

*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 22 de abril de 2017.

**No. 32**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO No. 090/2017**

**Estudio de planeación urbana  
“Lote 95, Col. Cerro Grande”**

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

**ACUERDO 090/2017**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha 22 de febrero de 2017, mediante el cual se autorizó el estudio de planeación urbana denominado "LOTE 95, COL. CERRO GRANDE", en un predio ubicado en la calle 38 y Lateral Periférico Francisco R. Almada, en la Colonia Cerro Grande de esta ciudad, con superficie de 15,722.03 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica a Comercio y Servicios.

**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 siete días del mes de abril del año dos mil diecisiete.

**Sufragio Efectivo: No Reelección**

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**



**LIC. JAVIER CORRAL JURADO**

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**



**MTRO. SERGIO CÉSAR ALEJANDRO JÁUREGUI ROBLES**

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

**SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO  
S.O. 04/17**

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

QUE EN SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO VERIFICADA CON FECHA 22 DE FEBRERO DEL AÑO 2017, DENTRO DEL PUNTO NÚMERO CUATRO DEL ORDEN DEL DÍA, A LA LETRA SE ASIENTA LO SIGUIENTE:

PARA DESAHOJAR ESTE PUNTO, EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LICENCIADO CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO, OTORGA EL USO DE LA PALABRA AL REGIDOR GERMÁN ÁVILA HERNÁNDEZ, A FIN DE QUE DÉ LECTURA AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS REGIDORES QUE INTEGRAN LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, RESPECTO A LA SOLICITUD PRESENTADA POR LA C. MERYT MAGDALENA VAQUERA HERNÁNDEZ, EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL DE LAS CIUDADANAS BRICIA AIMEE CASTILLO MEZA Y LUISA FERNANDA ORTIZ CABRERA, POR EL QUE SOLICITA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO LOTE 95 COL. CERRO GRANDE, EN UN PREDIO UBICADO EN LA CALLE 38 Y LATERAL PERIFÉRICO FRANCISCO R. ALMADA, EN LA COLONIA CERRO GRANDE, CON SUPERFICIE DE 15,722.03 METROS CUADRADOS. AL CONCLUIR LA LECTURA DEL DICTAMEN, ES SOMETIDO A VOTACIÓN DEL PLENO PARA SU APROBACIÓN, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 22 Y 24 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA; 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 ACCIÓN URBANA SOLICITADA POR LA C. MERYT MAGDALENA VAQUERA HERNÁNDEZ, EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL DE LAS CIUDADANAS BRICIA AIMEE CASTILLO MEZA Y LUISA FERNANDA ORTIZ CABRERA, POR EL QUE SOLICITA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO LOTE 95 COL. CERRO GRANDE, EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, EN UN PREDIO UBICADO EN LA CALLE 38 Y LATERAL PERIFÉRICO FRANCISCO R. ALMADA, EN LA COLONIA CERRO GRANDE, CON SUPERFICIE DE 15,722.03 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA A COMERCIO Y SERVICIOS.

**PRESERVACIÓN ECOLÓGICA:** ES UNA ZONA DE CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL MEDIO NATURAL. EN ELLAS SE PERMITIRÁN LAS ACCIONES URBANAS DE CONSTRUCCIÓN INDISPENSABLES SEGÚN LA NATURALEZA CORRESPONDIENTE A LAS MISMAS, Y DE ACUERDO CON LA TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y LA NORMATIVIDAD QUE APRUEBE EL AYUNTAMIENTO PARA TAL EFECTO.

COMERCIO Y SERVICIOS: ZONAS QUE PRESENTARÁN ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO Y SERVICIOS NECESARIOS PARA LAS ZONAS HABITACIONALES DEL CONTEXTO. SE PRESENTARÁN PREPONDERANTEMENTE COLINDANTE CON VIALIDADES REGIONALES, DE PRIMER ORDEN, PRIMARIAS Y EN CORREDORES ESTRATÉGICOS, NO DEBERÁN VERSE INTERRUMPIDOS POR GIROS INCOMPATIBLES.

**SEGUNDO.-** SE AUTORIZA EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO LOTE 95 COL. CERRO GRANDE. DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DICTAMEN TÉCNICO EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MEDIANTE OFICIO NO. 037/2017, DE FECHA 09 DE FEBRERO DEL AÑO 2017, QUE SUSTENTA EL DICTAMEN Y EN LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN LA SESIÓN NO. 2, VERIFICADA EL DÍA 27 DE OCTUBRE DEL AÑO 2016, DONDE DICHO CUERPO COLEGIADO CONSIDERÓ COMO PROCEDENTE EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN.

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

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

**EL SECRETARIO**



**LIC. CÉSAR GUSTAVO JAUREGUI MORENO.**

**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 de la solicitud planteada por la C. Meryt Magdalena Vaquera Hernández, en su carácter de apoderada de Bricia Aimee Castillo Meza y Luisa Fernanda Ortíz Cabrera, por el que solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **Lote 95 Col. Cerro Grande**, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un predio ubicado en la calle 38 y lateral Periférico Francisco R. Almada, en la colonia Cerro Grande, con superficie de 15,722.03 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica a Comercio y Servicios.

**R E S U L T A N D O**

**PRIMERO.-** Mediante escrito de fecha **22 de junio del año 2016**, presentado por la C. Meryt Magdalena Vaquera Hernández, en su carácter de apoderada de Bricia Aimee Castillo Meza y Luisa Fernanda Ortíz Cabrera, por el que solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado Lote 95 Col. Cerro Grande, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un predio ubicado en la calle 38 y lateral Periférico Francisco R. Almada, en la colonia Cerro Grande, con superficie de 15,722.03 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica a Comercio y Servicios.

**Preservación Ecológica:** Es una zona de conservación y preservación de las condiciones del medio natural. En ellas se permitirán las acciones urbanas de construcción indispensables según la naturaleza correspondiente a las mismas, y de acuerdo con la tabla de compatibilidad de usos del suelo de acuerdo a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y la normatividad que apruebe el Ayuntamiento para tal efecto.

**Comercio y servicios:** Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.

**SEGUNDO.-** Que mediante **avisos**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal a través de su titular, informó al público del **inicio** del Estudio de Planeación Urbana denominado **Lote 95 Col. Cerro Grande**, así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuviscar No. 1108 y Avenida Silvestre Terrazas, de la Colonia Campesina Nueva.

**TERCERO.-** La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Gobierno del Estado emitiera **Dictamen de Congruencia** respecto del Estudio de Planeación Urbana denominado **Lote 95 Col. Cerro Grande**, mismo que por Oficio **SDUE 147/17** de fecha 27 de enero del año 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se otorgo considerando el cumplimiento establecido en el artículo 54 fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y a lo expresado en las estrategias del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, así como lo regulado por la Ley General de Asentamientos Humanos. Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su artículo 10 fracción VII.

**CUARTO.-** Integrándose el expediente con los siguientes documentos:

- a) **Solicitud** de fecha **22 de junio del año 2016**, presentada por la C. Meryt Magdalena Vaquera Hernández, en su carácter de apoderada de Bricia Aimee Castillo Meza y Luisa Fernanda Ortiz Cabrera, por el que solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado Lote 95 Col. Cerro Grande;
- b) **Copia** del Acta de la **Sesión No. 2**, de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, verificada con fecha 27 de octubre del año 2016;
- c) **Copia** de la factibilidad del servicio de energía eléctrica, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio ZCH-P 285/16, de fecha 5 de julio del año 2016;
- d) **Copia certificada** de la factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado sanitario, expedidos por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, mediante oficio **P.J.P.I.F. 081/2016**, de fecha 22 de julio del 2016;
- e) **Actas** levantadas de las Audiencias Públicas verificadas el 3 y 17 de octubre del 2016;
- f) **Dictamen Técnico No. 037/2017**, de fecha 9 de febrero del año 2017, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en cual se determina procedente el estudio de planeación denominado **Lote 95 Col. Cerro Grande**;
- g) **Copia certificada** del Mandato General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, de fecha 11 de mayo del año 2016, otorgado por los CC. Bricia Aimee Castillo Meza y Luisa Fernanda Ortiz Cabrera, a favor de Meryt Magdalena Vaquera Hernández, ratificado ante la fe del Lic. Luis Raúl Hernández Borunda Notario Público No. 6 para este Distrito Judicial Morelos;
- h) **Copia Certificada** de la Escritura Pública donde consta las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria de Apeo y Deslinde Extrajudicial, de fecha 1º de junio del año 2016, ante la fe del Lic. Francisco de Asís García Ramos, Notario Público No. 9, para este Distrito Judicial Morelos, en la que se resuelve la corrección de la superficie exacta del predio inscrito bajo el No. 76 a folio 76 del libro 5309 siendo esta de 24,296.0345 metros cuadrados;
- i) **Copia Certificada** de la Inscripción No. 21 a folio 21 del libro 5383, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para

este Distrito Judicial Morelos, en el que obra inscrito la prescripción adquisitiva de un inmueble identificado como lote 95 de la manzana 90, de la colonia Cerro Grande con superficie de 15,722.03 metros cuadrados, ubicado en la calle 38 y Francisco R. Almada, de esta ciudad.

- j) **Disco magnético (Cd)**, del instrumento de planeación;
- k) **Copia** de los Certificados de Pago del Impuesto Predial;
- l) **Copia** de los Certificados de Pago de Revisión;
- m) **Oficio No. 268/2016**, de fecha 30 de junio del año 2016, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación al Instituto Municipal de Planeación;
- n) **Oficio** de fecha 29 de noviembre del año 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual hace constar que en la zona no se cuenta con comités de vecinos constituidos;
- o) **Oficio No. 362/2016**, de fecha 25 de julio del año 2016, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación a SEDATU;
- p) **Oficio No. 360/2016**, de fecha 25 de julio del 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Contraloría Jurídica, la publicación en el Tablero de avisos del municipio por un periodo de 60 días naturales;
- q) **Dictamen de Congruencia** respecto del Estudio de Planeación Urbana denominado **Lote 95 Col. Cerro Grande**, mismo que por Oficio **SDUE 147/17** de fecha 27 de enero del año 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se otorgo considerando el cumplimiento establecido en el artículo 54 fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y a lo expresado en las estrategias del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, así como lo regulado por la Ley General de Asentamientos Humanos. Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su artículo 10 fracción VII;

**CUARTO.-** Mediante oficio **No. 037/2017**, de fecha 09 de febrero del 2017, 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. 2**, verificada el día 27 de octubre del año 2016.

## **CONSIDERANDO**

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 54 de la misma Ley, establece que el Ejecutivo ordenará su publicación, en el Periódico Oficial del Estado, y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y lo editará para su difusión.

V.- El artículo 54 BIS, de la Ley de marras, establece que: Los Planes o Programas Maestros de Desarrollo Urbano podrán ser realizados tanto por particulares como por instancias públicas municipales y estatales. En todos los casos deberán respetar la normatividad establecida en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población y en los Planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible correspondientes; deberán seguir un proceso de revisión y consulta con las autoridades de planeación y administración urbana, y ser aprobados por el Ayuntamiento.

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 Subdirección 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, se cubren las exigencias aludidas, ~~por~~ 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 cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica a Comercio y

Servicios, asimismo, 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:

## DICTAMEN

**PRIMERO.-** Es procedente la acción urbana solicitada por la C. Meryt Magdalena Vaquera Hernández, en su carácter de apoderada de Bricia Aimee Castillo Meza y Luisa Fernanda Ortiz Cabrera, por el que solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **Lote 95 Col. Cerro Grande**, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un predio ubicado en la calle 38 y lateral Periférico Francisco R. Almada, en la colonia Cerro Grande, con superficie de 15,722.03 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica a Comercio y Servicios.

**Preservación Ecológica:** Es una zona de conservación y preservación de las condiciones del medio natural. En ellas se permitirán las acciones urbanas de construcción indispensables según la naturaleza correspondiente a las mismas, y de acuerdo con la tabla de compatibilidad de usos del suelo de acuerdo a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y la normatividad que apruebe el Ayuntamiento para tal efecto.

**Comercio y servicios:** Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.

**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento autorice del Estudio de Planeación Urbana denominado **Lote 95 Col. Cerro Grande**. De conformidad con lo establecido en el Dictamen Técnico expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante oficio **No. 037/2017**, de fecha 09 de febrero del año 2017, que sustenta el presente Dictamen y en la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, en la **Sesión No. 2**, verificada el día 27 de octubre del año 2016, donde dicho cuerpo colegiado consideró como procedente el estudio de planeación.

**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 54 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado**.

Así lo acordaron y firman los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

**DADO** en el salón de usos múltiples de la Sección Municipal de Colonia Soto, el día 22 del mes de febrero del año 2017.

**"2017, Año del Centenario de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

**ATENTAMENTE:  
LA COMISIÓN DE REGIDORES  
DE DESARROLLO URBANO**



**ADRIANA DÍAZ NEGRETE  
REGIDORA PRESIDENTA**



**ROSA ISELA GAYTÁN DÍAZ  
REGIDORA SECRETARIA**



**JAVIER SÁNCHEZ HERRERA  
REGIDOR VOCAL**

**GERMAN ÁVILA HERNÁNDEZ  
REGIDOR VOCAL**



**CARLOS EDUARDO RAYNAL REYGADAS  
REGIDOR VOCAL**

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. 037/2017

Chihuahua, Chih., 09 de febrero de 2017

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

**AT'N. LIC. CESAR GUSTAVO JAUREGUI MORENO  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido ante esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por parte de la C. Meryt Magdalena Vaquera Hernandez, que promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado "**Lote 95 Col. Cerro Grande**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; el predio se ubica en la calle 38ª y Lateral de Periférico Francisco R. Almada, en la colonia Cerro Grande, de esta ciudad, con una superficie de 15,722.03 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Primaria a Comercio y Servicios.

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. **268/2016**, de fecha del **30 de junio del 2016**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Lote 95 Col. Cerro Grande**", al **Instituto Municipal de Planeación**, en cumplimiento al Artículo 54, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y al Artículo 19 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

De acuerdo al Artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, y al Artículo 19 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, se envió a la Contraloría Jurídica del H. Ayuntamiento, el **Aviso** del inicio de la consulta pública del estudio denominado "**Lote 95 Col. Cerro Grande**", por medio de **Oficio No. 360/2016** de fecha **25 de julio del 2016**, para que fuera notificado por medio del tablero de avisos del Municipio de Chihuahua, al público en general del inicio del proceso del estudio de planeación urbana, así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad respecto al predio anteriormente descrito, por medio de la etapa de consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la comunidad y de las autoridades federales y estatales, respecto del Plan que se estudia, las cuales fueron recibidas en las instalaciones de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal en horario de 8:00 a.m. a 14:00 p.m. en un plazo de **60 días naturales**, para que la ciudadanía emitiera su opinión, con respecto al estudio de planeación.

Así mismo se informó al público por el mismo medio, las fechas de **dos audiencias públicas** para realizarse, la **Primera Audiencia Pública** el día 11 de agosto de 2016, y la **Segunda Audiencia Pública** el día 25 de agosto de 2016, en la Sala de Juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108 y Av. Silvestre Terrazas de la Colonia Campesina Nueva; en cumplimiento del Artículo 54 Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de

Chihuahua y al Artículo 19, Fracción IV del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, de las cuales se anexa acta y lista de asistencia de cada una de ellas.

Que el estudio de planeación urbana denominado "**Lote 95 Col. Cerro Grande**", fue presentado ante la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, el día **27 de octubre del 2016**, en la **Segunda Sesión Ordinaria**, el cual fue aprobado por **Unanimidad** de votos.

Mediante oficio **No. SDUE 147/17** de fecha **27 de enero de 2017**, de conformidad al **Artículo 54 Fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua**, se otorga el Dictamen de Congruencia por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado.

### 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 **Preservación Ecológica Primaria a Comercio y Servicios**.

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y el Artículo 19 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

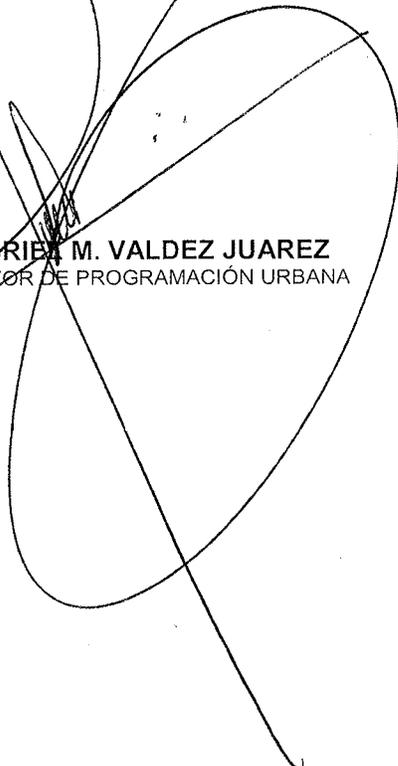
1. Original de la solicitud, firmada por la apoderada legal.
2. Copia certificada de las escrituras.
3. Copia simple con fotografía del representante legal.
4. Original del Oficio de J.M.A.S.
5. Original del Oficio de C.F.E.
6. Oficio **No. 268/2016** de fecha **30 de junio del 2016**, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual se envió el estudio de planeación urbana denominado "**Lote 95 Col. Cerro Grande**", al Instituto Municipal de Planeación.
7. Copia del **Oficio No. 300/2016** de fecha 19 de julio de 2016, del Instituto Municipal de Planeación, por medio del cual envía a esta Dirección el **resultado del análisis técnico** del estudio de planeación urbana denominado "**Lote 95 Col. Cerro Grande**".
8. **Oficio No. 360/2016**, de fecha **25 de julio del 2016**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, se envía a la Contraloría Jurídica del H. Ayuntamiento para que sea mostrado el **Aviso, en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal**.

