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 11 de abril de 2015. **No. 29**

Folleto Anexo

ACUERDO NO. 026

"ANEXO COMERCIAL CANTERA"

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 926

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 12 de febrero de 2015, mediante el cual se autoriza el estudio de planeación urbana denominado Modificación Menor al PDU "Anexo Comercial Cantera", en un predio ubicado al Norponiente de la ciudad, con superficie de 11,898.315 metros cuadrados, sobre la Prolongación de la Avenida La Cantera, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los 27 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. 03/15

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 12 DE FEBRERO DEL AÑO 2015, DENTRO DEL PUNTO NÚMERO SEIS 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 CARMEN ROCÍO GONZÁLEZ ALONSO, A FIN DE QUE DÉ LECTURA AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS REGIDORES QUE INTEGRAN LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, RESPECTO DE LA SOLICITUD DEL ING. ROBERTO MANUEL VALDEZ QUINTANILLA, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL INMOBILIARIA CALENDA, S.A. DE C.V.", PARA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO MODIFICACIÓN MENOR AL PDU "ANEXO COMERCIAL CANTERA", EN UN PREDIO UBICADO SOBRE LA PROLONGACIÓN DE LA AVENIDA LA CANTERA, CON SUPERFICIE DE 11,898.315 METROS CUADRADOS. SE SOMETE A CONSIDERACIÓN DEL PLENO 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

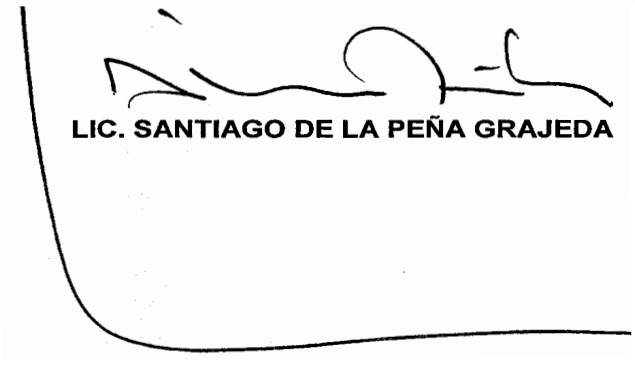
PRIMERO.- ES PROCEDENTE LA ACCIÓN URBANA SOLICITADA POR EL ING. ROBERTO MANUEL VALDEZ QUINTANILLA, APODERADO LEGAL DE INMOBILIARIA CALENDA, S.A. DE C.V., EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL.

SEGUNDO.- SE AUTORIZA EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO MODIFICACIÓN MENOR AL PDU "ANEXO COMERCIAL CANTERA", FORMULADO POR EL ING. ROBERTO MANUEL VALDEZ QUINTANILLA, APODERADO LEGAL DE INMOBILIARIA CALENDA, S.A. DE C.V., EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, EN UN PREDIO UBICADO AL NORPONIENTE DE LA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 11,898.315 METROS CUADRADOS, SOBRE LA PROLONGACIÓN DE LA AVENIDA LA CANTERA. PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A COMERCIO Y SERVICIOS. DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DICTAMEN TÉCNICO EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MEDIANTE OFICIO NO. 299/2014, DE FECHA 18 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2014, QUE SUSTENTA EL DICTAMEN Y EN LA SESIÓN NO. 24, DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, VERIFICADA CON FECHA 03 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2014, 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 VIII DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO.

SE AUTORIZA Y FIRMA LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE FEBRERO 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 form
Estudio de Planeación Urbana denominado **Modificación Menor al PDU "Anexo Comercial Cantera",** formulado por el **Ing. Roberto Manuel Valdez Quintanilla, apoderado legal de INMOBILIARIA CALENDA, S.A. DE C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un predio ubicado al norponiente de la ciudad, con superficie de 11,898.315 metros cuadrados, sobre la prolongación de la Avenida La Cantera, y;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito presentado por el **Ing. Roberto Manuel Valdez Quintanilla, apoderado legal de INMOBILIARIA CALENDA, S.A. DE C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **Modificación Menor al PDU "Anexo Comercial Cantera",** en un predio ubicado al norponiente de la ciudad, con superficie de 11,898.315 metros cuadrados, sobre la prolongación de la Avenida La Cantera, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios.

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 **Modificación Menor al PDU "Anexo Comercial Cantera",** 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 de fecha 8 de agosto del 2014, presentada por el **Ing. Roberto Manuel Valdez Quintanilla, apoderado legal de INMOBILIARIA CALENDA, S.A. DE C.V.,** para la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **Modificación Menor al PDU "Anexo Comercial Cantera";**

b) Copia del Acta de la **Sesión No. 24,** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, verificada con fecha 03 de diciembre del año 2014, donde dicho cuerpo colegiado consideró como procedente el estudio de planeación;
c) Copia de la factibilidad del servicio de energía eléctrica, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio ZCHP-462/14, de fecha 07 de octubre del año 2014;
d) Copias certificadas de las factibilidades del servicio de agua potable y alcantarillado sanitario, expedidos por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, mediante oficios P.J.P.I.P. 143/2014, P.J.P.I.P. 144/2014, P.J.P.I.P. 145/2014, P.J.P.I.P. 146/2014, P.J.P.I.P. 154/2014, P.J.P.I.P. 155/2014, P.J.P.I.P. 156/2014

y P.J.P.I.P. 157/2014, todos de fecha 01 de septiembre del 2014;
e) Copia Certificada de la Escritura Pública No. 1,200, de fecha 10 de julio del año 2009, otorgada ante la fe del LIC. EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, Notario Público No. 24, para este Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció el ING. ROBERTO MANUEL VALDEZ QUINTANILLA y el C.P. AARON ABDIEL GRIJALVA MOLINAR, con el objeto de constituir una sociedad que se denominará INMOBILIARIA CALENDA, S.A. DE C.V., otorgándole un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, a favor de ROBERTO MANUEL VALDEZ QUINTANILLA, instrumento sin datos de registro;
f) Copia Certificada de la Escritura Pública No. 1,676, de fecha 26 de octubre del año 2009, otorgada ante la fe del LIC. EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, Notario Público No. 24, para este Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció el LIC. GUILLERMO ENRIQUE VALDEZ Y VALDEZ, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de INMOBILIARIA CALENDA, S.A. DE C.V., con el objeto de protocolizar el acta de dicha asamblea, en la cual entre otros Acuerdos se tomó el de otorgar un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, a favor de ROBERTO MANUEL VALDEZ QUINTANILLA, y revocar el que anteriormente había sido otorgado, instrumento sin datos de registro;
g) Copia Certificada de la Escritura Pública No. 8,817, de fecha 13 de diciembre del año 2013, otorgada ante la fe del LIC. EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, Notario Público No. 24, para este Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció SUKUK GLOBAL SERVICES, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, representada en este acto por SAÚL ADOLFO DURAN RIVERA y VICENTE GÓMEZ ITO, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa a favor de INMOBILIARIA CALENDA, S.A. DE C.V., representada en este acto por el ING. ROBERTO MANUEL VALDEZ QUINTANILLA, respecto de varios predios identificados como: solar urbano identificado como lote No. 1 de la manzana 10 de la zona 2 cantera, del poblado La Haciendita, con superficie de 2,495.31 metros cuadrados, registrado bajo el No. 4 a folios 4 del libro No. 5430; solar urbano identificado como lote No. 2 de la manzana 10 de la zona 2 cantera, del poblado La Haciendita, con superficie de 2,499.95 metros cuadrados, registrado bajo el No. 5 a folios 5 del libro No. 5430; solar urbano identificado como lote No. 3 de la manzana 10 de la zona 2 cantera, del poblado La Haciendita, con superficie de 2,495.06 metros cuadrados, registrado bajo el No. 6 a folios 6 del libro No. 5430; y solar urbano identificado como lote No. 4 de la manzana 10 de la zona 2 cantera, del poblado La Haciendita, con superficie de 2,525.02 metros cuadrados, registrado bajo el No. 7 a folios 7 del libro No. 5430; todos de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para este Distrito Judicial Morelos;
h) Copia Certificada de la Escritura Pública No. 8,907, de fecha 24 de diciembre del año 2013, otorgada ante la fe del LIC. EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, Notario Público No. 24, para este Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció el Ejido La Haciendita, representado en este acto por RAÚL DELGADO PÉREZ, ALFREDO LÓPEZ AYALA y ANA CECILIA FLORES, en su carácter de Presidente, Secretario y Tesorera, respectivamente, del Comisariado Ejidal, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa a favor de INMOBILIARIA CALENDA, S.A. DE C.V., representada en este acto por el ING.

ROBERTO MANUEL VALDEZ QUINTANILLA, respecto de varios predios identificados como: solar urbano identificado como lote No. 1 de la manzana 15 de la zona 2, el poblado La Haciendita, con superficie de 592.43 metros cuadrados, registrado bajo el No. 114 a folios 118 del libro No. 5432; solar urbano identificado como lote No. 2 de la manzana 15 de la zona 2, del poblado La Haciendita, con superficie de 1,290.53 metros cuadrados, registrado bajo el No. 115 a folios 119 del libro No. 5432; solar urbano identificado como lote No. 3 de la manzana 15 de la zona 2, del poblado La Haciendita, con superficie de 4,284.81 metros cuadrados, registrado bajo el No. 116 a folios 120 del libro No. 5432; y solar urbano identificado como lote No. 4 de la manzana 15 de la zona 2, del poblado La Haciendita, con superficie de 3,004.28 metros cuadrados, registrado bajo el No. 117 a folios 121 del libro No. 5432; todos de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para este Distrito Judicial Morelos;
i) Dictamen Único, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, mediante oficio **No. 299/2014,** de fecha 18 de diciembre del 2014, en cual se aprueba técnicamente el estudio de planeación denominado Modificación Menor al PDU **"Anexo Comercial Cantera";**
j) Cuadernillos que contienen el mencionado plan (4);
k) Disco magnético (Cd), del instrumento de planeación;
l) Certificados de Pago del Impuesto Predial;
m) Copia del Certificado de Pago de Revisión;
n) Oficio No. 244/2014, de fecha 24 de septiembre del año 2014, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación a SEDATU;
ñ) Oficio No. 242/2014, de fecha 24 de septiembre del año 2014, mediante el cual se envía el estudio de planeación, para su publicación en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal;
o) Oficio No. 243/2014, de fecha 24 de septiembre del año 2014, mediante el cual se envía el estudio de planeación, a la Dirección de Atención Ciudadana;
p) Oficio No. 227/2014, de fecha 15 de agosto del año 2014, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación al Instituto Municipal de Planeación;

CUARTO.- Mediante oficio **No. 299/2014,** de fecha 18 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. 24**, verificada con fecha 03 de diciembre del año 2014, 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 suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios.

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: 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.

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, quien 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 de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien poner a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice formalmente llevar cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Comercio y Servicios**, asimismo, la solicitud fue puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, determinándola dicho cuerpo colegiado, como PROCEDENTE, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la acción urbana solicitada por el **Ing. Roberto Manuel Valdez Quintanilla, apoderado legal de INMOBILIARIA CALENDA, S.A. DE C.V.,** 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 **Modificación Menor al PDU "Anexo Comercial Cantera",** formulado por el **Ing. Roberto Manuel Valdez Quintanilla, apoderado legal de INMOBILIARIA CALENDA, S.A. DE C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un predio ubicado al norponiente de la ciudad, con superficie de 11,898.315 metros cuadrados, sobre la prolongación de la Avenida La Cantera. **Para llevar a cabo el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios.** De conformidad con lo establecido en el Dictamen Técnico expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante oficio **No. 299/2014**, de fecha 18 de diciembre del año 2014, que sustenta el presente Dictamen y en la **Sesión No. 24,** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, verificada con fecha 03 de diciembre del año 2014, 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 cabildo del Palacio Municipal, a los 12 días del mes de febrero del año 2015.

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

REGIDORA ROSA CARMONA CARMONA
PRESIDENTE

REGIDORA CARMEN ROCIO GONZALEZ ALONSO
SECRETARIA

REGIDOR JORGE ARTURO ARIZPE CEPEDA
VOCAL

REGIDOR DANIEL ALBERTO MANJARREZ GOMEZ
VOCAL

REGIDORA BRENDA ALEJANDRA ACOSTA LOPEZ
VOCAL

SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. 299/2014

Chihuahua, Chih., 18 de Diciembre del 2014

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 de Inmobiliaria Calenda, S.A. de C.V., quien y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado Modificación Menor al PDU **"Anexo Comercial Cantera"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; en un predio ubicado al norponiente, de esta ciudad, con una superficie de 11,898.315 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios.

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

ANTECEDENTES

Mediante Oficio **No. 227/2014,** de fecha del **15 de agosto de 2014**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología envió la propuesta de **Modificación Menor al PDU "Anexo Comercial Cantera", al Instituto Municipal de Planeación,** en cumplimiento al Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del **Estado** de Chihuahua; y los Artículos 24, 25 y 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el **Municipio** de Chihuahua.

De acuerdo al Artículo 55, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua; Artículos 24, **25 y 26** del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, se envió a la Contraloría Jurídica del H. Ayuntamiento el Aviso del estudio de planeación urbana por medio de **Oficio No. 242/2014** de fecha **24 de septiembre del 2014,** 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. 243/2014** de fecha **24 de septiembre del 2014**, 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, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua; Artículos 24, 25 y 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

Que el estudio de planeación urbana denominado **Modificación Menor al PDU "Anexo Comercial Cantera",** fue presentado ante la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día **3 de diciembre de 2014,** en la **Vigésima Cuarta Sesión Ordinaria,** el cual fue aprobado por **Unanimidad** de votos, **CONDICIONADO a que en la etapa de la acción urbana se le pedirá documentos adicionales como el estudio de impacto vial, el estudio y de impacto urbano y ambiental; otra cuestión que se verá en el impacto vial son los retornos.**

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN,** con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE,** el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios.

SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. 299/2014

Chihuahua, Chih., 18 de Diciembre del 2014

Por lo que turnamos a Usted la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua; Artículo 24, 25 y 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud, firmada por el representante legal de la empresa.
2. Copia certificada de acreditación de la propiedad.
3. Acta Constitutiva de la Empresa y Poder del Representante Legal de la empresa.
4. Copia simple de identificación con fotografía del representante legal.
5. Copia certificada de la factibilidad del servicio expedida por la J.M.A.S.
6. Copia certificada del contrato de prestación de servicios de C.F.E.
7. Oficio **No. 227/2014** de fecha **15 de agosto de 2014,** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual se envió el estudio denominado Modificación Menor al PDU **"Anexo Comercial Cantera"**, al Instituto Municipal de Planeación.
8. Oficio **No.242/2014,** de fecha **24 de septiembre de 2014**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a **Contraloría Jurídica.**
9. Oficio **No. CJ-1567/2014,** de fecha **30 de septiembre de 2014,** 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.
10. Oficio **No. 243/2014,** de fecha **24 de septiembre de 2014,** emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitando a la **Dirección de Atención Ciudadana y Desarrollo Social,** la existencia de Comité de Vecinos constituidos.
11. Oficio **No. DACDS/SAC/233/2014**, emitido por la Dirección de Atención Ciudadana y Desarrollo Social por medio del cual informa que no se cuenta con registro de comité de vecinos constituidos en el fraccionamiento Misión del Bosque y en la colonia La Haciendita.
12. Oficio **No. 244/2014**, de fecha **24 de septiembre de 2014,** emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual se le notificó del estudio de planeación denominado **Modificación Menor al PDU "Anexo Comercial Cantera"** a **SEDATU**, de conformidad al Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua; Artículos 24, 25 y 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
13. Copia simple del **Acta** de la **Vigésima Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano del día **03 de diciembre de 2014,** donde se aprueba por **Unanimidad** de votos el estudio de planeación urbana Modificación Menor al PDU **"Anexo Comercial Cantera".**
14. Cuatro copias del estudio de planeación urbana denominado **"Modificación Menor al PDU Anexo Comercial Cantera".**
15. Archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE

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

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

C.C.P. Lic. Rosa Carmona Carmona.- Presidenta de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano y Ecología.
Archivo
GHMV/GMVJ/GZF/mbch

24/2014

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA VIGÉSIMA CUARTA DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO.

En la ciudad de Chihuahua, Chih., siendo las 9:00 horas del día miércoles 03 de Diciembre del 2014 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 Vigésima Cuarta 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, Presidente, Lic. Carmen Rocío González Alonso, Secretaria, Lic. Jorge Arturo Arizpe Cepeda, vocal, Lic. Daniel Alberto Manjarrez Gómez, vocal Lic. Brenda Alejandra Acosta López, vocal, por parte de los asesores de regidores Lic. Gabriel Martínez; por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología: Ing. Gabriel Martin Valdez Juárez en su carácter de Sub director de Programación Urbana, Arq. Brenda Fierro, del Departamento de Evaluación y Control de Fraccionamientos, Arq. Graciela Zamora, Lic. Luis Fernando Proo Chavira, por parte de la Contraloría Jurídica del Municipio de Chihuahua; 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 legal para sesionar.

II. SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO, MODIFICACION MENOR AL PDU "ANEXO COMERCIAL CANTERA" EN UN PREDIO DE SUPERFICIE DE 1-18-98.315 HAS. PROMOVIDO POR INMOBILIARIA CALENDA S.A. DE C.V. PARA CAMBIAR EL USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25, A COMERCIO Y SERVICIOS, SOLICITANDO QUE UNA VEZ AUTORIZADO SEA TURNADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACIÓN.

En uso de la palabra la Arq. Graciela Zamora Fierro, realiza la presentación para llevar a cabo el cambio de uso de suelo habitacional H25 a comercio y servicios, por lo que da a conocer a la Comisión de los oficios que fueron enviados a las diferentes dependencias oficiales, para el proceso de autorización de la modificación del cambio de uso solicitado.

DATOS GENERALES

Nombre del estudio: Modificación al PDU "ANEXO COMERCIAL CANTERA"

Nombre del promotor(es) Inmobiliaria Calenda S.A. de C.V.

Localización se trata de seis polígonos localizados en el Ejido La Haciendita, al poniente de la ciudad.

Superficie **11,898.315m2**

Colindancias:

- Al norte colinda con el Fracc. Misión del Bosque Etapa 1.
- Al este con el solar No. 3 del Ejido La Haciendita.
- Al poniente con tierras de uso común del Ejido.
- Y al sur colinda con el trazo de la Prolongación Av. La Cantera.

DATOS DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE

Uso(s) de suelo actual Habitacional H25, Comercio y Servicios

Uso(s) de suelo colindantes Habitacional H25.

Uso(s) de suelo propuesto **Comercio y Servicios.**

Restricciones:

__ Arroyo ___ Industria ___Acequia aguas negras

__Líneas CFE ___ Acueducto ___Estación de servicio

__Líneas PEMEX __ Líneas FF.CC.

Elevación mínima s.n.m. **1540**

Elevación máxima s.n.m. **1530**

Pendiente promedio **9-12 %**

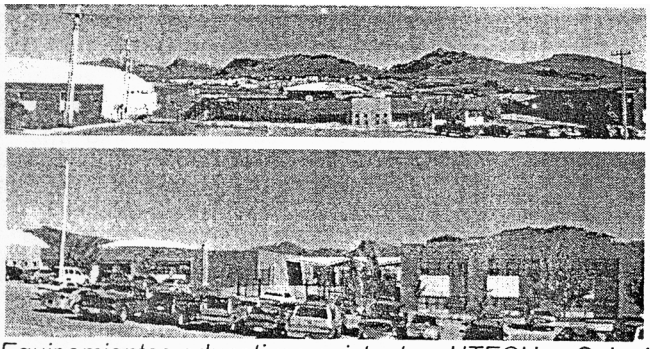
Reporte fotográfico del predio (mínimo 4 fotografías):



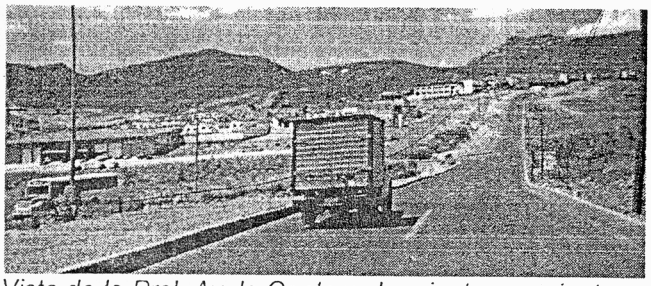
Vista del predio de aplicación



Vista de la vegetación del predio



Equipamientos educativos existentes, UTECH y Colegio América respectivamente.



