Anexo al Periódico Oficial

Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua

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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 04 de abril de 2015. **No. 27**

Folleto Anexo

ACUERDO No. 024
"PREDIO AMAYA"

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

A C U E R D O 024

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chih.**, en Sesión Ordinaria de fecha 08 de enero de 2015, mediante el cual se autoriza el estudio de planeación urbana denominado "Cambio de Uso de Suelo Predio Amaya", en un predio identificado como lote 07, manzana 90, ubicado al sur de la ciudad, en la Calle Privada de Bagre del Fraccionamiento Universitario, con superficie de 2,500.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Equipamiento Urbano a Habitacional H4

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 12 días del mes de marzo del año dos mil quince.

Sufragio Efectivo: No Reelección

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

LIC. CÉSAR HORACIO DUARTE JÁQUEZ

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

LIC. MARIO TREVIZO SALAZAR

Presidencia Municipal
Chihuahua, Chih.

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 01/15

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

QUE EN SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO VERIFICADA CON FECHA 8 DE ENERO DEL AÑO 2015, DENTRO DEL PUNTO NÚMERO OCHO DEL ORDEN DEL DÍA, A LA LETRA SE ASIENTA LO SIGUIENTE:

PARA DESAHOGAR ESTE PUNTO, EL LICENCIADO SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, OTORGA EL USO DE LA PALABRA A LA REGIDORA BRENDA ALEJANDRA ACOSTA LÓPEZ, A FIN DE QUE DÉ LECTURA AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS REGIDORES QUE INTEGRAN LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, EN RELACIÓN LA SOLICITUD DE LOS CC. RAFAEL AMAYA TORAL, MARÍA DE LOURDES ELIZONDO ALANÍS, DANIEL NOFRIETTA VOTA Y EDITH MARÍN CHÁVEZ, PARA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO AMAYA", EN UN PREDIO UBICADO AL SUR DE LA CIUDAD, IDENTIFICADO COMO LOTE 07, MANZANA 90, QUE SE UBICA EN LA CALLE PRIVADA DE BAGRE DEL FRACCIONAMIENTO UNIVERSITARIO, CON SUPERFICIE DE 2,500.00 METROS CUADRADOS. AL CONCLUIR LA LECTURA DEL DICTAMEN, SE SOMETE A LA CONSIDERACIÓN DEL PLENO PARA SU APROBACIÓN, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 22 Y 24 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA; 12, 30, 66 Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, SE TOMÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EL SIGUIENTE:

A C U E R D O

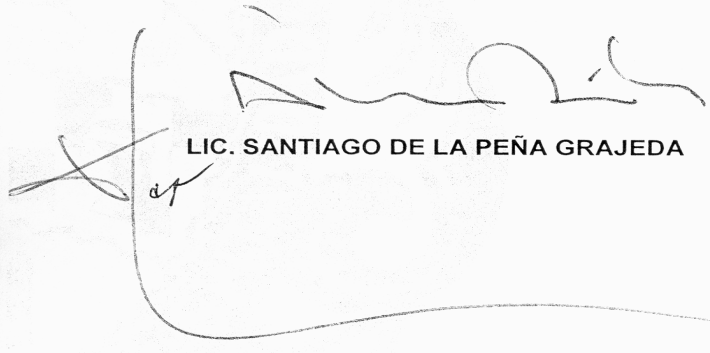
PRIMERO.- ES PROCEDENTE LA ACCIÓN URBANA SOLICITADA POR RAFAEL AMAYA TORAL, MARÍA DE LOURDES ELIZONDO ALANÍS, DANIEL NOFRIETTA VOTA Y EDITH MARÍN CHÁVEZ, EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL.

SEGUNDO.- SE AUTORIZA EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO AMAYA", FORMULADO POR LOS CC. RAFAEL AMAYA TORAL, MARÍA DE LOURDES ELIZONDO ALANÍS, DANIEL NOFRIETTA VOTA Y EDITH MARÍN CHÁVEZ, EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, EN UN PREDIO UBICADO AL SUR DE LA CIUDAD, IDENTIFICADO COMO LOTE 07, MANZANA 90, QUE SE UBICA EN LA CALLE PRIVADA DE BAGRE DEL FRACCIONAMIENTO UNIVERSITARIO, CON SUPERFICIE DE 2,500.00 METROS CUADRADOS. PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE EQUIPAMIENTO URBANO A HABITACIONAL H4. DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DICTAMEN TÉCNICO EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MEDIANTE OFICIO NO. 308/2014, DE FECHA 11 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2014, QUE SUSTENTA EL DICTAMEN Y EN LA SESIÓN NO. 01, DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, VERIFICADA CON FECHA 06 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2013, 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, ASÍ COMO SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 54 FRACCIÓN VII DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO.

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

EL SECRETARIO



LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA

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

Visto para emitir Dictamen Jurídico sobre el expediente formado con motivo del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Cambio de Uso de Suelo Predio Amaya"**, formulado por **RAFAEL AMAYA TORAL, MARÍA DE LOURDES ELIZONDO ALANIS, DANIEL NOFRIETTA VOTA Y EDITH MARIN CHÁVEZ,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un predio ubicado al sur de la ciudad, identificado como lote 07, manzana 90, que se ubica en la calle Privada de Bagre del fraccionamiento Universitario, con superficie de 2,500.00 metros cuadrados, y;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito presentado por **RAFAEL AMAYA TORAL, MARÍA DE LOURDES ELIZONDO ALANIS, DANIEL NOFRIETTA VOTA Y EDITH MARIN CHÁVEZ,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, para la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Cambio de Uso de Suelo Predio Amaya",** en un predio ubicado al sur de la ciudad, identificado como lote 07, manzana 90, que se ubica en la calle Privada de Bagre del fraccionamiento Universitario, con superficie de 2,500.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Equipamiento Urbano a Habitacional H4, donde se permiten lotes con superficie de 900.00 metros cuadrados.

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 **"Cambio de Uso de Suelo Amaya",** 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.- Integrándose el expediente con los siguientes documentos:
a) Solicitud presentada por **RAFAEL AMAYA TORAL, MARÍA DE LOURDES ELIZONDO ALANIS, DANIEL NOFRIETTA VOTA Y EDITH MARIN CHÁVEZ,** para la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Cambio de Uso de Suelo Amaya";**
b) Copia del Acta de la **Sesión No. 01,** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, verificada con fecha 06 de noviembre del año 2013, donde dicho cuerpo colegiado consideró como procedente el estudio de planeación;
c) Copia de factibilidad del servicio de energía eléctrica, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio ZCH-P-312/2013, de fecha 02 de julio del año 2013;
d) Recibo de pago del suministro de agua potable, el cual se da a través de un pozo propio.
e) Copia Certificada del contrato de compraventa, de fecha 26 de febrero del año 2014, que celebran por una parte el GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, representada en ese acto por el Profr. Manuel Armando Valenzuela Colomo, en su carácter de Director de Desarrollo Urbano y por otra parte **RAFAEL AMAYA TORAL, MARÍA DE LOURDES ELIZONDO ALANIS, DANIEL NOFRIETTA VOTA Y EDITH MARIN CHÁVEZ,** respecto de un predio ubicado al sur de la ciudad, identificado como lote 07, manzana 90, que se ubica en la calle Privada de Bagre del fraccionamiento Universitario, con superficie de 2,500.00 metros cuadrados, instrumento registrado bajo el No. 67, a folio 68, del libro 5436, del Registro Público de la Propiedad del este Distrito Judicial Morelos;
f) Dictamen Único, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, mediante oficio **No. 308/2014,** de fecha 11 de diciembre del 2014, en cual se aprueba técnicamente el estudio de planeación denominado **"Cambio de Uso de Suelo Predio Amaya";**
g) Cuadernillos que contienen el mencionado plan (4);
h) Disco magnético (Cd), del instrumento de planeación;
i) Copia del Certificado de Pago del Impuesto Predial;
j) Copia del Certificado de Pago de Revisión;
k) Oficio No. 324/2013, de fecha 22 de agosto del año 2013, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación a SEDESOL;
l) Oficio No. 322/2013, de fecha 23 de agosto del año 2013, mediante el cual se envía el estudio de planeación, para su publicación en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal;

m) Oficio No. 323/2013, de fecha 22 de agosto del año 2013, mediante el cual se envía el estudio de planeación, a la Dirección de Atención Ciudadana;
n) Oficio No. 300/2013, de fecha 1° de agosto del año 2013, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación al Instituto Municipal de Planeación;

CUARTO.- Mediante oficio **No. 308/2014,** de fecha 11 de diciembre del 2014, 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. 01**, verificada con fecha 06 de noviembre del año 2013, donde dicho cuerpo colegiado consideró el estudio de planeación como **PROCEDENTE.**

En razón de lo anteriormente señalado a la infraestructura existente, en el predio sujeto a estudio, hace factible su integración al desarrollo de la Ciudad, se propone llevar cabo el cambio de uso de Equipamiento Urbano a Habitacional H4 (donde se permiten lotes con superficie de 900.00 metros cuadrados).

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

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

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

III.- El Artículo 10, de la multicitada Ley, señala que son atribuciones de los Municipios: Formular, aprobar, administrar, ejecutar y actualizar, en su caso, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible y el de Centro de Población, y los que de estos 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.- 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, quién podrá solicitar a la Contraloría Jurídica los apoyos que requieran.

VI.- En tal sentido, y con base en lo anteriormente sustentado, la Contraloría Jurídica y la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen Técnico Único, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, estima que, efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez, que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley General de Asentamientos Humanos, Código Municipal, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado, así como el Reglamento aplicable. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar a ese H. Ayuntamiento, se autorice formalmente se propone llevar cabo el cambio de uso de suelo de **Equipamiento Urbano a Habitacional H4**, 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:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la acción urbana solicitada por **RAFAEL AMAYA TORAL, MARÍA DE LOURDES ELIZONDO ALANIS, DANIEL NOFRIETTA VOTA Y EDITH MARIN CHÁVEZ,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Cambio de Uso de Suelo Predio Amaya",** formulado por **RAFAEL AMAYA TORAL, MARÍA DE LOURDES ELIZONDO ALANIS, DANIEL NOFRIETTA VOTA Y EDITH MARIN CHÁVEZ,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un predio ubicado al sur de la ciudad, identificado como lote 07, manzana 90, que se ubica en la calle Privada de Bagre del fraccionamiento Universitario, con superficie de 2,500.00 metros cuadrados. **Para llevar a cabo el Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Urbano a Habitacional H4.** De conformidad con lo establecido en el Dictamen Técnico expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio **No. 308/2014**, de fecha 11 de diciembre del año 2014, que sustenta el presente Dictamen y en la **Sesión No. 01,** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, verificada con fecha 06 de noviembre del año 2013, 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, así como su 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 miembros de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el salón de Sesiones del H. Ayuntamiento del Palacio Municipal, a los 08 días del mes de diciembre del año 2014.

ATENTAMENTE:
"CONSTRUIMOS FUTURO"
LA COMISIÓN DE REGIDORES
DE DESARROLLO URBANO

REGIDORA ROSA CARMONA CARMONA
PRESIDENTE

REGIDORA CARMEN ROCIO GONZALEZ ALONSO
SECRETARIA

REGIDORA BRENDA ALEJANDRA ACOSTA LOPEZ
VOCAL

REGIDOR DANIEL ALBERTO MANJARREZ GOMEZ
VOCAL

REGIDOR JORGE ARTURO ARIZPE CEPEDA
VOCAL

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. 308/2014
Hoja **2** de **2**

Chihuahua, Chih., 11 de diciembre del 2014

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

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

Se ha recibido ante esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por parte por parte del C. C. Rafael Amaya Toral, Maria de Lourdes Elizondo Alanís, Daniel Nofrietta Vota y Edith Marin Chavez, que promueven y solicitan la aprobación del estudio de planeación urbana denominado Cambio de Uso de Suelo **"Predio Amaya"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el predio se ubica al sur de la ciudad, identificado como lote 07, manzana 90, que se ubica en la calle Privada de Bagre del Fraccionamiento Universitario con una superficie de 2,500 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Equipamiento Urbano a Habitacional H4.

Que el estudio de planeación en mención, se envía al H. Ayuntamiento, en atención a las personas que lo promueven, por lo que me permito informarle:

ANTECEDENTES

Mediante Oficio **No. 300/2013,** de fecha del **1 de agosto de 2013,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología envió la propuesta de Cambio de Uso de Suelo **"Predio Amaya"**, al **Instituto Municipal de** Planeación en cumplimiento al Artículo 55, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

De acuerdo al Artículo 55, Fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, se envió a la Contraloría Jurídica del H. Ayuntamiento el Aviso del estudio de planeación urbana por medio de **Oficio No. 322/2013** de fecha **22 de agosto del 2013,** para que fuera notificado por medio del tablero de avisos del Municipio de Chihuahua, en un plazo de 30 días naturales, para que la ciudadanía emitiera su opinión con respecto al estudio de planeación.