- 9. **Oficio No. CJ-1314/2016**, de fecha **08 de agosto del 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.
- 10. Dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, sobre la inexistencia de Comité de Vecinos constituidos en el área.
- 11. Original del acta y lista de asistencia de la **1ª audiencia pública**, que se llevó a cabo el **11 de agosto del 2016**, en la sala de juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- 12. Original del acta y lista de asistencia de la **2ª audiencia pública**, que se llevó a cabo el **25 de agosto del 2016**, en la sala de juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- 13. **Oficio No. 362/2016**, de fecha **25 de julio del 2016**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual se le notificó del estudio de planeación urbana denominado **“Lote 95 Col. Cerro Grande”**, a **SEDATU**, de conformidad al Artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y el Artículo 19 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.
- 14. **Oficio No. CJ-1704/2016**, de fecha **10 de octubre de 2016**, emitido por el Contralor Jurídico, por medio del cual informa que se ha cumplido con el periodo de publicación del **Aviso**, sobre la notificación del estudio de planeación, en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
- 15. Copia simple del **Acta** de la **Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano del día **27 de octubre del 2016**, donde se aprueba por **Unanimidad** de votos el estudio de planeación urbana denominado **“Lote 95 Col. Cerro Grande”**.
- 16. Original Oficio No. **SDUE 147/17** de fecha **27 de enero de 2017** de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología** por medio del cual emite el Dictamen de Congruencia.
- 17. Cuatro copias del estudio de planeación urbana denominado **“Lote 95 Col. Cerro Grande”**.
- 18. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE

  
**ARQ. GUILLERMO SOTO LEAL**  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

  
**CHIHUAHUA**  
*Juntos, una mejor ciudad*  
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018

  
**GABRIELA M. VALDEZ JUAREZ**  
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

# LOTE 95 COLONIA CERRO GRANDE



## ESTUDIO TÉCNICO PARA CAMBIO DE USO DE SUELO

JUNIO DEL 2016

CONTENIDO

- I. INTRODUCCIÓN.....
- II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.....
  - II.1 Proceso de aprobación .....
    - II.1.1. Aviso.....
    - II.1.2. Formulación. ....
    - II.1.3. Consulta y opinión. ....
    - II.1.4. Audiencias públicas.....
    - II.1.5. Aprobación.....
    - II.1.6. Publicación. ....
    - II.1.7. Inscripción.....
  - II.2 ÁMBITO FEDERAL.....
    - II.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. ....
    - II.2.2. Ley de Planeación. ....
    - II.2.3. Ley General de Asentamientos Humanos.....
    - II.2.4. Ley general del equilibrio ecológico y protección al ambiente. ....
  - II.3. ÁMBITO ESTATAL .....
    - II.3.1 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.....
    - II.3.2. Código Municipal para el Estado de Chihuahua. ....
    - II.3.3. Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua. ....
    - II.3.4. Constitución Política del Estado de Chihuahua. ....
    - II.3.5. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.....
- III. ANTECEDENTES.....
  - III.1 ALCANCES DEL PLAN .....
    - III.1.1 Definición de área de estudio.....
  - III.2. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO DEL MUNICIPIO .....
    - III.2.1. Ámbito regional. ....
    - III.2.2. Ámbito urbano.....

III.3. TENENCIA DE LA TIERRA .....	
III.3.1. Descripción de propietario y régimen de propiedad.....	
III.4. ESTRUCTURA URBANA .....	
III.4.1. Zonificación primaria. ....	
III.4.2. Zonas homogéneas. ....	
III.5. ORGANIZACIÓN ESPACIAL.....	
III.5.1. Núcleos de actividad. ....	
III.5.2 Corredores urbanos. ....	
III.6. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO.....	
III.6.1 Valores del suelo. ....	
III.6.2. Análisis poblacional.....	
III.6.3. Análisis de actividades. ....	
III.7. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL .....	
III.7.1. Clima. ....	
III.7.2. Topografía y orografía.....	
III.7.3. Hidrología.....	
III.8. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO. ....	
III.8.1 Usos Habitacionales. ....	
III.8.2. Usos de Comercio y Servicios.....	
III.8.3. Usos de Equipamiento. ....	
III.8.4. Predios baldíos. ....	
III.8.5. Estructura Vial.....	
III.8.6. Transporte público.....	
III.8.7. Infraestructura de agua potable. ....	
III.8.8. Infraestructura de drenaje sanitario.....	
III.8.9. Infraestructura de drenaje pluvial. ....	
III.8.10. Infraestructura eléctrica. ....	
III.8.11. Infraestructura de comunicaciones. ....	
III.8.12. Infraestructura de gas. ....	
III.9 RIESGOS Y VULNERABILIDAD .....	
III.9.1. Geológicos.....	
III.9.2. Hidrometereológicos. ....	

III.10. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO.....	
IV. NORMATIVO .....	
IV.1. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. CUARTA ACTUALIZACIÓN.....	
IV.1.1. Políticas de desarrollo.....	
IV.1.2. Usos de Suelo.....	
IV.1.3. Vialidad.....	
IV.1.4. Infraestructura.....	
IV.1.5. Zonas de manejo ambiental. ....	
IV.2. NORMATIVIDAD DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. ....	
IV.2.1. Secciones viales. ....	
IV.2.2. Estructura Urbana.....	
IV.2.3. Objetivos.....	
IV.3. NORMATIVIDAD SEDESOL.....	
IV.3.1. Sistema de Equipamiento Urbano. ....	
IV.3.2. Manual de Diseño Geométrico de Vialidades. ....	
IV.4. LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.....	
IV.4.1. Zonificación.....	
IV.4.2. Licencias, constancias y autorizaciones.....	
IV.5. NORMATIVIDAD DE REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS.....	
IV.5.1 Usos reservas y destinos.....	
V.- ESTRATEGIA .....	
V.1. Estrategia general .....	
V.1.1. Modelo de Desarrollo. ....	
V.1.2. Enfoque Inmobiliario. ....	
V.1.3. Formación de núcleos de actividad. ....	
V.2. Políticas de desarrollo.....	
V.2.1. Consolidación.....	
V.3. Zonificación primaria .....	
V.3.1. Predio y la ciudad.....	
V.4. Zonificación secundaria .....	

V.4.1. Usos predominantes .....	
V.4.2. Zona de aplicación de políticas urbanas.....	
V.4.3. Uso Comercio y Servicios.....	
Restricción de Construcción.....	
V.5. Estructura vial .....	
V.5.1 Vialidad primaria.....	
V.6. Condicionantes al desarrollo.....	
V.7. Síntesis de la propuesta .....	
VI. Instrumental .....	
VI.1. Corresponsabilidad de acciones. ....	
VII. ANEXOS GRÁFICOS.....	
BIBLIOGRAFIA.....	
CREDITOS .....	

## I. INTRODUCCIÓN.

El presente instrumento de planeación urbanase formula a iniciativadela C.Meryt Magdalena Vaquera Hernández, apoderada legal delas CC.BriciaAimee Castillo Meza y Luisa Fernanda Ortiz Cabrera,con la finalidad de modificar el uso de suelo de un predio de su propiedad, el cual tiene asignado por el Plan de Desarrollo urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua un uso de suelo de Preservación Ecológica Primaria a Comercio y Servicios.

El predio objeto del presente estudio tiene una superficie de 15,722.03 metros cuadrados y se localiza en la Colonia Cerro Grande, localizado al sur de la ciudad.

El propósito de este estudio es motivar, fundamentar y promover el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Primaria a Comercio y Servicios, establecido en el PDU 2040, para la utilización con actividades urbanas, un predio de propiedad privada.



Imagen 1 Vista del predio.Elaboraciónpropia.



Imagen 2 Localización del predio en imagen satelital. Gogle 2015.

## II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

### Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

#### II.1 Proceso de aprobación

Los Programas de Desarrollo Urbano Sostenibles, así como los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible de Centros de Población y sus Programas Sectoriales se sujetarán al siguiente procedimiento.

##### II.1.1. Aviso.

La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua en su Título Tercero, Capítulo Cuarto, Artículo 54, Fracción I, establece que el Municipio dará a conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social, de esta Ley, y escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales.

##### II.1.2. Formulación.

La formulación del **“Cambio de Uso de Suelo Lote 95 Col. Cerro Grande”** es competencia del Ayuntamiento en base a las atribuciones que le confiere la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, en su Título Tercero, Capítulo Cuarto, Artículo 54 Fracción II.

##### II.1.3. Consulta y opinión.

En su Título Tercero, Capítulo Cuarto, Artículo 54 Fracción III, se establece que el proyecto del programa estará a **consulta y opinión** de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de sesenta días naturales a partir del momento

en el que proyecto que se encuentre disponible.

Asimismo, antes de que inicie dicho plazo remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado y al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible. (IMPLAN).

##### II.1.4. Audiencias públicas.

En su Título Tercero, Capítulo Cuarto, Artículo 54 Fracción IV, establece que los Municipios, a través de la dependencia encargada del desarrollo urbano, organizarán al menos dos audiencias públicas en las que expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible

##### II.1.5. Aprobación.

El H. Ayuntamiento de Chihuahua es la autoridad competente para aprobar el **“Cambio de Uso de Suelo Lote 95 Col. Cerro Grande”** así lo establece la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua en su Título Tercero, Capítulo Cuarto, Artículo 54, Fracción VIII.

##### II.1.6. Publicación.

El **“Cambio de Uso de Suelo Lote 95 Col. Cerro Grande”** deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado, en cumplimiento a lo ordenado en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, conforme al Título Tercero, Capítulo Cuarto, Artículo 54, Fracción VIII.

##### II.1.7. Inscripción.

Una vez aprobadas por el Municipio, las modificaciones deberán ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del

Comercio, Sección Séptima, de conformidad con el Título Tercero, Capítulo IV, Artículo 54, Fracción VIII.

### **Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.**

Artículo 19. Los programas que integran el Sistema Municipal de Planificación Urbana con excepción de los planes maestros y de las modificaciones menores, se sujetarán al siguiente procedimiento:

I. El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Décimo Primero del Reglamento;

II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;

III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente.

IV. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal

encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. El Municipio deberá dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;

VI. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación, y

VII. Cumplidas las formalidades previstas en la Ley, el Ayuntamiento aprobará el plan o programa y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para los efectos a que haya lugar, dentro de un plazo que no podrá exceder de los diez días hábiles siguientes

## II.2 ÁMBITO FEDERAL

### II.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**Artículo 25.-** Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste 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.

**Artículo 26** inciso A tercer párrafo.-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.

Los principios de los artículos 27, 73 y 115 tienen por objeto primordial, establecer normas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

**Artículo 27.-** Dispone que La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente 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 tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. 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; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

**Artículo 73** inciso XXIX.D.- El congreso tiene facultad para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, así como en materia de información estadística y geográfica de interés nacional.

**Artículo 115.-** Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa.

V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;

g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;

h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial;

i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y

disposiciones administrativas que fueren necesarios;

## II.2.2. Ley de Planeación.

### CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 3o.-** Para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de 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 la ley establecen.

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.

### CAPÍTULO TERCERO PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN

**Artículo 20.-** 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.

## II.2.3. Ley General de Asentamientos Humanos.

**Artículo 1.-** Enuncia que las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

**Fracción I.** Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional;

**Fracción II.** Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

**Fracción III.** Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población.

**Fracción IV.** Determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

## CAPÍTULO II

**Artículo 9.-** Establece que corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local.

II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;

IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación,

mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

V. Proponer la fundación de centros de población;

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

VII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;

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

IX. Coordinarse y asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;

X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;

XI. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas

de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;

XII. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

XIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;

XIV. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano, y

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

Los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

### CAPÍTULO III

**Artículo 16.-** Establece que la legislación estatal de desarrollo urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de desarrollo urbano.

**Fracción I.** Establece que la autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de desarrollo urbano o sus modificaciones, difundiendo ampliamente.

**Fracción II.** Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones;

**Fracción III.** Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, durante el plazo que establezca la legislación estatal, previamente a la aprobación del plan o programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones.

**Fracción IV.** Enuncia que, cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo o sus modificaciones serán publicadas en el órgano de difusión oficial del gobierno del estado y en los periódicos de mayor circulación de la entidad federativa o municipio correspondiente y, en su caso, en los bandos municipales.

**Artículo 17.-** Establece que los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, en los plazos previstos por la legislación local.

#### II.2.4. Ley general del equilibrio ecológico y protección al ambiente.

**Artículo 1.-** Las disposiciones de la presente Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto garantizar un medio ambiente sano y saludable, para lo cual se hace necesario: regular la preservación y restauración del equilibrio ecológico, la protección al ambiente, agua, aire y suelo, promover el desarrollo

sustentable y fijar las bases para establecer:

I.- La concurrencia del Estado y sus Municipios en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección de los ecosistemas y del medio ambiente;

II.- Los principios de la política ambiental estatal y la regulación de la forma y términos de su aplicación;

III.- El ordenamiento ecológico de competencia del Estado y de los Municipios;

IV.- La preservación y restauración del equilibrio ecológico y el mejoramiento del ambiente, de los ecosistemas y bienes del Estado;

V.- La protección de las áreas naturales de la Entidad y el aprovechamiento sustentable de los elementos naturales, de manera que la obtención de beneficios económicos sea congruente con el equilibrio de los ecosistemas, observando lo que sobre el particular determinen, en el ámbito de su competencia, las autoridades federales; H. Congreso del Estado Unidad Técnica de Investigación Legislativa División de Documentación y Biblioteca Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.

VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo, mediante la medición y evaluación de la calidad del medio ambiente;

VII.- La coordinación entre las diversas dependencias y entidades de los gobiernos estatales y municipales;

VII.- La participación social en las materias que regula esta Ley. [Fe de Erratas publicada en el Periódico Oficial

del Estado No. 64 del 10 de agosto de 2005].

## TÍTULO SEGUNDO DE LA CONCURRENCIA DEL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS Y DE LA GESTIÓN AMBIENTAL

### CAPÍTULO I COMPETENCIA DEL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS

**Artículo 6.-** Las atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, serán ejercidas por el gobierno del Estado y los municipios, de conformidad con la distribución de competencias, cuyas bases establece esta Ley.

Son de competencia estatal los asuntos de alcance general en su territorio o de interés estatal y los que esta Ley le atribuye.

**Artículo 9.-** Corresponde a los municipios de la Entidad, dentro de sus respectivas jurisdicciones:

Criterios ecológicos para el municipio, en congruencia con los que, en su caso, hubieren formulado la Federación y el Estado; H. Congreso del Estado Unidad Técnica de Investigación Legislativa División de Documentación y Biblioteca Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua Ley Nueva POE 2005.06.08/No.46 12 de 68.

## II.3. ÁMBITO ESTATAL

### II.3.1 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

**Artículo 10.** Corresponde a los Municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones:

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

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

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

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

V. Registrar mensualmente en Sistema de Información Geográfica, las acciones diferenciadas de los tres órdenes de gobierno realizadas en cada centro de población, por secciones municipales, en

cada colonia, por sector y su relación con los datos censales de población y vivienda, con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, con los índices prioritarios de desarrollo sostenible y con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

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

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

I. 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 escombro;
- c. Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o los particulares, tanto en zonas urbanas como rurales
- d. Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión;
- e. Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y

cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.

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

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

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

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

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

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 origenejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable

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

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

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

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

### II.3.2. 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.

Así mismo indica en su Artículo 28, 72, 85, 86, 87 y 91 que es facultad y obligación de los Ayuntamientos participar en la planeación del desarrollo urbano estatal y nacional. En el Capítulo III, título Facultades

y Obligaciones de los Ayuntamientos, anuncia:

**Artículo 28.-** Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

**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 correspondiente a su jurisdicción territorial;

IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;

V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;

VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población.

VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;

IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;

### II.3.3. **Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.**

La Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua en su Título IV, Capítulo II, Sección IV, Regulación Ambiental de Los Asentamientos Humanos, establece:

**Artículo 36.-** La regulación ambiental de los asentamientos humanos consiste en el conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda que llevan a cabo los Gobiernos Estatal y Municipales, para mantener, mejorar o restaurar el equilibrio de los asentamientos humanos con los elementos naturales y

asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

**Artículo 38.-** Los criterios específicos de regulación ambiental de los asentamientos humanos serán considerados en:

I.- La formulación y aplicación de las políticas locales de desarrollo urbano y vivienda;

II.- Los programas sectoriales de desarrollo urbano y vivienda que realice el Gobierno Estatal;

III.- Las normas de diseño, tecnología de construcción, uso y aprovechamiento de vivienda y en las de desarrollo urbano que expida la Secretaría;

IV.- La delimitación del crecimiento urbano mediante la creación de áreas verdes.

#### II.3.4. Constitución Política del Estado de Chihuahua.

**Artículo 1º.** El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos.

**Artículo 2º.** El Estado es libre y soberano en lo que concierne a su régimen interior.

**Artículo 64.** Son facultades del Congreso:

I. Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado, dentro del ámbito competencial reservado por la Constitución Federal;

#### II.3.5. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.

**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.

**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.

### III. ANTECEDENTES.

#### III.1 ALCANCES DEL PLAN

##### III.1.1 Definición de área de estudio.

Con la finalidad de llevar a cabo el presente estudio de planeación urbana, se ha seleccionado un área lo suficientemente amplia que permita identificar y conocer el contexto urbano y suburbano en el cual se ubica el predio.

El área de estudio comprende una superficie aproximada de 107.7 hectáreas, la cual contiene usos de suelo urbanizable y no urbanizable, y se delimita de la siguiente manera:

Al norte, la Avenida Coordinadora, partiendo de la Hacienda de Tabalaopa hasta la Calle 44a.

Al poniente la Calle 44ª y línea quebrada de dos fracciones hasta intersectar con el Periférico Francisco R. Almada.

Al sur, el trazo del Periférico Francisco R. Almada.