Vista de la Prol. Av. la Cantera de oriente a poniente.

Expone la Arq. Graciela Zamora, que la poligonal se compone por cuatro lotes y dos solares que suman la superficie de **11,898.315m2**, se ubica sobre la Prolongación de la Avenida La Cantera, a la altura de la Av. Misión del Bosque, en este estudio el IMPLAN hizo una observación en la poligonal, en el sentido de que el frente mínimo que debe tener por la Avenida la Cantera, debe ser de 40 metros y únicamente tiene 20 metros, por lo que el solicitante propone la fusión del predio colindante que tiene 150 metros que es de su propiedad, por lo que sumaría un total de 170 metros y con ello se da cumplimiento a la normatividad para el frente mínimo.

En uso de la palabra la Regidora Carmen Rocío González, señala que cuando se vio el estudio de Catedral de Zacatecas, se había comentado sobre la revisión al Plan 2040, por lo usos de suelo que no están definidos en esta zona, y por otra parte tenemos que en la zona se tiene usos de suelo de comercio y servicios, ¿Cómo es que se está solicitando de nueva cuenta se haga un cambio de usos de suelo si ya se cuenta con estos en la zona.

Por su parte el Arq. Fierro le comenta que en razón de que se va a construir se va hacer un centro comercial que representa un impacto vial, ya no es compatible con el uso de suelo habitacional H-25, por ello requiere hacer el cambio de uso de suelo y por lo que respecta a la revisión del Plan 2040, se está trabajando en el Plan Director, donde podemos señalar que sobre todo en la franja de la Av. la Cantera por la vocación que tiene es comercial, por lo que ya no es compatible con usos habitacionales.

En uso de la palabra el Ing. Gabriel Valdez, explica que el proyecto es una plaza en el cual se debe de cuidar el impacto vial que va a tener con la zona, se garantiza la reserva para el crecimiento es hacia carriles centrales, se encuentran tres carriles por sentido, son condicionantes que en la etapa de la acción urbana se le pedirán toda la serie de documentos adicionales, como el estudio de impacto vial, el estudio de impacto urbano y ambiental, Otra cuestión que se verá en el impacto vial son los retornos, cuyas condicionantes ya los vio el IMPLAN en su dictamen.

ACUERDO:

Ampliamente comentado y estudiado lo anterior, por unanimidad de votos, se toma el Acuerdo de aprobar la solicitud de referencia para cambiar el uso de suelo de habitacional H25, a comercio y servicios.

III. **SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CAMBIO DE USO DE SUELO CALLE COLEGIO" EN UN PREDIO DE SUPERFICIE DE 7,057.239 M2. PROMOVIDO POR INMOBILIARIA DOS PRIMOS S.A. DE C.V., PARA CAMBIAR EL USO DE SUELO HABITACIONAL H-25 A MIXTO BAJO, SOLICITANDO QUE UNA VEZ AUTORIZADO SEA TURNADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACIÓN.**

En uso de la palabra la Arq. Graciela Zamora Fierro, realiza la presentación para llevar a cabo el cambio de uso de suelo.

DATOS:

Nombre del estudio_____ Cambio de Uso de Suelo en Calle Colegio (CUSCCO).

Nombre del promotor(es)___ Inmobiliaria Dos Primos S.A. de C.V.

Localización___ en Calle Colegio del Fraccionamiento Haciendas del Valle.

Superficie__7,057.239m2.

Colindancias___ al norte con calle Hda. De Sueco, al noroeste con Calle Colegio, al este con servidumbre de paso, al sur con Fraccionamiento Haciendas del Valle.

DATOS DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE

Uso (s) de suelo actual_____Habitacional H-25.

Uso (s) de suelo colindantes_____ H-25 Y EQUIPAMIENTO EDUCATIVO DE NIVEL PREESCOLAR A MEDIO SUPERIOR.

Uso(s) de suelo propuesto(s)___MIXTO BAJO

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.___1490_____

Pendiente promedio_____2-5%_____

Reporte fotográfico del predio (mínimo 4 fotografías):

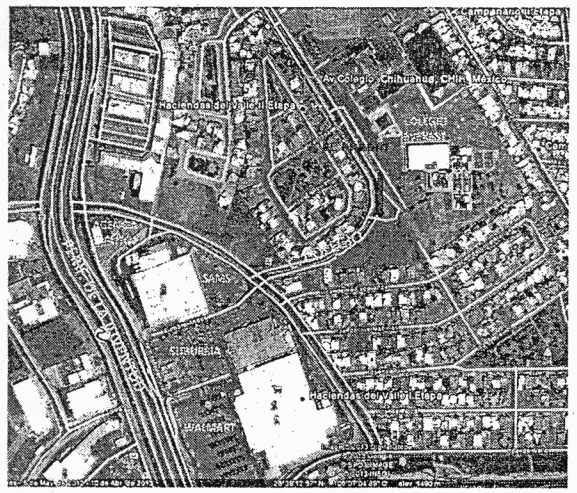
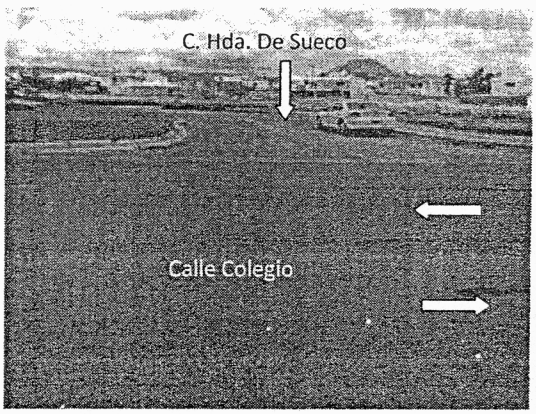


Imagen Satelital del sitio.

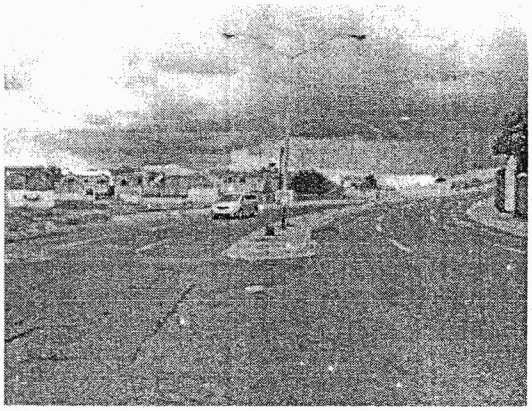


Vista general del predio desde Calle Hda. De Sueco.

s



Vista de Calle Hda. De Sueco. A la derecha el predio del CUSCCO.



Vista de Calle Colegio. A la izquierda el predio del CUSCCO.

Comenta la Arq. Zamora que alrededor del predio los usos de suelo son de habitacional H-25, H-12, uso de suelo campestre por el Club, comercial por la cercanía del periférico de la Juventud, es una zona consolidada en su estructura y equipamiento que requieren los usos de suelo habitacionales, la propuesta es de uso de suelo Mixto bajo, por lo que no modifica la estructura vial, y de acuerdo al plan está condicionado a que sea de planta baja y cuando se haga el proyecto ejecutivo deberán presentar un estudio de impacto vial.

En uso de la palabra del Ing. Gabriel Valdéz, comenta a pregunta del Regidor Daniel Manjarrez, que por comentarios del desarrollador, se pretende hacer un conjunto urbano para oficinas, comercio y vivienda.

ACUERDO:

Ampliamente comentado y estudiado lo anterior, por unanimidad de votos, se toma el acuerdo de aprobar la solicitud de referencia para cambiar el uso de suelo habitacional H25 a mixto bajo.

IV. SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. JAIME FEDERICO ELIAS MADERO EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "CORPORACIÓN TÉCNICA DE URBANISMO S.A. DE C.V. Y/O VALLE ESCONDIDO DEL NORTE S.A. DE C.V. A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA DESARROLLAR EL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "RINCONADAS DEL VALLE V" EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA PONIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLÍGONO DE 36, 905.70 M2.

En uso de la palabra el Ing. Gabriel Valdez Juárez, realiza la presentación a fin de obtener la aprobación para desarrollar el fraccionamiento habitacional denominado "RINCONADAS DEL VALLE V"

DATOS GENERALES :

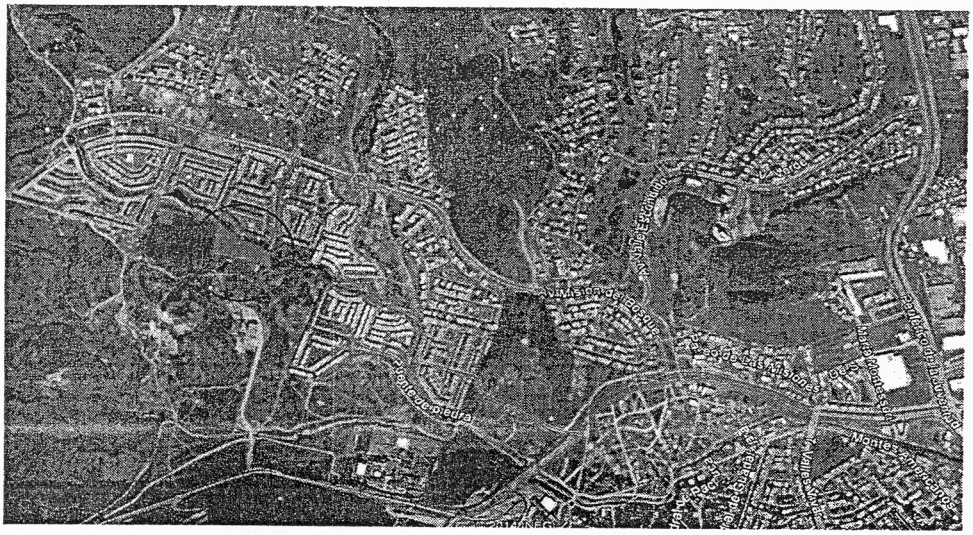
RINCONADAS DEL VALLE

FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL

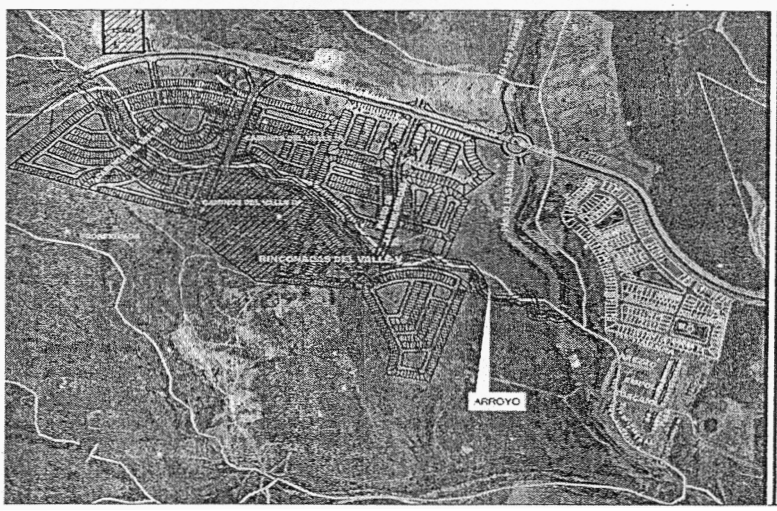
CORPORACION TECNICA DE URBANISMO, S.A. DE C.V. Y/O VALLE ESCONDIDO DEL NORTE, S.A. DE C.V.

LOCALIZADO EN LA ZONA PONIENTE

PLANTA DE LOCALIZACION



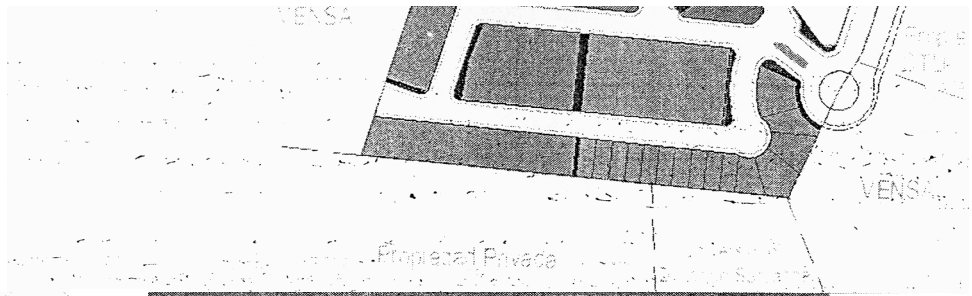
PLANTA DE LOCALIZACION





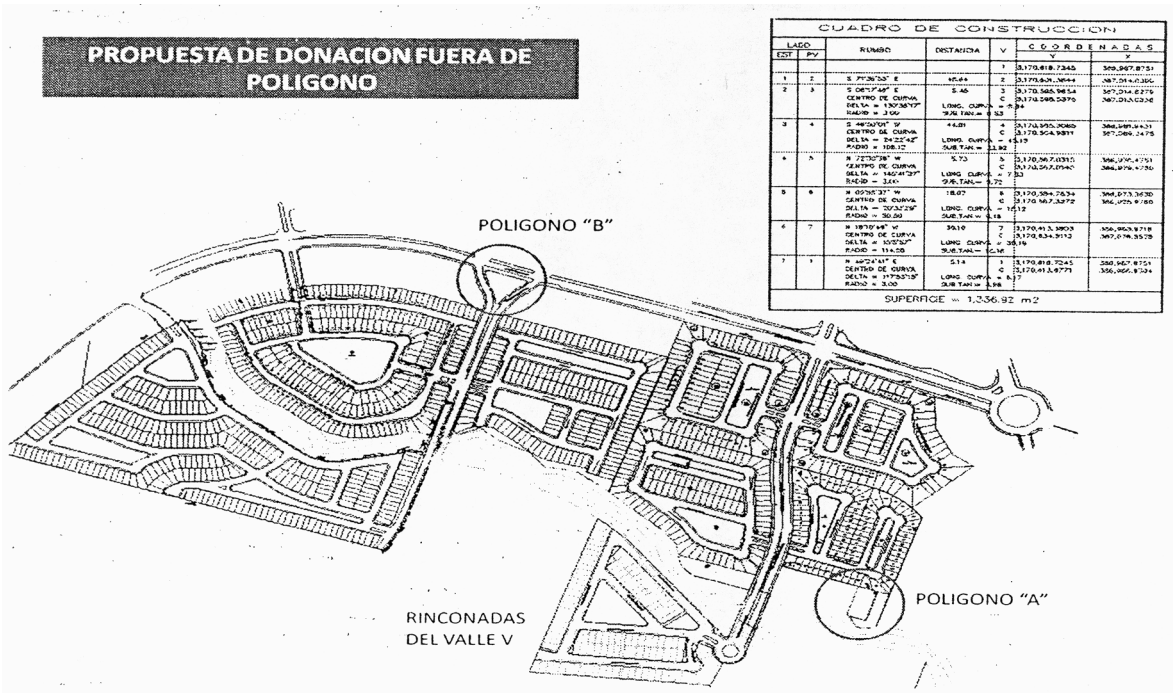
PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN

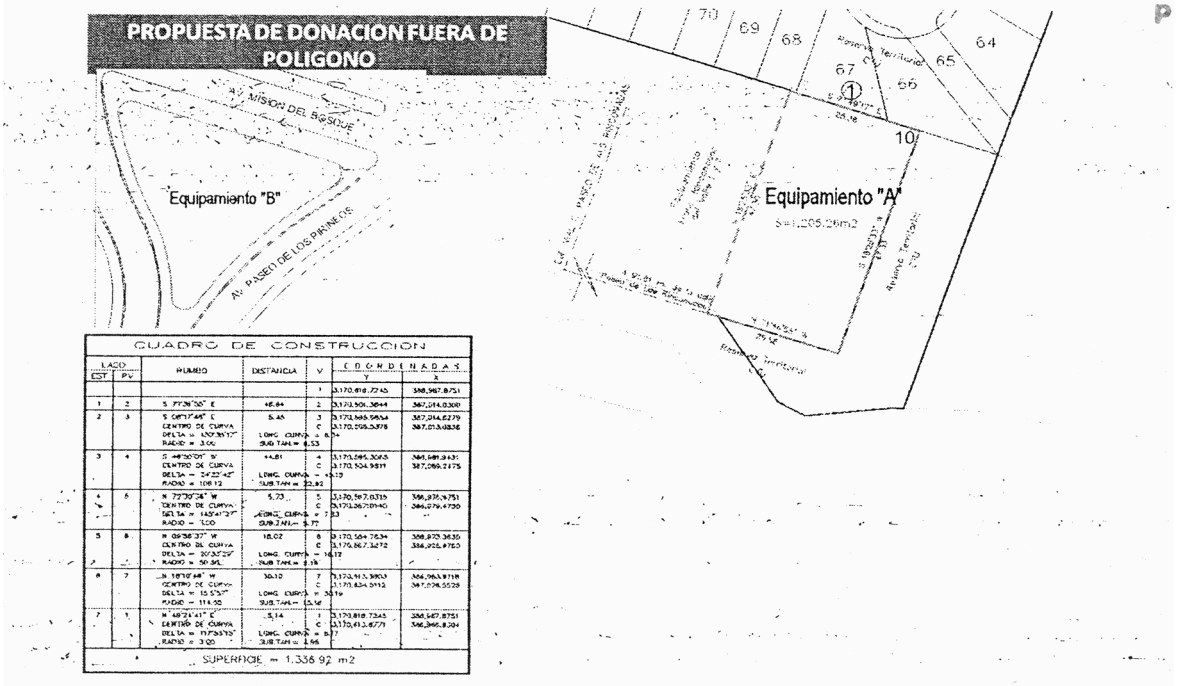




RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE
HABITACIONAL	112	19,219.32
DONACION AREA VERDE	2	3,500.91
AREA JARDINADA	6	615.14
BARDA MUNICIPAL	6	68.32
SERVIDUMBRE	3	343.67
VIALIDADES	-	13,082.65
DESLINDE	130	36,905.70
EQUIPAMIENTO "A" FUERA DE POLIGONO	1	1,205.26
EQUIPAMIENTO "B" FUERA DE POLIGONO	1	1,336.92
SUPERFICIE TOTAL	132	39,447.88


PROPUESTA DE DONACION FUERA DE POLIGONO
POLIGONO "B"
POLIGONO "A"
RINCONADAS DEL VALLE V
CUADRO DE CONSTRUCCION
SUPERFICIE = 1,336.92 m2


PROPUESTA DE DONACION FUERA DE POLIGONO
Equipamiento "B"
Equipamiento "A"
S=1,205.26m2
AV. MISION DEL BOSQUE
AV. PASEO DE LOS PIRINEOS
CUADRO DE CONSTRUCCION
SUPERFICIE = 1,336.92 m2

Expone el Ing. Gabriel Valdez, que el desarrollo se encuentra ubicado en la zona poniente de la ciudad, es una zona que cuenta con usos de suelo habitacional, tiene un acceso a través de un puente que se tiene que construir, hay dos áreas de donación al interior del polígono, el equipamiento que esta fuera del polígono lo constituyen dos lotes para sumar un total de 39,000 metros cuadrados.

En el proyecto que se menciona, trae el análisis hidráulico de todo el escurrimiento, hay una franja que es la zona federal al interior que es el cauce, hay un tratamiento natural, pero no se trata de colocar concreto ni canalizar, de acuerdo a los requerimientos que se están haciendo.

En uso de la palabra la regidora Carmen Rocío González, pregunta si los dos polígonos que esta fuera del desarrollo son los que fueron donados a la Arquidiócesis?, a lo que el Ing. Gabriel Valdez le señala que sí, y por lo que respecta al polígono "A", de donación, este se encuentra adjunto a otros terrenos que son propiedad de Municipio.