Que por medio de **Oficio No. 323/2013** de fecha **22 de agosto del 2013,** se solicitó a la Dirección de Atención Ciudadana la existencia de comités de vecinos que se ubicaran en el perímetro del área de estudio para notificarles del instrumento de planeación, en cumplimiento al Artículo 55, Fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

Que el estudio de planeación urbana denominado Cambio de Uso de Suelo **"Predio Amaya",** fue presentado ante la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día **06 de noviembre de 2013**, en la **Primera Sesión Ordinaria,** el cual fue aprobado por **Unanimidad** de votos.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN,** con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo de Equipamiento Urbano a Habitacional H4.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud, firmada por los promotores.
2. Copia certificada de las escrituras.
3. Copia certificada de la factibilidad del servicio expedida por la CFE.
4. Copia simple de oficio firmado por el administrador del Consejo Directico Granjas Universitarias A.C., donde indica que el Fraccionamiento cuenta con pozo propio para el servicio de agua potable.
5. Oficio **No.300/2013** de fecha **1 de agosto de 2013,** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual se envió el estudio denominado de Cambio de Uso de Suelo **"Predio Amaya",** al Instituto Municipal de Planeación.
6. Oficio **No.322/2013,** de fecha **22 de agosto de 2013**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a **Contraloría Jurídica**.
7. Oficio **No.2528/2013,** de fecha **27 de agosto de 2013,** emitido por el Contralor Jurídico, por medio del cual informa de la colocación sobre la notificación del estudio de planeación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
8. Oficio **No.323/2013,** de fecha **22 de agosto de 2013,** emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitando a la **Dirección de Atención Ciudadana,** la existencia de Comité de Vecinos constituidos.
9. Oficio **No.DACyDS/0998/2013,** de fecha **09 de septiembre de 2013,** emitido por Atención Ciudadana por medio del cual informa la inexistencia de comités de vecinos.
10. Oficio **No.324/2013**, de fecha **22 de agosto de 2013,** emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual se le notificó del estudio de planeación denominado Cambio de Uso de Suelo **"Predio Amaya"** a **SEDESOL**, de conformidad al Artículo 55, Fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.
11. Copia simple del **Acta** de la **Primera Sesión Ordinaria** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano del día **06 de septiembre de 2013,** donde se aprueba por **Unanimidad** de votos el estudio de planeación urbana el Cambio de Uso de Suelo **"Predio Amaya"**.
12. Cuatro copias del estudio de planeación urbana denominado Cambio de Uso de Suelo **"Predio Amaya"**.
13. Archivo magnético del estudio de planeación urbana para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado

A T E N T A M E N T E

ARQ. GUILLERMO HUMBERTO MONÁRREZ VOTA
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

p.a. **I.C. GABRIEL M. VALDEZ JUAREZ**
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

C.C.P. Archivo.
GHMV/GMVJ/GZF/mbch

01/2013

ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO.

En la ciudad de Chihuahua, Chih., siendo las 9:00 horas del día miércoles 06 de Noviembre del 2013 encontrándose presente las personas que más adelante se señalan, en la sala de juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, se llevó a cabo la Primera Reunión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, bajo el siguiente orden del día:

I. LISTA DE ASISTENCIA Y DECLARACIÓN EN SU CASO DEL QUÓRUM LEGAL.

Se procedió a tomar lista de asistencia estando presentes las siguientes personas: por parte de la Comisión de Regidores: Lic. Rosa Carmona Carmona, presidenta, Lic. Carmen Rocío González Alonso, Secretaria, Lic. Brenda Alejandra Acosta López, vocal, Lic. Daniel Alberto Manjarrez Gómez, vocal, Lic. Jorge Arturo Arizpe Cepeda, vocal, por parte de los asesores de regidores Lic. Gabriel Martínez; por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología: Arq. Guillermo Humberto Monárrez Vota, en su carácter de director, Ing. Gabriel Martin Valdez Juárez en su carácter de sub director de programación urbana, Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela jefe del departamento de evaluación y control de fraccionamientos; Arq, Graciela Zamora Fierra, jefa del departamento de análisis y seguimiento de las directrices, por parte del Instituto Municipal de Planeación, Arq. Armando Marín Pérez, Arq. Claudio Fierro Islas, Lic. Adriana Villarreal Legarreta en su carácter de coordinador técnico de la dirección de desarrollo urbano y ecología, por lo que se declara que existe quórum para sesionar.

II. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.

La Regidora Lic. Rosa Carmona Carmona somete a consideración de los demás integrantes la aprobación de la misma.

III. SE SOLICITA LA RATIFICACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN OTORGADA POR LA ANTERIOR COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, A LOS ANTEPROYECTOS DE LOS SIGUIENTES FRACCIONAMIENTOS:

En uso de la palabra el Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela, realiza exposición a fin de ratificar los siguientes:

Núm.	Desarrollo
1.	Plaza San Felipe
2.	Plaza Tres Vías
3.	Puerta Norte
4.	Plaza Huizache
5.	Privadas del Sur
6.	Hacienda Loreto
7.	Hacienda Victoria
8.	Villa Sacramento
9.	Vistas del Valle

1.1. PLAZA SAN FELIPE

Promotor:	**Representante Legal:**
Constructora San Felipe, S.A. de C.V.	Lic. Jaime Federico Elías Madero
Localización:	**Superficie:**
Zona Noroeste	5,829.55m^2
Tipo de desarrollo:	**Fecha de aprobación:**
Condominio Comercial	10 de Septiembre del 2013

Se somete consideración y se aprueba por unanimidad, ratificando el anteproyecto Plaza San Felipe, a solicitud de la comisión de Regidores se revisarán los avalúos correspondientes.

1.2. PLAZA TRES VIAS

Promotor:	**Representante Legal**
Construcción y Urbanismo de Chihuahua S.A. de C.V.	Lic. Jaime Federico Elías Madero
Localización:	**Superficie**
Zona Poniente	11,903.73 m^2
Tipo de desarrollo:	**Fecha de aprobación:**
Condominio Comercial	10 de Septiembre del 2013
	11

Se somete consideración y se aprueba por unanimidad, ratificando el anteproyecto Plaza Tres Vías, a solicitud de la comisión de Regidores se revisarán los avalúos correspondientes.

1.3. PUERTA NORTE (MODIFICACION QUE CONSISTE EN PASAR DE FRACCIONAMIENTO COMERCIAL A CONJUNTO URBANO PARA REALIZAR UN CONDOMINIO COMERCIAL EN EL LOTE 1 DE LA MANZANA 1 Y OTRO EN EL LOTE 1 DE LA MANZANA 2 Y FUSIONAR LOTES 2 Y 3 DE LA MANZANA 4 PARA CONFORMAR UN SOLO LOTE, EN DONDE SE PRETENDE REALIZAR UN CONDOMINIO COMERCIAL)

Promotor:	**Representante Legal:**
Mykonos, S.A. de C.V.	Lic. Víctor Oswaldo Derma Sinecio
Localización:	**Superficie:**
Zona Norte	52,461.9767 m^2
Acuerdo a modificar:	**Fecha de aprobación:**
S.O. 24/12	10 de Septiembre del 2013

somete consideración y se aprueba por unanimidad, ratificando el anteproyecto Puerta Norte.

1.4. PLAZA HUIZACHE

Promotor:	**Representante Legal:**
Generación, Realización Estratégica y Comercial de Obras, S. de R.L. de C.V.	C. Jesús Mario Castillo García
Localización:	**Superficie:**
Zona Suroriente	919.19 m^2
Tipo de desarrollo:	**Fecha de aprobación:**
Condominio Comercial	21 de Mayo del 2013
	22

Se somete consideración y se aprueba por unanimidad,ratificando el anteproyecto Plaza Huizache, se condiciona a que el promotor se haga cargo del mantenimiento del área de donación equipamiento.

1.5. PRIVADAS DEL SUR

Promotor:	**Representante Legal:**
Desarrollos Inmobiliarios de la Laguna, S.A. de C.V.	C. Claudia Elena Leal Martinez
Localización:	**Superficie:**
Zona Suroriente	621,618.993 m^2
Tipo de desarrollo:	**Fecha de aprobación:**
Fraccionamiento Habitacional de urbanización por etapas	23 de Enero del 2013

Se realizaran visitas al lugar y se llevaran a cabo capacitaciones sobre el Plan de Desarrollo Urbano, sometiendo a consideración aprobando por unanimidad, se ratifica el Anteproyecto Privadas del Sur.

1.6. HACIENDA LORETO

Promotor:	**Representante Legal:**
Inmobiliaria Kobe, S.A. de C.V. y Brasa Chihuahua, S.A. de C.V.	Lic. Rocío Rojas Zamarrón
Localización:	**Superficie:**
Zona Poniente	33,380.42 m^2
Tipo de desarrollo:	**Fecha de aprobación:**
Fraccionamiento Habitacional	16 de Octubre del 2012

Se somete consideración y se aprueba por unanimidad, ratificando el anteproyecto Hacienda Loreto.

1.7. HACIENDA VICTORIA

Promotor:	**Representante Legal:**
Inmobiliaria Kobe, S.A. de C.V. y Brasa Chihuahua, S.A. de C.V.	Lic. Rocío Rojas Zamarron
Localización:	**Superficie:**
Zona Poniente	28,512.75 m^2
Tipo de desarrollo:	**Fecha de aprobación:**
Fraccionamiento Habitacional	16 de Octubre del 2012

Se somete consideración y se aprueba por unanimidad, ratificando el anteproyecto Hacienda Victoria.

1.8. VILLA SACRAMENTO

Propietario:	**Representante Legal:**
Adriana Ortiz Rivera	Adriana Ortiz Rivera
Localización:	**Superficie:**
Zona Norte	106,214.00 m^2
Tipo de desarrollo:	**Fecha de aprobación:**
Fraccionamiento Campestre	21 de Mayo del 2013

Se somete consideración y se aprueba por unanimidad, ratificando el anteproyecto Villa Sacramento.

1.9. VISTAS DEL VALLE

Propietario:	**Representante Legal:**
Inmobiliaria Tomás Valles Vivar, S.A. de C.V.	Lic. Juan Enrique Lopez Barrio
Localización:	**Superficie:**
Zona Poniente	62,275.708 m^2
Tipo de desarrollo:	**Fecha de aprobación:**
Fraccionamiento Habitacional	13 de Noviembre del 2012

Se somete consideración y se aprueba por unanimidad, ratificando Vistas del Valle

ACUERDO:

Ampliamente comentado y estudiado lo anterior, por unanimidad de votos, se toma el acuerdo de aprobar la solicitud de referencia.

IV. SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO, "MOLINO DE VIENTO" EN UN PREDIO DE SUPERFICIE DE 8.72 HAS. . PROMOVIDO POR LA C. MARÍA ELENA ENRÍQUEZ BELTRAN., PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE DENSIDAD EN USO DE SUELO HABITACIONAL H12 A HABITACIONAL H45, SOLICITANDO QUE UNA VEZ AUTORIZADO SEA TURNADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACIÓN.

En uso de la palabra la Arq. Graciela Zamora Fierro, realiza presentación para solicitar de autorización del estudio de planeación urbana denominado, "MOLINO DE VIENTO" en un predio de superficie de 8.72 HAS, para llevar a cabo el cambio de densidad en uso de suelo habitacional H12 a habitacional H45.

FICHA TÉCNICA ESTUDIO DE PLANEACIÓN

DATOS GENERALES

Nombre del estudio.- **"MOLINO DE VIENTO"**

Nombre del promotor(es): **Maria Elena Enríquez Beltrán**

Localización: **Calle 16 de Septiembre, s/n, en la colonia Insurgentes Sector 81, a norte de la ciudad.**

Superficie: **8-72-21.86 Has.**

Colindancias:
Al Sur con Av. 16 de Septiembre
Al poniente con Tienda Ley
Al norte con calle Vicente Guereca
Al oriente con propiedad privada

DATOS DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE

Uso(s) de suelo actual: **Habitacional H-12**

Uso(s) de suelo colindantes: **Habitacional H45, Habitacional H12 y Comercio y Servicios.**

Uso(s) de suelo propuesto(s): **Habitacional H45**

RESTRICCIONES

___ Arroyo ___Industria ___Acequia aguas negras

___Líneas CFE ___Acueducto ___Estación de servicio

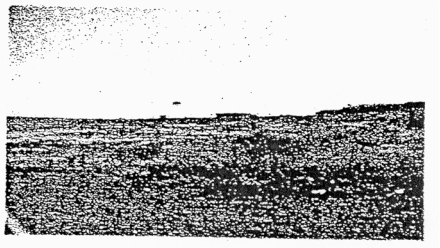
___Líneas PEMEX ___Líneas FF.CC.