Al oriente, línea quebrada de 8 fracciones que comprende las calles Huichol, Oscar Flores Sánchez, 24ª, Caudillos del Sur, 22ª, América Latina y Hacienda de Tabalaopa. *Ver plano D-01.*

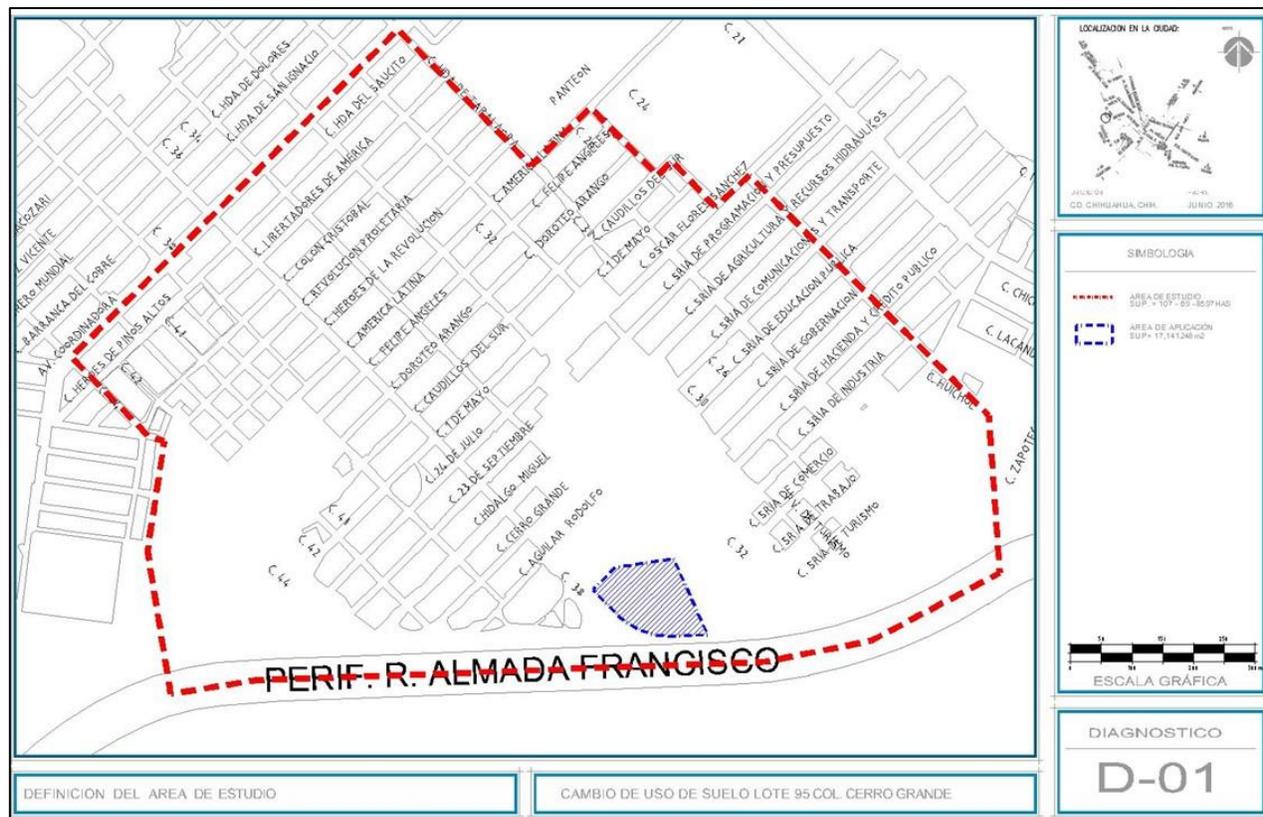


Imagen 3 Delimitación del área de estudio.

III.1.2 Definición de área de aplicación.

El área de aplicación del presente estudio de planeación urbana es el predio con superficie de 15,722.03 metros cuadrados.

El polígono que inscribe la superficie anterior, tiene una geometría regular, con frente a la Calle 38ª y Lateral del Periférico Francisco R. Almada.

Por tratarse de una propuesta de desarrollo puntual que se ubica en área de preservación ecológica, es necesario promover la modificación mayor al PDU 2040 específicamente para este inmueble. Ver plano D-02.

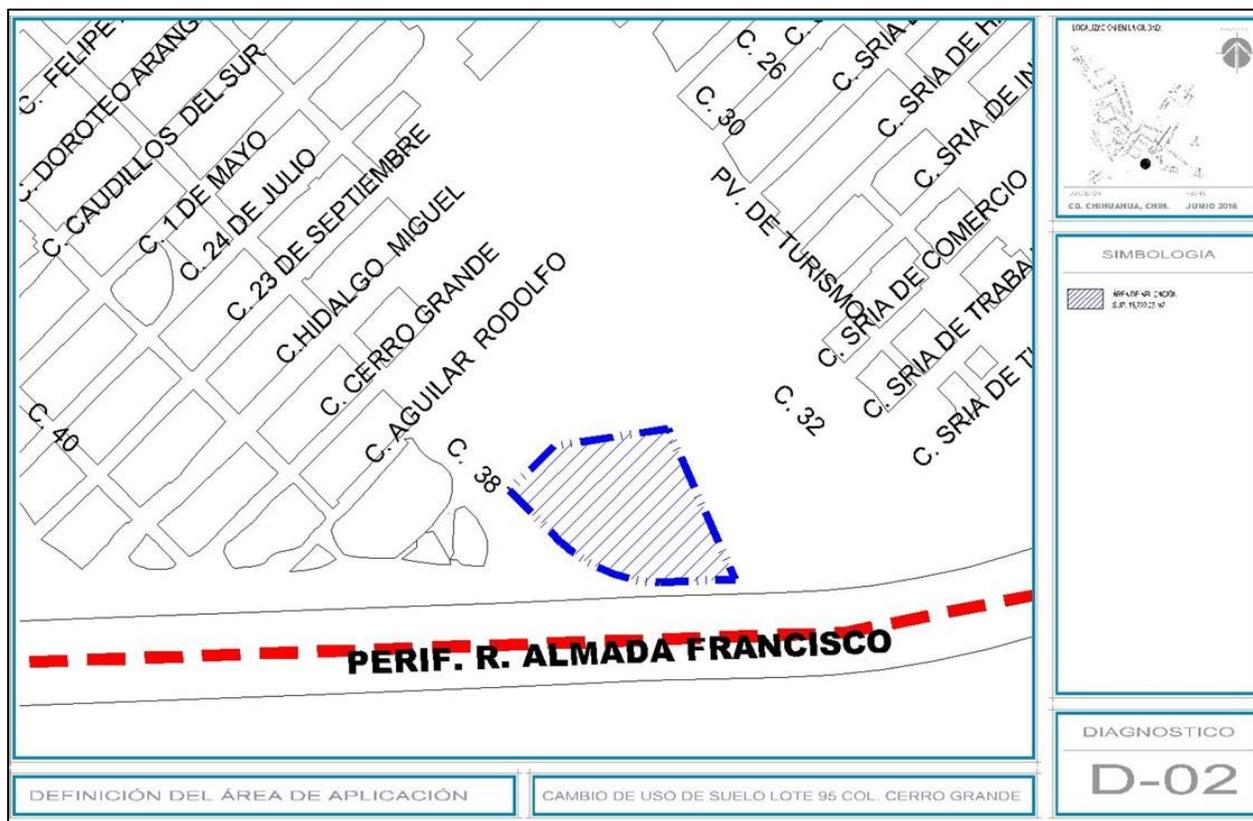


Imagen 4 Límite del área de aplicación. Elaboración propia.

## III.2. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

### III.2.1. Ámbito regional.

El Municipio de Chihuahua, es uno de los 67 que integran el estado y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y la segunda ciudad con mayor población.

De acuerdo a los datos del XII Censo de Población y Vivienda, la distribución demográfica muestra que el 24.5% de la población total del Estado se ubica en el Municipio de Chihuahua; de igual manera, cerca del 98% de la población del municipio se asienta en la cabecera municipal.

### III.2.2. Ámbito urbano.

El municipio de Chihuahua a partir del 2005, es considerado dentro de la Zona Metropolitana conjuntamente con Aldama y Aquiles Serdán.

La ciudad ha tenido un crecimiento importante durante la última década, contando en el 2007<sup>1</sup> con un área urbana que alcanza una cobertura de 20,937 has, y con una población en el municipio de 819,543 habitantes en el 2010.

Gracias a los acuerdos comerciales de la nación, especialmente al Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), Chihuahua destaca como una de las entidades federativas con mayor dinamismo industrial y económico.

Su carácter de ciudad capital, su desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia

esta, este proceso ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies de suelo y la dinámica constante de crecimiento, se manifiesta en una modificación sustancial del entorno original.

Sin embargo, esta creciente dinámica económica provoca una serie de problemáticas urbanas, sociales y financieras y se ha propiciado un desarrollo desequilibrado a nivel estatal acrecentándose estos problemas en las dos ciudades con mayor progreso, Chihuahua y Ciudad Juárez.

A pesar del creciente progreso, la ciudad se encuentra inmersa en los procesos disolutorios de la urbanización periférica. Las políticas aplicadas hasta ahora han llevado en gran medida a procesos masivos de zonificación y privatización, buscando trasladar los problemas de mantenimiento, mejora y consolidación a los propios ciudadanos. Esto ha conducido a situaciones de insolvencia colectiva que impiden resolver por sí mismos la problemática generada.

Las actuales demandas de la población van más allá de aquellas que se limitan a la cobertura de necesidades acumuladas, por urgentes que estas sean.

El desarrollo urbano que se ha dado durante la última década se ha caracterizado por ser desarrollos de vivienda aislada, sin servicios y equipamientos, de precaria urbanización, desconectada del resto de la trama urbana, conduciendo esto inevitablemente a procesos de marginación y desigualdad social.

<sup>1</sup>Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua.



### III.4. ESTRUCTURA URBANA

Entendida como la configuración general de la Ciudad, la estructura urbana es uno de los puntos determinantes de la organización espacial. La estructura urbana está relacionada con el crecimiento y la evolución de la urbe. Está formada por una estructura primaria o soportante, es la generadora y encauzadora del crecimiento y está compuesta por el centro urbano, subcentros urbanos, centro barrial y centro vecinal, zonas homogéneas vialidad primaria, espacio abiertos etc.

#### III.4.1. Zonificación primaria.

Con base en la zonificación primaria prevista por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Cuarta Actualización, publicado en el folleto anexo al Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 80 de fecha 05 de octubre del 2013, el predio objeto del presente estudio se localiza en la zona denominada U, aunque con uso de suelo de Preservación Ecológica Primaria.

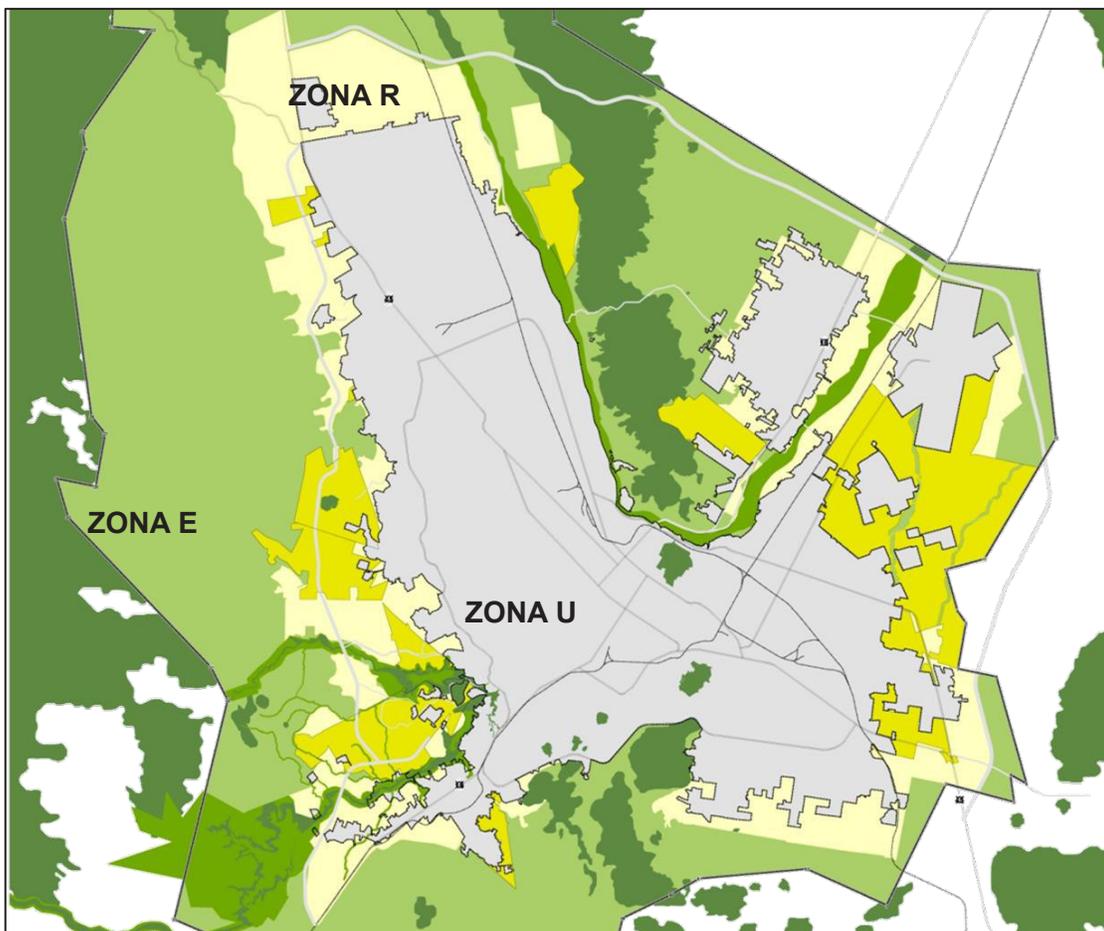


Ilustración 1.- Zonificación primaria. PDU 2040.

### **III.4.2. Zonas homogéneas.**

El área de estudio concentra una gama amplia de usos de suelo. Se identifican áreas con usos habitacionales de baja densidad, equipamientos y de preservación ecológica. Amplias zonas con uso de suelo de Preservación Ecológica Primaria y grandes zonas con uso de suelo de Área Natural de Valor Ambiental.

## **III.5. ORGANIZACIÓN ESPACIAL.**

### **III.5.1. Núcleos de actividad.**

Dentro del área de estudio se identifica como núcleo concentrador de actividades, a la zona en I que se ubica el Templo y Jardín de Niños, ambos ubicados sobre la Calle 38<sup>a</sup>., esquina con las calles Felipe Ángeles y 1° de Mayo.

Las principales actividades económicas se realizan en predios adyacentes a Calle 38<sup>a</sup> y en menor escala en la Avenida Coordinadora.

Principalmente establecimientos destinados a satisfacer necesidades de comercio y servicios (tiendas de abarrotes, expendios, talleres y venta de artículos diversos).

Todos estos usos generan empleos y constituyen núcleos de actividad.

### **III.5.2 Corredores urbanos.**

Los corredores urbanos conectan zonas habitacionales con comerciales y les dan servicio a una o más colonias o sectores de la ciudad.

Por lo que respecta al Periférico Francisco R. Almada, constituye la vía de enlace de zonas al sur de la ciudad, constituyendo un corredor de usos mixtos con un incipiente proceso de consolidación. Concentra actividades asociadas al comercio y servicios principalmente.

### III.6. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO.

#### III.6.1 Valores del suelo.

La definición de los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad de Chihuahua está determinada por diversos factores que inciden sobre el valor de la tierra como son: la topografía, el tipo de suelo, los servicios e infraestructura con que cuenta, entre otros.

Con base en los datos de la Tabla de Valores Unitarios del Suelo y Construcciones para el Ejercicio Fiscal del Año 2016 del Municipio de Chihuahua, que fija la base catastral para el cálculo de las contribuciones en la materia, es la zona poniente la que presenta valores del suelo y edificaciones de mayor cuantía.

Para el caso de los desarrollos localizados dentro del área de estudio, y con base en la tabla antes mencionada, se tiene los siguientes valores unitarios del suelo:

Colonia Las Adelitas, \$160.00/m<sup>2</sup>; Colonia Unidad Proletaria, \$350.00/m<sup>2</sup>; Colonia Villas del Sur, \$160.00/m<sup>2</sup> y Colonia San Jorge, \$280.00/m<sup>2</sup>; entre otros.

Con respecto al corredor que conforma el Periférico Francisco R. Almada, el valor unitario del suelo se fija en \$165.00/m<sup>2</sup> y corresponde a los sectores 77, 301, 302, 328, 340, 363, 361, 401, 432 y 443.<sup>2</sup>

#### III.6.2. Análisis poblacional.

La distribución demográfica muestra que el 24.5% de la población total del Estado se ubica en el Municipio de Chihuahua, a su vez el 98% de la población municipal se asienta en la ciudad, como ya se mencionó anteriormente.

La población total dentro del área de estudio, que comprende 39 manzanas es de 5,995 habitantes, según la información disponible a través del portal Inventario Nacional de Vivienda 2015, INEGI. Lo anterior significa que se encuentra dentro del área de estudio el 0.74% del total de la población de la ciudad.

Vivienda.

Los usos habitacionales en la zona de estudio, son coincidentes en función de su densidad, tipo de construcción y nivel socioeconómico, sin embargo, difieren en su grado de urbanización e integración urbana. Predomina la vivienda popular asociada a sectores socioeconómicos bajos; asimismo, amplias zonas desarrolladas mediante procedimientos de autoconstrucción.

De acuerdo a la información contenida en el Inventario Nacional de Vivienda 2015, INEGI, se ubican dentro de la zona de estudio 1,869 viviendas, de las cuales se encuentran ocupadas 1,701. Por lo que respecta a servicios en las viviendas, se identifica una cobertura del 88.76% de ellas con energía eléctrica; 87.42% con agua entubada y el 87.26% con drenaje sanitario.

Las viviendas del área de estudio en general están equipadas y se encuentran en buenas condiciones.