Por su parte el Regidor Daniel Manjarrez, pregunta si el arroyo cercano al desarrollo no representa problema, a lo que el Ing. Gabriel Valdez, le señala que la zona está libre de inundaciones, de hecho existe una restricción de 50 metros de distancia entre el desarrollo y el arrollo, el Arroyo la Palma es el que puede tener más afluencia, pero e incluso este arroyo la Palma como lo señala la regidora Carmona, fue una condicionante que se le impuso al desarrollo puente de Piedra,

En intervención de la Regidora Rosa Carmona, señala que hay una inquietud de los Regidores de que toda esa zona sabiendo que está proyectada la Poniente Cinco y que las únicas vialidades que existen son la Thomas Valles y la Cantera, uno de los comentarios fue que gestionaría ante la Dirección de Desarrollo Urbano, para ver con los desarrolladores más vialidades en la zona, por el congestionamiento de la Av. La cantera. A lo que el Arq. Fierro Claudio, le comenta que se tiene prevista por CTU. la prolongación de la Francisco Villa que entronca por el norte a la Misión de Bosque, y a la Avenida la Cantera, cuyo análisis se hizo y se considera que es factible,

De nueva cuenta en uso de la palabra la Regidora Rosa Carmona, pregunta que compromisos podemos hacer con los desarrolladores?, a lo que el Arq. Fierro le señala que lo que podemos hacer es proponer análisis de alternativas de vialidades, porque ellos tienen su plan maestro.

Por su parte la Regidora Carmen Rocío González, señala que me gustaría que revisáramos las áreas de donación, para ver que le puede servir al Municipio en la zona "A", ya que estamos recibiendo y las dejamos en reserva en un inventario, y a la hora que se pide información a Propiedad Inmobiliaria no saben en donde se encuentran ni para qué son, por lo que me gustaría que se bajara este asunto y ver primero para que le puede servir al Municipio, tenemos que ver que equipamiento se puede instalar, señalarles a los desarrolladores que si nos donan fuera del polígono primero se tiene que ver si el Municipio tiene un proyecto de equipamiento, porque si no esos terrenos se van quedando.

A lo que el Arq. Claudio Fierro, señala que estratégicamente en el Plan Director está contemplado un centro de Distrito enfocado a equipamiento urbano de salud, educación, sí se ve positivo ir concentrando espacios de donación que vayan quedando juntas en un solo lugar.

Por su parte el Ing. Gabriel Valdez, señala que efectivamente no existe en esta área un proyecto de equipamiento, por lo que tenemos la tarea para asignarle un destino, de equipamiento que le sirva a la zona.

En intervención del Regidor Jorge Arturo Arizpe, comenta que no se trata de que se cumpla con el requisito, a la empresa le debe quedar claro la posición del Ayuntamiento, que haga un replanteamiento dónde puede ser la donación, puede ser sumando al territorio que ya se tiene o si el Municipio tiene un proyecto que se pueda justificar sería bueno conocerlo.

En uso de la palabra el Ing. Gabriel Valdez, señala que hay una área que tienen a su favor el desarrollador, y que está pegado a un terreno más consolidado que está a favor del Municipio, si les parece hablamos con la desarrolladora para que cambie la propuesta del polígono de donación, y que es más conveniente para el municipio.

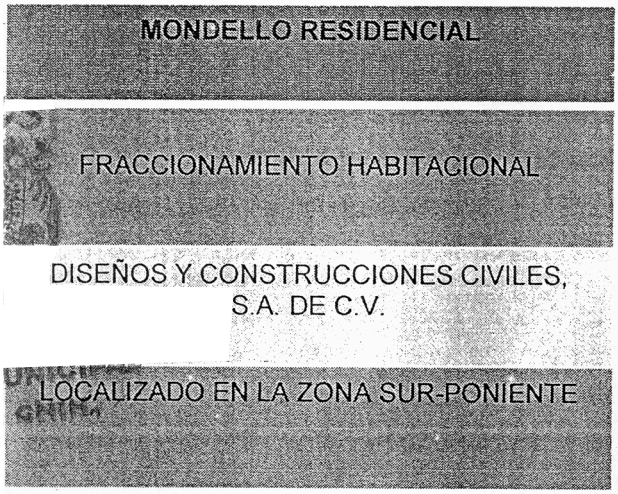
Por su parte la Regidora Rosa Carmona, propone que sería más conveniente, en vez de que replante la propuesta de donación de otro polígono, sería conveniente que haga la donación de la reserva que está próxima a los predios para acumular un terreno más grande.

ACUERDO:

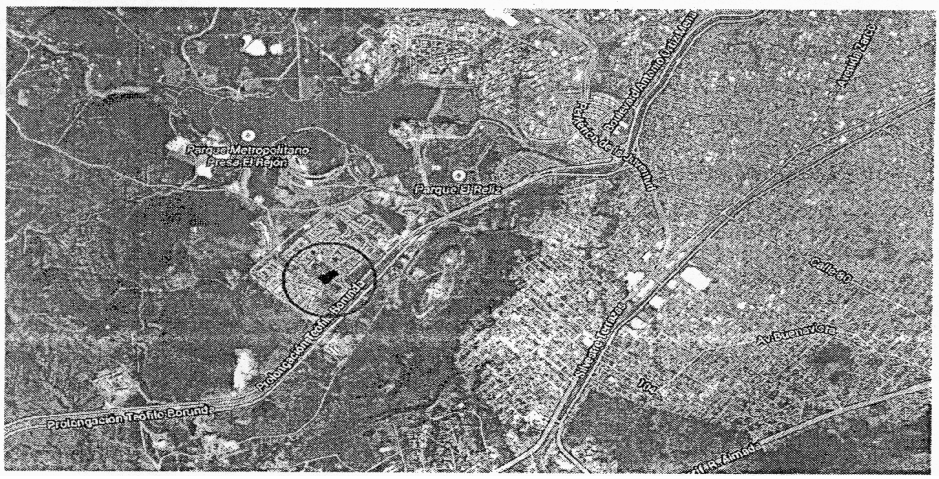
Ampliamente comentado y estudiado lo anterior, se toma el acuerdo de bajar la solicitud de referencia a fin de obtener la aprobación para desarrollar el fraccionamiento habitacional denominado "RINCONADAS DEL VALLE V". Por así considerarlo los regidores presentes, a fin de requerir al desarrollador un cambio en el polígono de donación, y que esto convenga a los intereses del Municipio.

V. **SOLICITUD PRESENTADA POR EL ING, JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ** HERNÁNDEZ, EN SU **CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL** DENOMINADA **"DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES CIVILES S.A. DE C.V." A FIN** DE OBTENER LA **APROBACIÓN PARA DESARROLLAR EL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "MONDELLO RESIDENCIAL" EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA SUR-PONIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLÍGONO DE 10,000.M2.**

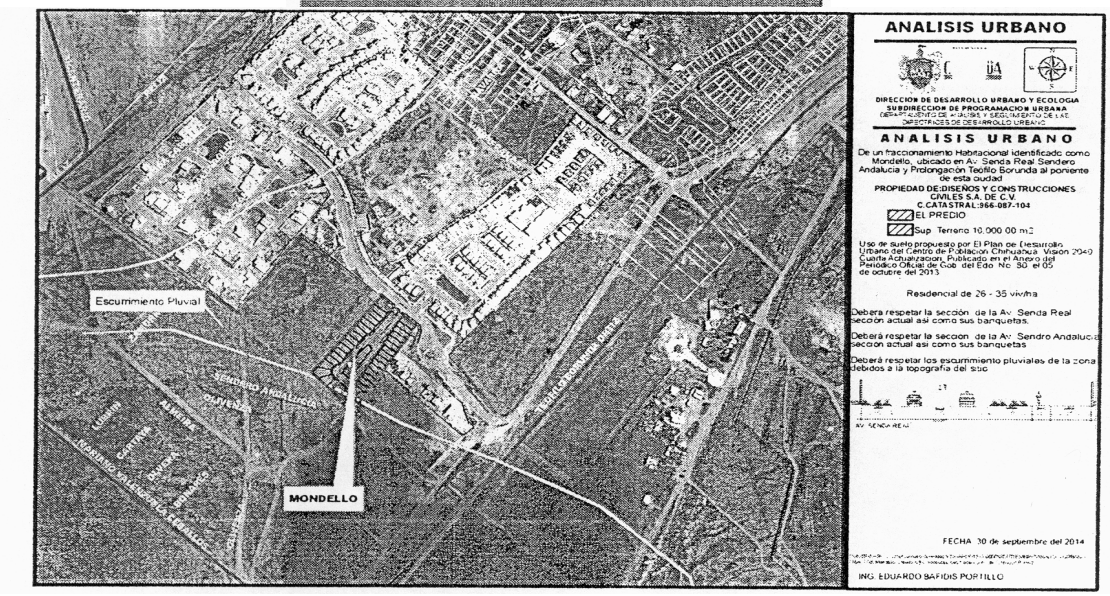
En uso de la palabra el Ing. Gabriel Valdez, realiza la presentación a fin de obtener la aprobación para desarrollar el fraccionamiento habitacional denominado "MONDELLO RESIDENCIAL"



PLANTA DE LOCALIZACION



PLANTA DE LOCALIZACION



PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN



RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

USO DE SUELO	No. DE LOTES	SUPERFICIE
HABITACIONAL	33	5,593.53
ÁREAS JARDINADAS	2	108.33
DONACIÓN(ÁREA VERDE)	1	663.34
DONACIÓN(EQUIPAMIENTO VECINAL)	1	436.66
RESERVA DEL DESARROLLADOR	1	324.74
CASETA	1	24.51
VIALIDADES	-	2,848.89
TOTAL	39	10,000.00

Expone el Ing. Gabriel Valdez, que el predio consta de 10,000 metros cuadrados y se localiza sobre la AV. Teófilo Borunda al poniente de la ciudad, colinda con la Av. Senda Real, tiene cercanía con la estación dual, la comandancia de policía, se trata de un pequeño desarrollo habitacional que cuenta con un retorno, tiene un área de donación al interior del circuito y el área y de donación vecinal, cuenta con 33 lotes habitacionales, con densidad de H-33., con dos áreas jardinadas al interior,

La donación para el equipamiento sería 436.66 metros cuadrados, los desarrollos colindantes tienen sus áreas verdes de equipamiento en el interior.

Existen cruces informales, formados por los mismos vecinos de fraccionamiento Senda Real y los fraccionamientos aledaños al terreno, los cuales deberán formalizarse.

Por su parte el Arq. Claudio Fierro, pregunta si existe la necesidad de solicitar una servidumbre pluvial debido a que se aprecia un escurrimiento, a lo que el Ing. Valdez le señala que el escurrimiento pluvial tiene su curso por la calle, no afectaría al desarrollo.

En uso de la palabra la Regidora Carmen Rocío González, pregunta si está correcto que el equipamiento se quede para los vecinos?, por lo que el Ing. Gabriel Valdez, le responden que al ser el radio muy reducido, está permitido que se desarrolle el equipamiento y las áreas verdes dentro del mismo desarrollo.

ACUERDO:

Ampliamente comentado y estudiado lo anterior, por unanimidad de votos, se toma el acuerdo de aprobar la solicitud de referencia, para desarrollar el fraccionamiento habitacional denominado "MONDELLO RESIDENCIAL"

CONDICIONADO A:

1. Que se formalice y termine la totalidad del cruce hacia la Teófilo Borunda, incorporando los carriles de incorporación y desincorporación.
2. Que se habilite el área de donación de equipamiento vecinal con una superficie de 436.66 metros cuadrados.

VI. **SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. JAIME FEDERICO ELIAS MADERO, EN SU CARÁCTER DE REPESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "VALLE ESCONDIDO DEL NORTE, S.A. DE C.V." A FIN DE OBTENER LA APROBACION PARA MODIFICAR EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO S.O. 24/07 DEL 13 DE DICIEMBRE DEL 2007 MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZÓ EL CONDOMINIO DENOMINADO "BOSQUE REAL" CON UNA SUPERFICIE DE 16,522.13 M2. UBICADO EN LA ZONA PONIENTE DE LA CIUDAD, MODIFICACIÓN CONSISTENTE EN CAMBIAR EL NOMBRE DEL DESARROLLO A "BOSQUES DEL VALLE IV" Y AUMENTAR LA SUPERFICIE DEL DESARROLLO A 70,723.43 M2.**

En uso de la palabra el Ing. Gabriel Valdez Juárez, realiza la presentación a fin de obtener la aprobación para modificar el acuerdo de cabildo S.O. 24/07 del 13 de diciembre del 2007 mediante el cual se autorizó el condominio denominado "BOSQUE REAL"

BOSQUES DEL VALLE IV

FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL

VALLE ESCONDIDO DEL NORTE, S.A. DE C.V.

LOCALIZADO EN LA ZONA PONIENTE

SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. JAIME FEDERICO ELIAS MADERO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA **"VALLE ESCONDIDO DEL NORTE, S.A. DE C.V.".** A FIN DE OBTENER LA APROBACION PARA MODIFICAR EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO S.O. 24/07 DEL 13 DE DICIEMBRE DEL 2007 MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZO EL CONDOMINIO DENOMINADO **"BOSQUE REAL"** CON UNA SUPERFICIE DE 16,522.13 M2 UBICADO EN LA ZONA PONIENTE DE LA CIUDAD.

LA MODIFICACIÓN CONSISTE EN CAMBIAR EL NOMBRE DEL DESARROLLO A **"BOSQUES DEL VALLE IV",** CAMBIAR DE CONDOMINIO HABITACIONAL A FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL Y AUMENTAR LA SUPERFICIE DEL DESARROLLO A 70,723.43 M2.

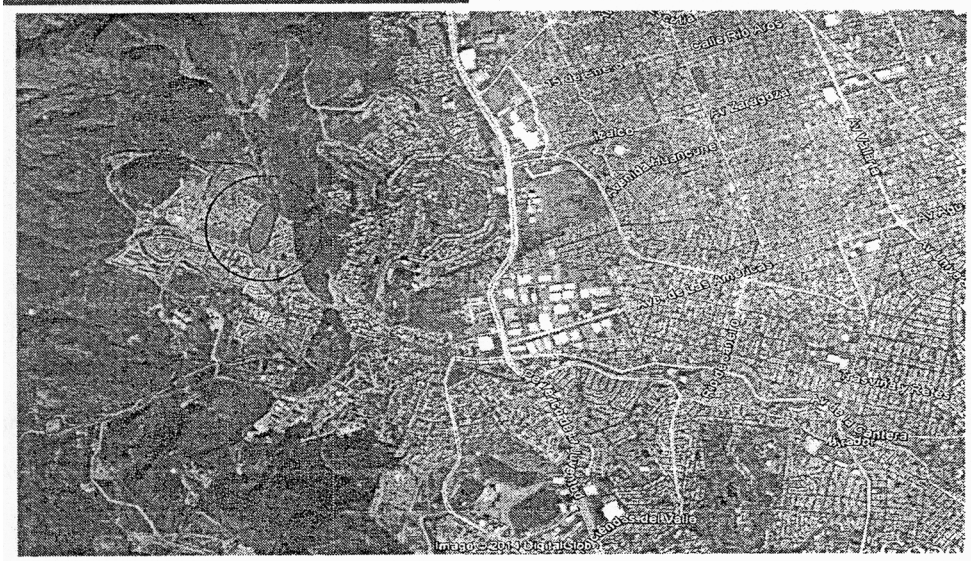
Comenta el Ing. Gabriel Valdez , que el desarrollo está ubicado el poniente de la ciudad, se accesa por la Av. Misión del Bosque, que es un condominio que fue aprobado en el año 2007 pero que no se había desarrollado.

La tabla comprende de 27 Lotes autorizados suben a 250 lotes 4 áreas de donación al interior del polígono.

Por su parte la Regidora Rosa Carmona, solicita que en este desarrollo se le puede pedir al promotor el análisis vial, a lo que el Arq. Claudio Fierro comenta que en este caso se debe señalar que la vialidad ya está garantizada, por que todo esto forma parte del plan maestro que tiene en desarrollador , sin embargo, se les requiere hacer un acceso por la Avenida Bosque Real, la cual es necesaria también para tener acceso al fraccionamiento.

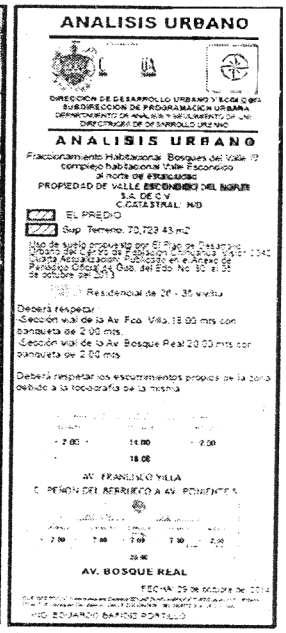
El Ing. Gabriel Valdez, comenta que se toma una donación fuera de polígono, de una superficie cercana a los 1800 m2, la cual es de un área previamente donada a favor del Municipio, a lo que la Regidora Rocío González, pregunta si la mayoría de la donación será dentro del fraccionamiento, es decir las áreas verdes, por lo que se le informa que sí y que la donación fuera de polígono se da en un porcentaje menor.

PLANTA DE LOCALIZACION



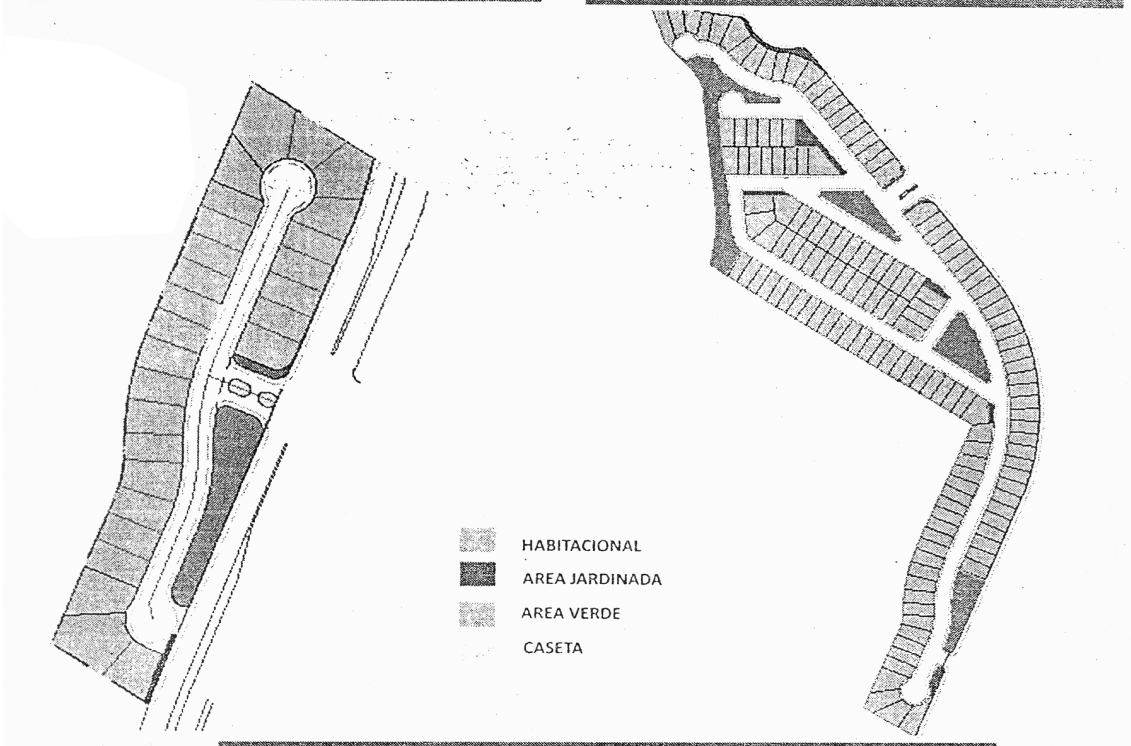
PLANTA DE LOCALIZACION





LOTIFICACIÓN AUTORIZADA

PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN



RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES

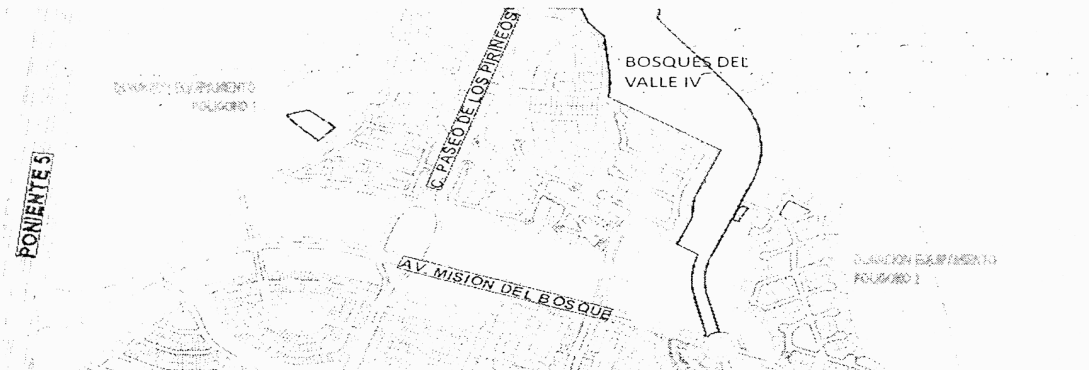
AUTORIZADO

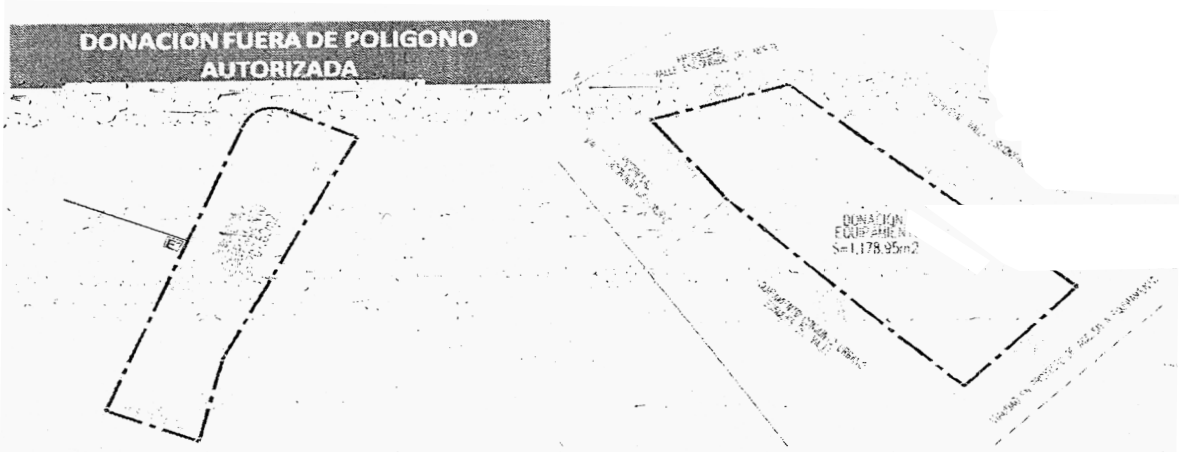
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE
AREAS PRIVATIVAS		
HABITACIONAL	27	9,574.51
AREAS COMUNES		
AREA VERDE	1	1,141.95
AREA JARDINADA	2	161.18
BARDA	2	46.44
CASETA	2	92.44
CIRCULACION INTERIOR	2	3,619.14
DESLINDE	36	14,635.66
EQUIPAMIENTO "1" FUERA DE POLIGONO	1	1,178.95
EQUIPAMIENTO "2" FUERA DE POLIGONO	1	707.52
SUPERFICIE TOTAL	38	16,522.13

