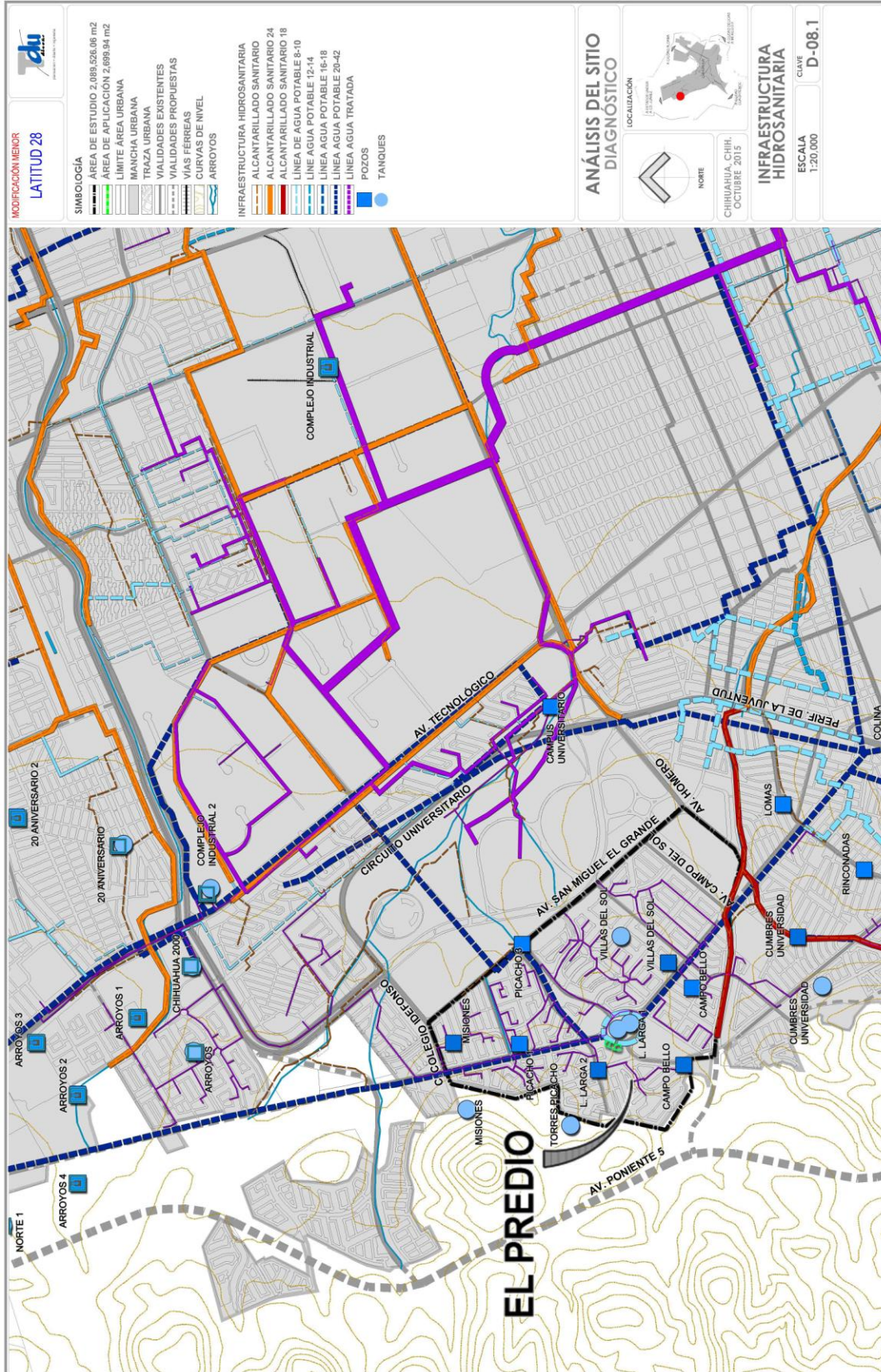
MODIFICACIÓN MENOR LATITUD 28



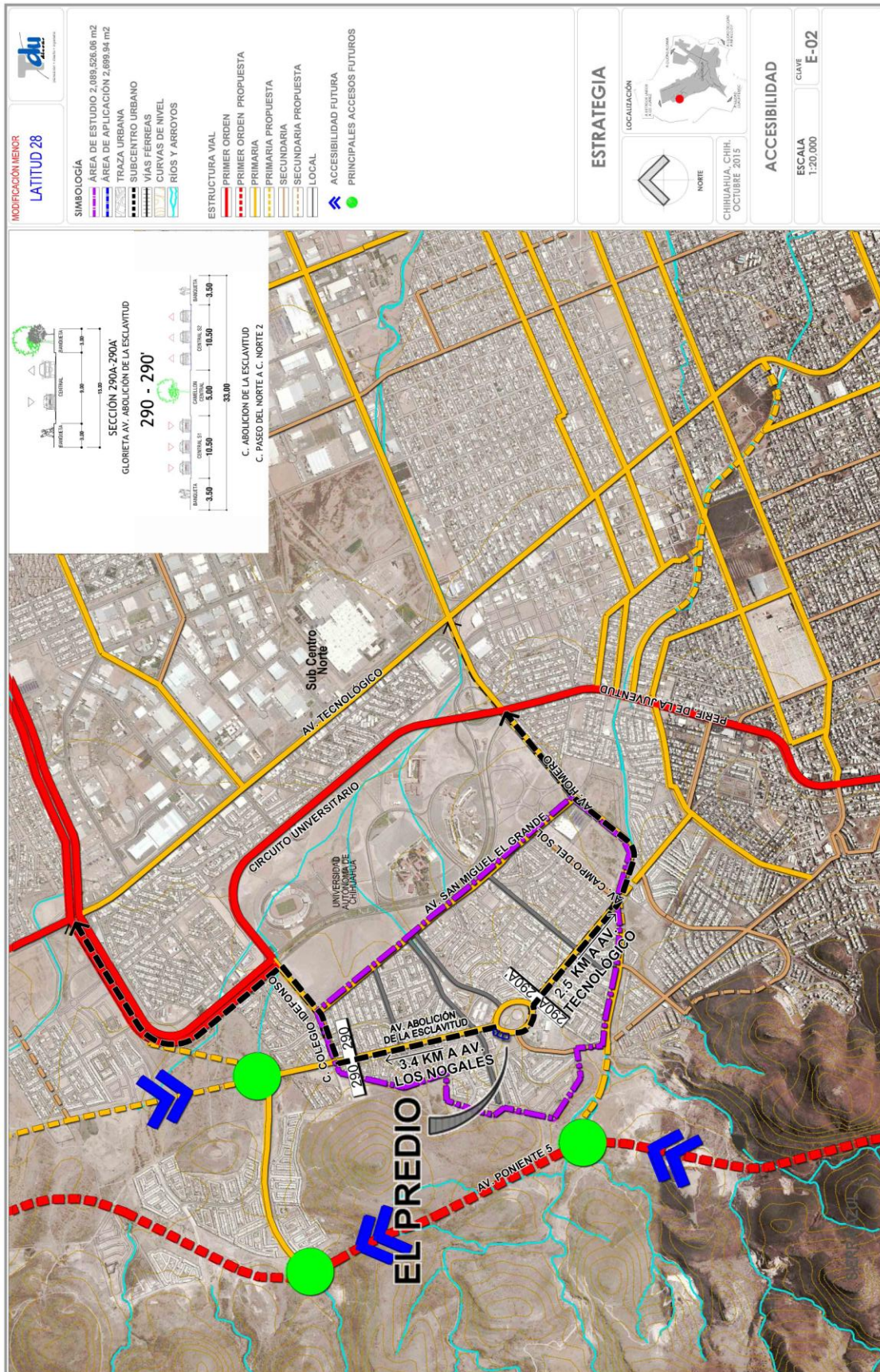
MODIFICACIÓN MENOR LATITUD 28



MODIFICACIÓN MENOR LATITUD 28







BIBLIOGRAFÍA

FEDERACIÓN. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

FEDERACIÓN. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

FEDERACIÓN. Ley de Aguas Nacionales.

FEDERACIÓN. Ley General de Asentamientos Humanos

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

ESTADO DE CHIHUAHUA. Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

ESTADO DE CHIHUAHUA. Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

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

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. Reglamento para la Protección al Medio Ambiente en el Municipio de Chihuahua.

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. www.implanchihuahua.gob.mx

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2000.

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.

SEDESOL. Normas Básicas de Equipamiento Urbano.

CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL
SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL
LIC. JOSE LUIS DE LA MADRID TELLEZ
Delegado Federal en el Estado de Chihuahua

GOBERNO DEL ESTADO
LIC. CESAR HORACIO DUARTE JAQUEZ
Gobernador del Estado

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
LIC. GUILLERMO MÁRQUEZ LIZALDE
Secretario

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
ING. JAVIER ALFONSO GARFIO PACHECO
Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ARQ. GUILLERMO HUMBERTO MONARREZ VOTA
Director

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. BENITO RODRÍGUEZ CUESTA
Director

CONSULTOR
TDU Diseño