---

<sup>2</sup>Tabla de Valores Unitarios del Suelo y Construcciones para el ejercicio Fiscal 2016. Folleto anexo al Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 100. 16 de diciembre 2015.

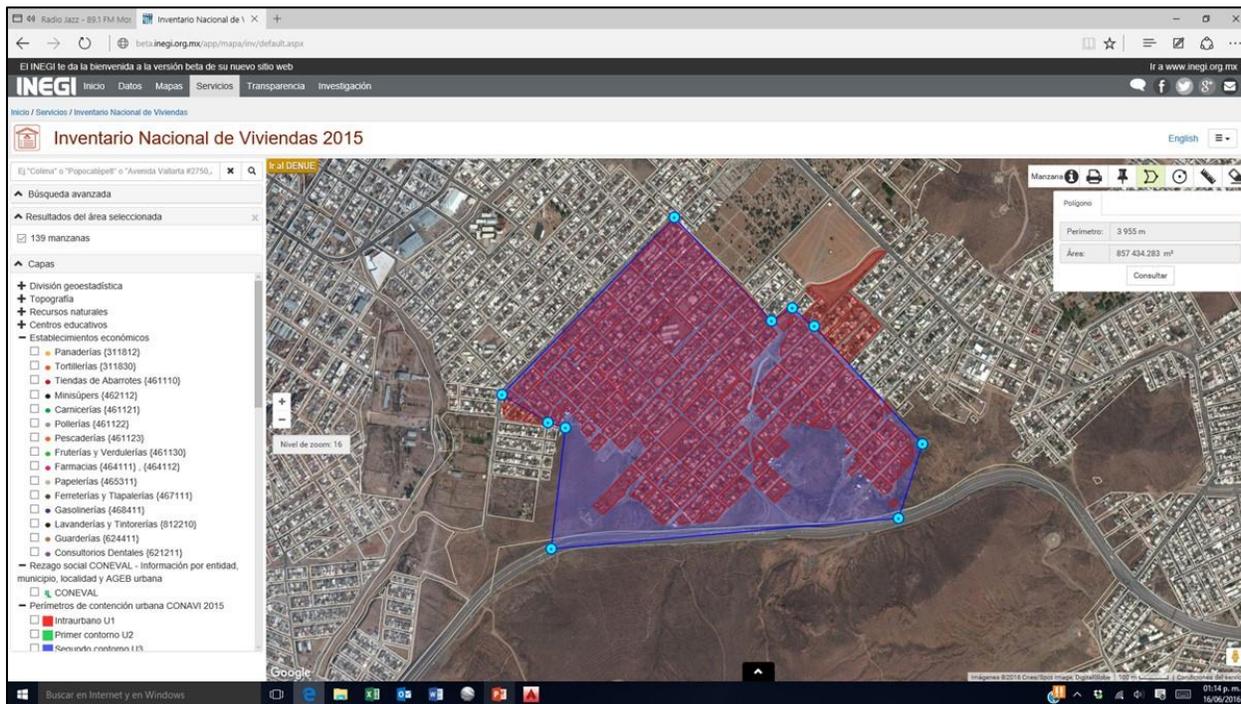


Imagen 6 Polígono de análisis socioeconómico. Fuente: INEGI 2015. Inventario Nacional de Vivienda.

salario mínimo, el 15.17 obtiene 2 salarios mínimos por su trabajo y el 69.80% percibe más de dos salarios mínimos. Un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos.

En cuanto a la ocupación de la población económicamente activa, en la ciudad de Chihuahua el sector terciario predomina con un 64% mientras que el secundario se desarrolla un 34 % y el terciario un 2% de la totalidad de los sectores económicos.

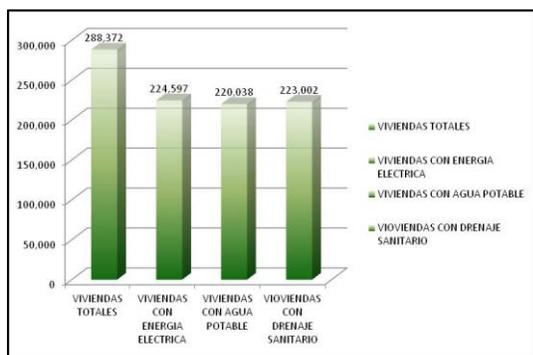


Gráfico 1 Viviendas en la ciudad. INEGI 2010.

### Ingreso salarial.

El mayor porcentaje de derechohabientes que cotizan en el IMSS en el Municipio de Chihuahua se encuentra en el nivel de 3 a 5 salarios mínimos. En segundo lugar, se encuentra el nivel de 2 salarios mínimos.

De acuerdo a los datos publicados por el Censo de Población y Vivienda 2010, la ciudad de Chihuahua cuenta con una población ocupada de 347,877 habitantes. De ellos, el 5.25% recibe ingresos por un

### III.6.3. Análisis de actividades.

El Municipio de Chihuahua se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada principalmente por la industria, 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.

La suma de esfuerzos públicos y privados han logrado que el municipio adquiera una

vocación económica bien definida; a la fecha los principales sectores económicos del Municipio son el automotriz y auto partes, electrónica y telecomunicaciones, metalmecánica, aeroespacial, comercio y servicios.

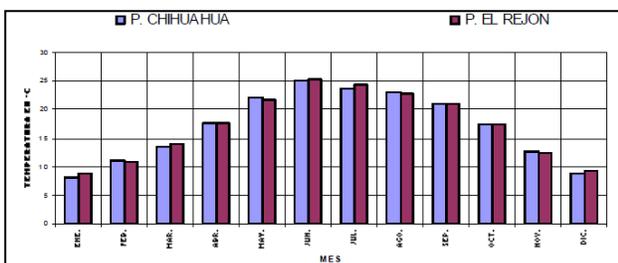
Así mismo se ha perfilado al Municipio hacia el alcance de sectores económicos potenciales como son: los Centros de diseño, Centros de Investigación, Desarrollo de Servicios de Exportación (Call Centers), Software, Medicina, Entretenimiento, Educación Superior y Atención a Corporativos.

### III.7. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL

#### III.7.1. Clima.

El área de estudio ubicada dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1KW, que se interpreta como clima seco templado con verano cálido e invierno fresco, temperatura media anual entre 12° y 18°C, con régimen de lluvias en verano, y régimen de lluvias invernales entre 5 y 10.2 % con respecto al total anual.

Con respecto a la información recopilada en las estaciones climatológicas Ciudad Deportiva, Presa Chihuahua, y El Rejón, la precipitación media anual es de 427.2mm.



Fuente. Precipitación media mensual (PSAP I etapa 2006).Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040

La temperatura media anual es de 16.95°C, las temperaturas más bajas se presentan entre los meses de noviembre y febrero, con valores promedio de hasta 2°C.El periodo donde se presentan los valores máximos es entre los meses de mayo y agosto con rangos de 20.9 a 25.1°C.Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040.

#### III.7.2. Topografía y orografía.

El área de estudio se encuentra en una zona con pendientes descritas por el PDU como pendientes moderadas del 12% al 18%. También se identifican áreas de conformación topográfica cerril.

La conformación topográfica es condicionante primordial para el desarrollo urbano. Se observa que la topografía al interior del predio en estudio cuenta con pendientes de moderadas a fuertes (12 a 18%).

Las pendientes dentro del predio se presentan entre 4.5% al 45% El extremo suroriente es el lado del predio con mayor pendiente, inclinada hacia el interior del predio. Por lo cual deberá prestarse atención especial a la implementación de estrategias para el desagüe del mismo predio, e infraestructuras de captación y conducción de agua pluvial.

El 100% del área urbanizable propuesta se ubica en cota topográfica adecuada para la dotación de servicio de agua potable; sin embargo, por tratarse de un área carente de infraestructura, se sujetará a lo dispuesto por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento para resolver el abasto de agua potable y el desalojo de las residuales.

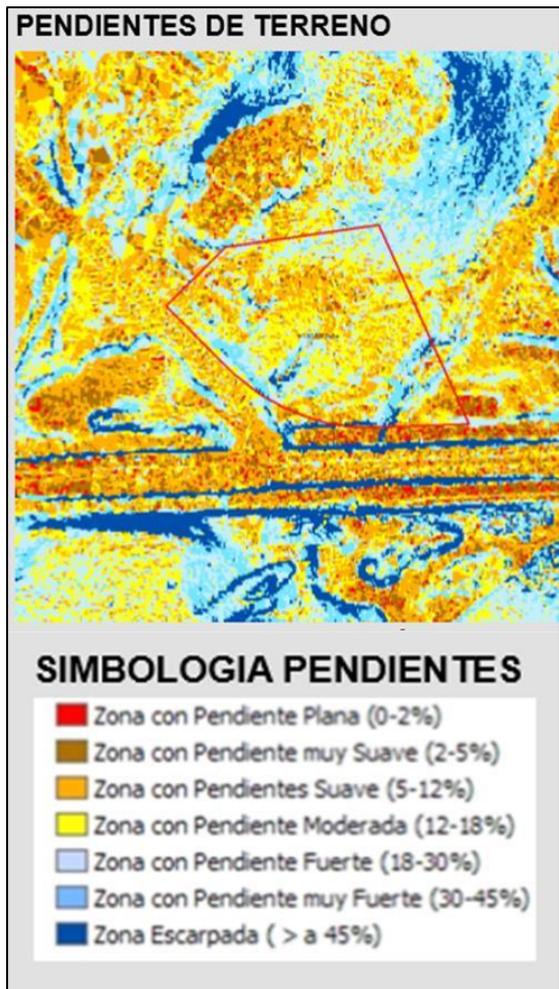


Imagen 7 Pendientes del terreno. Fuente IMPLAN 2016.

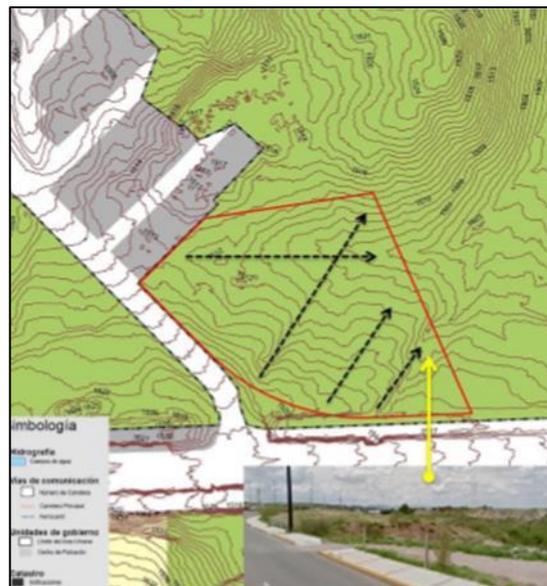


Imagen 8 Pendientes del predio. Fuente IMPLAN 2016.

### III.7.3. Hidrología.

El Río Chuviscar es uno de los principales escurrimientos de la ciudad.

En la zona de estudio, se identifica la Cuenca Alta Río Chuviscar. Está formado por el área de la confluencia con el Río Sacramento hacia aguas arriba. En este tramo se incorporan varios arroyos: El Barro, La Canoa, LA Cantera, La Manteca, Las Malvinas, Plaza de Toros, Chuviscar y El Rejón.<sup>3</sup> La superficie que fluye hacia el río en esta parte se cuantifica en 682.86 kilómetros cuadrados.

Tomando en cuenta que el Río Chuviscar es una corriente de primer orden, en la ciudad de Chihuahua, los cauces de los arroyos Los Nogales y Cacahuatal son de segundo orden y el resto de las corrientes son de tercer, cuarto y quinto orden.

<sup>3</sup>Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial. Implan 2007.

### III.8. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO.

El presente documento se formula con la finalidad de realizar una modificación al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, con la finalidad de adecuar el uso requerido con el entorno inmediato.

#### III.8.1 Usos Habitacionales.

Dentro del área de estudio se encuentran diversos tipos de asentamientos de tipo habitacional, con densidad principalmente de 45 viviendas por hectárea; se identifican dentro del área de estudio las colonias Las Adelita, Villas del Sur, Unidad Proletaria y San Jorge, entre otras.

La tipología de vivienda predominante es la vivienda popular y de autoconstrucción, asociada a sectores de la población de nivel socioeconómico bajo.

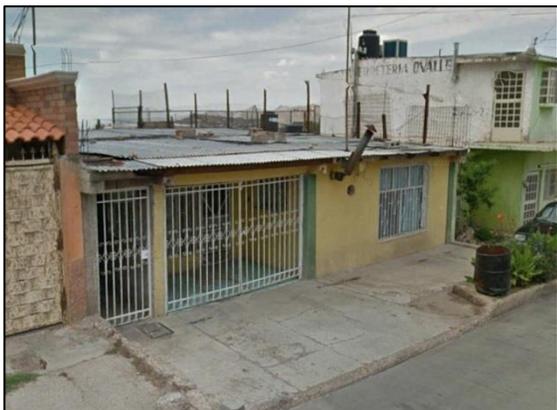


Imagen 9 Tipología de vivienda en la zona objeto del presente estudio.



Imagen 10 Vivienda popular, Colonia Unidad Proletaria.



Imagen 11 Vivienda media. Colonia Unidad Proletaria.

### III.8.2. Usos de Comercio y Servicios.

En lo referente a comercio y servicios éste se localiza principalmente allende a las vialidades secundarias y colectoras, como lo son la Calle 38ª. Y Avenida Coordinadora.

Los principales giros identificados en el área de estudio son de abasto, como abarrotes, mini súper, tortillería, carnicería y venta de alimentos preparados; refaccionarias, talleres mecánicos, madererías, expendios de cerveza y vinos y licores, estéticas y casas de empeño, bodegas y yonkes, entre otros. *Ver plano D-03.*

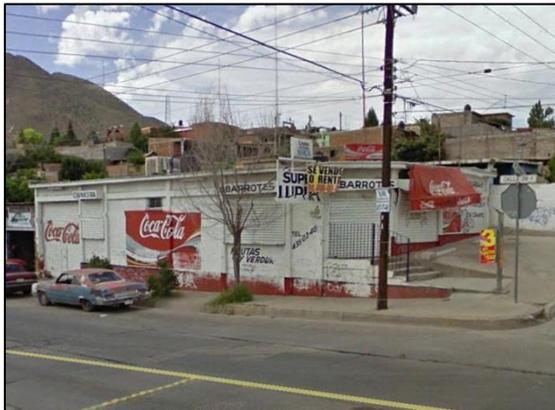


Imagen 12 Comercio de abasto. Tienda de abarrotes.

Al interior de las zonas habitacionales ubicadas dentro del área de estudio, se identificaron diversos usos comerciales como tiendas de barrio, mercerías, talleres de pequeña escala, entre otros.

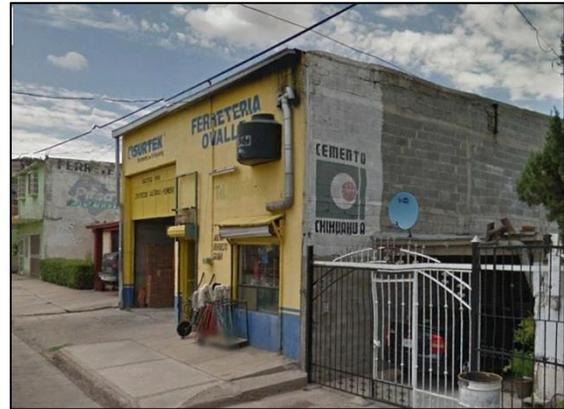


Imagen 13 Uso de suelo Comercio y Servicios. Ferreteria.

Dentro de una zona predominantemente habitacional, el comercio existente en el área de estudio se aprecia que no es suficiente para cumplir con las demandas que la población asentada genera, por lo anterior se considera necesario el establecimiento de una zona con uso de suelo de comercio y servicios que satisfaga las demandas requeridas existentes y las futuras en esas áreas.



Imagen 14 Uso de suelo comercial. Locales comerciales.



Imagen 15 Uso de suelo comercial. Salón de eventos.



Imagen 16 Uso de suelo comercial. Tortillería.

### III.8.3. Usos de Equipamiento.

Dentro del área de estudio se identifican equipamientos de jerarquía predominantemente barrial, como lo son jardín de niños y escuela primaria, pequeños parques y jardines, principalmente al interior de las colonias.

Destaca en la zona de estudio el núcleo municipal concentrador de actividades de equipamiento urbano que constituye el Centro Comunitario "Abaroqui", la escuela primaria y las canchas deportivas, localizado en las calles 32<sup>a</sup>., Héroes de la Revolución, 34<sup>a</sup>. Y Unidad Proletaria.

Asimismo, se localizan en el área de estudio algunos equipamientos destinados para el culto y la asistencia social. (ver plano D05).



Imagen 17 Equipamiento educativo. Jardín de Niños. Colonia Unidad Proletaria.



Imagen 18 Equipamiento Asistencia Social. Centro Comunitario.



Imagen 19 Equipamiento Recreativo. Juegos Infantiles. Colonia Unidad Proletaria.



Imagen 20 Equipamiento educativo nivel superior Facultad de Zootecnia UACH.

### III.8.4. Predios baldíos.

Por tratarse de una zona de estudio amplia y en las inmediaciones del límite del área urbana, se identifican grandes baldíos, áreas que no cuentan con un proyecto de desarrollo definido o que el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua los destina para reservas de crecimiento, preservación ecológica o Área Natural de Valor Ambiental.

### III.8.5. Estructura Vial.

Dentro del área de estudio la estructura vial se compone por:

#### *Validad Primaria de Primer Orden.*

Con esta jerarquía se identifica al Periférico Francisco R. Almada, en el tramo comprendido dentro del área de estudio.

Es una vía que contempla en una gran mayoría tránsito de paso, sin embargo, cumple también funciones de vía de acceso a asentamientos humanos cercanos al área urbana como lo son Ranchería Juárez, Colonia Zootecnia, Valle De La Madrid, entre otros.