Elevación mínima s.n.m.**1485**

Elevación máxima s.n.m.**1493**

Pendiente promedio. **10%**

REPORTE FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



Vista Sur-Poniente a Nor-Oriente



Vista Sur a Norte



Vista Sur-Oriente a Nor-Poniente



Calle 16 de Septiembre colindante con el predio

ACUERDO:

Ampliamente comentado y estudiado lo anterior, por unanimidad de votos, se toma el acuerdo de aprobar la solicitud de referencia.

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PREDIO AMAYA" EN UN PREDIO DE SUPERFICIE DE 2,500 M^2, PROMOVIDO POR EL C. RAFAEL AMAYA TORAL, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE EQUIPAMIENTO URBANO A HABITACIONAL H4, SOLICITANDO QUE UNA VEZ AUTORIZADO SEA TURNADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACIÓN.

En uso de la palabra la Arq. Graciela Zamora Fierro, realiza presentación a fin de solicitar autorización del estudio de planeación urbana denominado "PREDIO AMAYA" en un predio de superficie de 2,500 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de equipamiento urbano a habitacional H4,

FICHA TÉCNICA ESTUDIO DE PLANEACIÓN

DATOS GENERALES

Nombre del estudio: **Cambio de Uso de Suelo Predio Amaya**

Nombre del promotor(es): **Rafael Amaya Toral.**

Localización: **Lote 07 Manzana 09 del Fraccionamiento Universitario, al sur poniente de la ciudad.**

Superficie: **2,500.00 m^2**

Colindancias:
Frente: **50.00 metros con la Calle Privada de Bagre**

Fondo: **50.00 metros con propiedad de Gobierno del Estado**
Lado Derecho: **50.00 metros con la Manzana 89**
Lado Izquierdo: **50.00 metros con el lote 06 de la misma manzana**

DATOS DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE

Uso(s) de suelo actual:
Equipamiento Urbano

Uso(s) de suelo colindantes:
Preservación Ecológica, Equipamiento, Habitacional H4

DATOS DE LA PROPUESTA

Uso(s) de suelo propuesto
Habitacional H4

RESTRICCIONES:

___Arroyo ___Industria ___Acequia aguas negras

__Líneas CFE ___Acueducto ___Estación de servicio

___Líneas PEMEX ___Líneas FF.CC.

Elevación mínima **1,525 s.n.m.**
Elevación máxima **1,531 s.n.m.**

Pendiente promedio: **15 – 20%**

REPORTE FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



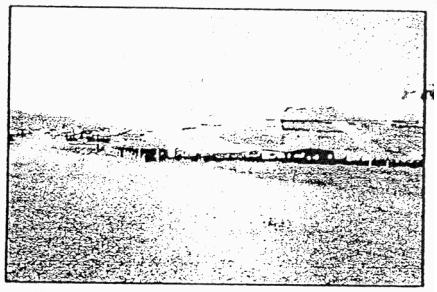
Vista general del predio hacia la parte cerril.



Edificaciones colindantes.



Accesibilidad al predio



Tipología de vivienda en el lugar.

ACUERDO:

Ampliamente comentado y estudiado lo anterior, por unanimidad de votos, se toma el acuerdo de aprobar la solicitud de referencia.

ACUERDO :

Ampliamente comentado y estudiado lo anterior, por unanimidad de votos, se toma el acuerdo de aprobar la solicitud de referencia.

No habiendo otro asunto que tratar, se da por terminada la presente sesión siendo las 12:00 horas, del día de su fecha, firmando la presente acta quienes intervinieron y así quisieron hacerlo para constancia.

LIC. ROSA CARMONA CARMONA

Presidenta

LIC. CARMEN ROCÍO GONZÁLEZ ALONSO

Secretario

LIC. JORGE ARTURO ARIZPE CEPEDA

Vocal

LIC. BRENDA ALEJANDRA ACOSTA LÓPEZ

Vocal

LIC. DANIEL ALBERTO MANJARREZ GÓMEZ

Vocal

Cambio de uso de suelo

Predio Amaya

Chihuahua, Chih., julio de 2013

Fracc. Granjas Universitarias

CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN.....

II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.....

II.1Proceso de aprobación .....

II.1.1. Aviso.....

II.1.2. Consulta y opinión. .....

II.1.3. Aprobación.....

II.1.4. Publicación. .....

II.1.5. 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. .....

I. La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental estatal; .....

I. La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal; .....

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.1ALCANCES DEL PLAN .....

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

III.1.2 Definición de área de aplicación. .....

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 UsosHabitacionales.
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.9RIESGOS 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. TERCERA 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.2Normatividad 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. .....

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. .....

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 Habitacional H4. .....
V.5. Estructura vial .....
V.5.1. Vialidad de primer orden. .....
V.5.2 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 urbana se formula a iniciativa del Ingeniero Rafael Amaya Toral, 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 equipamiento, a habitacional de baja densidad.

El predio objeto del presente estudio tiene una superficie de 2,500 metros cuadrados y se localiza en el Fraccionamiento Universitario, localizado al sur oriente de la ciudad.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Equipamiento, establecido por el PDU 2040, a un uso de suelo Habitacional de baja densidad.

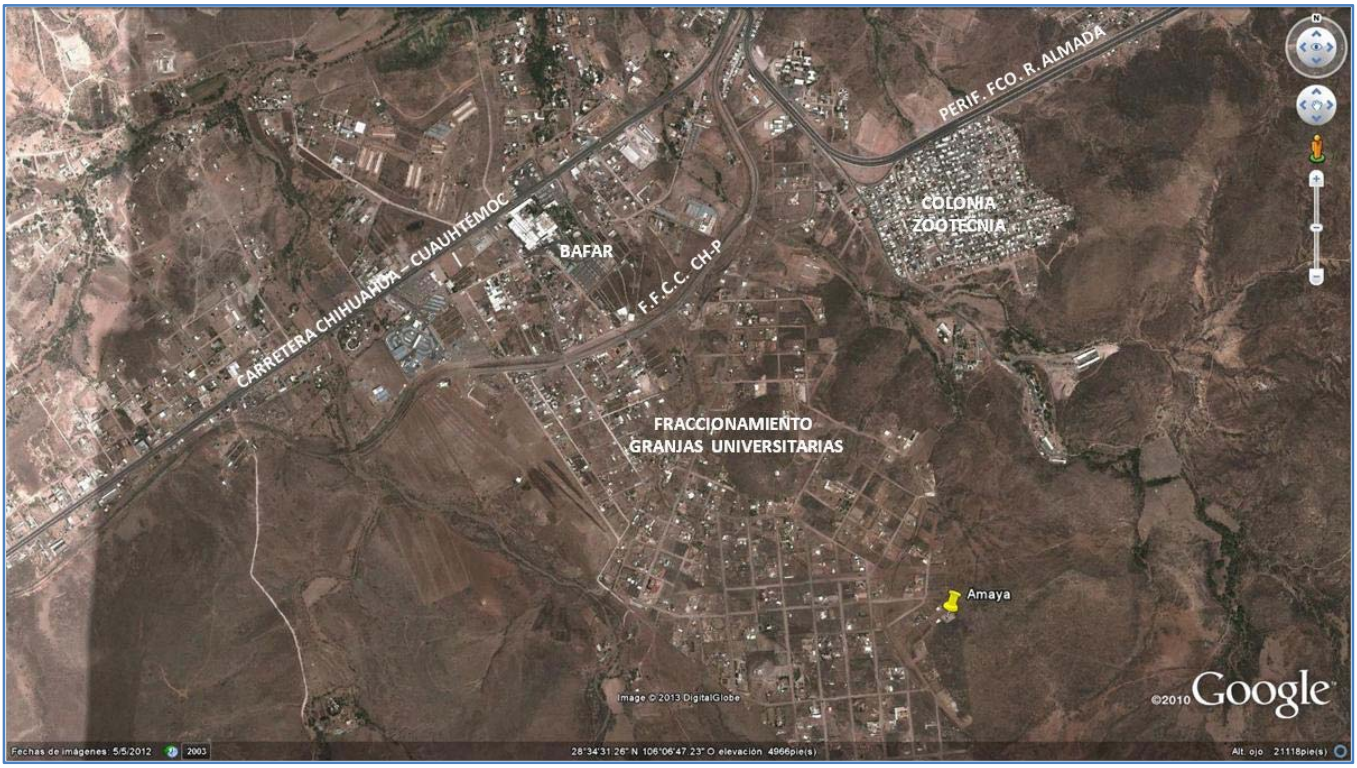


Imagen 1 Localización del predio en imagen satelital. Google 2010.

II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

II.1Proceso 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 sujetaran 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. 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.1.3. Aprobación.

El H. Ayuntamiento de Chihuahua es la autoridad competente para aprobar el "**Cambio de Uso de Suelo Predio Amaya**" así lo establece la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua en su Título Tercero, Capítulo Cuarto, Artículo 54, Fracción VIII.

II.1.4. Publicación.

El "**Cambio de Uso de Suelo Predio Amaya**" 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.1.5. 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.

II.2 ÁMBITO FEDERAL

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

Articulo 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.

Articulo 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

Articulo 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, difundiéndolo 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.- La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e

interés social y tiene por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

I.- Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar; (*Fracción reformada DOF 05-11-2013*).

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

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

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

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

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

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

VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los Estados, el Distrito federal y los Municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el artículo 73 fracción XXIX – g de la Constitución;

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

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

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento. (*Artículo reformado DOF 13-12-1996*)

CAPÍTULO II
DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS Y COORDINACIÓN

Artículo 7.- Corresponden a los Estados, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

I. La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental estatal;

Artículo 8.- Corresponden a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

I. La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal;

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;

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

a. Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;
b. Explotación de bancos de materiales y depósito de 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.

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

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

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

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

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

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

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

XVII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los 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, Capitulo 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.1ALCANCES DEL PLAN

III.1.1Definición 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 abarca una superficie aproximada de 1,640 hectáreas, la cual contiene usos de suelo urbanizable y no urbanizable, y se delimita de la siguiente manera:

Al norponiente, la Vialidad Ch-P, partiendo de la Calle 96 y ½ hasta la Calle 120; Calle 120ª, de la Vialidad Ch-P hasta la Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc; continuando por la carretera Chihuahua a Cuauhtémoc, hasta el kilómetro 15.

Al sur, línea franca este de 5 kilómetros.

Al oriente, línea franca norte de 4 kilómetros, hasta interceptar el periférico Francisco R. Almada.

Finalmente, el límite nororiente del área de estudio lo constituye división de la Colonia Malvinas con la reserva del Gobierno del Estado conocida como “Zootecnia”.

Ver plano D1.0.



Imagen 2 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 2,500.00 metros cuadrados.

El polígono que inscribe la superficie anterior, tiene una geometría regular, guardando una proporción cercana a la unidad, con frente a la Calle Privada Del Bagre a 200.00 metros de la Calle Granja de Bisontes.

Por tratarse de una propuesta de desarrollo puntual, únicamente es necesario promover la modificación menor al PDU 2040 específicamente para este inmueble, de Equipamiento a Habitacional H4 de baja densidad. *Ver plano D2.0*



Imagen 3 Límite del área de aplicación.

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[1] 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.

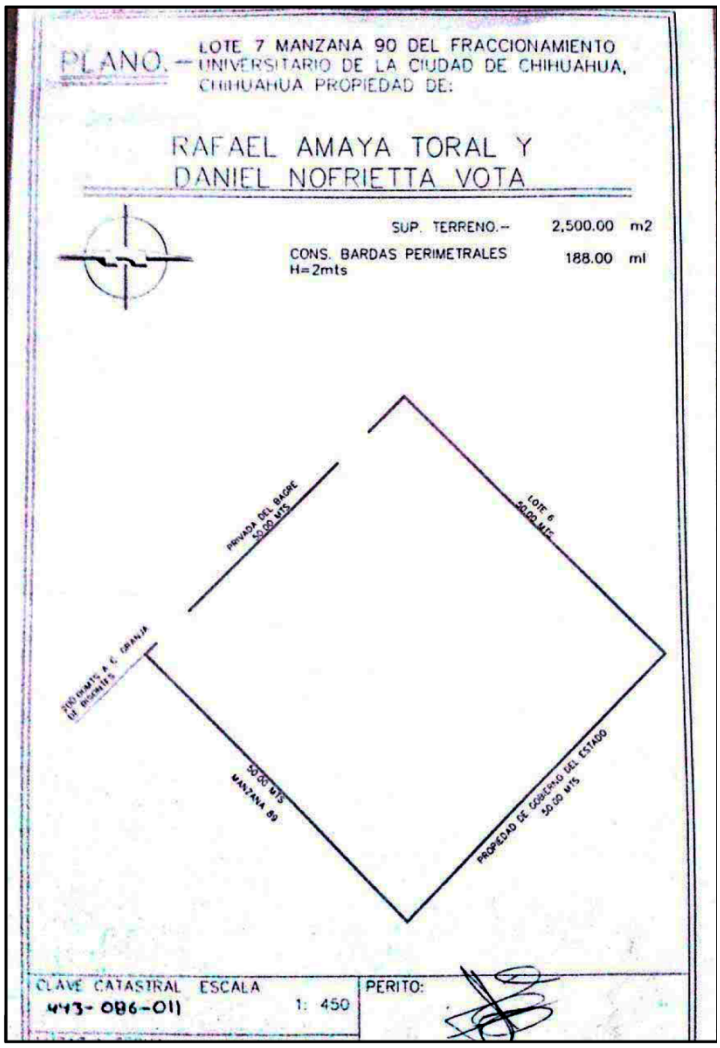
[1] Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua.