PROPUESTO

USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE
HABITACIONAL	150	40,673.00
DONACION AREA VERDE	4	6,666.06
AREA JARDINADA	9	1,699.24
BARDA MUNICIPAL	9	346.95
CASETA	1	17.76
VIALIDADES	-	21,320.42
DESLINDE	173	70,723.43
EQUIPAMIENTO "1" FUERA DE POLIGONO	1	1,178.95
EQUIPAMIENTO "2" FUERA DE POLIGONO	1	707.52
SUPERFICIE TOTAL	175	72,609.90

DONACION FUERA DE POLIGONO AUTORIZADA





CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO 2 DE DONACION EQUIPAMIENTO

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	COORDENADAS X
				28	3,170,720.4416	387,635.0868
28	29	N 22°19'18" E	49.48	29	3,170,766.2170	387,653.8908
29	30	N 68°50'45" E CENTRO DE CURVA DELTA = 91°20'39" RADIO = 4.54	6.496 LONG. CURVA = 7.24 SUB.TAN.= 4.65	30	3,170,768.5965 3,170,764.4544	387,659.9255 387,658.0654
30	31	S 65°35'54" E	10.72	31	3,170,764.1666	387,669.6904
31	32	S 27°52'35" W	49.98	32	3,170,728.7578	387,650.9611
32	33	S 14°26'47" W	13.65	33	3,170,715.3429	387,647.5052
33	28	N 67°40'42" W	13.47	28	3,170,720.4416	387,635.0868

SUPERFICIE = 707.52 m2

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO 1 DE DONACION EQUIPAMIENTO

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	COORDENADAS X
				22	3,170,997.4125	386,819.0504
22	23	N 73°34'10" E	20.041	23	3,171,003.0812	386,838.2729
23	24	S 40°09'16" E	51.594	24	3,170,969.3375	386,877.3625
24	25	S 43°12'42" W CENTRO DE CURVA DELTA = 02°12'46" RADIO = 581.431	22.454 LONG. CURVA = 22.455 SUB.TAN = 11.229	25	3,170,952.0724 3,171,350.1894	386,861.9284 386,445.9301
25	26	N 46°02'02" W	45.000	26	3,170,984.2128	386,829.5306
26	22	N 38°26'21" W	16.860	22	3,170,997.4125	386,819.0504

SUPERFICIE = 1,178.95 m2

ACUERDO:

Ampliamente comentado y estudiado lo anterior, por unanimidad de votos, se toma el acuerdo de aprobar la solicitud de referencia a fin de obtener la aprobación para modificar el acuerdo del Ayuntamiento S.O. 24/07 del 13 de diciembre del 2007, mediante el cual se autorizó el condominio denominado "BOSQUE REAL". Con una superficie de 16,522.13 metros cuadrados., por lo que se autoriza el cambio de nombre del desarrollo a "BOSQUES DEL VALLE IV" y aumentar la superficie de 16,522.13 a 70,723.43 M2.

CONDICIONADO A:

1. Realizar la avenida Bosque Real hacia el oriente del desarrollo habitacional.
2. Análisis de accesibilidad vial.

VII. SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. JAIME FEDERICO ELÍAS MADERO Y EL ING. ROBERTO MANUEL VALDEZ QUINTANILLA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTES LEGALES DE LA PERSONA MORAL INMOBILIARIA PUNTO ALTO, S.A. DE C.V. A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA CORREGIR ERRORES EN EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO S.O. 05/14 Y S.O. 19/14 CORRESPONDIENTE AL CONDOMINIO COMERCIAL DENOMINADO "CORPORATIVO DISTRITO 1" EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA PONIENTE DE LA CIUDAD.

En uso de la palabra el Ing. Gabriel Valdez Juárez, realiza la presentación a fin de obtener la aprobación para corregir unos errores en el acuerdo del Ayuntamiento S.O. 05/14 Y S.O. 19/14 correspondiente al condominio comercial denominado "CORPORATIVO DISTRITO 1"

CORPORATIVO DISTRITO 1

CONDOMINIO COMERCIAL

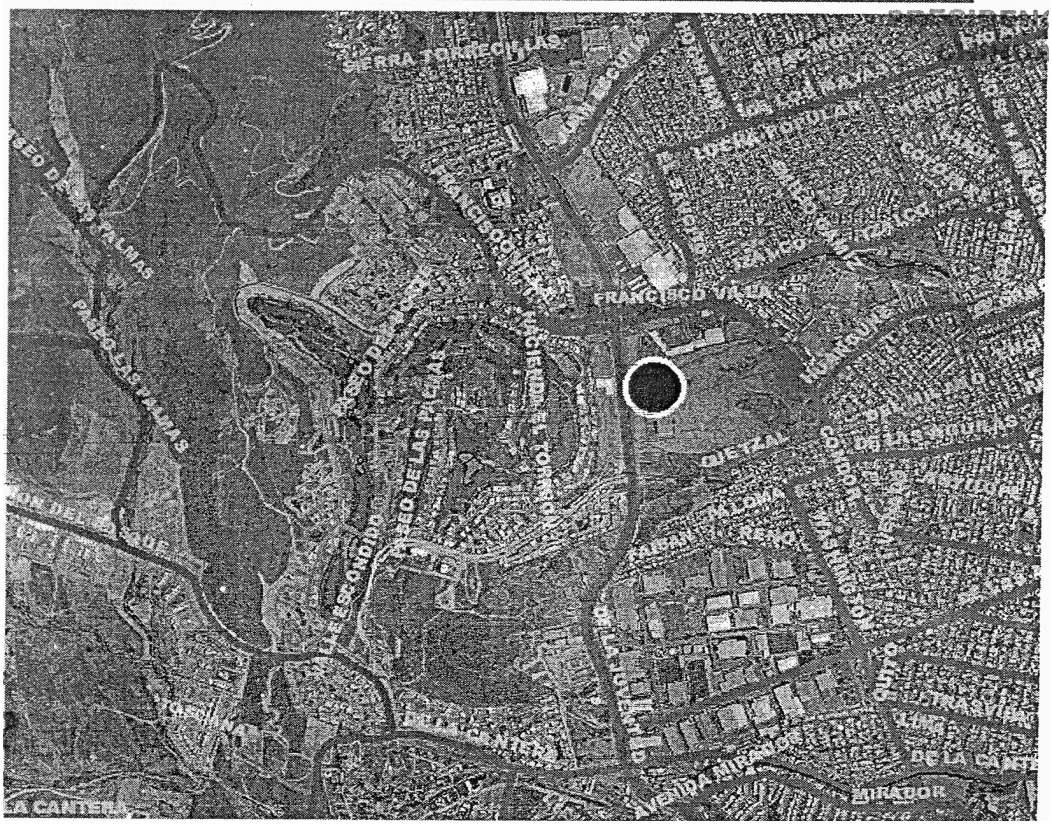
INMOBILIARIA PUNTO ALTO, S.A. DE C.V.

LOCALIZADO EN LA ZONA PONIENTE

- SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. *JAIME FEDERICO ELIAS MADERO Y ROBERTO MANUEL VALDEZ QUINTANILLA*, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "INMOBILIARIA PUNTO ALTO, S.A. DE C.V." A FIN DE OBTENER LA APROBACION PARA MODIFICAR LOS ACUERDOS DEL AYUNTAMIENTO S.O. 05/14 Y S.O. 19/14 REFERENTE AL CONDOMINIO COMERCIAL DENOMINADO "CORPORATIVO DISTRITO 1" EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA PONIENTE DE LA CIUDAD.
- LA MODIFICACIÓN CONSISTE EN LA CORRECCIÓN DE ERRORES PRESENTADOS EN LAS SUPERFICIES Y EL NUMERO DE LOTES."

Comenta el Ing. Gabriel Valdez, que estos errores ocurren en cada nivel del condominio, por lo a fin de que se conozca por la Comisión, se muestran en cada una de las tablas los errores que se han identificados por la notaría encargada de la protocolización, el resto de las condicionantes queda como se especificó en el acuerdo aprobado por el Ayuntamiento.

PLANTA DE LOCALIZACION



MODIFICACIONES

GENERAL

USO	PROYECTO AUTORIZADO		MODIFICACION	
	SUPERFICIE, M2	LOTES	SUPERFICIE, M2	LOTES
PROPIEDAD PRIVADA				
UPI COMERCIAL	939.563	8	939.563	8
UPI OFICINA	5,499.474	60	5499.474	60
UPI TERRAZA	82.051	5	82.051	5
UPI ESTACIONAMIENTO RENTABLE	2,401.227	9	2401.227	9
UPI ESTACIONAMIENTO PRIVADO	2,193.844	120	2193.844	120
UPI ESTACIONAMIENTO VENTA	294.317	16	294.317	16
PROPIEDAD DE ESPARCIMIENTO				
AREA JARDINADA	69.745	2	69.745	2
PLAZOLETA	164.667	2	164.667	1
TERRAZA MIRADOR	1,366.295	4	1366.295	4
PROPIEDAD DE USO COMÚN				
CIRCULACION	669.44	6	669.440	6
LOBBY	40.232	1	40.232	1
ELEVADORES	62.73	6	62.730	6
LIMPIEZA	17.22	6	17.220	6
TELECOM	25.32	6	25.320	6
ELECTRICO	46.242	6	46.242	6
SITE	5.344	1	5.344	1
ESCALERA	151.824	6	151.824	6
DUCTOS HID.	37.17	6	37.170	6
SSH	113.575	6	113.575	6
SSM	109.445	6	109.445	6
MEDIDORES	15.875	1	15.875	1
P. EMERG.	33.391	1	33.391	1
FACHADA	358.695	10	358.695	10
VOLADOS	171.689	6	171.689	6
MUROS	41.822	1	41.822	1
CIRCULACION VEHICULAR	5,299.675	12	5299.675	12
BANQUETA EXTERIOR	568.057	5	568.057	5
BANQUETA INTERIOR	773.344	33	773.344	33
EST. USO COMUN RESTRINGIDO	1,838.90	7	1838.900	7
ESTACIONAMIENTO EXTERIOR	357.657	5	357.657	5
RAMPAS	674.321	19	674.321	19
PUENTE	54.144	1	54.144	1
CASETA DE VIGILANCIA	6.783	1	6.783	1
BAÑOS	22.98	1	22.980	1
BARANDAL	38.811	4	38.911	4
DESLINDE	24,545.969	389	24,545.969	388

PLANTA BAJA

USO	PROYECTO AUTORIZADO		MODIFICACION	
	SUPERFICIE, M2	LOTES	SUPERFICIE, M2	LOTES
EDIFICIO CORPORATIVO				
CIRCULACION	174.84	1	174.840	1
LOBBY	40.232	1	40.232	1
ELEVADORES	10.455	1	10.455	1
LIMPIEZA	2.87	1	2.870	1
TELECOM	4.22	1	4.220	1
ELECTRICO	7.707	1	7.707	1
SITE	5.344	1	5.344	1
ESCALERA	20.724	1	20.724	1
DUCTOS HID.	6.12	1	6.120	1
SSM	18.02	1	18.020	1
SSH	18.70	1	18.700	1
MEDIDORES	15.875	1	15.875	1
P. EMERG.	33.391	1	33.391	1
FACHADA	22.786	1	22.786	1
PROP. PRIV. LOC.	939.563	8	939.563	8
EDIFICIO ESTACIONAMIENTO				
EST. RENT.	1157.146	5	1157.146	5
MUROS	41.822	1	41.822	1
BANQ. INT.	223.485	6	223.485	6
RAMPAS	89.621	3	89.621	3
CASETA VIGIL.	6.783	1	6.783	1
BAÑOS	22.98	1	22.980	1
CIRC. VEHIC.	891.727	2	891.727	2
PISO EXTERIOR				
Á. JARDINADA	69.745	2	69.745	2
PLAZOLETA	164.667	1	164.667	1
CIRC. VEHIC.	453.948	1	453.948	1
BANQ. EXT.	568.057	5	568.057	5
EST. EXTERIOR	357.657	5	357.657	5
TOTAL	5,368.485	55	5368.485	55
ÁREA COMUN (CITADELA)	1,003.37	N/A	1003.370	N/A
TOTAL	6,371.855	55	6371.855	55

MODIFICACIONES

NIVEL 1

USO	PROYECTO AUTORIZADO		MODIFICACION	
	SUPERFICIE, M2	LOTES	SUPERFICIE, M2	LOTES
EDIFICIO CORPORATIVO				
CIRCULACION	98.92	1	98.920	1
ELEVADORES	10.455	1	10.455	1
LIMPIEZA	2.87	1	2.870	1
TELECOM	4.22	1	4.220	1
ELECTRICO	7.707	1	7.707	1
ESCALERA	26.22	1	26.220	1
DUCTOS HID.	6.21	1	6.210	1
SSM	18.285	1	18.285	1
SSH	18.975	1	18.975	1
FACHADA	64.208	1	64.203	1
VOLADOS	76.908	1	76.908	1
PROP. PRIV. OFICINA	1,065.337	12	1065.337	12
EDIFICIO ESTACIONAMIENTO				
CIRC. VEHIC.	878.782	2	878.782	2
BANQ. INT.	125.393	6	125.393	6
RAMPAS	146.175	4	146.175	4
EST. RENT.	1,244.081	4	1244.081	4
TOTAL	3794.746	39	3794.746	39

NIVEL 2

USO	PROYECTO AUTORIZADO		MODIFICACION	
	SUPERFICIE, M2	LOTES	SUPERFICIE, M2	LOTES
EDIFICIO CORPORATIVO				
CIRCULACION	98.920	1	98.920	1
ELEVADORES	10.455	1	10.455	1
LIMPIEZA	2.870	1	2.870	1
TELECOM	4.220	1	4.220	1
ELECTRICO	7.707	1	7.707	1
ESCALERA	26.220	1	26.220	1
DUCTOS HID.	6.210	1	6.210	1
SSM	18.285	1	18.285	1
SSH	18.975	1	18.975	1
FACHADA	64.804	1	64.804	1
VOLADOS	53.327	2	53.327	2
PROP. PRIV. OFICINA	1132.169	12	1132.169	12
EDIFICIO ESTACIONAMIENTO				
CIRC. VEHIC.	878.782	2	878.782	2
BANQ. INT.	125.393	6	125.393	6
RAMPAS	146.175	4	146.175	4
EST. USO COMUN RESTRINGIDO	1244.081	4	1244.081	4
TOTAL	3838.593	40	3838.593	41

MODIFICACIONES

NIVEL 3

USO	PROYECTO AUTORIZADO		MODIFICACION	
	SUPERFICIE, M2	LOTES	SUPERFICIE, M2	LOTES
EDIFICIO CORPORATIVO				
CIRCULACION	98.920	1	98.820	1
ELEVADORES	10.455	1	10.455	1
LIMPIEZA	2.870	1	2.870	1
TELECOM	4.220	1	4.220	1
ELECTRICO	7.707	1	7.707	1
ESCALERA	26.220	1	26.220	1
DUCTOS HID.	6.210	1	6.210	1
SSM	18.285	1	18.285	1
SSH	18.975	1	18.975	1
FACHADA	64.804	1	64.304	2
VOLADOS	13.818	1	13.818	1
PROP. PRIV. OFICINA	1132.169	12	1132.169	12
EDIFICIO ESTACIONAMIENTO				
CIRC. VEHIC.	878.782	2	878.782	2
BANQ. INT.	152.584	6	152.584	7
RAMPAS	146.175	4	146.175	4
EST. USO COMUN RESTRINGIDO	594.819	3	594.819	3
EST. PRIVADO	622.071	34	622.071	34
TOTAL	3799.084	72	3799.084	74

NIVEL 4

USO	PROYECTO AUTORIZADO		MODIFICACION	
	SUPERFICIE, M2	LOTES	SUPERFICIE, M2	LOTES
EDIFICIO CORPORATIVO				
CIRCULACION	98.920	1	98.920	1
ELEVADORES	10.455	1	10.455	1
LIMPIEZA	2.870	1	2.870	1
TELECOM	4.220	1	4.220	1
ELECTRICO	7.707	1	7.707	1
ESCALERA	26.220	1	26.220	1
DUCTOS HID.	6.210	1	6.210	1
SSM	18.285	1	18.285	1
SSH	18.975	1	18.975	1
FACHADA	64.803	1	64.803	2
VOLADOS	13.818	1	13.818	1
PROP. PRIV. OFICINA	1132.169	12	1132.169	12
EDIFICIO ESTACIONAMIENTO				
CIRC. VEHIC.	878.782	2	878.782	2
BANQ. INT.	125.393	6	125.393	6
RAMPAS	146.175	4	146.175	4
EST. PRIVADO	1244.081	68	1244.081	68
TOTAL	3799.083	103	3799.083	104

MODIFICACIONES

NIVEL 5

USO	PROYECTO AUTORIZADO		MODIFICACION	
	SUPERFICIE, M2	LOTES	SUPERFICIE, M2	LOTES
EDIFICIO CORPORATIVO				
CIRCULACION	98.920	1	98.920	1
ELEVADORES	10.455	1	10.455	1
LIMPIEZA	2.870	1	2.870	1
TELECOM	4.220	1	4.220	1
ELECTRICO	7.707	1	7.707	1
ESCALERA	26.220	1	26.220	1
DUCTOS HID.	6.210	1	6.210	1
SSM	18.285	1	18.285	1
SSH	18.975	1	18.975	1
FACHADA	77.290	1	77.290	2
VOLADOS	13.818	1	13.818	1
PROP. PRIV. OFICINA	1037.630	12	1037.63	12
TERRAZA	82.051	5	82.051	5
EDIFICIO ESTACIONAMIENTO				
CIRC. VEHIC.	438.872	1	438.872	1
BANQ. INT.	21.096	2	21.096	2
EST. PRIVADO	622.009	34	622.009	34
TOTAL	2486.628	65	2486.628	66

NIVEL 6

USO	PROYECTO AUTORIZADO		MODIFICACION	
	SUPERFICIE, M2	LOTES	SUPERFICIE, M2	LOTES
EDIFICIO CORPORATIVO				
CUBIERTA	1366.295	4	1366.295	4
BARANDAL	38.911	4	38.911	4
TOTAL	1405.206	8	1405.206	8

PUENTE (CONEXIÓN ENTRE EDIFICIO)

USO	PROYECTO AUTORIZADO		MODIFICACION	
	SUPERFICIE, M2	LOTES	SUPERFICIE, M2	LOTES
USO COMÚN				
PUENTE	54.144	1	54.144	1
TOTAL	54.144	1	54.144	1

ACUERDO:

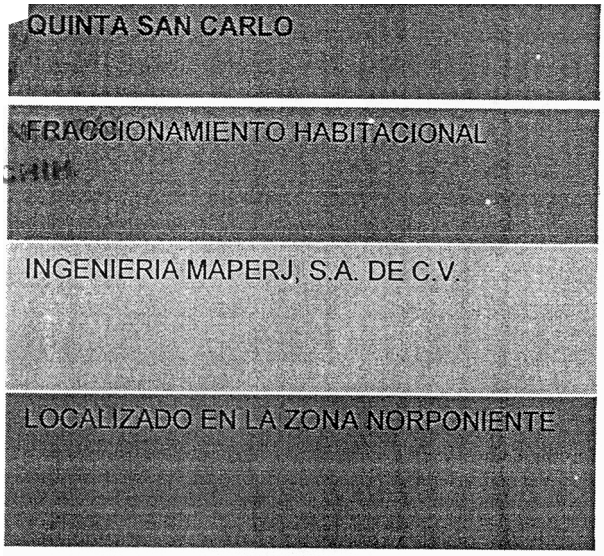
Ampliamente comentado y estudiado lo anterior, por unanimidad de votos, se toma el acuerd aprobar la solicitud de referencia a fin de obtener la aprobación para corregir los errores que exi en el Acuerdo del Ayuntamiento S.O. 05/14 y S.O. 19/14 correspondiente al condominio come denominado "CORPORATIVO DISTRITO 1".