Constituye también la ruta de tráfico pesado que circula hacia el poniente y viceversa, y que eventualmente circula hacia el sur del estado. Cuenta con una sección variable, de 30.00 hasta 45.00 metros, por la separación de los cuerpos de circulación.

En algunas partes de su recorrido cuenta con carriles de baja velocidad y banquetas. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua le asigna una sección de 45.00 a 50.00 metros.



Gráfico 3 Sección vial Periférico Francisco R. Almada. PDU 2040.

**Vialidad Primaria**

En la zona de estudio no se identifican vialidades con categoría primaria.

circulación por sentido, sin separación central. La sección total es de 20.50 metros.

Con esta jerarquía también se identifica en el área de estudio la Calle Coordinadora, vialidad que comunica en sentido oriente - poniente, y que cuenta con dos cuerpos de circulación, uno en cada sentido, con dos carriles, franja separadora (camellón) y banquetas. Aloja en la franja separadora central, infraestructura eléctrica (línea de transmisión eléctrica).

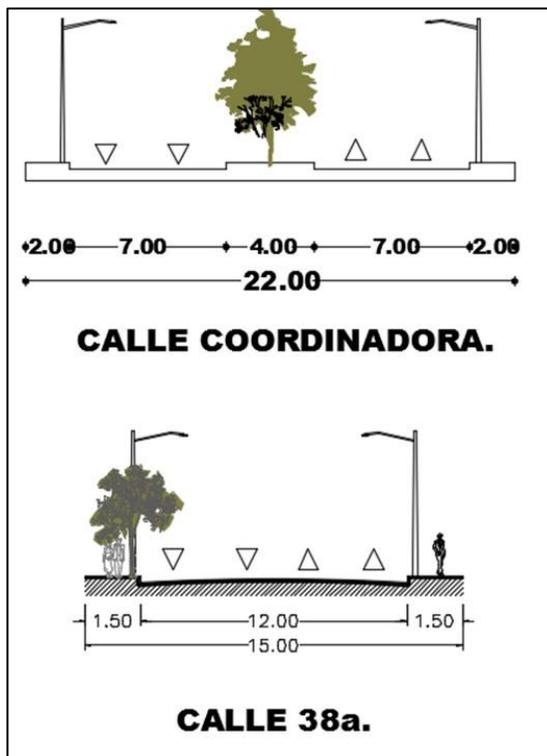


Gráfico 4 Secciones vialidad secundaria. Elaboración propia.

**Vialidad Secundaria**

La Calle 38ª., en el tramo comprendido del Periférico Francisco R. Almada a la Calle Coordinadora, es una vía que, sin tener la sección vial adecuada para ello, cumple funciones de vía colectoras o secundaria en la zona de estudio.

Esta vialidad, que enlaza el centro con el sur de la ciudad, cuenta con dos carriles de



Imagen 21 Calle Coordinadora. Gogle Earth 2015.

En el interior del área de estudio, y de las colonias y asentamientos diversos, se identifican vialidades colectoras, con ancho promedio de 13.00 metros.

(Ver planos D04 y D04a).

**III.8.6. Transporte público.**

El transporte público urbano es parte esencial de la ciudad. Disminuye la contaminación global, ya que se usan menos automóviles para el transporte de personas, además de facilitar el desplazamiento de largas distancias.

Dentro de la zona de estudio se identifica cobertura del servicio de transporte.

De acuerdo con la información disponible en el área de Transporte del Gobierno del Estado, se localiza la ruta alimentadora denominada RA 18 "Dale Up Bellavista" que en su recorrido utilizan vialidades localizadas dentro del área de estudio, ya sea en sentido directo o inverso.

Esta ruta permite tener una comunicación a través del transporte público con gran parte de la ciudad. (Fuente: [http://chihuahua.gob.mx/transporte/Contenido/plantilla5.asp?cve\\_canal=14405&Portal=tra](http://chihuahua.gob.mx/transporte/Contenido/plantilla5.asp?cve_canal=14405&Portal=tra)).

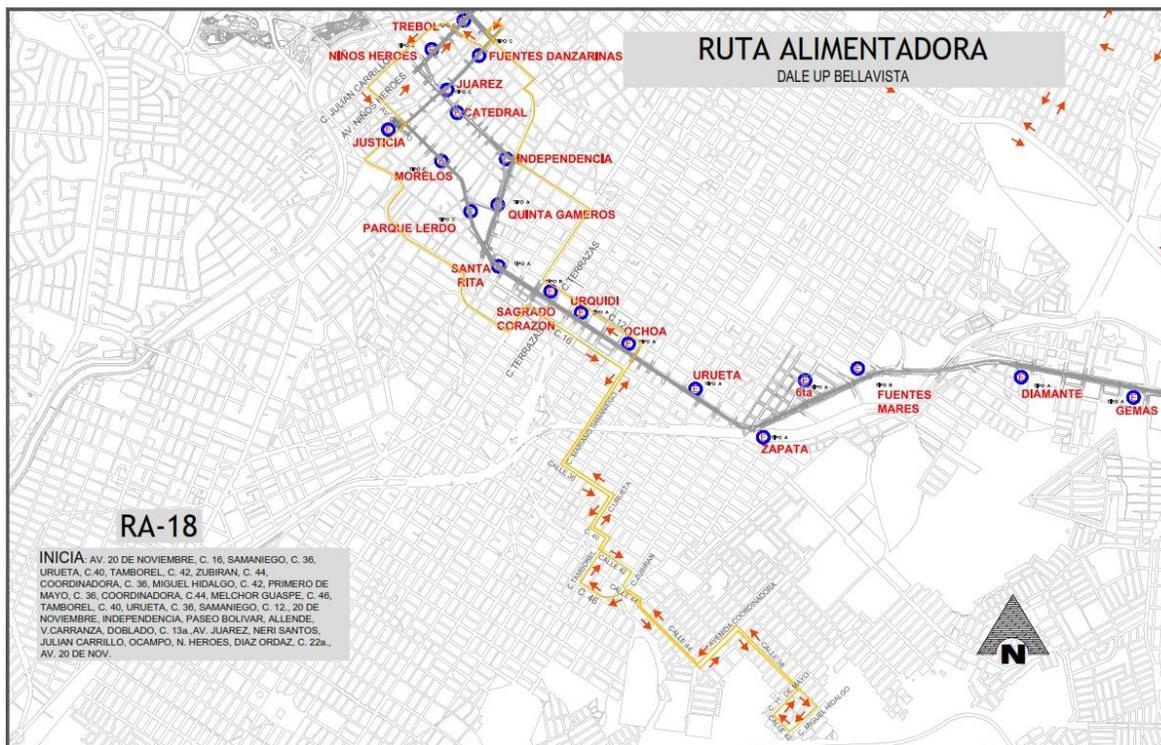


Imagen 22 RutaAlimentadora RA 18. Dirección de Transporte. Gobierno del Estado. 2016.

### III.8.7. Infraestructura de agua potable.

La infraestructura de agua potable disponible en el área de estudio se encuentra distribuida en las zonas urbanizadas.

Conforme a la información disponible en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, se identifican en la zona de estudio la siguiente infraestructura:

Tanques de almacenamiento de agua potable superficiales los denominados Cerro Grande. Estos con capacidades de 5,000 metros cúbicos.

Asimismo, la distribución se realiza a través de distintas líneas con diámetros que varían entre 12 y 8 pulgadas. Para el suministro a los lotes y viviendas, se identifica tubería de 3" y 2"

Para el caso del predio objeto del presente estudio, no se cuenta con infraestructura de agua potable disponible a pie de lote. (ver plano D06).

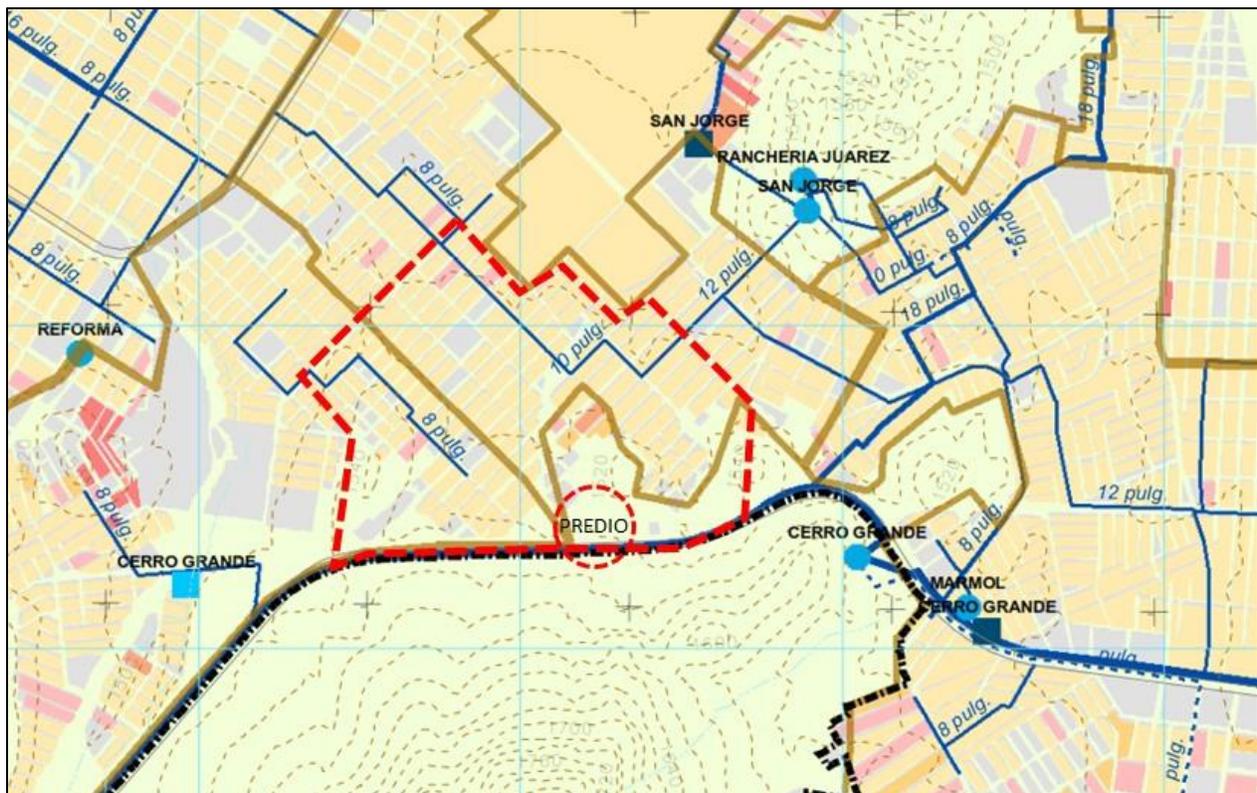


Imagen 23 Infraestructura hidráulica en la zona de estudio. PDU 2040. IMLAN 2009.

### III.8.8. Infraestructura de drenaje sanitario.

Por lo que respecta a la infraestructura de drenaje sanitario, se tiene una cobertura de prácticamente toda el área urbanizada dentro de la zona de estudio.

De acuerdo a la información disponible, se identifican colectores con diámetros de 10 y 12 pulgadas.

En las inmediaciones del predio objeto del presente estudio, no se cuenta con el servicio de alcantarillado sanitario. (ver plano D07).

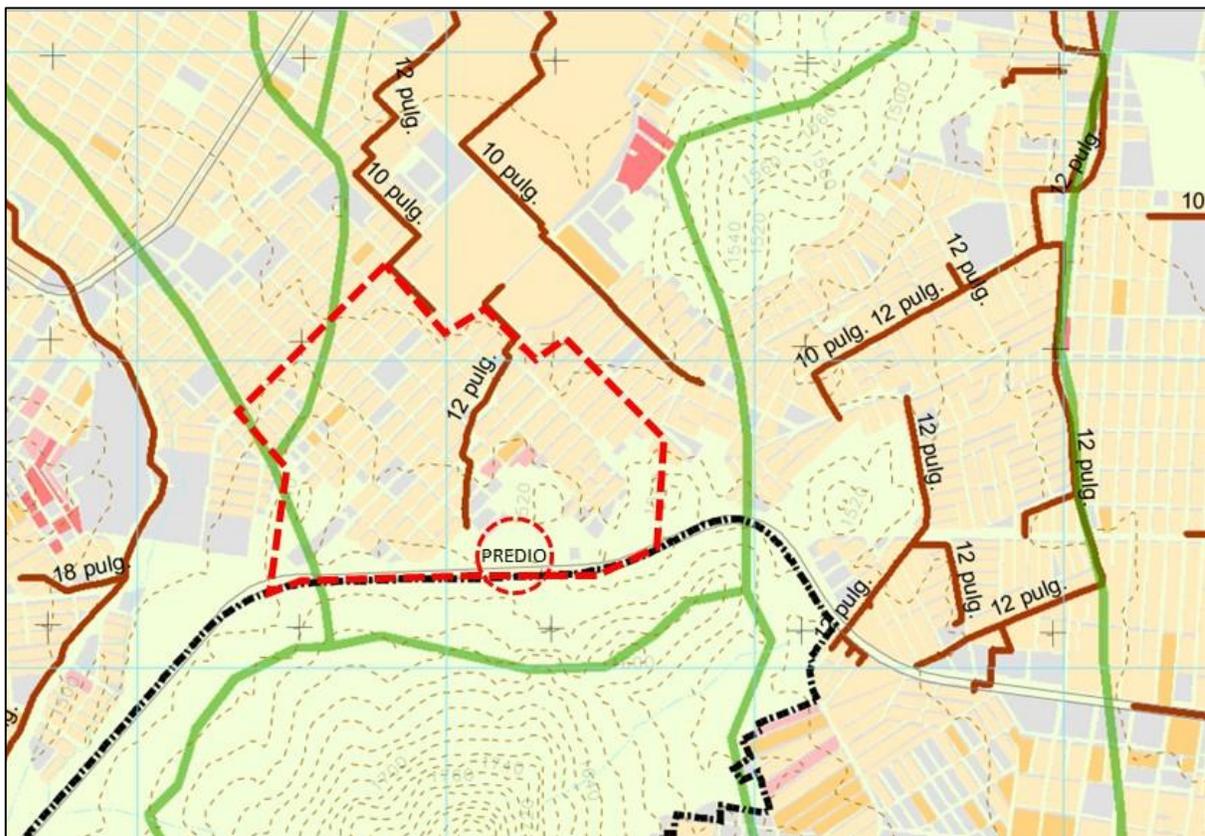


Imagen 24 Infraestructura sanitaria en la zona de estudio. PDU 2040. IMPLAN 2009.

### III.8.9. Infraestructura de drenaje pluvial.

En la zona de estudio no se identifican escurrimientos pluviales de consideración.

Cercanos al área de análisis, se identifican los arroyos El Chamizal y San Jorge, sin influencia alguna sobre el predio. El Arroyo San Jorge nace en las faldas del Cerro Grande, y en las inmediaciones del predio, se identifica una porción de su cauce canalizado, no identificándose otras obras de infraestructura pluvial, ya sea de retención o de encauzamiento.

Asimismo, cabe señalar que en el área de estudio se localizan varios escurrimientos pluviales de menor cuantía, todos ellos en estado natural; en el cruce con vías habilitadas o el Periférico Francisco R. Almada, existen estructuras de cruce (alcantarillas), que permiten salvar el obstáculo.

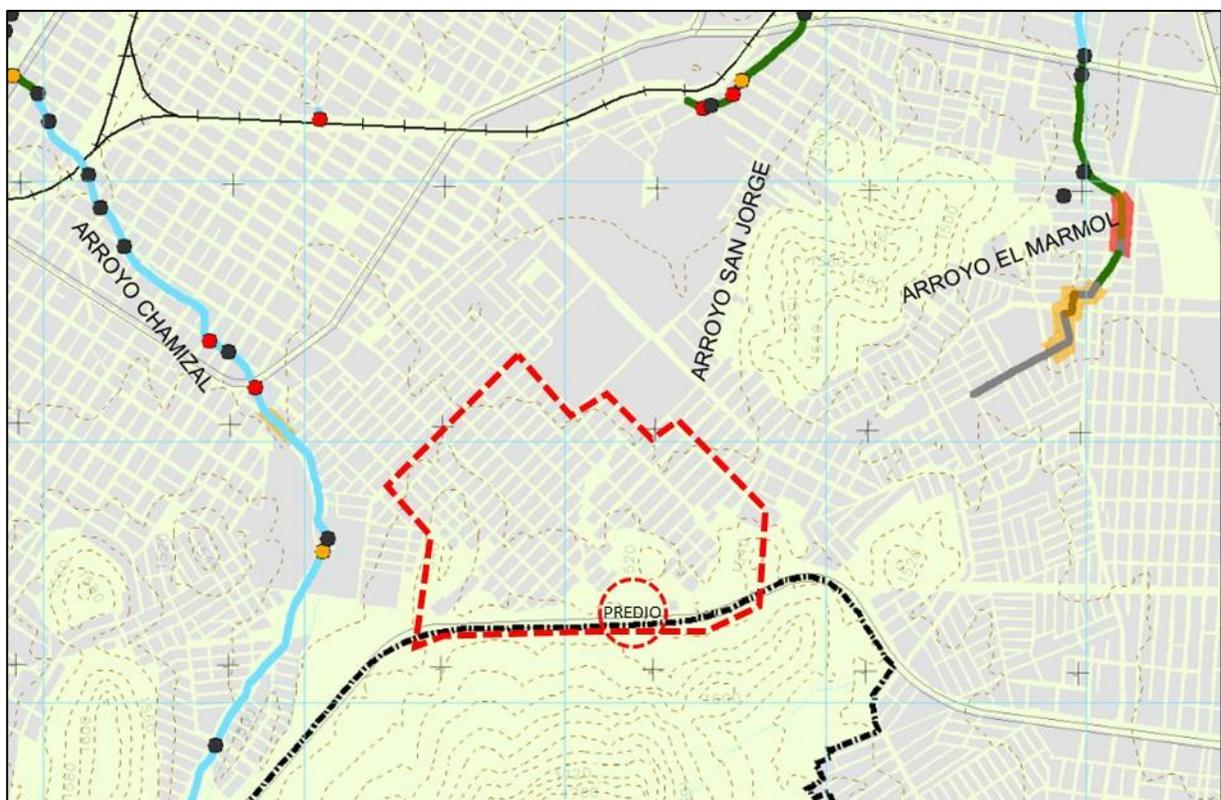


Imagen 25 Drenaje pluvial en la zona de estudio. PDU 2040. IMPLAN 2009.