III.3. TENENCIA DE LA TIERRA

III.3.1. Descripción de propietario y régimen de propiedad.

El predio objeto del presente estudio, con superficie de 2 500 metros cuadrados, se encuentra en proceso de regulación, según constancia 140/12 emitida por el Jefe del Área de Titulación del Departamento de Regularización del Suelo Urbano, Lic. Laura Virginia Dueñas Palma. Una vez concluido el trámite, el régimen de propiedad será privado a favor de los CC. Rafael Amaya Toral y Daniel Nofrietta Vota.

Asimismo, con la finalidad de llevar a cabo la gestión y trámites necesarios para el cambio de uso de suelo, se extendió una carta poder simple al Arq. Carlos Esteban Villalobos G.



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, subcentro urbano, 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, publicado en el folleto anexo al Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 99 de fecha 12 de diciembre del 2009, el predio objeto del presente estudio se localiza en la zona denominada U, aunque con uso de suelo de equipamiento.

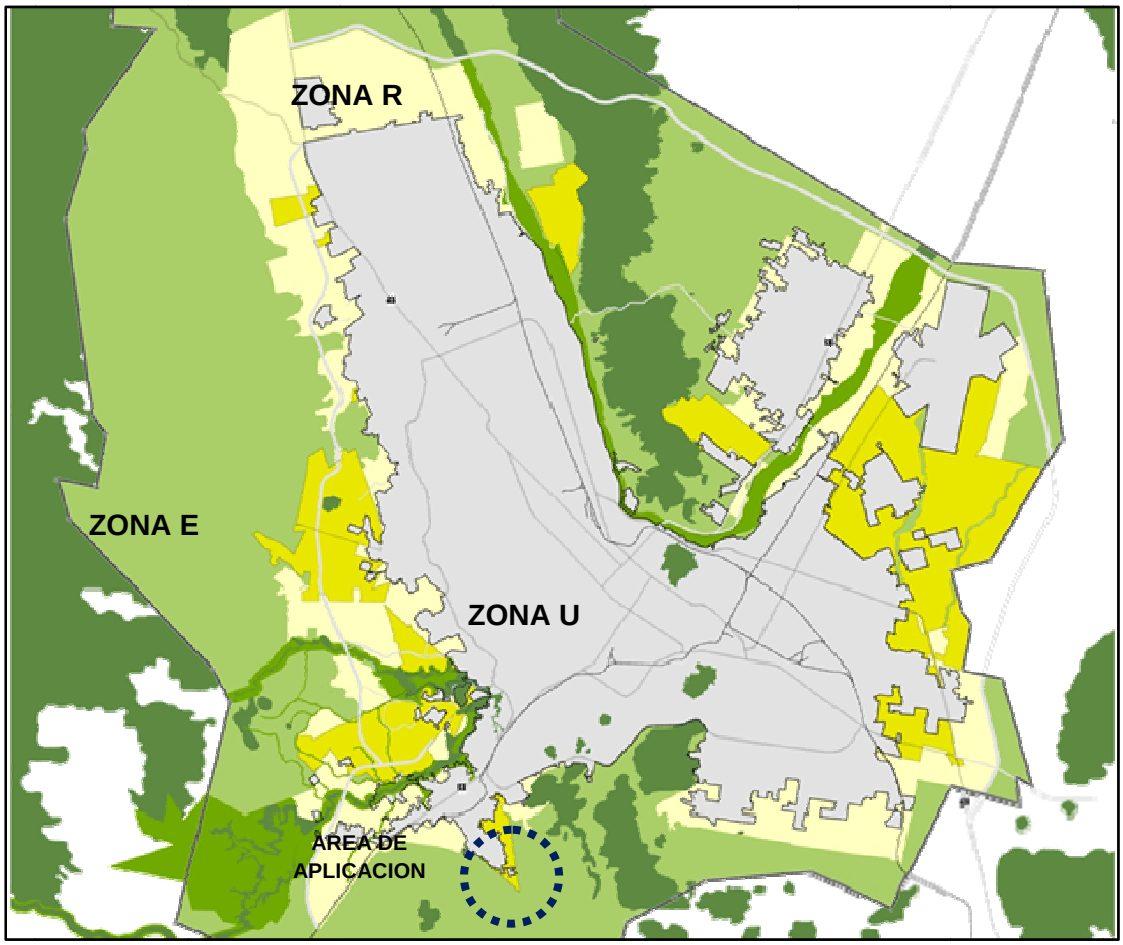


Ilustración 2.- Zonificación primaria. PDU 2040.

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 industria de alto y bajo impacto, equipamientos recreativos (instalaciones de la Unión Ganadera y Expogan); espacios comerciales colindantes a la Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc 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 industrial conformada por las industrias BAFAR, instalaciones de depósitos de combustibles (gasolineras y gaseras) y yonkes y talleres.

Las principales actividades económicas se realizan en predios adyacentes a la carretera Chihuahua a Cuauhtémoc, así como el periférico Francisco R. Almada.

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

Todos estos usos generan empleos y constituyen núcleos de actividad.

(Ver plano D03).

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 a la carretera Chihuahua a Cuauhtémoc, en el tramo comprendido de la Calle 120ª. a la carretera a la Presa Chuviscar, constituye la vía de enlace de zonas al noroeste de la ciudad, constituyendo un corredor de usos mixtos con un incipiente proceso de consolidación.

El corredor que conforma el periférico Francisco R. Almada, en el tramo comprendido de la Avenida Silvestre Terrazas a la Calle Zootecnia, con un proceso de consolidación más incipiente, concentra actividades asociadas al comercio y servicios principalmente. En este importante corredor se ubica un equipamiento educativo de jerarquía superior, la Facultad de Zootecnia de la Universidad Autónoma de Chihuahua.

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 están determinados 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 dl Año 2011 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:

Colonias Hidalgo, Martín López y Esperanza, $170.00/m^2; Colonia Zootecnia, $250.00/m^2; Colonia Pavis Borunda, $315.00/m^2; Fraccionamiento Universitario, $265.00/m^2; Colonia Las Animas, $84.00/m^2; Fraccionamiento Residencial Campestre, $420.00/m^2; entre otros.

Con respecto al corredor que conforma la carretera Chihuahua – Cuauhtémoc, el valor unitario del suelo se fija en $290.00/m^{2}y corresponde a los sectores 273, 327, 328, 331, 435 Y 454.[2]

[2]Tabla de Valores Unitarios del Suelo y Construcciones para el ejercicio Fiscal 2011. Folleto anexo al Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 103. 25 de diciembre 2010.

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 es de 7,535 habitantes, según la información disponible del Censo de Población y Vivienda 2010. Lo anterior significa que se encuentra dentro del área de estudio el 0.91% del total de la población de la ciudad.

Para el análisis poblacional del sitio se obtuvo información de13 AGEB´s ubicados dentro del área de estudio.

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 Censo de Población y Vivienda 2010 del INEGI, se ubican dentro de la zona de estudio 2,459 viviendas, con un promedio de ocupación de 3 habitantes.

Las viviendas del área de estudio en general están equipadas y se encuentran en buenas condiciones. Cuentan con la mayoría de los servicios básicos. Del total de viviendas, 1,905 de ellas cuentan con agua potable (77.47%); 1,951 tienen suministro de energía eléctrica (79.34%) y 1,930 cuentan con drenaje sanitario (78.49%).

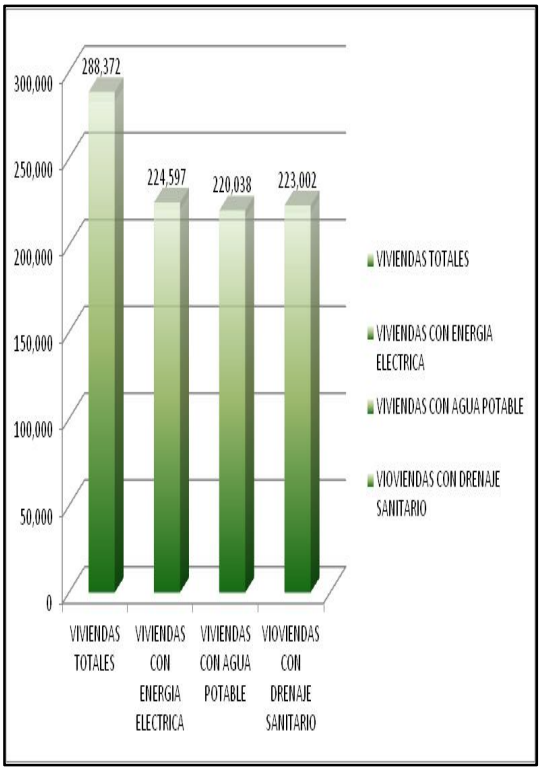


Gráfico 1 Viviendas en la ciudad. INEGI 2010.

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 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.

En el área de estudio se ha identificado una población económicamente activa de 3,266 personas, que significa un 43.34% del total de la población asentada en la zona, conforme a lo señalado por el INEGI en el Censo de Población y Vivienda 2010.

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),

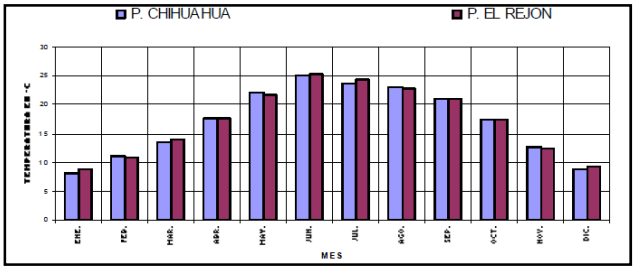
Software, Medicina, Entretenimiento, Educación Superior y Atención a Corporativos.

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 25.1oC .*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.

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 Saneamientopara resolver el abasto de agua potable y el desalojo de las residuales.

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 Rejon.[3] 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.

[3]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 UsosHabitacionales.

Dentro del área de estudio se encuentran diversos tipos de asentamientos de tipo habitacional, con densidades que van desde 4hasta 45 viviendas por hectárea; entre los de menor densidad se identifica el Fraccionamiento Universitario; con densidades entre 35 a 45 viviendas por hectárea se identifican dentro del área de estudio las colonias Las Malvinas, Pavis Borunda y Zootecnia, 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 5Tipología de vivienda en la zona inmediata al predio objeto del presente estudio.



Imagen 6 Vivienda Residencial Campestre, Fraccionamiento universitario.



Imagen 7 Vivienda popular. Colonia Zootecnia.



Imagen 8 Vivienda de autoconstrucción. Colonia Pavis Borunda.

III.8.2. Usos de Comercio y Servicios.

En lo referente a comercio y servicios éste se localiza principalmente allende a las vialidades principales y secundarias, como lo son La Avenida Silvestre Terrazas, Vialidad Ch – P, periférico Francisco R. Almada y Carretera Chihuahua - Cuauhtémoc.

Los principales giros identificados en el área de estudio son abasto, tiendas de conveniencia tipo OXXO, suministro de combustibles, refaccionarias, acopio de productos reciclables, talleres mecánicos, servicios funerarios, expendios, bodegas y abarrotes, entre otros. *Ver plano D3.0.*



Imagen 9 Comercio de abasto.

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 10 Comercio de abasto y servicios.

Dentro de una zona predominantemente habitacional, el comercio existente en el área de estudio no es suficiente para cumplir con las demandas ya que aun existen predios que no se han desarrollado y que cuentan con una densidad alta de vivienda, 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.

III.8.3. Usos de Equipamiento.

Dentro del área de estudio se identifican equipamientos de diferentes jerarquías, desde los de carácter vecinal y barrial como lo son Jardines de Niños y Escuelas primarias, pequeños parques y jardines, principalmente al interior de los fraccionamientos y colonias.

El equipamiento de carácter distrital o regional identificados lo constituye escuelas de tipo medio superior y superior como el CECATI 102 y la Facultad de Zootecnia de la Universidad Autónoma de Chihuahua; las instalaciones de la Feria Expogan y un Lienzo Charro, destinadas a la recreación y el deporte. (Ver plano D04).