Por su parte el Regidor Jorge Arizpe, pregunta si se están condicionando las banquetas, o paraderos para los camiones dentro del Periférico de la Juventud, a lo que el Ing. Valdez le menc que ya se esta proyectando dentro del transporte colectivo.

En intervención del Regidor Daniel Manjarrez, menciona que se debe obligar a que se construyan paradas de camión dignas, y que se debe poner esto de condicionante cada vez que se haga un desarrollo de este tipo, o que la dirección lo pida siempre, el ing. Gabriel Valdez comenta que cada vez que se presenten proyectos de plazas comerciales que queden por alguna vía del transporte se les solicitará la parada de camión.

VIII. SOLICITUD PRESENTADA POR LA LIC. ZULEMA OCHOA ROMERO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL INGENIERIA MAPERJ, S.A. DE C.V. A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA MODIFICAR EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO S.O. 16/14 DE FECHA 28 DE AGOSTO DEL 2014 CORRESPONDIENTE AL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "QUINTA SAN CARLO" EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA NORPONIENTE DE LA CIUDAD.

En uso de la palabra el Ing. Gabriel Valdez Juárez, realiza la presentación a fin de obtener la aprobación para modificar el acuerdo del Ayuntamiento S.O. 16/14 de fecha 28 de agosto del 2014 correspondiente al fraccionamiento habitacional denominado "QUINTA SAN CARLO"



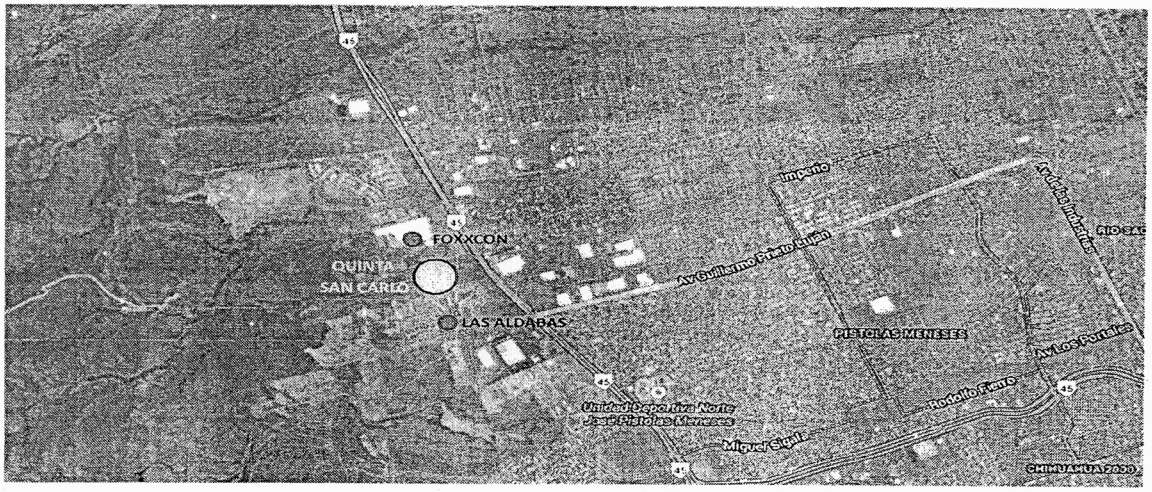
- SOLICITUD PRESENTADA POR LA LIC. ZULEMA OCHOA ROMERO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL **INGENIERIA MAPERJ, S.A DE C.V.** A FIN DE OBTENER LA APROBACION PARA MODIFICAR EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO S.O. 16/14 DE FECHA 28 DE AGOSTO DEL 2014, CORRESPONDIENTE AL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO **"QUINTA SAN CARLO"** EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA NORPONIENTE DE LA CIUDAD.

- LA MODIFICACIÓN CONSISTE EN EL CAMBIO DE PERSONA MORAL. PASANDO DE "INGENIERÍA MAPERJ, S.A. DE C.V" APODERADO DE "CAMPESTRE LAS CAROLINAS, S.A. DE C.V.", A FAVOR DE "INGENIERÍA MAPERJ, S.A. DE C.V."

La propuesta del cambio de nombre se debe a que INGENIERÍA MAPERJ .S.A de C.V., inicialmente solo era apoderado de CAMPESTRE LAS CAROLINAS, contaba con un poder General para Actos de Administración y Dominio, pero ahora que se ha formalizado una venta del terreno a su favor, ha solicitado el cambio del nombre y que QUINTA SAN CARLO quede a su favor para que directamente pueda vender las viviendas.

El fraccionamiento se está desarrollando en la primera etapa, el Acuerdo se modifica únicamente en lo relativo a la persona moral, siendo INGENIERIA MAPERJ S.A. DE C.V. el nuevo propietario de QUINTA SAN CARLO, por lo que las condicionantes permanecen igual.

PLANTA DE LOCALIZACION



SIN TEXTO



Modificación al PDU
ANEXO COMERCIAL CANTERA

DICIEMBRE 2014

Chihuahua, Chih.

DRU. 001

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN----------

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA----------

a. PROCESO DE APROBACIÓN----------

b. ÁMBITO FEDERAL----------

c. AMBITO ESTATAL----------

3. ANTECEDENTES----------

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

Definición del área de estudio.----------

Definición del área de aplicación. ----------

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

4. DIAGNÓSTICO ----------

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

b. TENENCIA DE LA TIERRA----------

c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD----------

d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL----------

e. VALORES DEL SUELO----------

f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO----------

g. MEDIO NATURAL----------

Clima----------

Geología ----------

Edafología----------

Uso del suelo y vegetación----------

Vista de la vegetación del predio. ----------

Pendientes topográficas----------

Hidrología superficial ----------

Estado del arroyo La Cantera----------

Fuente: Plan Sectorial de Agua Pluvial. ----------

Aguas Subterráneas ----------

h. MEDIO CONSTRUIDO ----------

Vivienda ----------

Uso de comercio y servicios----------

Uso de equipamiento ----------

Uso de Industria ----------

Estructura vial----------

Transporte ----------

Infraestructura existente ----------

i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD ----------

j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO----------

AMBITO ESTATAL ----------

b. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2010-2016----------

AMBITO CENTRO DE POBLACIÓN ----------

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

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

6. ESTRATEGIA ----------

a. Estrategia General ----------

b. Políticas de desarrollo ----------

c. Zonificación Primaria----------

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

e. Estructura Urbana ----------

f. Infraestructura----------

g. Estrategia de vialidad ----------

7. INSTRUMENTACIÓN----------

a. Programación de acciones ----------

8. BIBLIOGRAFÍA ----------

9. CRÉDITOS ----------

1. INTRODUCCIÓN

La avenida la Cantera está constituido como corredor de comercio y servicios en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, recorre en el sentido Oeste- Este la ciudad de Chihuahua prácticamente sin semaforización.

Hasta la fecha ha solucionado una de las principales necesidades de la ciudad como es el desplazamiento rápido dando acceso a una gran cantidad de negocios más que nada ubicados en el tramo del Perif. de la Juventud hasta el Canal, sin embargo el tramo en estudio (Perif. de la Juventud hacia futura Poniente 5) carece de una consolidación clara por ser una zona en proceso de desarrollo, manteniendo en algunos sectores un carácter suburbano a pesar de ser una vialidad de importante jerarquía.

El predio en estudio se localiza en el contexto de la Prol. Av. de la Cantera, en el poniente de la ciudad de Chihuahua, en el ejido La Haciendita. La zona es considerada según la zonificación primaria como una de las áreas urbanas y de reserva debido a su localización ya que registra un proceso de urbanización acelerado.

De acuerdo al PDU 2040 la propuesta de desarrollo urbano para la zona de la Haciendita, es de reordenamiento e integración al desarrollo urbano más que nada porque cuenta con la presencia en sus inmediaciones de zonas habitacionales, equipamientos de carácter educativo de importancia como es el ISAD, Universidad Tecnológica de Chihuahua, URN y el Colegio América. Cabe así mismo destacar la presencia del Arroyo la Cantera, cuyo cauce se encuentra en condiciones naturales.

En esta zona se puede notar el potencial de desarrollo y dinamismo económico que brinda la situación del corredor urbano en que se está transformando y la mezcla de usos del suelo que se ha manifestado en los últimos años motivo de la ampliación en la sección vial de la Prol. Av. Cantera.

Por esta razón la Iniciativa Privada propone una modificación menor al PDU 2040, con el cambio de uso habitacional H25 a uso de comercio y servicios, donde la idea principal, es cubrir las necesidades de la zona en este giro y a su vez evitar seguir con la ocupación desordenada del suelo en la zona, como lo evidencia la estructura urbana existente, que ha generado una imagen muy deteriorada por la repartición de parcelas.

Para lograr esto, es competencia de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua autorizar las modificaciones pertinentes al Plan de Desarrollo Urbano, en base a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del estado de Chihuahua y el Reglamento de Desarrollo Urbano del municipio de Chihuahua.



Localización del área de aplicación desde una vista aérea.

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

a. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

Los Municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes o programas de su competencia, tales como cambio de uso del suelo a otro, siempre y cuando no sea de impacto significativo de acuerdo a lo estipulado en el artículo 164 del presente ordenamiento, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no se modifique el Límite del Centro de Población, no se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población.[Artículo reformado mediante Decreto No. 1320-2013 XI P.E. publicado en el P.O.E. No. 85 del 23 de octubre del 2013].

El artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, menciona en su párrafo segundo que para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley de Desarrollo Urbano sostenible del Estado de Chihuahua, el Municipio notificara y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.
El H. Ayuntamiento de Chihuahua es la autoridad competente para aprobar las modificaciones menores, así lo establece el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua en su artículo 24.

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

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

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

b. ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

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

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

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

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática. Mediante la participación de los diversos sectores sociales recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad

para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.

La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación.

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

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

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

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

Ley de Planeación

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

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

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

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

Ley General de Asentamientos Humanos

A partir de reformas y adiciones a la Constitución, y en particular las del artículo 73, del 6 de febrero de 1976, es expedida la Ley General de Asentamientos Humanos, cuya última reforma fue publicada el 21 de julio de 1993. Esta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; 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; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar los correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

El artículo 9º dispone 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".

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En su sección IV, titulada: "Regulación ambiental de los asentamientos humanos", del capítulo IV, artículo 23, establece los criterios que deben considerarse en materia de asentamientos humanos, para los planes o programas de desarrollo urbano. Lo anterior

con objeto de contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos.

c. AMBITO ESTATAL

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Explotación de bancos de materiales y depósito de 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;

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

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

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

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

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

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

XXI. Diseñar y ejecutar programas y acciones para:

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

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

c. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares.

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

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

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

Municipales de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

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

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

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

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

A). El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes.

B). El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;

C). La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;

D). La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;

E). La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;….

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

I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;

II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;

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

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

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

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

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

X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio y;

XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

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

I. Participar en la formulación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y los planes directores urbanos;

II. Estudiar, opinar y proponer al municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El artículo 36 de la norma que nos ocupa, define a la regulación ambiental de los asentamientos humanos como "*el conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda que llevan a cabo los Gobierno Estatal y Municipales, para mantener, mejorar o restaurar el equilibrio de los asentamientos humanos con los elementos naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población*."

Así mismo, la fracción I del artículo 38 de la Ley citada, establece que la formulación y aplicación de las políticas locales de desarrollo urbano y vivienda será uno de los criterios específicos que deben de ser considerados en la regulación ambiental de los

asentamientos humanos, y en el ámbito local, es el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua el instrumento que recoge estos criterios.

Constitución Política del Estado de Chihuahua

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

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

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

Entre sus artículos relativos se encuentran:

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población. Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados".

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

I. A Nivel Estatal:
a) El Plan Estatal de Desarrollo.

b) Los Programas de Mediano Plazo:
- Sectoriales
- Regionales
- Especiales
- Institucionales

c) Los Programas Operativos Anuales.
d) El Convenio Único de Desarrollo.
e) El Presupuesto de Egresos del Estado.
f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

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

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

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

3. ANTECEDENTES

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

Definición del área de estudio.

El área de estudio considerada comprende una superficie aproximada de 1,119 has, delimitado físicamente de la siguiente manera:

- Al norte se define por el trazo de la Av. Francisco Villa desde su intersección con la Av. Washington, hasta su entronque con la Av. Misión del Bosque abarcando los nuevos desarrollos de CTU, siguiendo su trazo hasta la futura vialidad Poniente 5.
- Al oeste, sigue precisamente con el trazo de la futura vialidad Poniente 5, hasta el límite del ejido La Haciendita.
- Al sur se define por el trazo del ejido y continúa su trazo por el límite de los Fraccionamientos Residencial La Cantera y Cumbres en sus diferentes etapas.
- Al este sigue el trazo de la Av. Washington.



Vista del área de estudio y de aplicación.

Para la definición del área de estudio se tomaron en cuenta los siguientes criterios:

1. El Complejo Industrial Américas, uno de los más importantes detonadores económicos de la zona.
2. El corredor comercial Avenida de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta en el tramo de la Av. Mirador a la Av. Fco. Villa.
3. Los desarrollo habitacionales de reciente creación localizados en parte del ex - ejido La Haciendita y los desarrollos residenciales ya consolidados como lo es el Residencial San Francisco y Fracc. La Cantera.
4. La identificación de las zonas homogéneas determinados por características similares como lo son comercios y equipamientos educativos de la zona.

La zona de estudio del presente documento de planeación comprende el ámbito de influencia o contexto, cubriendo una superficie mayor a la del predio para un análisis más extenso y de influencia.

Ver plano 01

Definición del área de aplicación.

La superficie de aplicación del presente documento de planeación suma una superficie de **11,898.315m2**. Se trata de seis polígonos localizados en el ejido La Haciendita, las superficies se distribuyen de la siguiente manera.

LOTE 1: 2,495.314 LOTE 2: 2,499.952 LOTE 1: 2,495.060 LOTE 1: 2,525.023	USO H25
10,015.349	
SOLAR 1: 592.433 SOLAR 2: 1,290.533	USO CYS PARA ACCESO
11,898.315	



Vista de los polígonos de aplicación.

El acceso principal UNA VEZ FUSIONADOS TODOS LOS PREDIOS se dará por la Prol. Avenida La Cantera, de los cuales dos lotes (solar 1 y 2) ya cuentan con el uso de

comercio y servicios requerido pero una vez fusionados servirán de acceso al resto de la superficie ya que cuatro lotes cuentan con uso habitacional H25.

Ver plano 02 y 03.

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

- Al norte colinda con el Fracc Mision del Bosque Etapa 1.
- Al este con el solar No. 3 del Ejido La Haciendita.
- Al poniente con tierras de uso común del Ejido.
- Y al sur colinda con el trazo de la Prol. Av. La Cantera.

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

La ciudad capital cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano publicado en el mes de diciembre del 2009, fecha en la que fue autorizado por el Cabildo local y su última actualización data del 5 de octubre del 2013.

El P.D.U. es un instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, el cual dispone en los predios uso de suelo Habitacional H25 y Comercio y Servicios, éste último derivado de una modificación al PDU 2040 autorizada el 5 de octubre del 2014.

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL H25	10,015.349
COMERCIO Y SERVICIOS	1,882.97
TOTAL	11,898.315

Ver plano 03

Como ya se mencionó anteriormente, el uso habitacional no permite construir el fin propuesto debido a que dentro de los giros prohibidos se encuentran las oficinas, comercios de especialidades, estacionamientos, sucursales bancarias, agencias, restaurantes, centros comerciales, etc, sin mencionar aun los usos condicionados.

En cuestión de vialidades, el PDU muestra que el ancho de la Prol. de la Av. La Cantera ya está delimitado debido a que se construyeron sus cuerpos laterales (con una sección de 45.00 metros), sin embargo faltan los cuerpos centrales y sus banquetas. Ésta es una vialidad primaria, que aunque en este Plan no se menciona como corredor en el tramo estudiado, en el Reglamento de Desarrollo Urbano si lo está constituida como tal.

Ver plano 11 y 12.

4. DIAGNÓSTICO

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

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

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

En Chihuahua coinciden ejes carreteros y corredores de gran importancia como lo son:

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

Lo anterior, le ha conferido a la ciudad un importante papel en el desarrollo del norte del país. Es lugar de paso de mercancías, enclave industrial y sitio estratégico para el desarrollo de comercio, negocios y turismo; sin dejar detrás que contiene la mayor concentración de servicios de calidad en la región, como los equipamientos de salud, recreación, deporte y educación.[1]

La ciudad de Chihuahua contiene la mayor concentración de servicios de calidad en la región, como los equipamientos de salud, recreación, deporte y educación.

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo, debido a que ha tenido un crecimiento importante durante la última década, llegando al 2007 a contar una área urbana que alcanza una cobertura de 20,937.36 has., con una población para el área urbana de Chihuahua de 748,518 habitantes, que representan el 97.2% de los habitantes del Municipio.

Actualmente, es una ciudad que continúa creciendo por efectos de la inmigración y el crecimiento natural de la población.

[1] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano vigente, capítulo de Antecedentes.*

Las actividades secundarias (industria) en la ciudad se concentran empresas en el ramo automotriz, electrónico y eléctrico; y actividades terciarias (comercio y servicios), han sido hasta la fecha pivote del desarrollo social y urbano de Chihuahua.

La tendencia de crecimiento urbano se ha dado hacia el norte y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una tendencia constante hasta nuestros días.

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

De acuerdo al PDU vigente el fundo legal de la ciudad tiene una superficie total de 78,289.38 has., conformados por 20,937.86 has como área urbana al año en que fue publicado, de acuerdo a la mancha urbana actual se cuenta con 24,381.06 has aproximadamente. [2]

Uno de los factores que ha incidido en el crecimiento urbano y más que nada al poniente de la ciudad es la construcción de vivienda nueva y la edificación de nuevos parques industriales y comercios, este último desarrollándose mayoritariamente alrededor del predio en estudio.

Esta zona de influencia al predio se encuentra en un contexto de corredores urbanos, cercano se encuentra el Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, representando los espacios de mayor actividad urbana por su oferta de servicios y comercio especializado y en segundo término la Av. Silvestre Terrazas, concentrando servicios y comercio local.