### III.8.10. Infraestructura eléctrica.

Existe la cobertura de energía eléctrica para suministrar al desarrollo que se contemplan en la zona, será la Comisión Federal de Electricidad la encargada de revisar los proyectos y su necesidad de suministro para determinar las obras necesarias.

A través del oficio número ZCH-P-386/16, el organismo operador establece la factibilidad de suministro para el predio objeto del presente análisis. (ver plano D06.2).



Imagen 26 Infraestructura eléctrica en la zona.

### III.8.11. Infraestructura de comunicaciones.

Durante los últimos años se ha dado un incremento en la cobertura de los servicios de telefonía, internet, televisión por cable y televisión digital, todas ellas por parte de empresas privadas.

### III.8.12. Infraestructura de gas.

No se identifica la existencia de esta infraestructura en la zona de estudio. Debido a la condición socioeconómica de las colonias que la conforman, no se considera de interés para la empresa prestadora del servicio.

## III.9 RIESGOS Y VULNERABILIDAD

La ciudad se encuentra expuesta a la ocurrencia de diversos fenómenos destructivos, principalmente naturales, la clasificación de riesgos naturales prevista por el Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED) considera los siguientes:

### III.9.1. Geológicos.

Las causas de los peligros geológicos no son otra cosa que la respuesta de la naturaleza para restablecer el equilibrio entre los procesos endógenos y exógenos.

Por un lado, los procesos endógenos, son procesos que generan o construyen relieve en la mayoría de los casos. Los sismos generan levantamientos o hundimientos del terreno que interrumpen el equilibrio de los taludes y pendientes superficiales del terreno.

Los procesos de la naturaleza para corregir ese desequilibrio generan eventos o procesos de deslizamientos, derrumbes, deslaves, avalanchas o flujos de lodo o material sólido hasta alcanzar nuevamente el equilibrio perdido.<sup>4</sup>

Conforme a lo consignado en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, Plano PDU2040 – DG-903 Riesgos Geológicos, cercana a la zona de estudio se identifica una falla geológica, denominada El Panteón.<sup>5</sup>

Las trazas de las fallas y su área de influencia representan las zonas susceptibles y vulnerables de riesgo geológico en la eventualidad de un sismo de cualquier magnitud (>4).

De acuerdo a lo anterior, si bien el predio objeto del presente estudio se ubica en las

cercanías de las fallas, no se identifican puntos o zonas vulnerables por este riesgo.

### III.9.2. Hidrometeorológicos.

Se entienden por riesgos hidrometeorológicos: inundaciones, avalanchas de lodo y escombros, ciclones tropicales, marejadas, tormentas y granizo, fuertes lluvias y vientos, fuertes nevadas y otras tormentas severas, sequías, desertificación, incendios forestales, temperaturas extremas, tormentas de arena o polvo, heladas y avalanchas.

Con base en la información contenida en el Atlas de Riesgo, no se identifican puntos de inundación en la zona de estudio.

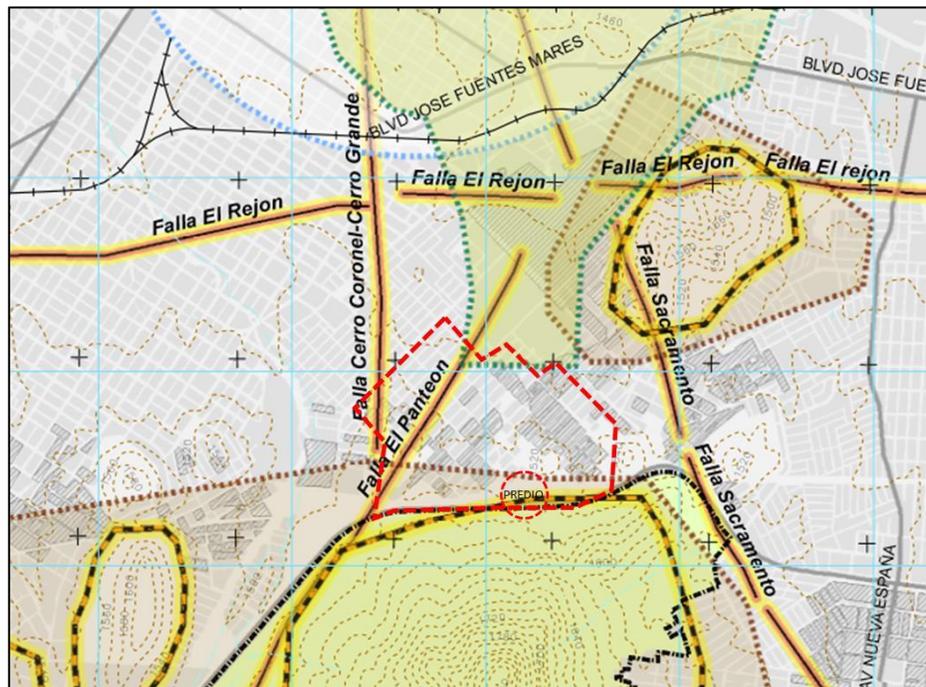


Imagen 27 Riesgos geológicos en la zona de estudio. Atlas de Riesgo. PDU 2040. IMPLAN 2009.

<sup>4</sup>Atlas de Riesgos. IMPLAN. 2009.

<sup>5</sup>Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Tercera Actualización.

### III.10. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

*Usos de suelo.* Dentro de la zona de estudio existen diversos usos de suelo; habitacionales generadores de viajes, y atractores como lo son usos mixtos, comercio y servicios, áreas verdes y aéreas de equipamiento urbano de escala barrial.

*Infraestructura.* Existe infraestructura cercana para dar cobertura básica al predio objeto del presente estudio de planeación urbana; sin embargo, las obras necesarias para la conexión de los servicios a las redes existentes serán a cargo del promotor, mediante autorización previa de los proyectos por parte de las autoridades correspondientes.

*Equipamiento Urbano.* El equipamiento existente en la zona se constituye por elementos educativos de nivel preescolar y primaria, También se identifican instalaciones para la recreación y el deporte; centros comunitarios y para el culto.

Por tratarse de un predio que pretende un uso de suelo de Comercio y Servicios, este aspecto no implica un impacto significativo que incremente el déficit que pudiera existir.

*Estructura Vial.* Estructurada por una vialidad de carácter primaria de primer orden y un par de vías de jerarquía secundaria, se genera una condición propicia para una accesibilidad adecuada y fluida, que permite la distribución del tránsito vehicular.

*Transporte Público.* La zona cuenta con una cobertura del servicio de transporte público que permite una movilidad colectiva hacia el resto de la ciudad. Dado el uso que propone este instrumento, no es significativa la demanda de transporte público que generará la utilización del mismo.

*Riesgo y Vulnerabilidad.* No se identifican riesgos relevantes en las inmediaciones del predio objeto del presente estudio de planeación urbana. Las actividades que se generarán con la ocupación del mismo, no incrementarán la vulnerabilidad de los usuarios.

## IV. NORMATIVO

### IV.1.CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. CUARTA ACTUALIZACIÓN

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua establece los lineamientos para la promoción y administración del desarrollo urbano.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de “Estructura urbana, suelo y vivienda”, siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

#### IV.1.1. Políticas de desarrollo.

Para llevar a cabo las estrategias del presente estudio de planeación para cambio de uso de Suelo se deben establecer las políticas y criterios que se describen en el PDU 2040.

##### *Políticas de Desarrollo Urbano*

a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad.

Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Generar un modelo de crecimiento a partir de nuevas centralidades para acercar servicios a la población y evitar la movilidad de grandes distancias.

Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.

g) La diversificación y mezcla de usos de suelo.

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, lo comercial, residencial, equipamiento y recreativo

El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve la integración de los usos diversos en las comunidades como un componente para crear mejores lugares para vivir.

k) El desarrollo económico y la competitividad.

Reactivación económica.

Intensidad de ocupación del suelo respecto al uso de los espacios baldíos para potenciar su aprovechamiento.

#### IV.1.2. Usos de Suelo.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, define al área de aplicación del presente estudio de planeación con usos de suelo: Preservación Ecológica.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por la “Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo” del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Sexta Parte “Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano”

#### IV.1.3. Vialidad.

En lo referente a la estructura vial, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población chihuahua, busca implementar una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad.

El Periférico Francisco R. Almada, como vía de primer orden, potencia el desarrollo comercial y de servicios de la zona cercana al predio objeto del presente estudio,

permite lograr una accesibilidad adecuada al enlazarse con vía de carácter primario.

#### **IV.1.4. Infraestructura.**

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

##### *Agua potable*

La principal fuente de abastecimiento de este vital líquido proviene del subsuelo mediante la extracción por pozos y el agua extraída es almacenada en tanques.

##### *Alcantarillado Sanitario*

En material de alcantarillado sanitario, se identifican valores altos de cobertura de 92% respectivamente, sin embargo, la sostenibilidad de tal infraestructura, presenta problemáticas ya que se observa un porcentaje de fugas entre 10% y 30% debido a la antigüedad de la red, sobre todo en la zona Centro de la Ciudad.

##### *Drenaje Pluvial*

Se han implementado algunas acciones piloto para la recuperación de agua y e inyección a los acuíferos, pero hacen falta iniciativas de las entidades para llegar a este fin.

##### *Energía eléctrica*

Existe una relación natural de alumbrado público con la seguridad pública, en zonas donde el sistema de alumbrado falta o es deficiente, el nivel de inseguridad aumenta, por lo tanto, este factor se vuelve determinante para la ampliación de cobertura del servicio.

#### **IV.1.5. Zonas de manejo ambiental.**

##### *10.2.1 Corredores verdes*

##### *Identificación de áreas factibles.*

Se ha determinado la existencia de secciones en los 22 arroyos y 2 ríos que cruzan la traza urbana susceptible de ser intervenidos y ampliados para la generación de espacio público, convirtiéndose en corredores verdes, estos podrán ser expandidos sobre los suelos federales aledaños tras realizar los trámites necesarios y ofrecerán, a la vez incrementar las áreas de esparcimiento, oportunidades de infiltración y recarga del acuífero.

##### *Sinergia con otros equipamientos y usos de suelo.*

El aprovechamiento de espacios con valor medio ambiental, como es el caso de los cauces de arroyos, deberá de realizarse dando un enfoque que permita a los trabajos ahí desarrollados obtener la aceptación de la sociedad, esto al permitir a la población identificar los beneficios generados de su creación, conservación en estado óptimo y más importante de su utilización, esto al ser un factor determinante en la generación de la identidad de los corredores ecológicos.

##### *Saneamiento*

Han de establecerse las acciones puntuales cuyas políticas logren aplicarse a nivel general dentro de la competencia del presente Plan, y una vez formuladas deben ser puestas en marcha por iniciativa pública o privada, y son determinantes para alcanzar la visión de una ciudad sostenible, entre las acciones identificadas como fundamentales se encuentran:

- Programas de mitigación de partículas suspendidas y contaminación por polvo

- Programa de aprovechamiento y conservación de masas vegetales.
- Protección de áreas con capacidad de filtración y recarga del acuífero.
- Remoción de escombros y residuos sólidos, acompañado por un monitoreo constante.

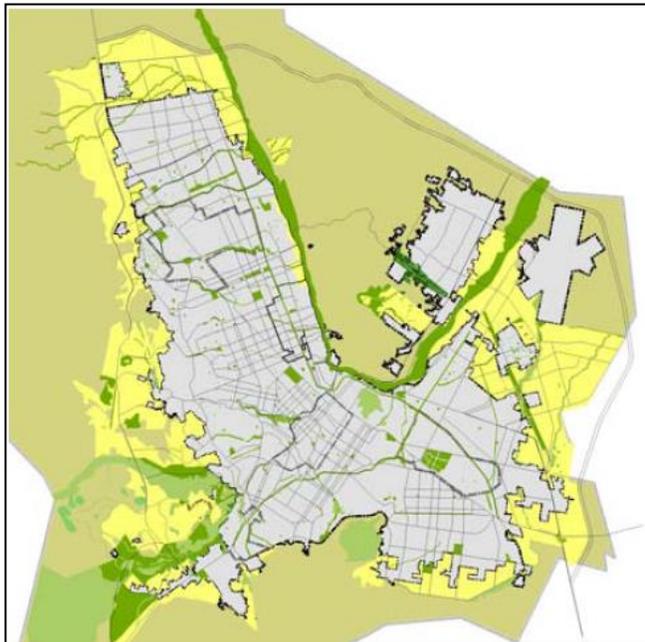


Grafico5 Arroyos y ríos susceptibles de intervención para generación de corredores verdes. PDU 2040.

## IV.2 NORMATIVIDAD DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA.

### IV.2.1. Secciones viales.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua define al Periférico Francisco R. Almada como vialidad de primer orden.

Establece que la sección actual es de 50 metros de ancho, con dos cuerpos de 17.50 metros por sentido y un camellón central.

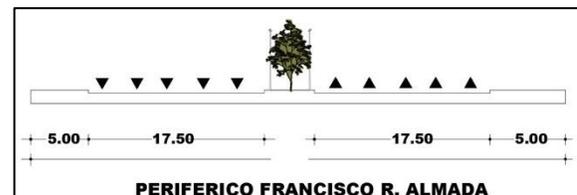


Gráfico 6 Periférico Francisco R. Almada. Sección actual. PDU 2040.

El Periférico Francisco R. Almada recientemente concluyó su ampliación, por lo que cumple con las disposiciones contenidas en el PDU 2040.

### IV.2.2. Estructura Urbana.

Se entiende por estructura urbana al conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

### IV.2.3. Objetivos.

Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.

Ofrecer uso 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.

### IV.3. **NORMATIVIDAD SEDESOL**

#### IV.3.1. **Sistema de Equipamiento Urbano.**

La normatividad aplicable para equipamiento urbano es lo dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano.

#### IV.3.2. **Manual de Diseño Geométrico de Vialidades.**

La clasificación de las distintas de acuerdo a su jerarquía se establece en la tabla denominada "Resumen de las Características principales de las Clases Funcionales".

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras.

### IV.4. **LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.**

#### IV.4.1. **Zonificación.**

Artículo 55. Para la modificación de los programas a que se refiere esta Ley, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación.

#### IV.4.2. **Licencias, constancias y autorizaciones.**

Artículo 149. Será necesaria la obtención de licencia de uso del suelo para toda

acción urbana, y cuando se trate de las siguientes acciones:

La construcción de obras de cabeza o de redes de infraestructura primaria;

La autorización de un fraccionamiento habitacional y rural o campestre, y

Se pretenda hacer un cambio de uso del suelo.

### IV.5. **NORMATIVIDAD DE REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS.**

#### IV.5.1 **Usos reservas y destinos**

El Reglamento de Construcciones, en los Artículos 54 al 59 establece la normatividad que se debe aplicar a los predios (restricciones, frentes mínimos, intensidad de uso, etc.).

## V.- ESTRATEGIA

### V.1. Estrategia general

La estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta; la orientación para reordenar el transporte, la infraestructura y equipamiento y como enfrentar los problemas ambientales. Todo ello, sin perder de vista la orientación económica y social, directamente asociada al desarrollo de la zona.

Por lo tanto, la estrategia general de desarrollo establece el horizonte al cual se pretendellegar y cómo hacer posible la visión de mediano y largo plazo para el área de aplicación.

#### V.1.1. Modelo de Desarrollo.

La acción urbana propuesta y asociada al presente estudio de planeación, promueve la ocupación de un predio, en el cual se plantea la construcción de una edificación comercial de uso especulativo.

#### V.1.2. Enfoque Inmobiliario.

El predio objeto del presente estudio ha sido adquirido a un particular.

Dado que el uso de suelo actual no permite la ocupación directa del predio con un potencial de desarrollo más amplio, es necesario propiciar el cambio de uso.

#### V.1.3. Formación de núcleos de actividad.

Por tratarse de un uso no habitacional, se creará un núcleo de actividad económica.

## V.2. Políticas de desarrollo

### V.2.1. Consolidación.

Política encaminada al fortalecimiento de la estructura urbana y de las actividades a realizarse dentro de la zona.

La propuesta se basa en establecer un uso de suelo de Comercio y Servicios, que satisfaga la necesidad particular de utilizar un predio de propiedad privada.

## V.3. Zonificación primaria

### V.3.1. Predio y la ciudad.

El predio sujeto a cambio de uso de suelo se encuentra localizado al sur del área urbana, en unacolonía caracterizada por usos habitacionales en proceso de consolidación y grandes baldíos.

## V.4. Zonificación secundaria

### V.4.1. Usos predominantes.

El uso predominante colíndate al área de aplicación es el de Preservación Ecológica Primaria, así como el habitacional con densidad H45, de acuerdo a lo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Cuarta Actualización; ya que la presente propuesta considera únicamente el cambio de uso de suelo para un predio, se conserva el entorno en las mismas condiciones que se señalan.

El predio objeto del presente estudio de planeación urbana, contará con un uso de suelo de Comercio y Servicios. (Ver Plano E01).

#### **V.4.2. Zona de aplicación de políticas urbanas.**

Las políticas de desarrollo serán aplicables al polígono del predio en estudio y deberán cumplir con los objetivos y la normatividad vigente del instrumento de planeación para la ciudad de Chihuahua.

#### **V.4.3. Uso Comercio y Servicios.**

Zona de vivienda unifamiliar de baja densidad, con usos afines al principal. De baja ocupación y predominio de vivienda con tipología campestre.