Asimismo, se localizan en el área de estudio algunos equipamientos destinados para el culto y la asistencia social.



Imagen 11Lienzo Charro en Fraccionamiento Universitario.



Imagen 13 e
superior.

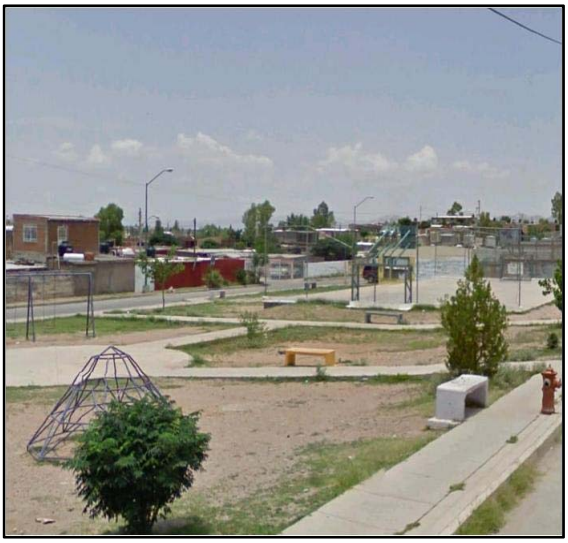


Imagen 12 Juegos infantiles en fraccionamientos.



Imagen 14
Facultad de Zo

III.8.4. Predios baldíos.

Por tratarse de una zona de estudio amplia, 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:

Vialidad Regional.

Con esta jerarquía se identifica a la carretera Chihuahua a Cuauhtémoc, 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 Residencial Campestre del Bosque, Labor de Terrazas, entre otros.

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

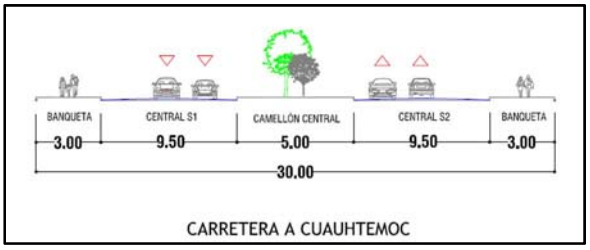


Gráfico 3 Sección vial Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc. PDU 2040.



Imagen 155 Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc.

Vialidades de Primer orden.

Con esta jerarquía encontramos en el área de estudio al Periférico Francisco R. Almada, que enlaza el noroeste con el sur de la ciudad. Cuenta con una sección física de 35 a 45 metros, dos cuerpos de tres carriles de circulación en cada sentido, separados por camellón central. 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.*

La Vialidad Ch-P, en el tramo comprendido del Periférico Francisco R. Almada al límite de la colonia Pavis Borunda, es otra de las vías de carácter primario que se localizan en la zona de estudio.

Esta vialidad, que enlaza el poniente con el oriente de la ciudad, cuenta con dos carriles de circulación por sentido. La sección total es de 20.50 metros.

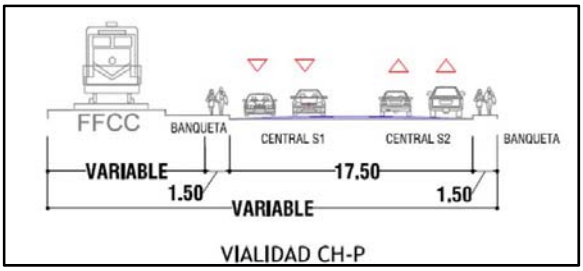


Gráfico 4 Sección vial Vialidad Ch-P. PDU 2040.

Vialidades Primarias

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

Vialidad secundaria

En la zona de estudio se identifican como vía secundaria, con funciones de vialidad colectora, la denominada Avenida Granjas Universitarias, que tiene dos cuerpos de circulación, uno por cada sentido y carece de banquetas.



Imagen 16 Avenida Granjas Universitarias.

En el interior del Fraccionamiento Universitario, dentro del cual se localiza el predio objeto del presente estudio de planeación, no existe delimitación física de las vialidades; es decir, la sección se define por los paramentos de las propiedades, encontrándose anchos de hasta 15.00 metros.

(Ver planos D5.0 y D5.1).

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, principalmente en la parte norte y oriente de la misma, es decir en las colonias Esperanza, Hidalgo, Martín López, Pavis Borunda, Malvinas y Zootecnia.

De acuerdo con la información disponible en el área de Transporte del Gobierno del Estado, se localizan 3 rutas que en su recorrido utilizan vialidades localizadas dentro del área de estudio, ya sea en sentido directo o inverso.

Estas rutas cuentan con 26 unidades asignadas, lo que permite una frecuencia de paso de máximo 15 minutos.

Las rutas identificadas son: Avenida Zarco, Bolívar Zarco y Ruta 2.

Todas estas rutas permiten tener una comunicación a través del transporte público con gran parte de la ciudad.

RUTA	UNIDADES	FRECUENCIA DE PASO (min)
AVENIDA ZARCO	4	16
BOLÍVAR ZARCO	5	11
RUTA 2	17	9

Tabla 1 Rutas de Transporte Público. ***Fuente: Dirección de Transporte. Gobierno del Estado.***

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 Las Animas y Zootecnia. Estos en capacidades que varían hasta 250 metros cúbicos.

Rebombeos para elevar el agua potable por encima de la cota de servicio de la Junta Municipal de Agua y saneamiento (1540 m.s.n.m.m), los identificados como Las Animas y Zootecnia.

Asimismo, la distribución se realiza a través de distintas líneas con diámetros que varían entre 12 y 42 pulgadas.

Para el caso del predio objeto del presente estudio, no se cuenta con infraestructura de agua potable disponible a pie de lote. El Fraccionamiento administra el suministro de agua potable. (Ver plano D6.0).

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, 12, y 24 pulgadas.

En las inmediaciones del predio objeto del presente estudio, no se cuenta con el servicio de alcantarillado sanitario, se atiende esta necesidad mediante fosas sépticas. (Ver plano D6.0).

III.8.9.Infraestructura de drenaje pluvial.

En la zona de estudio el principal escurrimiento pluvial es el Río Chuviscar.

Su trayecto se encuentra en estado natural, no identificándose 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 con la carretera Chihuahua a Cuauhtémoc, existen estructuras de cruce (alcantarillas), que permiten salvar el obstáculo.



Imagen 17 Escurrimiento pluvial en estado natural.

III.8.10. Infraestructura eléctrica.

Existe la cobertura de energía eléctrica para suministrar al desarrollo que se contemplen 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-312/13, el organismo operador establece la factibilidad de suministro para el predio objeto del presente análisis. (Ver plano D6.0).



Imagen 18 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.

Se identifica en algunas zonas urbanas de mayor densidad la existencia de esta infraestructura, aunque puede considerarse de bajo porcentaje el área cubierta.

III.9RIESGOS 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.

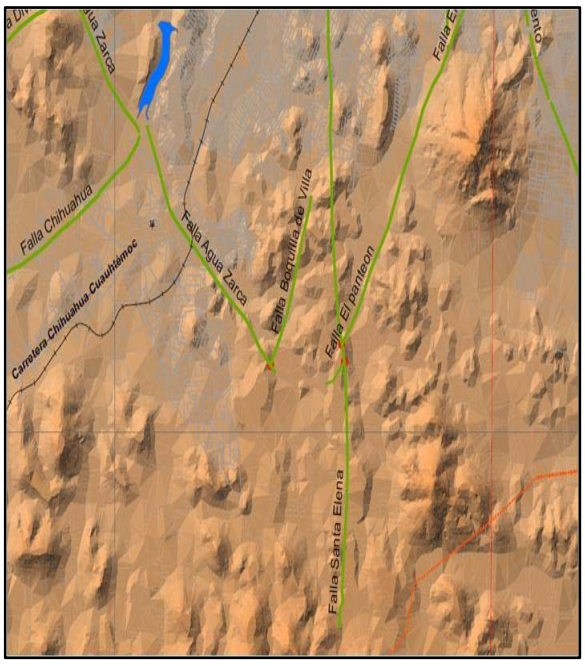


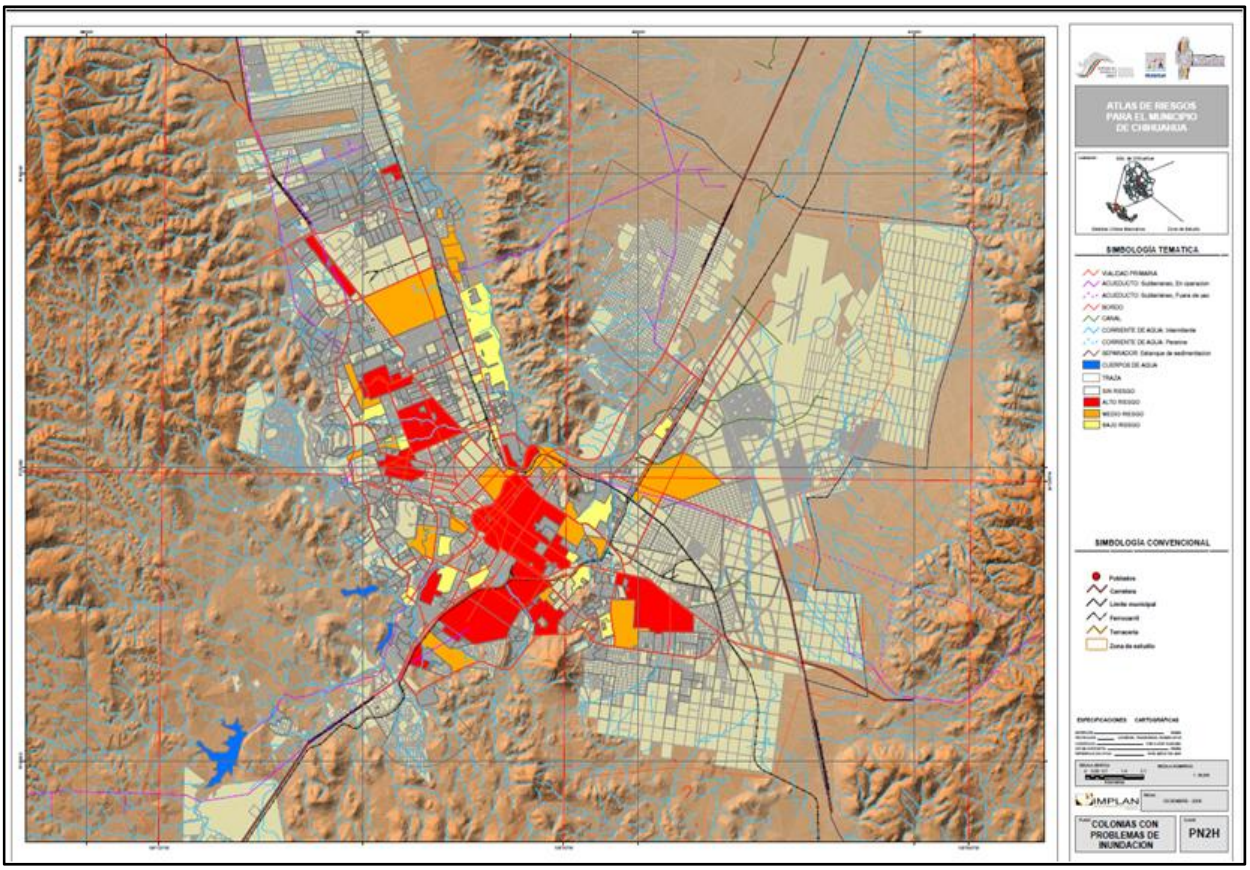
Gráfico 2 Fallas geológicas. Atlas de Riesgo. IMPLAN 2009.

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.[4]

Conforme a lo consignado en el atlas de Riesgos, en la zona de estudio se identifican varias fallas geológicas, destacando entre ellas las denominadas Falla Agua Zarca y Falla Boquilla de Villa.[5]

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).

[4]Atlas de Riesgos. IMPLAN. 2009.
[5]Ibidem.



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. Hidrometereológicos.

Se entienden por riesgos Hidrometereológicos: 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.

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 industriales (BAFAR), mixto, comercio y servicios, áreas verdes y aéreas de equipamiento urbano de escala regional (Instalaciones de la Feria de Expogan y la Facultad de Zootecnia de la UACH).

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, primaria, media superior y superior: También se identifican instalaciones para la recreación y el deporte; centros comunitarios y gasolineras.

Por tratarse de un predio que pretende un uso de suelo habitacional de baja densidad, este aspecto no implica un impacto significativo que incremente el déficit que pudiera existir.

Estructura Vial. Estructurada por una vialidad de carácter regional y un par de vías de jerarquía primaria, se genera una condición propicia para una accesibilidad adecuada y fluida, es complementada por una vialidad colectora, la Avenida Granjas Universitarias, que permite la distribución del tránsito vehicular hacia el interior del Fraccionamiento Universitario.