Al año 2012 se muestra un incremento del 60% en la construcción comercial en el periférico de la Juventud con la edificación de centros comerciales, hospitales y vivienda vertical de lujo, al ser autorizados cerca de 400 mil m2 en construcción en obras que actualmente se realizan.

El más reciente de estos desarrollos inició en meses recientes, se trata de una inversión del Grupo CARSO que construye en el crucero formado por las Avenidas de la Juventud y Francisco Villa la Clínica Star Médica que iniciará operaciones en el presente año.

A este dinamismo de inversiones que experimenta La avenida de la Juventud se han sumado desarrollos de vivienda vertical de lujo como es el caso de la torre residencial

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

Cénit que cuenta con 21 niveles. En seguida de Torre Cénit se edificará con el mismo concepto de departamentos en régimen de condominio la torre de 32 pisos Lúmina.

Esta tendencia hacia lo vertical genera mayor densidad y aprovechamiento al máximo del terreno, con lo que se reduce la construcción de ciudades dormitorio, que por estar lejos de centros de trabajo y escuelas permanecen solas durante el día.

A un costado de Plaza Tolsá se construye un edificio de 7 niveles que albergará oficinas y contiguo a éste otro más destinados a locales comerciales.

Otro ejemplo de estos grandes proyectos es la tienda COSTCO, localizada en esquina del Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y Av. la Cantera, cuya principal actividad es la comercialización de productos basado en compras de mayoreo.

En la parte sur de esta importante vialidad, específicamente en la esquina de las calles Hacienda de Carrizales y California, se inauguró Lowe´s, cadena orientada a la venta de artículos para la industria de la construcción y decoración del hogar.

Por lo anterior y por la accesibilidad mediante la Av. La Cantera hacia el Perif. de la Juventud se observa que la zona cuenta con gran potencial para consolidarse también por completo en un corredor comercial y de servicios que complemente a éste último. Cuenta con infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, electricidad y comunicación, con sus vialidades secundarias o colectoras que alimentan a éste gran corredor.

b. TENENCIA DE LA TIERRA

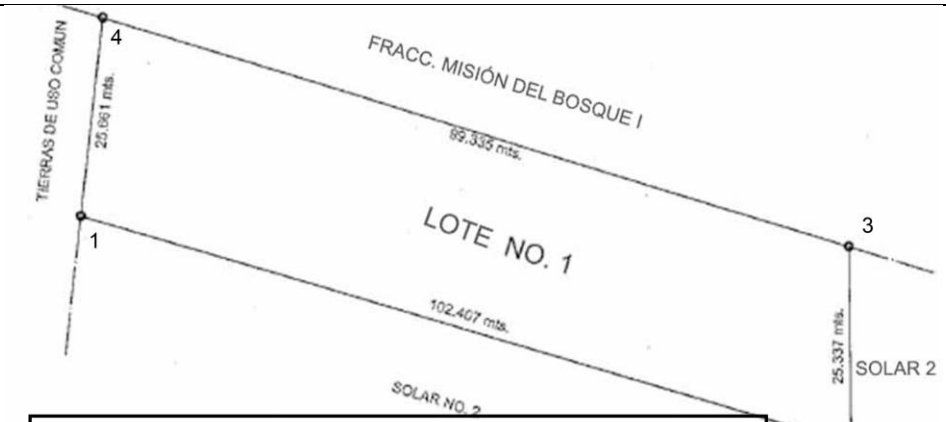
La superficie sujeta a la propuesta de modificación menor es propiedad de Inmobiliaria Calenda S.A. de C.V.



Vista del terreno que aplica a esta modificación

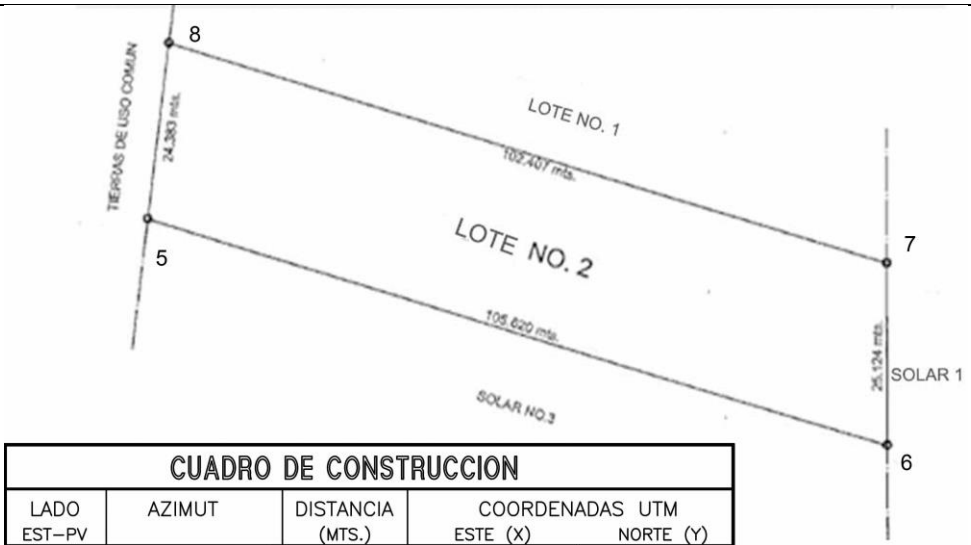
Los polígonos y sus colindancias se muestran a continuación mediante una imagen correspondiente al plano catastral, las cuales serán fusionadas toda vez que el estudio haya sido dictaminado procedente:

LOTE 1



CUADRO DE CONSTRUCCION				
LADO EST–PV	AZIMUT	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM ESTE (X)	NORTE (Y)
1–2	107°22'35.55"	102.159	388,379.1801	3,169,641.6173
2–3	01°0'44.04"	25.337	388,476.6767	3,169,611.1075
3–4	287°56'42.76"	99.335	388,477.1243	3,169,636.4406
4–1	187°42'27.86"	25.661	388,382.6218	3,169,667.0464
AREA = 2,495.314 m2				

LOTE 2



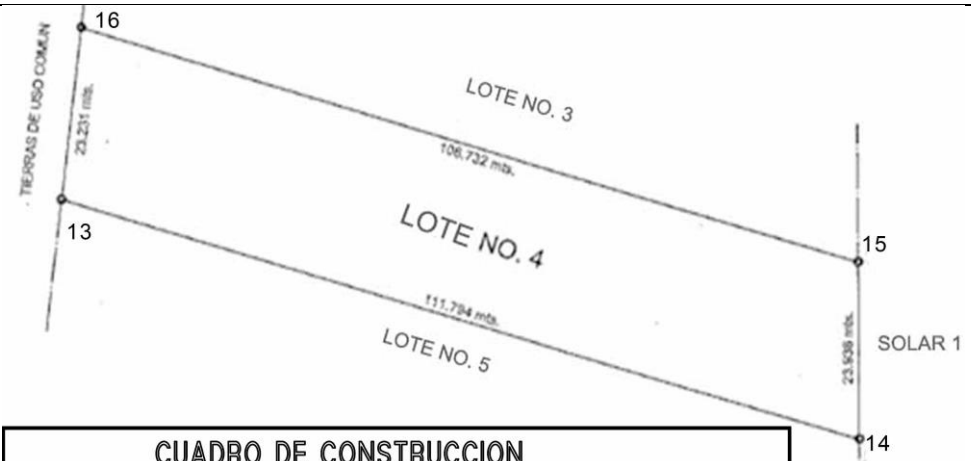
CUADRO DE CONSTRUCCION				
LADO EST–PV	AZIMUT	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM ESTE (X)	NORTE (Y)
5-6	107°24'51.72"	105.242	388,375.8387	3,169,617.4767
6-7	01°0'44.04"	25.124	388,476.2574	3,169,585.9798
7-8	287°22'35.55"	102.210	388,476.7012	3,169,611.0999
8-9	187°49'15.33"	24.375	388,379.1556	3,169,641.6250
AREA = 2,499.952 m2				

LOTE 3



CUADRO DE CONSTRUCCION				
LADO EST–PV	AZIMUT	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM ESTE (X)	NORTE (Y)
9-10	107°26'56.71"	108.510	388,372.4665	3,169,594.1373
10-11	01°0'44.04"	24.335	388,475.9831	3,169,561.5998
11-12	287°24'51.72"	105.620	388,476.4130	3,169,585.9310
12-13	187°42'27.86"	23.617	388,375.6340	3,169,617.5409
AREA = 2,495.060 m2				

LOTE 4

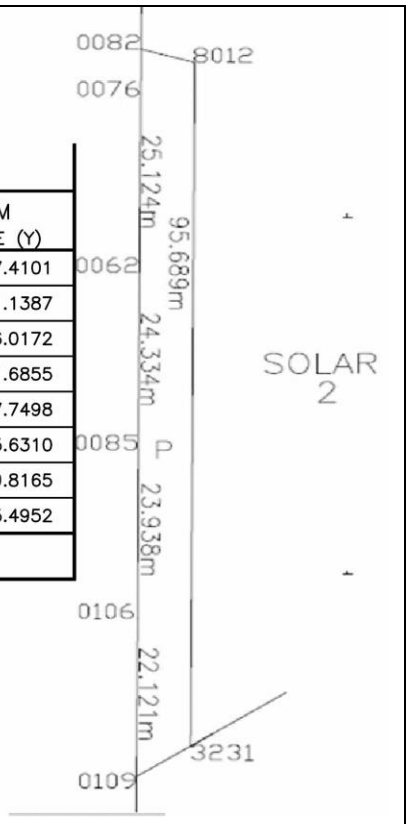


CUADRO DE CONSTRUCCION				
LADO EST–PV	AZIMUT	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM ESTE (X)	NORTE (Y)
13-14	107°28'40.08"	111.620	388,369.1993	3,169,571.1557
14-15	01°0'44.04"	23.938	388,475.6662	3,169,537.6322
15-16	287°26'56.71"	108.621	388,476.0891	3,169,561.5664
16-17	188°5'28.81"	23.213	388,372.4665	3,169,594.1373
AREA = 2,525.023 m2				

SOLAR 1

CUADRO DE CONSTRUCCION

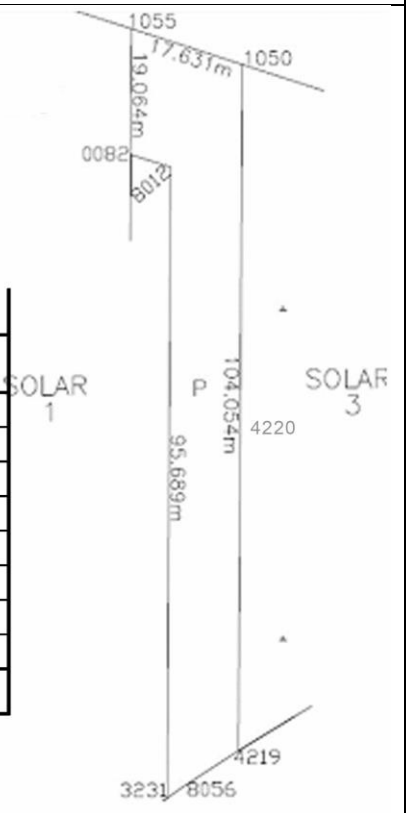
LADO EST–PV	AZIMUT	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM ESTE (X)	NORTE (Y)
82-76	180°50'50.63"	6.272	388,476.8441	3,169,617.4101
76-62	180°50'49.17"	25.124	388,476.7513	3,169,611.1387
62-85	180°50'48.31"	24.334	388,476.3799	3,169,586.0172
85-106	180°50'39.29"	23.938	388,476.0203	3,169,561.6855
106-109	180°50'56.82"	22.121	388,475.6676	3,169,537.7498
109-3231	55°22'44.88"	7.367	388,475.3398	3,169,515.6310
3231-8012	00°50'48.58"	95.689	388,481.4023	3,169,519.8165
8012-82	287°46'37.51"	6.272	388,482.8165	3,169,615.4952
AREA = 592.433 m2				



SOLAR 2

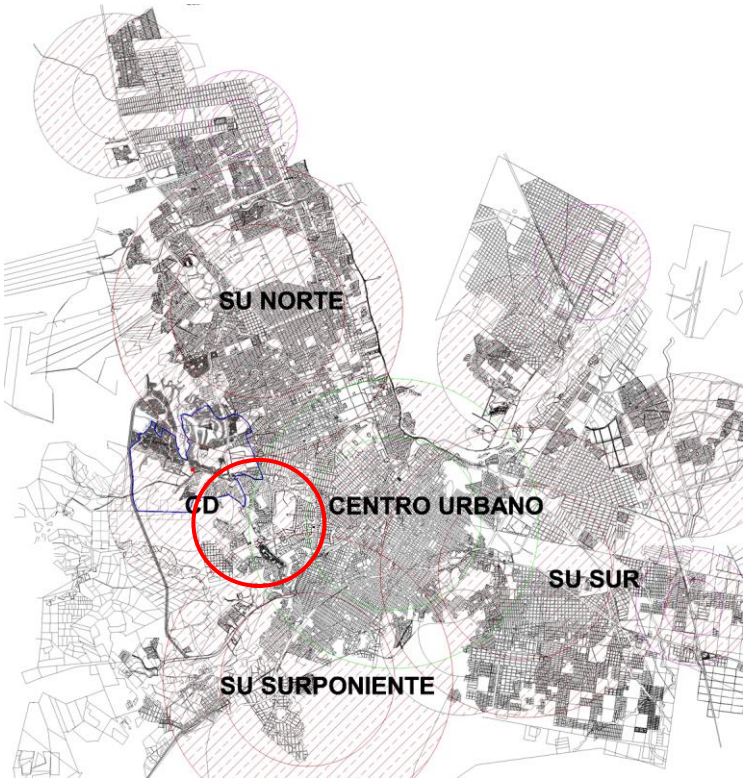
CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST–PV	AZIMUT	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM ESTE (X)	NORTE (Y)
1055-82	180°50'50.63"	6.272	388,476.8441	3,169,617.4101
82-8012	180°50'49.17"	25.124	388,476.7513	3,169,611.1387
8012-3231	180°50'48.31"	24.334	388,476.3799	3,169,586.0172
3231-8056	180°50'39.29"	23.938	388,476.0203	3,169,561.6855
8056-4219	180°50'56.82"	22.121	388,475.6676	3,169,537.7498
4219-1050	55°22'44.88"	7.367	388,475.3398	3,169,515.6310
4219-4220	00°50'48.58"	95.689	388,481.4023	3,169,519.8165
1050-1055	287°46'37.51"	6.272	388,482.8165	3,169,615.4952
AREA = 592.433 m2				



c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

La estructura urbana se entiende como un sistema conformado por elementos lineales o corredores que forman entre sí zonas internas. Son un 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.



En el caso que nos ocupa para la ciudad de chihuahua, está compuesta por un centro urbano, tres sub centros y varios centros de distrito. El predio en estudio se localiza en un centro de distrito que está en proceso de consolidación tal y como se muestra en la siguiente imagen.

Esta tendencia expansiva en la estructura de la ciudad comienza desde la década de los 80's al ampliar las reservas de crecimiento urbano hacia el norte y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una constante hasta nuestros días.

En consecuencia se realizan grandes obras viales para fomentar la accesibilidad regional. Las zonas proyectadas al desarrollo bajo dicha tendencia fueron el norte, el poniente y en menor grado pero con una relevancia significativa el oriente.

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

En ese sentido, destacan el Periférico de la Juventud, la Av. La Cantera, la Av. Francisco Villa y la Av. Américas, que además de facilitar la comunicación a largas distancias facilita el desarrollo nuevas construcciones.

Contenidas dentro de estos ejes principales, se encuentran las zonas homogéneas identificadas de la siguiente manera:

Zonas habitacionales

La zona homogénea que predomina está representada por los usos de suelo habitacionales, en la que se puede identificar diferencias en tamaños de vivienda, lotes y topologías arquitectónicas, predominando la densidad H45, H35 y H25, así como el H12.

Ver plano 08.

Zonas comerciales

La zona comercial se presenta más que nada en el Periférico de la Juventud con centros comerciales de gran tamaño, en cambio a lo largo del resto de las vialidades como lo es la Av. Cantera, Av. Francisco Villa y Av. Américas predomina el comercio espontaneo, minorista y de menor escala.

Ver plano 09.

Zonas de equipamiento educativo y de recreación y deporte

Los usos de suelo para equipamiento educativo se han desarrollado en el área de estudio pero más que nada en las inmediaciones de la Prol. de la Cantera en una zona en proceso de consolidación. Los más representativos son el Instituto América, Colegio Montessori, ITECH, ISAD y la URN, Colegio Chihuahua, etc.

d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

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

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

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

El predio se localiza en el poniente de la ciudad, donde los **Núcleos de actividad y atractores** con mayor concentración localizados en el contexto es el Complejo Industria Américas, mayor atractor y generador de empleos en la ciudad.

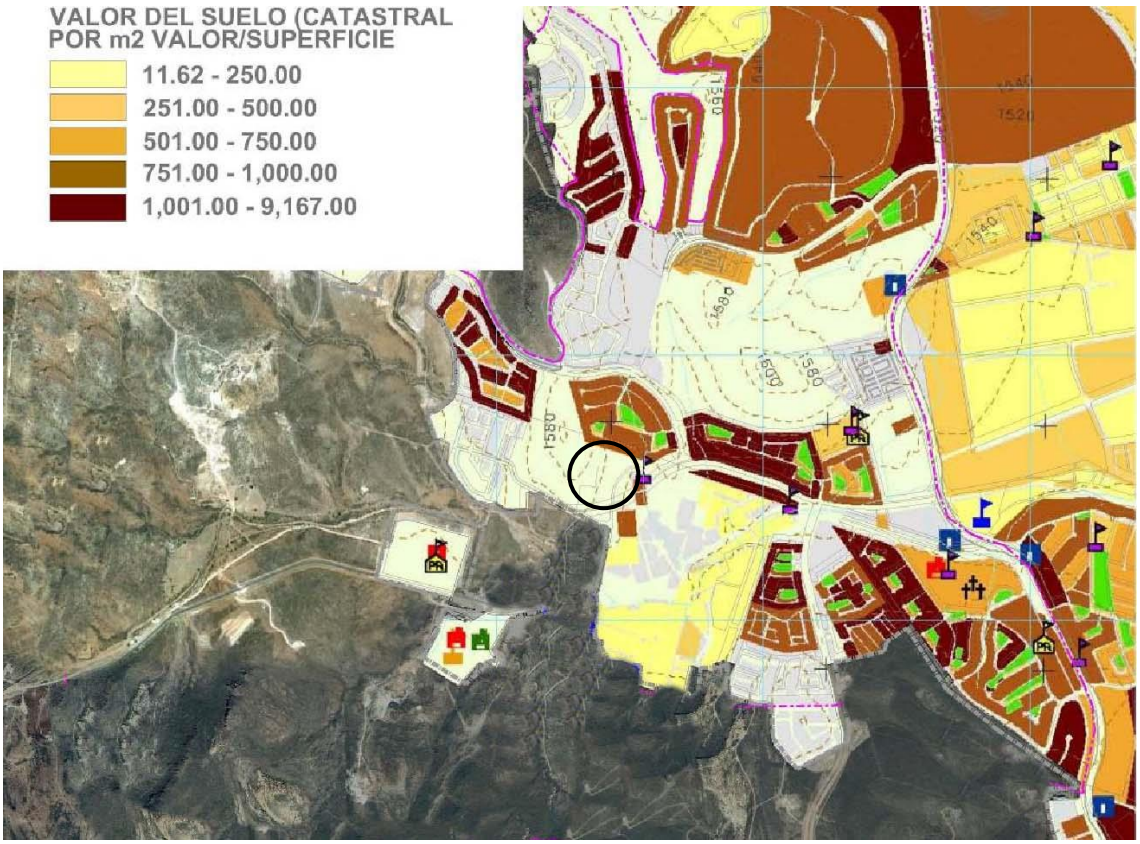
Otros núcleos atractores de actividad son los equipamientos educativos que existen en la zona, los más relevantes son de cobertura regional como lo son la UTECH, URN, Colegio América, Asociación Montesori de Chihuahua A.C., Colegio Canadiense, ISAD

y Universidad Autónoma de Durango, este tipo de equipamientos generan un gran número de viajes, todos ellos desde sitios lejanos, inclusive muchos de ellos de fuera de la ciudad.