#### **Restricción de Construcción.**

De conformidad con lo señalado en el dictamen emitido por el Instituto Municipal de Planeación mediante oficio número 300/2016, el proyecto de edificación que sobre el área de aplicación del presente plan se formule, deberá contemplar las restricciones normativas aplicables por la presencia de infraestructura eléctrica de conducción.

Asimismo, al contemplar acción de edificación alguna, se debe dar continuidad y mantener en condiciones de correcto funcionamiento el dren pluvial existente que desemboca en la colindancia sur del predio y dar continuidad a este hasta su desembocadura en el límite noreste. Dicha zona puede ser aprovechada por estacionamiento, o accesos vehiculares, o cualquier actividad que no implique edificación sobre dicha restricción y que corra obstruya la trayectoria del escurrimiento existente

#### **V.5. Estructura vial**

Dado que el predio se localiza en colindancia con vialidades primarias, no se modifica la estructura vial de la zona.

Por su ubicación, entorno y uso propuesto, es necesario que la accesibilidad al predio se considere a través de un carril de integración sobre todo el frente del predio, y separado del actual carril de bifurcación, por banqueteta y así no obstruir el flujo vehicular que transita del Periférico Francisco R. Almada a la calle 38ª

##### **V.5.1 Vialidad primaria**

###### **Periférico Francisco R. Almada**

Vialidad primaria que enlaza la zona sur de la ciudad, en el sentido poniente – oriente y viceversa. Facilita el acceso a las colonias y desarrollos localizados en su inmediación.

Al haberse ampliado recientemente, incrementó su capacidad y propició una movilidad adecuada en la zona.

###### **Calle 38a.**

Se deberá gestionar el prolongar un separador central de flujo vehicular sobre la Calle 38ª, hasta la Calle Secretaría de Gobernación, con la finalidad de no permitir vuelta a izquierda de flujo norte – sur sobre la Calle 38ª, para dar acceso al predio, y evitar así conflicto vehicular. Adicionalmente, en la etapa constructiva, considerar una opción de acceso complementaria al predio a través de la Calle 36ª, para dicho flujo

## V.6. Condicionantes al desarrollo

- Considerando la dimensión del predio y que la propuesta de desarrollo es de carácter comercial y de servicios, se determina que no se generará un impacto significativo en el flujo vehicular, toda vez que la propuesta de desarrollo tendrá una conectividad con la estructura vial de la ciudad a través de calles primarias y colectoras.
- Se deberá plantear la propuesta específica de dotación de servicios básicos.
- Deberá de atender todos los requerimientos normativos que en materia de edificación establecen los reglamentos aplicables.
- Es necesario consolidar infraestructura pluvial en el predio que permita la adecuada captación de agua proveniente de la desembocadura del dren pluvial existente, así como encausar los escurrimientos generados dentro del predio hacia el mismo dren.

## V.7. Síntesis de la propuesta

Conforme a lo establecido en la legislación aplicable, el presente estudio de planeación urbana para cambio de uso de suelo, modifica el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, Cuarta Actualización, publicado en el folleto anexo al Periódico Oficial del Estado número 80 de fecha 05 de octubre del 2013.

La propuesta concreta es modificar el uso de suelo de Preservación ecológica Primaria a Comercio y Servicios, para un predio en particular, que permita la edificación de una instalación comercial de uso especulativo.

## VI. Instrumental

### VI.1. Corresponsabilidad de acciones.

Por tratarse de una reserva de propiedad privada, el desarrollo de las acciones urbanas necesarias para llevar a cabo el proyecto de edificación de un inmueble comercial y de servicios de tipo especulativo, será realizado en el corto y mediano plazos, financiado a través de instituciones financieras privadas, en coordinación con los organismos gubernamentales responsables de la infraestructura y autorizaciones correspondientes.

### VI.2 Regulación Urbana

De conformidad con lo señalado en el Artículo 18 del reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, en la etapa de edificación, el proyecto deberá contar con la Licencia de Construcción que especifique el giro o destino específico del inmueble, y cumplir con los requisitos que se establecen en los formatos.

Para tal efecto, deberá presentar entre otros, el **Estudio de Impacto Vial** que solucione el tráfico vehicular y peatonal del establecimiento o edificación, y que establezca las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada, respecto a la construcción de obras necesarias.

Asimismo, deberá contar con el Manifiesto de Impacto Ambiental correspondiente, en cumplimiento a la normatividad ambiental vigente y aplicable.

## VII. ANEXOS GRÁFICOS

### Diagnostico

D-01	Definición del área de estudio
D-02	Definición del área de aplicación
D-03	Estructura urbana y usos de suelo
D-04	Estructura vial existente
D-04a	Secciones viales
D-05	Equipamiento urbano
D-06	Infraestructura de agua potable existente
D-07	Infraestructura de alcantarillado sanitario
D-08	Infraestructura de energía eléctrica

### Estrategia

E-01	Usos de suelo propuesto
------	-------------------------

## BIBLIOGRAFIA

- Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Cuarta Actualización, Ayuntamiento de Chihuahua, 2013.
- Plan Estatal de Desarrollo 2010-2016, Gobierno del Estado de Chihuahua, 2011.
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 1997.
- Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1990-1994, agosto 1990.
- Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.
- Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, Secretaría de Desarrollo Social.
- Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, 2014.
- Ley Ecológica para el Estado de Chihuahua, 1995.

## CREDITOS



Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

**Ing. Gusatavo Chávez Hagelsieb**

Delegado en el Estado de Chihuahua



Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

**Dra. Cecilia Olague Caballero**



**Lic. María Eugenia Campos Galván**

Presidenta Municipal de Chihuahua

**Arq. Guillermo Soto Leal**

Director de Desarrollo Urbano y Ecología

**Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez**

Subdirector de Programación Urbana

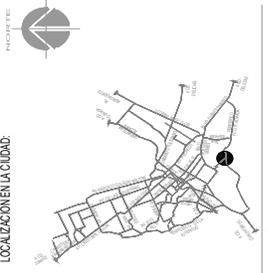


**Arq. Benito Rodríguez Cuesta**

Director General



LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD.



FECHA: JUNIO 2016  
UBICACIÓN: CD. CHIHUAHUA, CHIH.

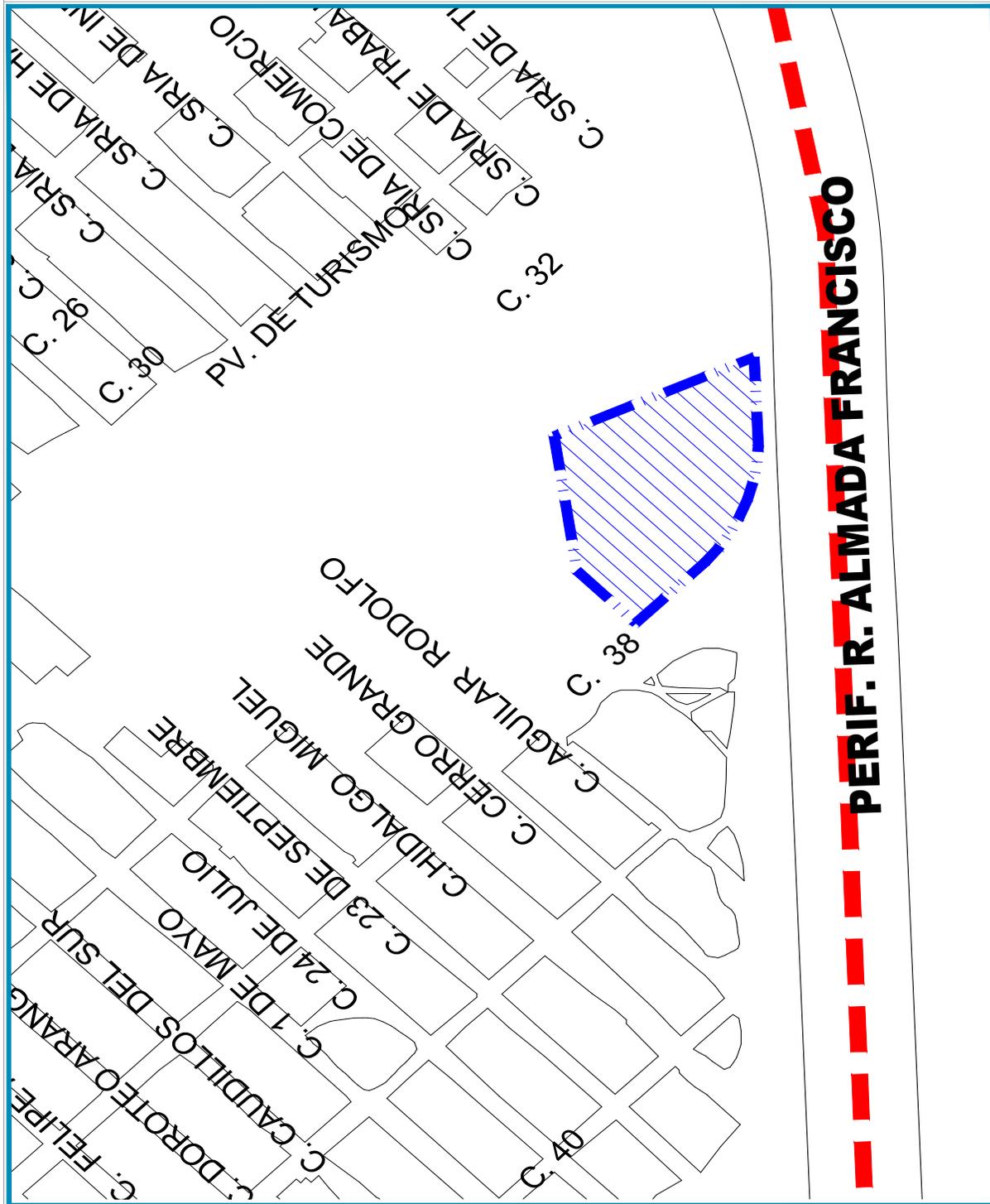
SIMBOLOGIA

ÁREA DE APLICACIÓN  
SUP. 15722.01m<sup>2</sup>



DIAGNOSTICO

# D-02

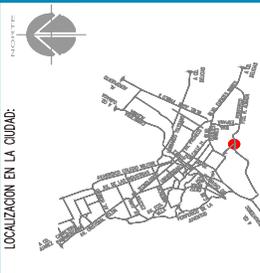


CAMBIO DE USO DE SUELO LOTE 95 COL. CERRO GRANDE

DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN



LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD:



FECHA: JUNIO 2016

UBICACIÓN: CD. CHIHUAHUA, CHIH.

**Relieve**

**Curvas de Nivel**

**Hidrografía**

**Ríos y Arroyos Principales**

**Cuerpos de Agua**

**Estructura Vial**

**Vialidad de Primer Orden**

**Vialidad de Segundo Orden**

**Vialidad Primaria**

**Vialidad Secundaria**

**Plan Parcial**

**Área de Aplicación**

**Límite del Área de Estudio**

**Límite del Área Urbana**

DIAGNOSTICO

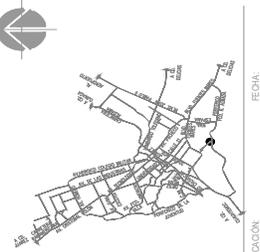
# D-04



CAMBIO DE USO DE SUELO LOTE 95 COL. CERRO GRANDE

ESTRUCTURA VIAL

LOCALIZACION EN LA CIUDAD:

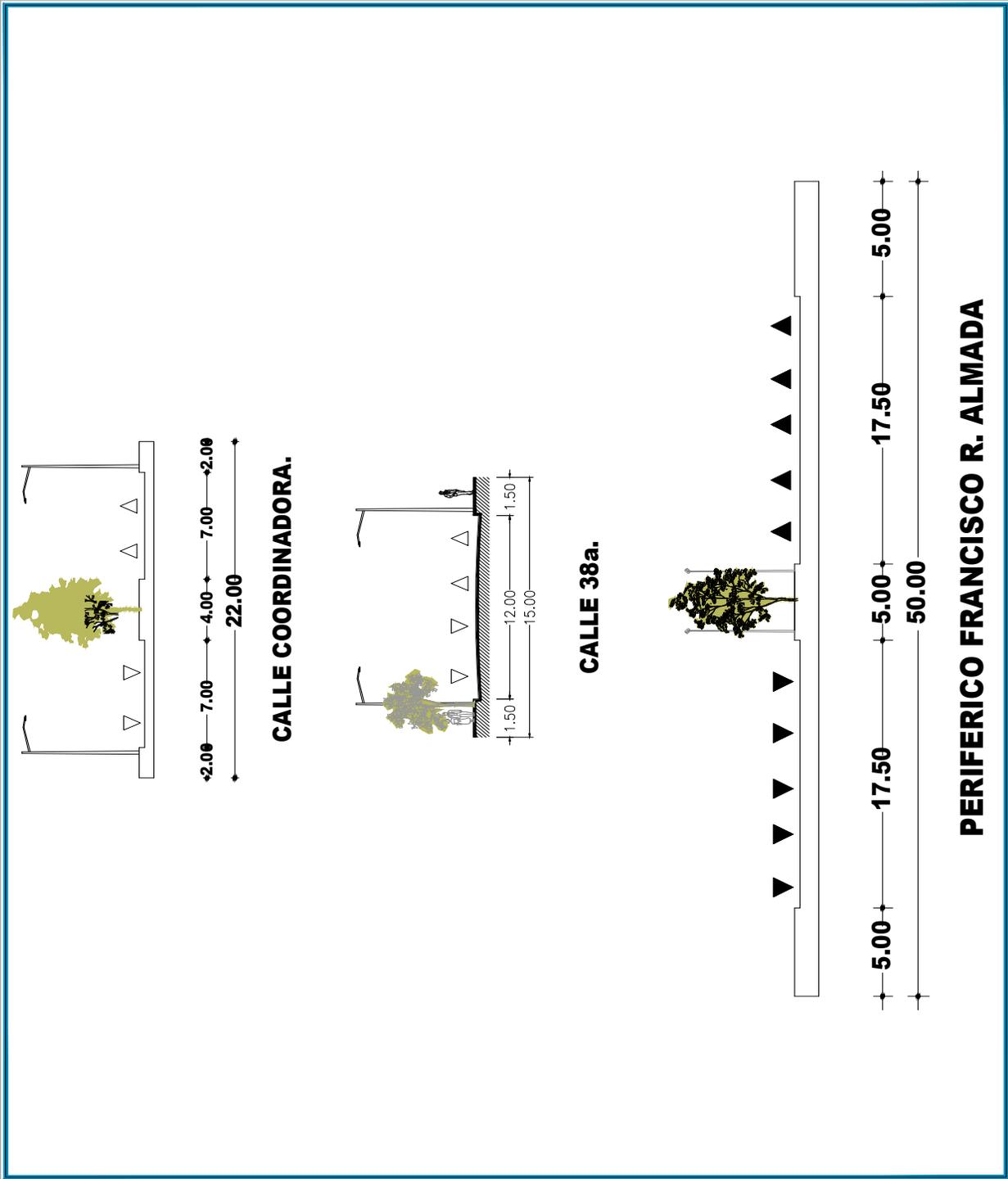


LIBRACION: CD. CHIHUAHUA, CHIH. FECHA: JUNIO 2016

SIMBOLOGIA

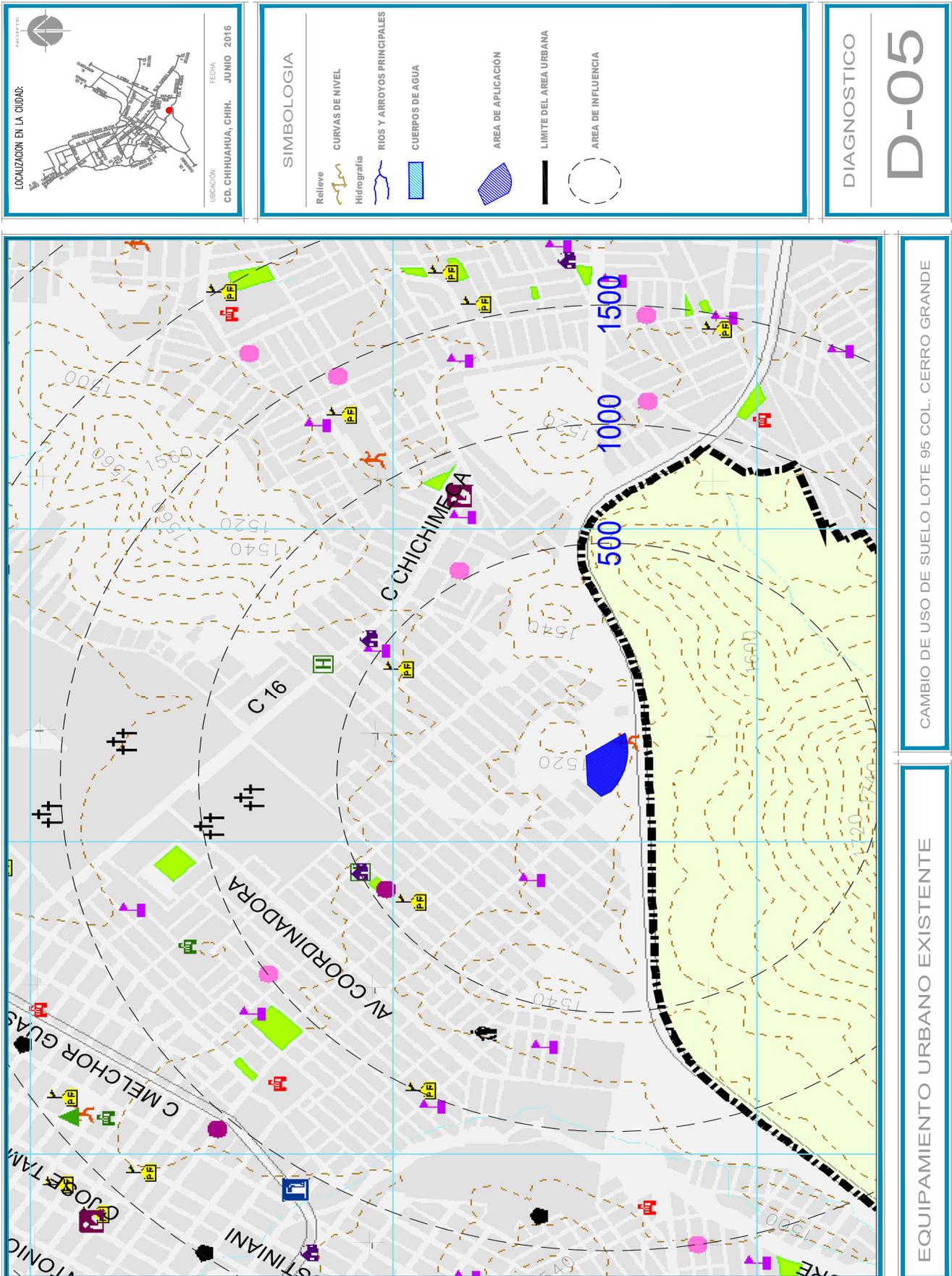
DIAGNOSTICO

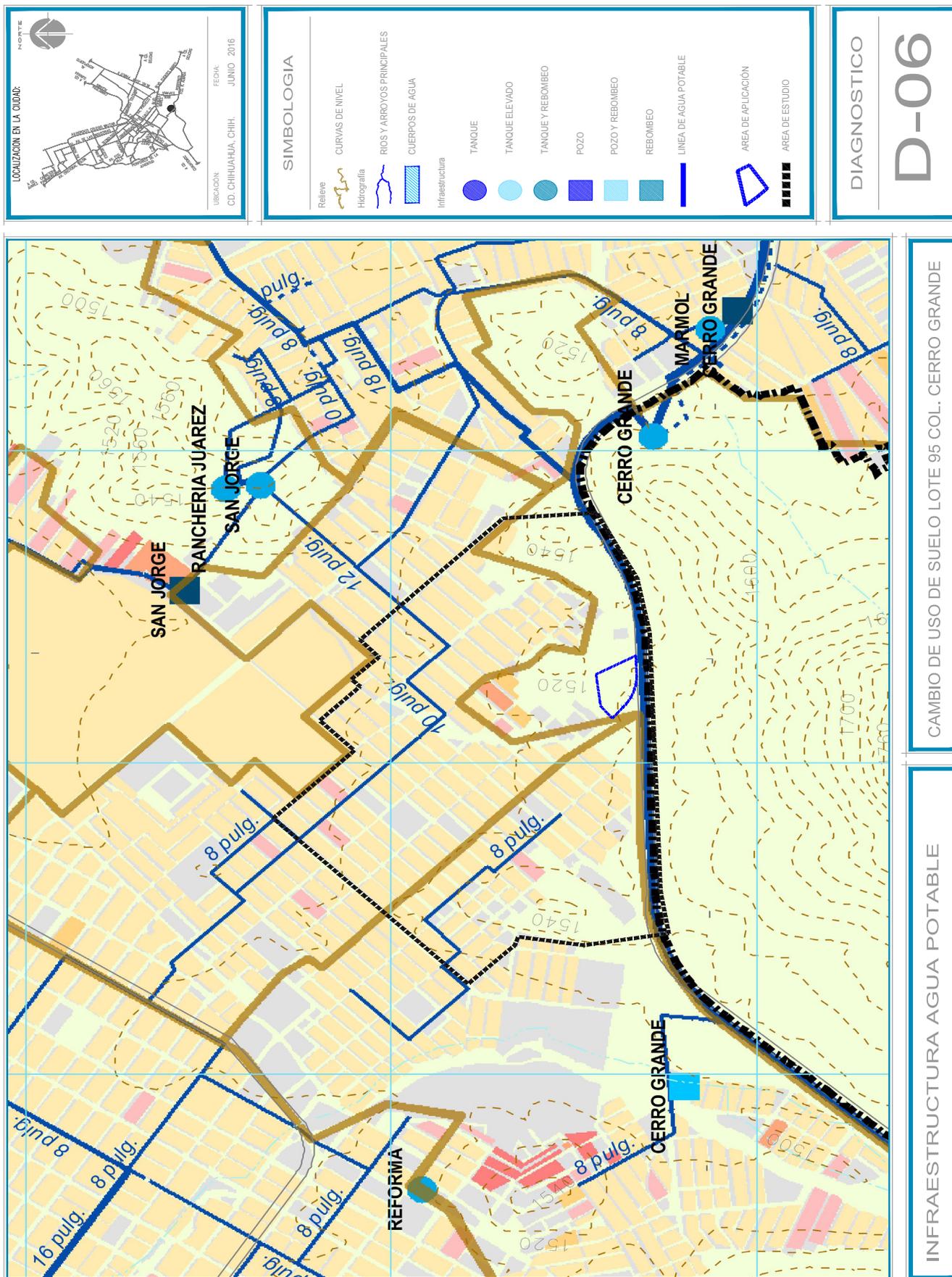
# D-04a

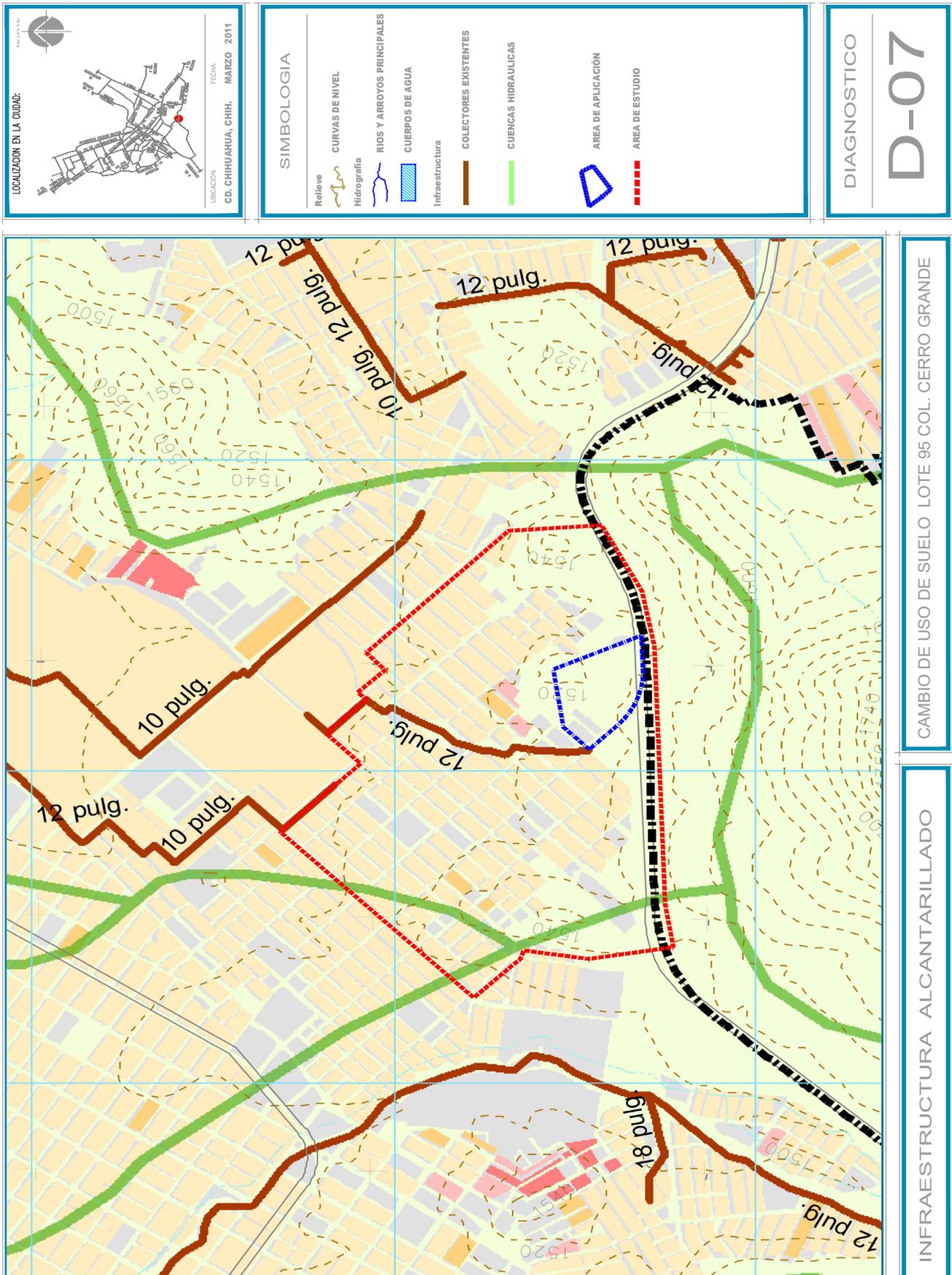


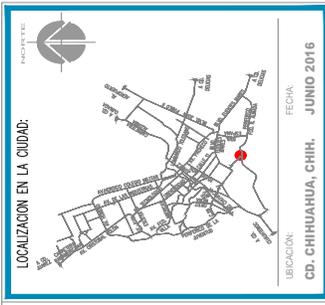
SECCIONES VIALES

CAMBIO DE USO DE SUELO LOTE 95 COL. CERRO GRANDE





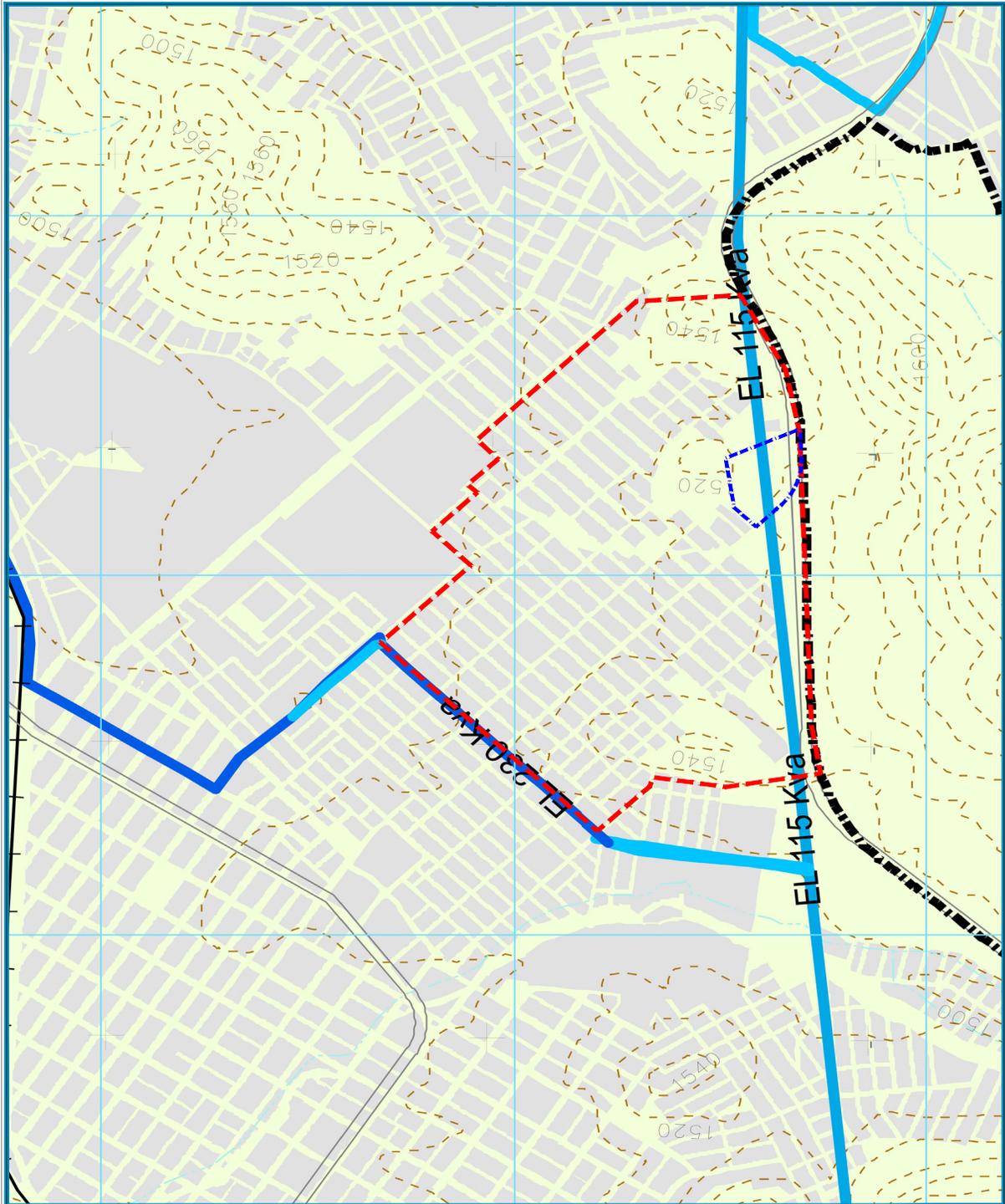




SIMBOLOGIA	
Relieve	CURVAS DE NIVEL
Hidrografía	RIOS Y ARROYOS PRINCIPALES
CUERPOS DE AGUA	Infraestructura Eléctrica
LINEA DE TRANSMISIÓN 115 Kva	LINEA DE TRANSMISIÓN 230 Kva
AREA DE APLICACIÓN	AREA DE ESTUDIO

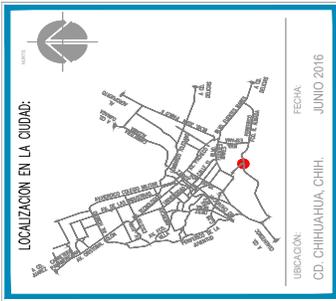
DIAGNOSTICO

# D-08



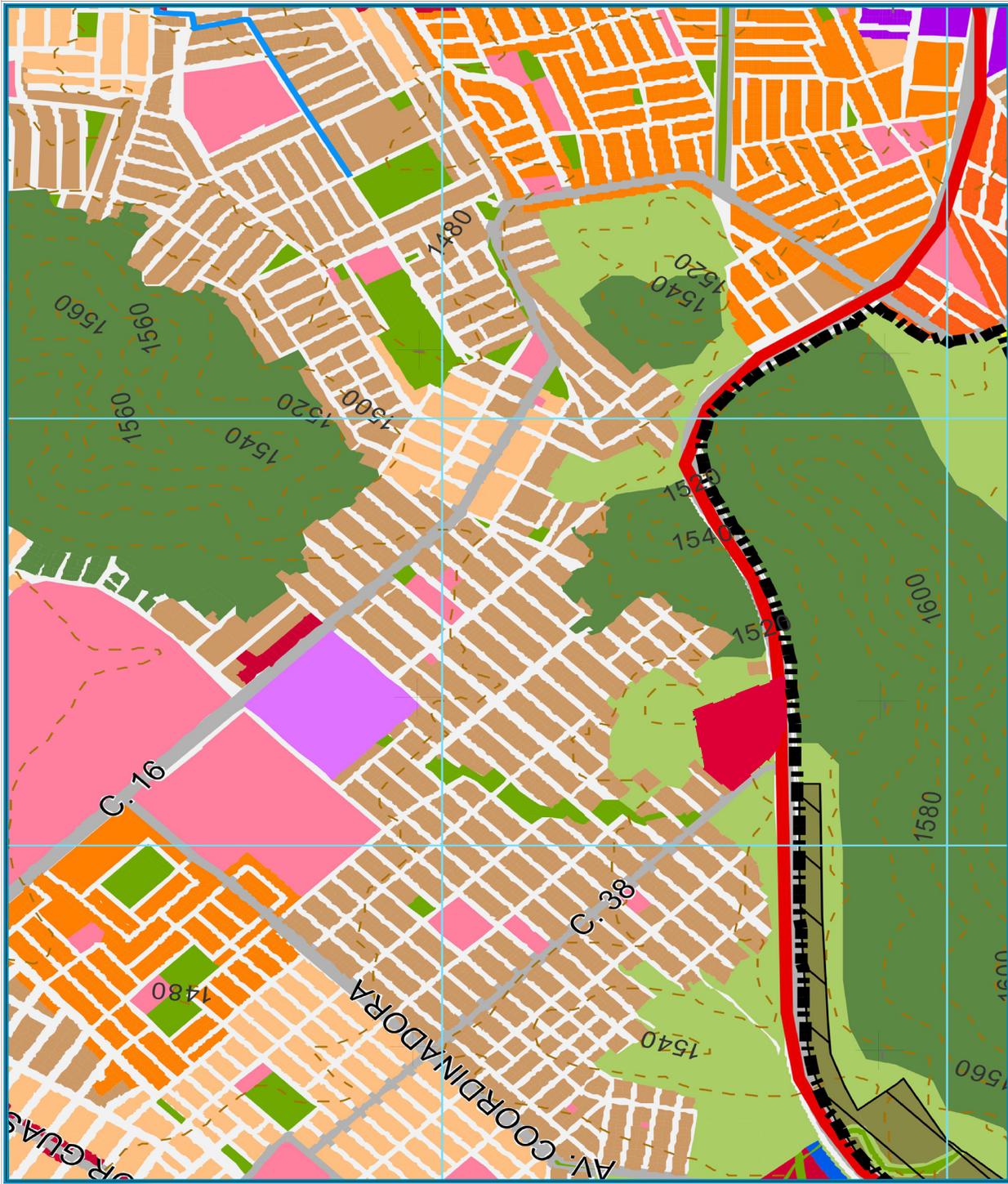
CAMBIO DE USO DE SUELO LOTE 95 COL. CERRO GRANDE

INFRAESTRUCTURA ELECTRICA



ESTRATEGIA

# E-01



CAMBIO DE USO DE SUELO LOTE 95 COL. CERRO GRANDE

USO DE SUELO PROPUESTO