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. TERCERA 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: equipamiento, habitacional H4, preservación ecológica y Área Natural de Valor Ambiental.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberán 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.

La carretera Chihuahua – Cuauhtémoc, 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.



Grafico12 Arroyos y ríos susceptibles de intervención para generación de corredores verdes. PDU 2040.

IV.2Normatividad 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 Corredor Chihuahua – Cuauhtémoc como vialidad de primer orden.

Establece que la sección actual es de 30 metros de ancho, con dos cuerpos de 9.50 metros por sentido y un camellón central.

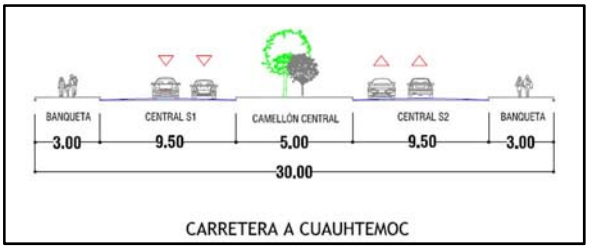


Gráfico 13 Corredor Chihuahua - Cuauhtémoc sección actual. PDU 2040.

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 usos mixto e intensificar y densidades habitacionales.

Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales

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 establecen 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 el 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 pretende llegar 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 vivienda unifamiliar de baja densidad.

V.1.2. Enfoque Inmobiliario.

El predio objeto del presente estudio ha sido adquirido al Gobierno del estado, entidad reguladora de la tenencia de la tierra en este caso.

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 habitacional de baja densidad, no 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 habitacional H4 de baja densidad, 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 poniente del área urbana, en un fraccionamiento caracterizado por usos habitacionales de baja densidad (H4) granjas particulares suburbanas y salones de eventos varios.

V.4.Zonificación secundaria

V.4.1. Usos predominantes.

El uso de suelo predominante colíndate al área de aplicación es el de Equipamiento, Habitacional H4 y de Preservación Ecológica, de acuerdo a lo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua; 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 Habitacional H4. (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 Habitacional H4.

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

V.5. Estructura vial

Dado que el predio se localiza al interior de un fraccionamiento en proceso de ocupación y consolidación, no se modifica la estructura vial de la zona.

V.5.1. Vialidad de primer orden.

Carretera Chihuahua –Cuauhtémoc.

Vía de primer orden, que conecta a la ciudad de Chihuahua con su zona surponiente;asimismo, establece la conectividad vial con las ciudades de Cuauhtémoc, La Junta Guerreo y Madera, por citar algunas.

V.5.2 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.

V.6. Condicionantes al desarrollo

Considerando la dimensión del predio y que la propuesta de desarrollo es de carácter habitacional, se determina que no se generará un impacto significativo en el flujo vehicular, toda vez que la propuesta de desarrollotendrá una conectividad con la estructura vial de la ciudad a través de calles locales 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.

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, publicado en el folleto anexo al Periódico Oficial del estado número 99 de fecha 12 de diciembre del 2009.

La propuesta concreta es modificar el uso de suelo de equipamiento a Habitacional H4, para un predio en particular, que permita la edificación de una vivienda unifamiliar.

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 una vivienda unifamiliar, será realizará 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.

VII. ANEXOS GRÁFICOS

Diagnostico

D1.0 Delimitación del área de estudio

D2.0 Polígono de aplicación

D3.0 Uso de suelo actual

D4.0 Equipamiento urbano existente

D4.1 Equipamiento urbano existente (imágenes)

D5.0. Estructura Vial y transporte

D6.0 Infraestructura existente

D7.0 Síntesis del diagnóstico

E1.0. Uso de Suelo Propuesto

Estrategia

E1.0 Usos de suelo propuesto

BIBLIOGRAFIA

- Plan de Desarrollo Urbano 2040 del centro de Población Chihuahua, Ayuntamiento de Chihuahua, 2009.

- 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, 2010.

- Ley Ecológica para el Estado de Chihuahua, 1995.

CREDITOS

Secretaría de Desarrollo Social

José Luis De la Madrid Tellez

Delegado en el Estado de Chihuahua

Chihuahua
Gobierno del Estado

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

Lic. Guillermo Márquez Lizalde

AYUNTAMIENTO CHIHUAHUA 2013 - 2016

Ing. Javier A. Garfio Pacheco

Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Guillermo Humberto Monarrez Vota

Director de Desarrollo Urbano y Ecología

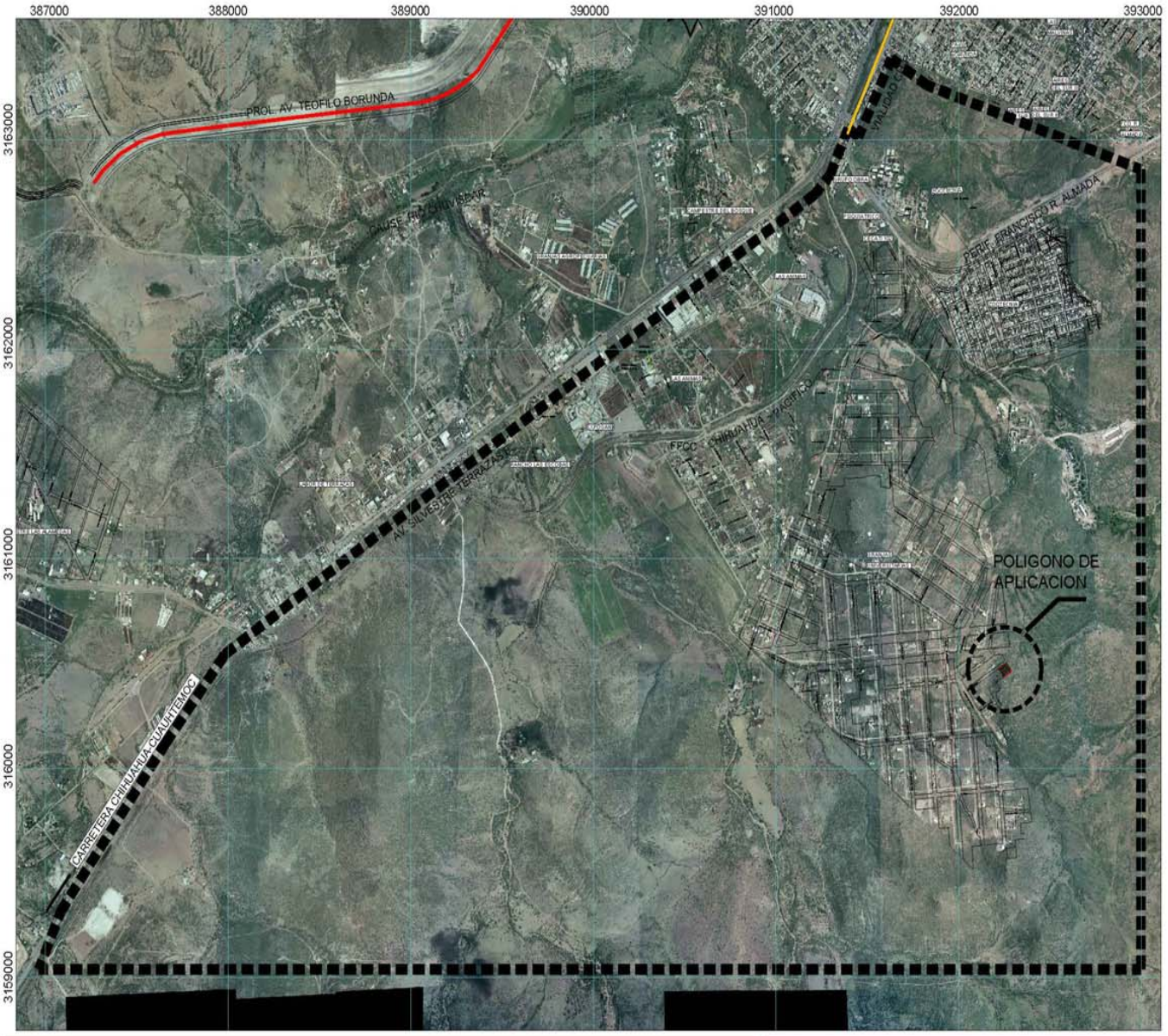
Ing. Gabriel Martin Valdez Juárez

Subdirector de Programación Urbana

IMPLAN
INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN • CHIHUAHUA

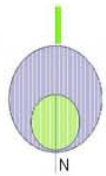
Arq. Armando Marín Pérez

Director General



LOCALIZACIÓN





SIMBOLOGIA GENERAL

LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 1644.73 HAS.

POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 2500.00 M2.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

IMPLAN

CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO AMAYA"

DELIMITACIÓN DEL AREA DE ESTUDIO

ESCALA 1/20000 FECHA 21/07/2013

D 1.0



LOCALIZACIÓN



N

SIMBOLOGIA GENERAL

POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE = 2500.00 M2.

VIALIDAD

EXISTENTE

VIALIDAD PRIMER ORDEN
VIALIDAD PRIMARIA
VIALIDAD SECUNDARIA
VIALIDAD LOCAL

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

IMPLAN

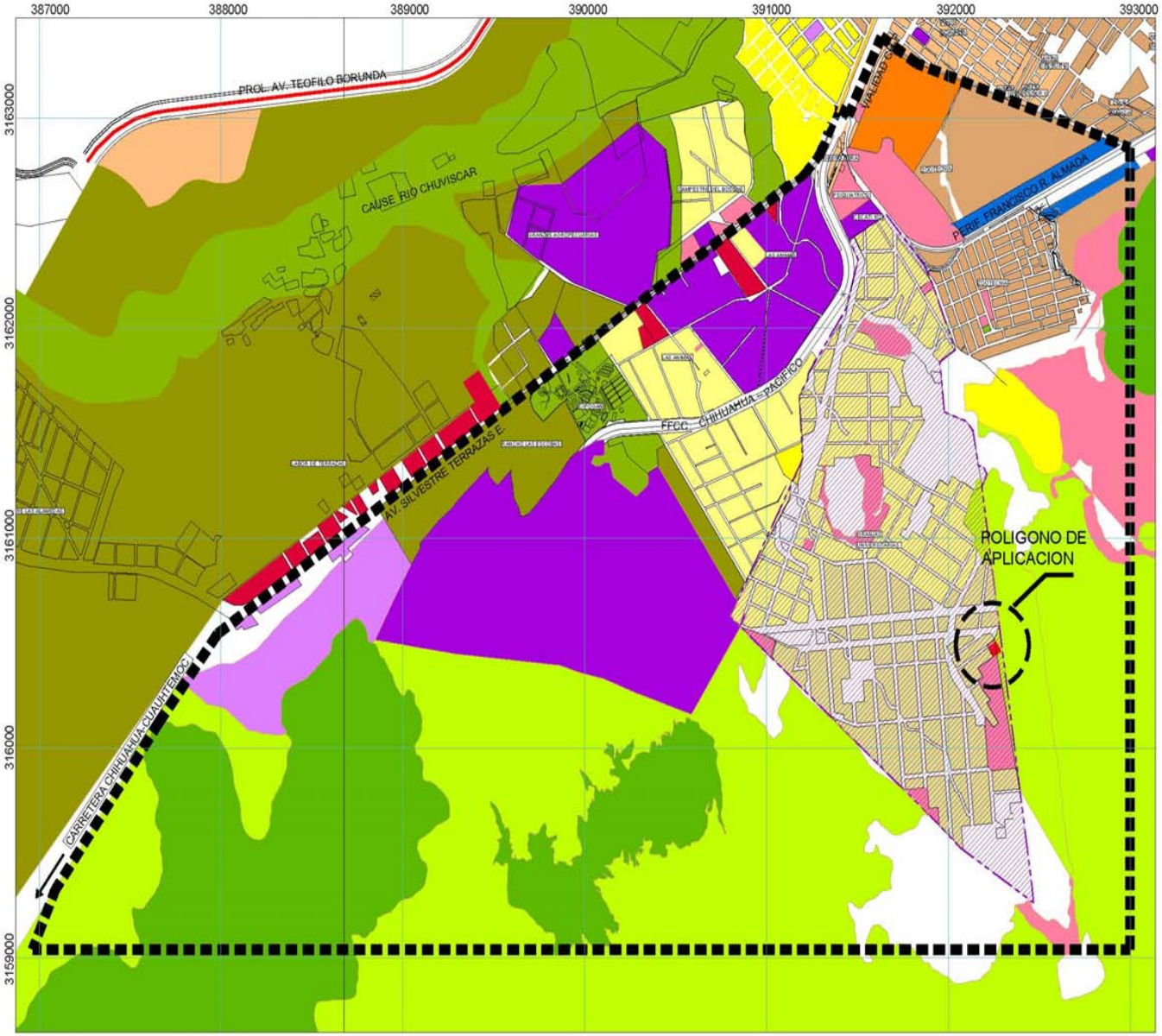
CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO AMAYA"

POLÍGONO DE APLICACIÓN

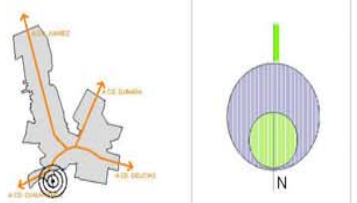
ESCALA 1/2500

FECHA: 17/04/2013

D 2.0



LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGIA GENERAL

LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 1644.73 HAS.

POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 2500.00 M2.

Habitacional
- Residencial Campestre de 1 - 4 viv/ha
- Residencial de 5 - 12 viv/ha
- Residencial de 13 - 25 viv/ha
- Residencial de 26 - 35 viv/ha
- Residencial de 36 - 45 viv/ha
- Residencial de 46 - 60 viv/ha
- Residencial de mas de 60 viv/ha

Industria
- Industria Alto Impacto
- Industria Bajo Impacto
- Microindustria Alto Impacto

Comercio y Servicios
- Comercio y Servicios

Mixto
- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo
- Mixto Suburbano I
- Mixto Suburbano II

Equipamiento
- Equipamiento Urbano
- Recreación y Deporte
- Equipamiento Especial

Concentradores de Actividad
- Centro Distrital

Area Para Planeacion Especifica
- Zona de Integración o Desarrollo
- Centro Urbano y Subcentros
- Polígono de Actuación
- Corredor de Movilidad
- Condicionante Para Usos
- Area de Riesgo
- Condicionante Puntal
- Area de Borde
- Uso No Conforme
- Zona de Amortiguamiento
- Zona Especial de Desarrollo Controlado

Uso No Urbano
- Reserva en Área Estratégica
- Área Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica Privada

Plan Parcial del Centro Urbano
- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Corredor Patrimonial
- Comercio Servicios Generales
- Nodo Rector
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano
- Vivienda Densidad Alta
- Vivienda Densidad Baja
- Vivienda Servicios Comercio
- Vivienda Servicios Profesionales

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

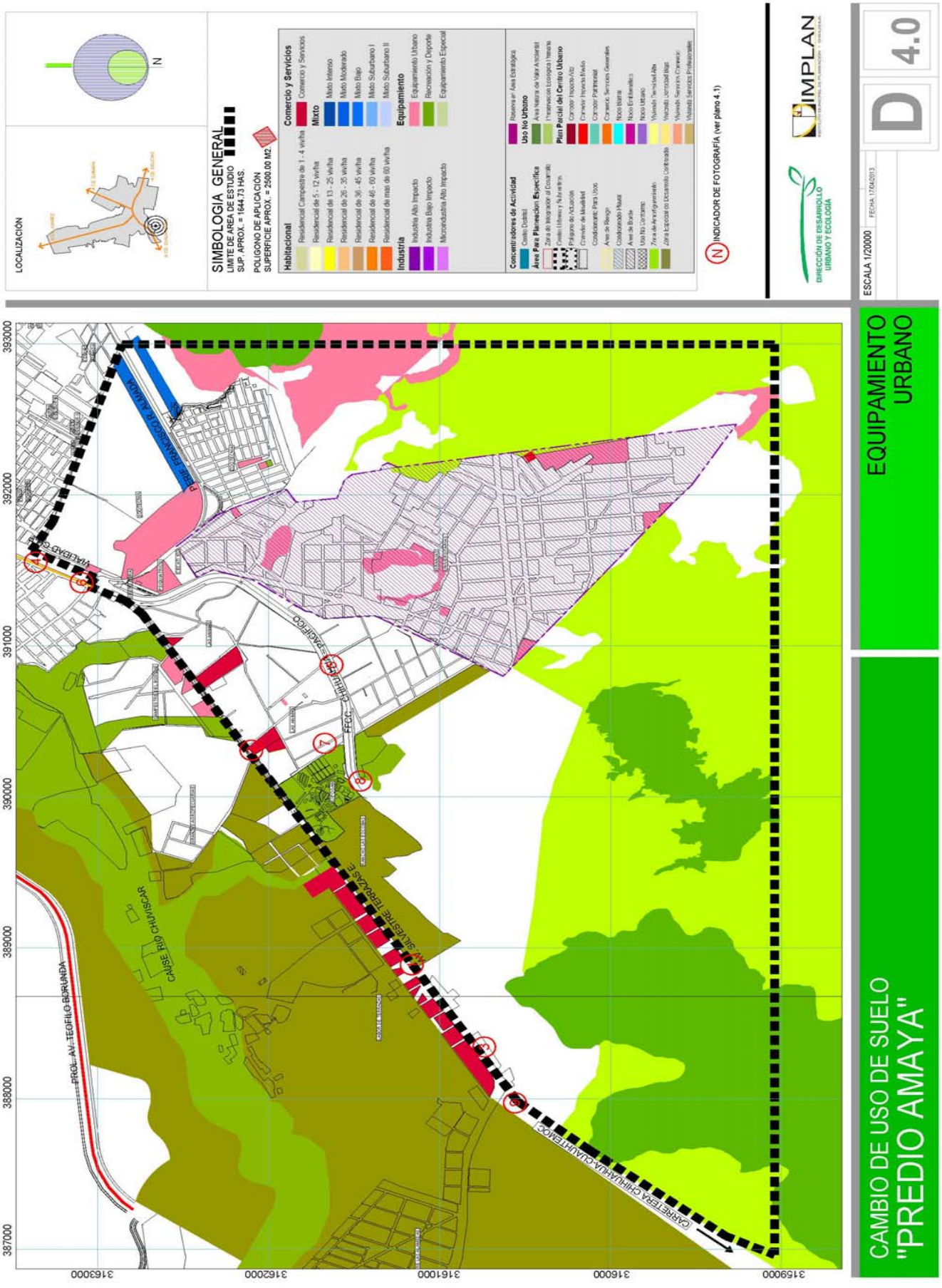
IMPLAN

CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO AMAYA"

USO DE SUELO ACTUAL

ESCALA 1/20000 FECHA 17/04/2013

D 3.0


CAMBIO DE USO DE SUELO
"PREDIO AMAYA"
EQUIPAMIENTO URBANO
ESCALA 1/20000
FECHA 17/04/2013
D 4.0
DIMPLAN
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
LOCALIZACIÓN
SIMBOLOGIA GENERAL
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 1644.73 HAS.
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 2500.00 M2
Habitacional
Residencial Campestre de 1 - 4 viv/ha
Residencial de 5 - 12 viv/ha
Residencial de 13 - 25 viv/ha
Residencial de 26 - 35 viv/ha
Residencial de 36 - 45 viv/ha
Residencial de 46 - 60 viv/ha
Residencial de mas de 60 viv/ha
Comercio y Servicios
Comercio y Servicios
Mixto
Mixto Intenso
Mixto Moderado
Mixto Bajo
Mixto Suburbano I
Mixto Suburbano II
Industria
Industria Alto Impacto
Industria Bajo Impacto
Microindustria Alto Impacto
Equipamiento
Equipamiento Urbano
Recreación y Deporte
Equipamiento Especial
Concentradores de Actividad
Centro Distrital
Area Para Planeación Específica
Zona de Integración al Contexto
Centro Urbano y Tradicional
Polígono de Actuación
Corredor de Movilidad
Condicionante Para Uso
Area de Riesgo
Condicionado Mixto
Area de Borde
Uso No Conforme
Zona de Aeroturismo
Zona Especial de Desarrollo Controlado
Reserva en Area Estratégica
Uso No Urbano
Area Natural de Valor Ambiental
Preservación Ecológica Natural
Plan Parcial del Centro Urbano
Corredor Impacto Alto
Corredor Impacto Medio
Corredor Patrimonial
Corredor Servicios Generales
Nodo Barrial
Nodo Estratégico
Nodo Urbano
Vivienda Densidad Alta
Vivienda Densidad Baja
Vivienda Servicios Comercio
Vivienda Servicios Profesionales
INDICADOR DE FOTOGRAFÍA (ver plano 4.1)
N
CARRETERA CHIHUAHUA-CUAUHTÉMOC
CARRETERA CHIHUAHUA-CUAUHTÉMOC
CAUCE RÍO CHUVISCAR
PROL. AV. TEOFILO BORUNDA
AV. SILVESTRE TERRAZAS
FERROCARRIL PACIFICO
FERROCARRIL PACIFICO
PROL. FRANCISCO ALMADA
VIALIDAD CONEXIÓN
393000
392000
391000
390000
389000
388000
387000
316300
316200
316100
316000
315900



1 AVENIDA SILVESTRA TERRAZAS



2 INDUSTRIA, GRUPO BAFAR



3 COMERCIO, AVENIDA SILVESTRE TERRAZAS



4 COMERCIO, VIALIDAD CH.P.



5 ASENTAMIENTOS, LAS ANIMAS



6 CRUCE DE VIALIDAD Ch.P. Y AV. SILVESTRE TERRAZAS



7 ASENTAMIENTOS, LAS ANIMAS



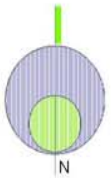
8 FIN DE VIALIDAD Ch.P.



9 ENTRONQUE A CARRETERA CHIHUAHUA, CUAUHTEMOC

LOCALIZACIÓN





SIMBOLOGIA GENERAL

N INDICADOR DE FOTOGRAFÍA (ver plano 4.0)

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

IMPLAN

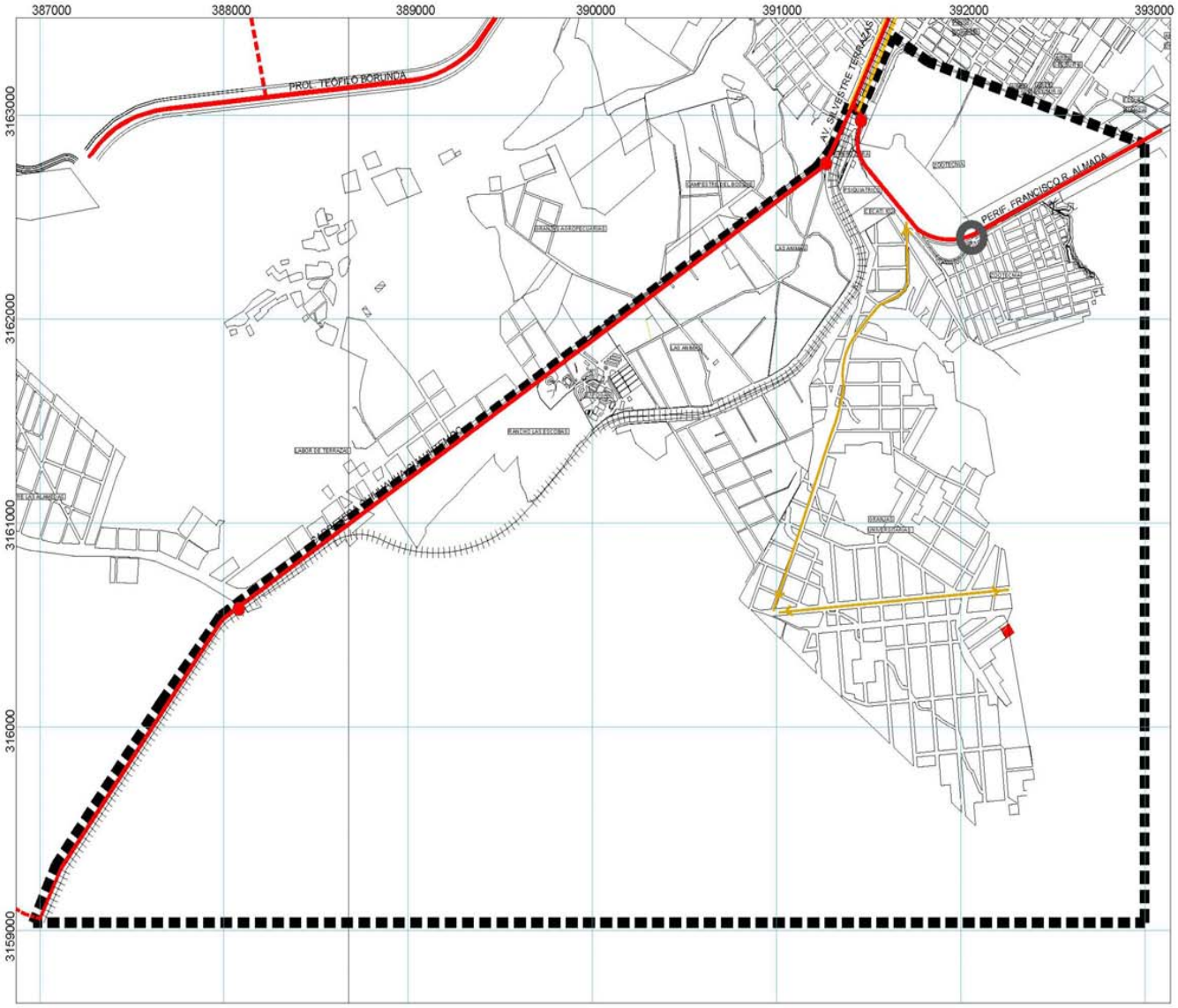
CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO AMAYA"

EQUIPAMIENTO URBANO

ESCALA N/A

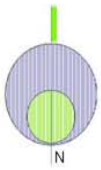
FECHA: 17/04/2013

D 4.1



LOCALIZACIÓN





SIMBOLOGIA GENERAL

LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 1644.73 HAS.

POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 2500.00 M2.

VIALIDAD

	EXISTENTE	PROPUESTA
VIALIDAD PRIMER ORDEN		
VIALIDAD PRIMARIA		
VIALIDAD SECUNDARIA		
VIALIDAD LOCAL		

VIA DE TREN

PUENTE VEHICULAR EXISTENTE

NODO VIAL
INTERSECCION SEMAFORIZADA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

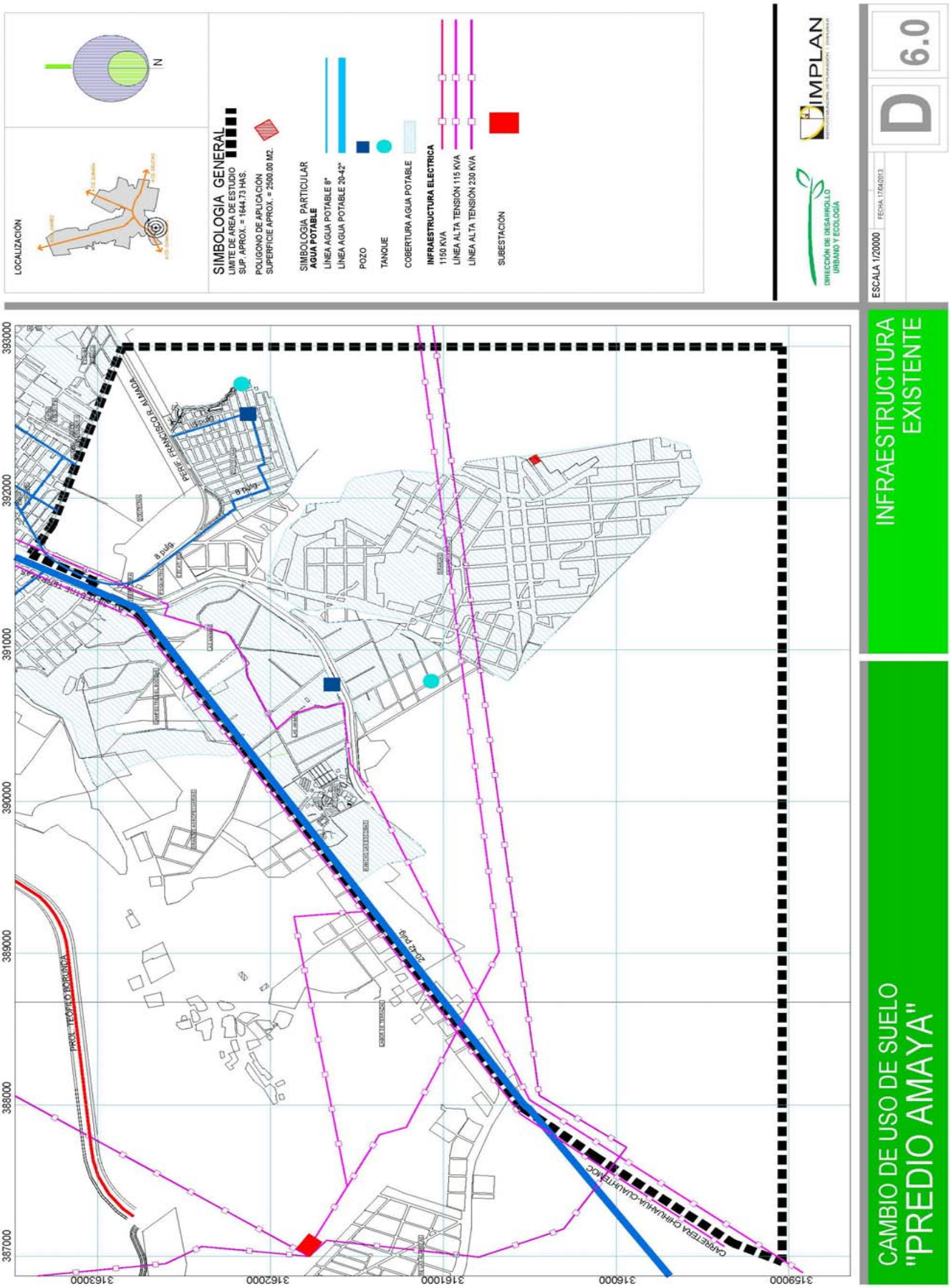
IMPLAN

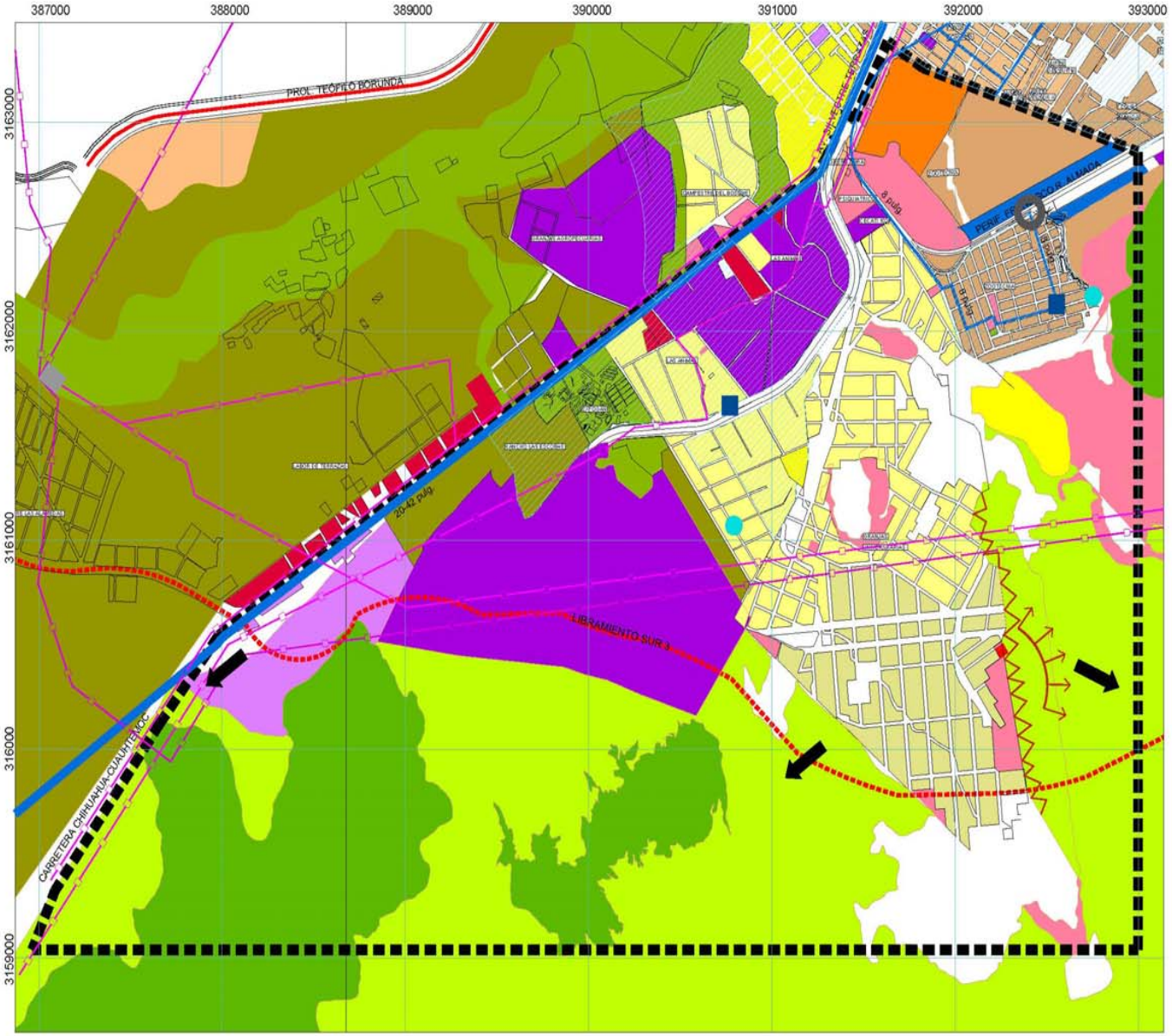
CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO AMAYA"

ESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE

ESCALA 120000 FECHA 17/04/2013

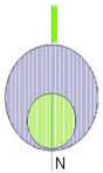
D 5.0


CAMBIO DE USO DE SUELO
"PREDIO AMAYA"
INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
D 6.0
ESCALA 1/20000
FECHA 17/04/2013
IMPLAN
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SIMBOLOGIA GENERAL
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 1644.73 HAS.
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 2500.00 M2.
SIMBOLOGIA PARTICULAR
AGUA POTABLE
LÍNEA AGUA POTABLE 8"
LÍNEA AGUA POTABLE 20-42"
POZO
TANQUE
COBERTURA AGUA POTABLE
INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
115O KVA
LÍNEA ALTA TENSIÓN 115 KVA
LÍNEA ALTA TENSIÓN 230 KVA
SUBESTACIÓN
LOCALIZACION
N
393000
392000
391000
390000
389000
388000
387000
316300
316200
316100
316000
315900
PROL. TEZONTLE BORUNDA
CARRETERA CHIHUAHUA-CUAUHTEMOC
PASEO FRANCISCO R. ALMADA
8 Pulg.
20-42 Pulg.



LOCALIZACIÓN





SIMBOLOGIA GENERAL

LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 1644.73 HAS.

POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 2500.00 M2.

SIMBOLOGIA PARTICULAR

VIALIDAD — EXISTENTE — PROPUESTA

- VIALIDAD PRIMER ORDEN
- VIALIDAD PRIMARIA
- VIALIDAD SECUNDARIA
- VIALIDAD LOCAL
- VIA DE TREN

PUENTE VEHICULAR EXISTENTE

NODO VIAL
PUENTE SOBRE RÍO O BARRANCA

BORDES — VISTAS

TENDENCIAS DE CRECIMIENTO INADECUADO

Habitacional	Comercio y Servicios
Residencial Campestre de 1 - 4 viv/ha	Comercio y Servicios
Residencial de 5 - 12 viv/ha	**Mixto**
Residencial de 13 - 25 viv/ha	Mixto Intenso
Residencial de 26 - 35 viv/ha	Mixto Moderado
Residencial de 36 - 45 viv/ha	Mixto Bajo
Residencial de 46 - 60 viv/ha	Mixto Suburbano I
Residencial de mas de 60 viv/ha	Mixto Suburbano II
Industria	**Equipamiento**
Industria Alto Impacto	Equipamiento Urbano
Industria Bajo Impacto	Recreación y Deporte
Microindustria Alto Impacto	Equipamiento Especial

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

IMPLAN

CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO AMAYA"

SINTESIS DE DIAGNOSTICO

ESCALA 1/20000 FECHA 17/04/2013

D 7.0



LOCALIZACIÓN

N

SIMBOLOGIA GENERAL

LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 1644.73 HAS.

POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE = 2500.00 M2.

VIALIDAD

	EXISTENTE	PROPUESTA
VIALIDAD PRIMER ORDEN		
VIALIDAD PRIMARIA		
VIALIDAD SECUNDARIA		
VIALIDAD LOCAL		

Habitacional
- Residencial Campestre de 1 - 4 viv/ha
- Residencial de 5 - 12 viv/ha
- Residencial de 13 - 25 viv/ha
- Residencial de 26 - 35 viv/ha
- Residencial de 36 - 45 viv/ha
- Residencial de 46 - 60 viv/ha
- Residencial de mas de 60 viv/ha

Industria
- Industria Alto Impacto
- Industria Bajo Impacto
- Microindustria Alto Impacto

Comercio y Servicios
- Comercio y Servicios

Mixto
- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo
- Mixto Suburbano I
- Mixto Suburbano II

Equipamiento
- Equipamiento Urbano
- Recreación y Deporte
- Equipamiento Especial

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

IMPLAN

CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO AMAYA"

USO DE SUELO PROPUESTO

ESCALA 1/2500 FECHA 17/04/2013

E 1.0