En el área de estudio el corredor urbano constituido por el periférico de la Juventud, conforma un anillo periférico de la ciudad, en el que se desarrollan actividades comerciales y de industria que conllevan a actividades importantes que se desarrollan en la vialidad. En este caso es el sector de comercio y servicios de mayor presencia la zona.

e. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores como topografía, tipo de suelo, servicios, infraestructura, etc., en este caso por ser un predio que cuenta con todos esos atractivos y en una zona de mayor plusvalía en la ciudad más que nada por estar localizado en un corredor de servicios y comercial, el suelo está en un rango de $500 hasta $1,500 pesos el metro cuadrado en valor catastral pero el valor comercial es mucho más alto llegando hasta los $2,500 pesos por metro cuadrado, cuando se cuenta con la urbanización completa.



Valores del Suelo (información, PDU 2040)

f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

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

Los resultados definitivos tabulados básicos de población y vivienda del conteo 2010 realizados por el INEGI, cuentan con las siguientes tasas de crecimiento poblacional para el estado de Chihuahua, donde se observa un comportamiento de reducción:

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

La tasa de crecimiento se calculó con las cifras correspondientes a las fechas censales y conteos.

Análisis poblacional del Municipio de Chihuahua

En el año 2010 se contaron en el Municipio de Chihuahua **819, 543 habitantes**, se cuenta con 420,048 mujeres y 399,495 hombres; la tasa de crecimiento de población anual de acuerdo al censo 2010, es de **1.07%** mientras que en el censo 2000 era de 1.6%, en 1980 de 3.9% y en 1970, la población alcanzó un crecimiento anual de un 5.5%, lo que denota una desaceleración de la tasa de población.[3]

La densidad poblacional actual de la ciudad de Chihuahua donde estará localizado el desarrollo es de 33.61 habitantes por hectárea, suponiendo una superficie urbana de 24,381.06 has.[4]

Año	Población total	Tasa de crecimiento poblacional	Superficie urbana (has)	Densidad de población (hab/ha)
1960	150,430			
1970	257,027	5.5	3,815.78	67.35
1980	385,603	3.9	8,489.16	45.42
1990	516,153	3	15,097.91	34.18
1995	613,722	3	16,515.04	37.16
2000	657,876	1.6	18,055.04	36.43
2005	713,613	4.4	19,024.07	37.51
2010	819,543	1.07	24,381.06	33.61

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

[3] *Fuente: Datos de 1970, PDU de la ciudad de Chihuahua 1983, PDU 2000 Y Censo de Población y Vivienda 2010.*
[4] *Dato elaborado en base a la traza hasta el 2010 de la ciudad de Chihuahua, por lo tanto se considera aproximada.*

- Alfabetismo y escolaridad

El XII censo de población y vivienda 2000, INEGI representa resultados de la población de 6 a 14 años el 93% que sabe leer y escribir, a la fecha se presenta más bajo el índice de analfabetismo, de acuerdo al censo 2010, la población de 5 y más años que cuenta con primaria es de 206,910 habitantes, el 25.24% de la población total de la ciudad, la población de 18 y más con nivel profesional es de 141,864 habitantes, el 17.31% y con posgrado el 1.62%.[5]

Estos indicadores nos permiten visualizar la necesidad de inversión en la educación media y superior, tomando en cuenta que la ciudad constituye el centro principal de influencia a nivel estatal por ser la capital y concentradora de los poderes del estado.

- Sector económico

Los indicadores en cuanto a la posición que ocupa la población económicamente activa (PEA) en la ciudad es de 351,995 habitantes, que representa el 42.95% de la población, esta es la cantidad de personas que se han incorporado al mercado de trabajo, es decir, que tienen un empleo o que lo buscan actualmente.

PEA	PEA MASCULINA	PEA FEMENINA
347,877	210,627	137,250

Tabla de población ocupada en la ciudad. Fuente: INEGI, Censo 2010.

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

POCUPADA	POCUPADA MASCULINA	POCUPADA FEMENINA
330,716	198,274	132,442

Tabla de población ocupada en la ciudad. Fuente: INEGI, Censo 2010.

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

Territorialmente hablando, el índice de densidad de empleo en la ciudad de chihuahua señala una concentración de éste en el centro y sub centros de la ciudad, además del sector donde se localiza el predio que abarca los corredores de mayor relevancia en la ciudad.

En el contexto inmediato al predio en estudio la mayoría de la población cuenta con ingresos de 5 salarios mínimos y más, lo anterior debido a la existencia de fraccionamientos de tipo residenciales. El perfil socioeconómico predominante de las

[5] *Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010*

familias asentadas en la zona poniente de la ciudad de Chihuahua, se deduce que es de nivel medio a alto, mismos que se les ofertará la vivienda que se pretende desarrollar en este proyecto.

- Sector salud

En cuestión de servicios de salud se observa que al año 2010 había 663,832 habitantes derechohabientes a servicios de salud, los cuales 469,966 contaban con IMSS e ISSSTE, el resto con otros servicios.

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

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

De acuerdo a información otorgada por el INFONAVIT (personas que cuentan con servicio de salud de IMSS) en el municipio de Chihuahua existen 53,943 personas con crédito que aún no lo han utilizado, lo cual justifica en gran parte la propuesta del desarrollo.

- Sector habitacional

En cuestión de vivienda y urbanización en la ciudad de Chihuahua se calculan 3.5 habitantes por vivienda y se cuenta con un total de 237,106 viviendas.[6]

Las viviendas particulares que disponen de agua de la red pública son 222,833, un 93.98% de la ciudad, las que disponen de energía eléctrica son un poco más con 227,587 viviendas y las que disponen de drenaje son 225,866 viviendas. En cuestiones constructivas las viviendas particulares que disponen de piso diferente al de tierra son 224,842.

De acuerdo a datos del INEGI, censo 2010, aún existen necesidades de vivienda, las cuales se obtuvieron comparando el número total de hogares existentes en el municipio de 228,638 y estos corresponden a 237,106 viviendas, de manera que se tiene un déficit neto de 8,468 hogares sin vivienda.

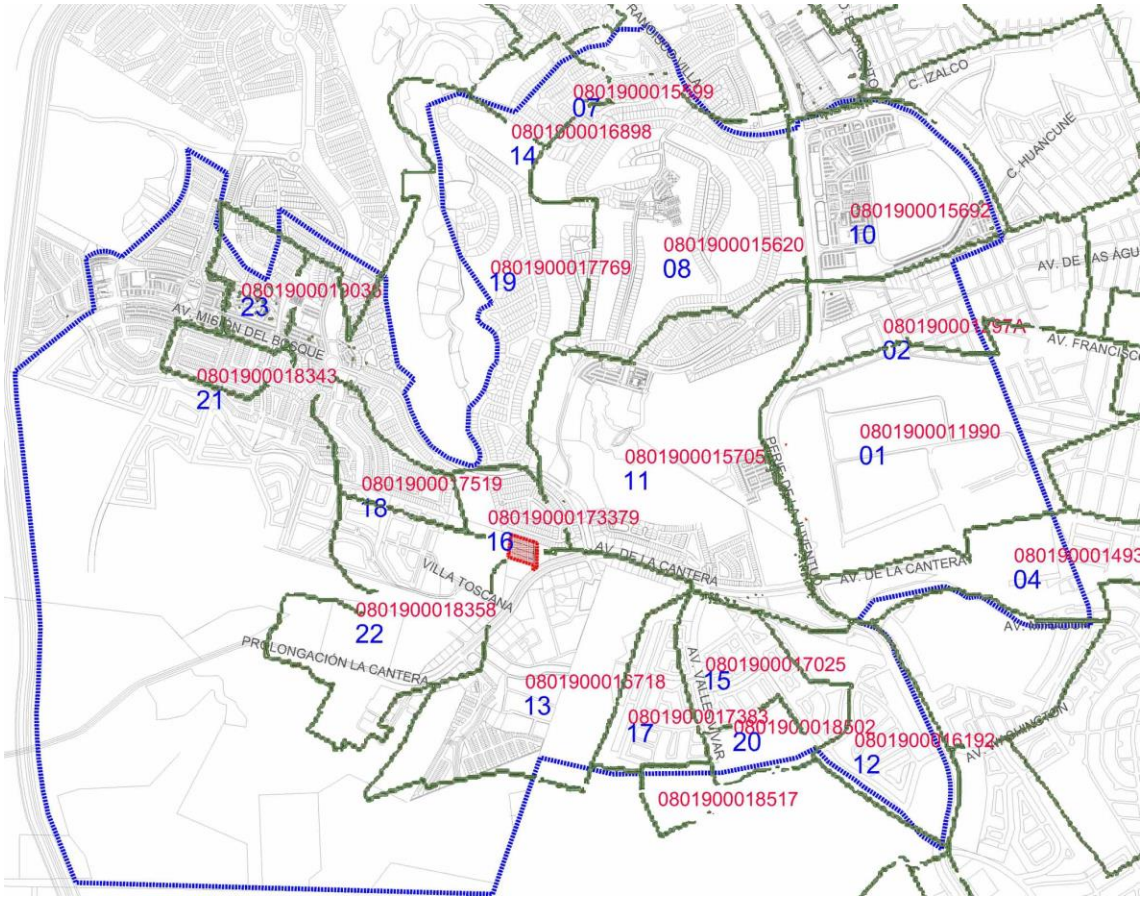
Las personas casadas actualmente en la ciudad de chihuahua son 23,554 y 4,830 se encuentran separados.

[6] *Fuente: Conteo de Población y Vivienda 2010.*

Otro dato importante es que en la ciudad de Chihuahua de acuerdo al registro civil se generan en promedio 16,800 matrimonios por año lo que genera una necesidad de vivienda. [7]

Análisis del área de estudio

En el área de estudio se cuenta con 19 AGEBS (áreas geo-estadísticas básicas), sumando una población total de 15,728 habitantes de acuerdo a la información por Ageb del Censo 2010, los cuales se muestran en la siguiente imagen, con las poligonales correspondientes a cada área geoestadística.



Imgen de las áreas geostadisticas básicas (Agebs). Fuente:Elaboración propia en base al INEGI, Censo 2010.

La población femenina (173 personas) del área de estudio es casi igual en proporción que la masculina (169 personas) en la siguiente tabla se muestra la población por agebs localizados dentro del área de estudio:

[7].*Idem.*

No. AGEB	Población Total	Población Femenina	Población Masculina
11990	1,731	936	795
1297A	4,223	2,233	1,990
14938	2,048	1,101	947
15599	1,893	1,020	868
15620	1,046	530	516
15692	0	0	0
15705	1,013	517	496
16192	382	197	185
16718	512	261	251
16898	292	152	140
17025	655	324	331
17379	315	153	162
17383	516	244	272
17519	272	134	138
17769	477	243	234
18502	11	No especificado	No especificado
18343	182	89	93
18358	141	72	69
19036	19	12	7
	15,728	**173**	**169**

Tabla con datos de población en el área de estudio. Fuente: elaboración propia en base al IINEGI, Censo 2010, información por Agebs.

Vivienda

Al año 2010 existen 8,513 viviendas dentro del área de estudio con un total de 7,166 habitadas, el 15% aproximadamente cuenta con jefatura femenina y el resto con jefatura masculina.

AGEB	Total de Viviendas	Habitadas
11990	608	540
1297A	1,315	1,183
13060	1,013	847
14938	682	603
14942	918	797
14957	951	822

15599	622	518
15620	323	259
15688	383	326
15692	0	0
15705	296	262
16192	130	100
16718	168	132
16898	86	75
17025	223	173
17379	104	88
17383	109	145
17519	99	72
17769	158	123
18502	7	3
18343	99	55
18358	83	38
19036	136	5
	8,513	**7,166**

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

Sector económico del área de estudio

En cuanto a la posición que ocupa la población económicamente activa (PEA) en el área de estudio es de 6,460 habitantes, que representa el 40.71% de la población, esta es la cantidad de personas que se han incorporado al mercado de trabajo, es decir, que tienen un empleo o que lo buscan actualmente.

AGEB	PEA	Población No Economicamente Activa	Población Ocupada	Población Desocupada
11990	763	665	732	31
1297A	1,923	1,476	1,826	97
14938	864	749	835	29
15599	761	685	732	29
15620	386	411	385	Dato confidencial
15692	0	0	0	0
15705	401	336	389	12
16192	132	140	131	4
16718	182	146	175	7
16898	108	86	105	3

17025	250	224	246	4
17379	128	72	128	0
17383	185	187	182	3
17519	109	82	108	Dato confidencial
17769	148	150	148	0
18502	No especificado	No especificado	No especificado	No especificado
18343	71	37	71	0
18358	43	39	43	0
19036	6	6	6	0
	6,460	**5,491**	**6,242**	**219**

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

En cuanto a la población ocupada, se observó que es casi igual a la PEA, con una población de 6,242 personas, el 39.8% del total de la población. A su vez la población desocupada es de 219 personas.

Con la tabla anterior concluimos que existe poca demanda de empleo en la zona, ya que la población desocupada solamente es el 2.04% de la población total, lo que es bastante bueno pero no deja de ser un punto a cubrir.

Sector salud del área de estudio

En cuanto a la posición que ocupa la población derechohabiente a servicios de salud se observa que es de 12,782 habitantes, la mayoría cuenta con IMSS, 6,657 personas y 1,211 cuenta con ISSSTE, del seguro popular solamente 851 habitantes.

AGEB	Población Derecho-habiente	Población con IMSS	Población con ISSSTE	Población con Seguro Popular
11990	1,421	828	192	94
1297A	3,446	2,590	275	240
14938	1,515	855	202	187
15599	1,662	780	258	92
15620	898	157	37	10
15692	0	0	0	0
15705	882	412	66	5
16192	296	79	25	0
16718	306	88	7	205
16898	243	101	16	5
17025	557	196	29	0
17379	260	127	19	Dato confidenciale

17383	420	159	33	3
17519	218	122	25	7
17769	412	79	9	Dato confidenciale
18502	No especificado	No especificado	No especificado	No especificado
18343	140	34	11	0
18358	94	46	7	3
19036	12	4	0	0
	12,782	**6,657**	**1,211**	**851**

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

Con lo anterior se concluye que a pesar de que el 85% de la población cuenta con servicios de salud, se tiene que cubrir la demanda del 15% restante, ya sea por medio de algún empleo o haciéndolos participes del seguro popular.

g. MEDIO NATURAL

Clima

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

Geología

No se presentan fallas geológicas. Al no existir ningún grado de callamiento, en la planeación de estas obras no es necesario considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y para seguridad los futuros habitantes.

En el área de estudio se encontraron 2 clases de roca, sedimentaria e ignea extrusiva los cuales se pueden encontrar combinados con unidades de roca, así mismo con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura.

Ver plano 04.

Edafología

El suelo que predomina es la lutita-caliza, de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), son suelos que se encuentran comúnmente en las zonas áridas presentan un contenido moderado de materia orgánica y ligeramente arcilla. No se constituyen como suelos problemáticos, solo que se debe tomar las debidas precauciones en las cimentaciones.

Ver plano 05.

Uso del suelo y vegetación

La vegetación del área de estudio es escasa predominando el matorral desértico y vegetación halófila, regularmente se presentan en pequeñas comunidades. Las comunidades de vegetación secundaria y pastizal natural generalmente ocupan zonas moderadamente más altas.

Las especies representativas del área de aplicación es el matorral subinerme; existen zacate buffel (penicetum ciliari), ocotillo (Fouquería splendes), gatuño (Mimosa biuncifera), para el pastizal inducido: navajita (Bouteloua Gracilis), toboso (Hilaria Mutica), entre otros.



Vista de la vegetación del predio.

Pendientes topográficas

La topografía específica del territorio donde se ubica el predio en estudio, fluctúa entre el 9 y el 12%.

En general los rangos de pendientes que se identificaron en la zona de estudio son los siguientes:

0 a 6%.- El 11% del área de aplicación presenta estas pendientes. Generalmente no presentan dificultad para el desarrollo urbano sobre todo para el tendido de redes de drenaje, se consideran aptas para el desarrollo urbano.

6 al 15 %.- El 45% presenta estas pendientes que son aptas para el desarrollo urbano ya que no representan dificultad para el tendido de redes y vialidades.

15 al 25%.- El resto de la zona cuenta con estas pendientes, aunque no son de alto riesgo presentan cierta dificultad para la construcción, lo cual se debe tomar en cuenta al momento de proyectar.

En conclusión las pendientes son aptas para el desarrollo, aun así siempre se deberán considerar las pendientes topográficas para llevar a cabo los movimientos de terracería para el aprovechamiento óptimo del predio.

Ver plano 06.

Hidrología superficial

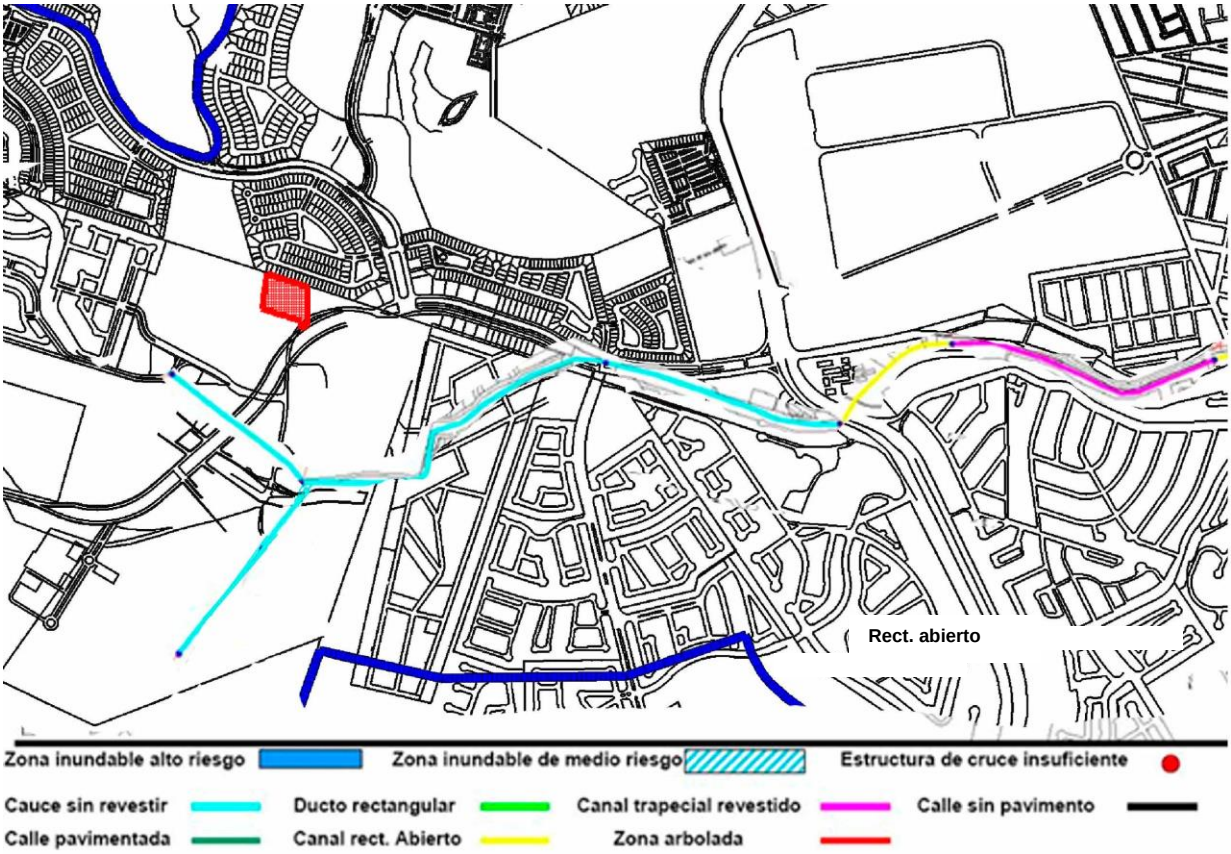
En el aspecto hidrográfico, se localiza en la cuenca de la Cantera, las pendientes fluyen hacia el sur, rumbo a la Prol. Av. La Cantera, con ligeros escurrimientos que corresponden a la topografía, mismos que descargan finalmente las aguas pluviales al arroyo La Cantera, localizado a 430 metros de distancia.

El arroyo La Cantera es de gran tamaño, inicia desde el poniente del predio, se encuentra de manera natural en esta zona y revestido a partir del Perif. de la Juventud hasta su confluencia con el Río Chuviscar.

Ver plano 06.

En el Plan Sectorial de Agua Pluvial de Chihuahua, se levantó un total de 6.459 kms del arroyo "La Cantera", de los cuales 1.630 kms son sin revestir, 3.046 son de canal rectangular, 0.753 kms son de canal trapezoidal y 1.030 kms son de canal rectangular subterráneo.

El Arroyo "La Cantera" nace al poniente de la ciudad de Chihuahua y su cauce principal comienza cuando se le une un arroyo que pasa por el lado sur de la Universidad Tecnológica de Chihuahua (UTECH), que viene de la sierra del lado oeste, su punto de confluencia se marcó en las coordenadas 388366E y 3169092N y una elevación de 1510 msnm.(C 0+000).



Estado del arroyo La Cantera
Fuente: Plan Sectorial de Agua Pluvial.

Aguas Subterráneas

El sentido de las corrientes subterráneas es de suroeste a este, siguiendo la dirección del del arroyo La Cantera, en el caso del predio la dirección de los escurrimientos pluviales son de noreste- sureste. Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define un material consolidado con posibilidades bajas de absorción al subsuelo, por lo tanto la zona no puede ser fuente de recarga al acuífero.

Ver plano 07.

h. MEDIO CONSTRUIDO

Vivienda

Los usos habitacionales en las zonas de estudio, tienen diferentes caracterizaciones en función de su densidad, tipo de construcción, nivel socioeconómico y grado de urbanización e integración urbana.

En general, predomina el comercio y la vivienda de alto costo tipo medio-alto a alto, siendo la mayoría de éstas de reciente creación, es de baja densidad (35 y 25 viv/ha), debido a que se han generado fraccionamientos de altos ingresos, las cuales cuentan con buena calidad de construcción, con techos de concreto, las paredes de tabique o block, piedra, cantera, cemento o concreto y; el piso de cemento.

Éstos desarrollos habitacionales son Cumbres El Pedregal, Cumbres de San Francisco, Bosques de San Francisco, Misiones del Valle, Misiones del Bosque I Etapa, Misiones Etapa I, II, III y IV, Residencial Cumbres I, II, III, IV, V y VI, Residencial La Cantera, Rinconadas del Valle, Valle del Ángel y Villa Toscana donde se ha elevado la calidad de vida del contexto en general debido al impacto positivo que dan estos nuevos prototipos de vivienda. También se incluye en esta densidad una colonia ya consolidada denominada Panamericana, en sus diferentes etapas.



Ejemplo de acceso a los fraccionamientos cerrados (Misión del Valle)

Otro tipo de vivienda que se localiza en el área de estudio son las granjas suburbanas existentes en el ejido La Haciendita, estas últimas no presentan calidad en sus construcciones, falta consolidación y se encuentran carentes de servicios. Son los usos habitacionales con mayor grado de desarticulación urbana y social, así como de menor grado de calidad y densidad. Estas viviendas actualmente están susceptibles a cambios de uso de suelo.



Asentamientos del ejido La Haciendita.

Otra tipología de vivienda que se está dando en la zona son de alta densidad como la Torre Cenit y en proceso de construcción la Torre Lumína, que cuentan con densidad de más de 60 viviendas por hectárea.



Imagen de la Torre Cenit construida por CTU.

Existe la vivienda de densidad media (H-45) que se encuentra en la zona de estudio con dos tipologías, la vivienda popular ya consolidada que se localiza hacia el Este del Perif. de la Juventud abarcando las colonias Arboledas, Fraires, Colinas del Sol, etc. se trata de zonas donde predomina la vivienda de mediano costo de nivel socioeconómico medio-bajo. La otra tipología la conforman los desarrollos de reciente creación como

Puente de Piedra, Caminos del Valle, etc, de ingresos más homogéneos, con buena calidad constructiva y nivel de urbanización.



Fracc. Puente de Piedra

Uso de comercio y servicios

Esta zona comprende una gran cantidad de edificaciones destinados a usos comerciales y de servicios localizados a ambos lados del Perif. de la Juventud; algunos de estos establecidos como plazas comerciales, locales, entre otros. En estos mismos corredores localizan servicios y comercio de abasto para satisfacer las necesidades no solo de la población aledaña sino del centro de población.

En general, dentro del área de estudio el comercio y servicio es relacionado con su ubicación en vialidades primarias y algunas secundarias.

Dentro de las vialidades principales en el ámbito de estudio se ha concentrado en otros corredores como la Av. La Cantera, Av. Francisco Villa, Av. Río de Janeiro y Av. Américas, conformándose como los corredores principales de abasto de mercancías minoristas generales, la cual es efectuada por una red comercial integrada por cadenas de autoservicio.

Para el caso que nos ocupa, se muestra en la siguiente tabla un listado de los establecimientos comerciales más representativos asentados sobre el corredor del Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y la zona de estudio, lo cual nos sirve para hacer ver el potencial comercial que tiene la zona. (Ver plano 09)

1	COSTCO
2	Plaza San Ángel
3	Distrito Uno
4	Plaza Saucito
5	Plaza Cumbres
6	Plazas 3 Vías
7	Auto Tokio
8	BMW
9	Seat
10	Renault
11	City Club
12	Soriana
13	Plaza cimarron
14	Plaza Country
15	Plaza Cristal
16	Rock and Bowl
17	Salón de fiestas infantiles Zoo
18	Oxxos
19	Plaza Cantera
20	Casas Atlas
21	Plaza Cantabria
22	Plaza Albero
23	PUNTO ALTO (1-2-3)
24	Plaza Valle Escondido











Vistas de los comercios más representativos localizados en la Prol. Av. la Cantera.

De acuerdo a lo anterior el de mayor escala es Distrito Uno y Plaza Saucito, después le siguen los locales comerciales que en su mayoría contienen empresas restauranteras y algunos bares o centros nocturnos.

También en la zona de estudio se encuentran las diferentes agencias establecidas en la ciudad y se encuentra cubierta también por oficinas, bancos, papelerías, expendios, gasolineras, hoteles, entre otros.

Uso de equipamiento

La zona se ha consolidado con usos de equipamiento educativo, dentro de la zona de estudio se encuentra el ITECH, Universidad de Durango e ISAD (todas de nivel universitario), URN, Colegio Chihuahua, Colegio Montessori y Colegio América, de nivel básico de educación.







Equipamientos educativos existentes, Colegio Chihuahua, ITECH y Colegio América respectivamente.

Se encuentran equipamientos funerarios como "El Mausoleo", así como oficinas de nivel privado.

En general, de acuerdo a las previsiones de uso de suelo, la expectativa para conformación de equipamiento de cobertura urbana en la zona es alta considerando los elementos con que cuenta para ese destino. En un radio de 2 km se cuantifica el equipamiento siguiente:

5 preescolares
4 primarias
3 secundarias
3 universidades
2 de educación media
1 educación superior
3 gasolineras
1 mausoleos

Los equipamientos recreativos son pocos, se cuenta con 31 parques, jardines y áreas verdes, pero la mayoría se encuentran inmersos en los desarrollos de reciente creación y son de difícil acceso a toda la población, al igual que las áreas verdes. Los campos deportivos básicamente están constituidos dentro de la propiedad de las escuelas.

Uso de Industria

Según el PDU Desde el Plan De Desarrollo de 1982 se prevén el suelo y las infraestructuras necesarias para hacer de Chihuahua un polo atractivo a inversionistas de la manufactura, lo que ha permitido la generación de parques y reservas industriales con grandes superficies de suelo. A Enero de 2008 existían 509 hectáreas disponibles, de las cuales 85 están urbanizadas y 424 sin urbanizar, como lo muestra el cuadro de a continuación.

En este rubro dentro del área de estudio se localiza el Complejo Industrial Américas, el mayor generador de empleo en la ciudad y en el área de estudio, incluso es el que tiene mayor superficie ocupada casi en la totalidad con 128 empresas establecidas.[8]

A continuación se muestra un listado con las industrias más relevantes establecidas en el complejo.

Sofi de Chihuahua	ASECH
Stoneridge Planta 1	American Industries

[8] IMPLAN 2008, En base a una encuesta con los parques industriales y Promotora de la Industria Chihuahuense.

SMTC Chihuahua	Jobs
Alambrados Y Circuitos Eléctricos 1 (delphi)	American Industries - Edificio MK
Stoneridge Planta 2	Labinal Planta 1
Avance y Tecnología en Plásticos	Teleflex Inc Americas Plant
Electro Componentes	

Estructura vial

En el área de estudio existe una vialidad principal que corre de norte a sur denominada Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, esta vialidad de primer orden, se encuentra en buenas condiciones y nace desde el distribuidor vial que hay en la Carretera Panamericana hasta entroncar al norte con la Av. Los Nogales. Su longitud es de 11 km aproximadamente y actualmente cuenta con 6 carriles por sentido.

Su sección actual es de 57.10 metros de ancho, con un camellón central y en algunos tramos camellón a cada 3 carriles.

Ver plano 11 y 12.

La Av. La Cantera es una vialidad primaria que atraviesa la ciudad en sentido oeste-este desde la URN con 2 sentidos de circulación, a partir de la UTCH con 2 carriles por sentido, con 3 carriles por sentido desde la Av. Misión del Bosque hasta entroncar con la Av. Teófilo Borunda. Su sección es variable debido a que en lo que compete al área de estudio (la prolongación) se acaba de consolidar aumentando un carril por sentido de la Av. de la Juventud a la Misión del Bosque y con la construcción de 2 carriles por sentido y un generoso camellón central a partir de la Av. Misión del Bosque al Instituto América.



Vista de la Prol. Av. La Cantera hacia la UTCH.

En el cruce con el Perif. de la Juventud, es por medio de un puente subterráneo (mismo que a la fecha ha presentado problemas de inundación en temporada de lluvias), cuenta con 3 carriles por sentido.



Vista de la Av. La Cantera de Poniente a Oriente.

Otra vialidad primaria casi paralela a la Av. La Cantera es la Av. Francisco Villa cuenta con una sección variable de tres carriles por sentido y un camellón central, actualmente saturada en horas pico.

Existe otra vialidad de importancia de carácter secundario que es la Av. Washington, la cual cuenta con un carril por sentido permitiendo estacionamiento en un costado. Esta vialidad no cuenta con mucha frecuencia vehicular pero sirve de desalojo indirecto de la zona industrial.



Vista de la Av. Washington desde la Av. La Cantera.

Transporte

En la ciudad, el transporte urbano no cuenta con una estación o estaciones de transferencia que promuevan el enlace entre rutas y la continuidad de viajes bajo condiciones funcionales adecuadas.

El transporte urbano dentro del área de estudio transita en las vialidades que son: el Perif. de la Juventud, Av. Washington, Av. De la Cantera y en la Av. Las Águilas. Las rutas más comunes son Panamericana, Circunvalación y Ruta 1.

Las instituciones educativas localizadas en la Prol. Av. la Cantera cuentan con rutas locales de servicio, por medio de pequeños camioncitos de transporte que recogen a los estudiantes en la intersección de la Av. de la Juventud y Av. La Cantera debido a que solamente circula hasta las vialidades primarias antes descritas.

Infraestructura existente

Agua potable

Existe una red de agua potable por la Av. La Cantera de 14" de diámetro; a partir de éste se divide en 2 ramales de 12" de diámetro cada uno, el primero pasa por la Av. Misión del Bosque que satisface las necesidades de los fraccionamientos como Misiones, Bosques y Rinconadas del Valle, el segundo ramal sigue su trazo por el ejido La Haciendita atravesando al predio que aplica a este documento de planeación el cual sigue su trazo por la Av. de la Cantera dando abasto a las instituciones educativas cercanas al predio en estudio por lo tanto cuenta con la infraestructura de este vital líquido.

La fuente de abastecimiento de agua potable para esta zona pertenece al sistema denominado Acueducto El Sauz, el cual dentro de su trayectoria en la zona de estudio, se ubica sobre el eje del Periférico de la Juventud.

Ver plano 10.

Existen tanques de almacenamiento de agua, los cuales cada desarrollador se ha encargado de colocarlos, al poniente del predio, justo en la cumbre del cerro se localiza un tanque que tiene la capacidad suficiente para abastecer de esos servicios a toda la superficie localizada dentro del asentamiento humano localidad La Cantera.

Drenaje sanitario y agua tratada

La cobertura del alcantarillado en la zona, se realiza a través de la red de atarjeas existentes en las áreas urbanizadas. Este sistema recolecta las aguas servidas de las zonas habitacionales, comerciales y de equipamiento en la zona. Al sur del predio

siguiendo el cauce del arroyo La Cantera, pasa un colector de drenaje de 30" de diámetro.

Ver plano 13.

En cuanto a infraestructura de agua tratada, la zona de estudio cuenta con un sistema de circuitos de distribución por medio de líneas de agua tratada de diferentes diámetros alojados en las vialidades principales.

Es política de la JMAS que todos los nuevos fraccionamientos cuenten con una red de distribución de aguas tratadas o servidas, proveniente de las plantas tratadoras de la ciudad con el fin de utilizarla en el riego de las áreas verdes.

Es por eso que en la zona en estudio los diferentes conjuntos habitacionales cuentan con líneas internas instaladas a pie de los predios destinados a parques y jardines, aunque el sistema no ha sido completado o interconectado con las redes troncales de la ciudad, se piensa que en un futuro esto se pueda lograr.

Infraestructura eléctrica

El servicio de energía eléctrica, que por lo regular presenta menos índices deficitarios, está presente en los espacios habitacionales del área de estudio. Al sur del predio pasan lineas de transmisión eléctrica por medio de la cual sería factible la interconexión donde la CFE lo indique para mediante un alimentador secundario dar servicio de energía eléctrica al proyecto comercial que plantea este documento de planeación.

Al poniente del predio, a una distancia considerable, pasan 3 líneas de alta tensión de 230 kva, después se bajan a 150 kva y culminan en la subestación eléctrica del Parque Industrial Américas localizada en las cercanías de la Av. Washington, la cual transforma y regulación de voltaje.

i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Riesgos naturales

Un riesgo en la zona de estudio es por inundación en periodos de lluvia extraordinaria, no específicamente en el predio, sino en las zonas de acceso por ejemplo la Av. La Cantera en su cruce subterráneo con el Perif. de la Juventud, donde pasa el arroyo La Cantera que podría impedir el paso de personas y vehículos, de acuerdo a lo mencionado en el apartado de riesgos hidrometeorológicos de la actualización del PDU 2013. Menciona tambien que en el tramo en estado natural se identifica con riesgo medio.

Otro riesgo importante se podría dar por derrumbes o deslaves por el cerro localizado en la colindancia Oeste, por lo que será necesario realizar las acciones de protección en los taludes.

Riesgos inducidos por el hombre

Lo que puede provocar efectos negativos es la contaminación del aire, esta puede suscitarse de diferentes formas; en este caso podría darse por contaminación del aire debido al alto tráfico vehicular que se podría generar al estar consolidado el desarrollo.

Un riesgo también podría ser por fugas de líquido o incendios provocados por las gasolineras localizadas en el Perif. de la Juventud, sin embargo cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias.

j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

La factibilidad y existencia de servicios públicos, con vialidades primarias, infraestructura hidrosanitaria, transporte urbano, alumbrado público, equipamientos básicos y regionales hacen de esta zona de la ciudad la de mayor costo y plusvalía.

En los últimos años, se ha desarrollado la ciudad hacia el poniente, transformando notablemente y mejorando su infraestructura e imagen urbana.

Recientemente, se han desarrollado equipamientos educativos privados en la zona poniente de la ciudad. A su vez existen extensos proyectos nuevos de vivienda residencial como es el caso de los Fraccionamientos conocidos como La Cantera, Misiones, Bosques y Rinconadas del Valle, Villa Toscana, entre otros y a su vez se planea la construcción de más asentamientos para consolidar la zona.

El ámbito de estudio de este instrumento de planeación (el poniente de la ciudad) se había caracterizado siempre por ser una zona que presentaba una baja densidad urbana y escasez de equipamientos y servicios públicos, ahora ya cuenta con nuevos desarrollos y servicios básicos.

La vivienda en la zona de estudio, se agrupa básicamente en 3 tipologías: vivienda tradicional, media o residencial y asentamientos suburbanos, los cuales poco a poco han ido desapareciendo con el desarrollo urbano de fraccionamientos en el ejido La Haciendita, pero conservando su estructura y su deteriorada imagen urbana.

Dentro del área de estudio se localiza uno de los corredores más importantes de la ciudad como lo es el Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, el cual cuenta con comercio y servicios de gran importancia.

El predio permanece en breña colindante a la Prol. Av. la Cantera, con alto potencial para ser desarrollado como un centro de comercio y servicios compatible con la zona y su corredor.

Se cuenta con la cobertura de infraestructura básica (Agua, drenaje y electricidad) para su consolidación.

AMBITO ESTATAL

b. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2010-2016

Dentro de los objetivos del Plan, es que los instrumentos normativos en desarrollo urbano a nivel estatal que se encuentran obsoletos como el Plan de Desarrollo Urbano Estatal que data de 1998 es generar la actualización correspondiente y la reglamentación respectiva, para estar en posibilidad de implementar las nuevas políticas y acciones en la materia.

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

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

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

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

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

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

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

AMBITO CENTRO DE POBLACIÓN

c. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

Artículo 29. Para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el Municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud y, por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación, en la siguiente forma:

C. Comercio:

a) Almacenamiento y Abasto:

i. Para productos perecederos;
ii. De acopio y transferencias;
iii. De semillas, huevo, lácteos y abarrotes, y
iv. Rastros, frigoríficos y obradores;

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios deberán observarse las siguientes consideraciones:

V. Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa:

u) Avenida de La Cantera. En el tramo desde Avenida Río de Janeiro hasta Libramiento Poniente 6;

Sección Tercera, DE LOS FRACCIONAMIENTOS.

Para los efectos de este capítulo se estará a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente del Estado de Chihuahua.

Artículo 85. Para determinar el tamaño de lote mínimo en el centro de población se estará a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población. Por lo que respecta al resto del Municipio, se estará a lo dispuesto en la Ley para tal efecto.

Artículo 86. Los fraccionamientos podrán ser de oficinas, comercios, servicios e industria y podrán mezclarse estos usos, si la zonificación donde se ubiquen lo permite o condiciona.

Para su autorización, todo fraccionamiento deberá contar con frente a vía pública reconocida. Si no cuenta con ello, él o los propietarios deberán prever las fracciones de terrenos necesarios para su acceso y la extensión de redes necesarias para su urbanización, y entregarlas al Municipio previo visto bueno de la Dirección respecto a su ubicación y especificaciones.

En los casos de fraccionamientos en régimen de propiedad condominal, el Municipio podrá determinar las vías susceptibles de ser entregadas como vías públicas, por así convenir a la ciudad. Las restantes se mantendrán en régimen condominal para su mantenimiento, administración y vigilancia por parte de los condóminos.

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

I. Habitacional. Cuando la mayoría de la superficie vendible se destine a este uso;

II. Comercial. Cuando la mayoría de la superficie se destine a este uso;

III. Industrial. Pueden ser los siguientes tipos:

a) Industria de alto impacto;

b) Industria bajo impacto, y

c) Micro industria de alto impacto.

IV. Campestre o Rural.

Artículo 88. Los fraccionadores estarán obligados a entregar al Municipio áreas de donación para equipamiento urbano y servicios con frente a vía pública.

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

Este documento publicado en Diciembre del 2009 en el Periódico Oficial del Estado tiene y su última actualización fue en el mes de Agosto del 2013 tiene una visión para

que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

Objetivos generales:

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

Estructurar a partir de centralidades, al conformar subcentros, reforzar la presencia y conectividad del espacio público y reactivar el centro histórico.

Ofrecer usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.

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

Incrementar sustancialmente la infraestructura para el peatón y ciclistas, y elevar la eficiencia del transporte motorizado apoyando el servicio público.

Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Las **Políticas de Desarrollo Urbano** son:

a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad

b) La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos

c) La recuperación del Centro Histórico

d) La regeneración urbana

d) La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias

f) La conservación del patrimonio natural y construido; Mención específica merecen los cauces de escurrimientos pluviales que atraviesan la ciudad. Estos cauces a su paso por el espacio urbano deberán ser objeto no propiamente de restauración ecológica sino de forestación para permitir su aprovechamiento como espacios recreativos y para la forestación de la ciudad, caso que aplica a este instrumento de planeación.

g) La diversificación y mezcla de usos del suelo

h) La mitigación de riesgos

i) La sostenibilidad ambiental

j) El desarrollo social

k) El desarrollo económico y la competitividad

Los terrenos que se estudian se localizan dentro de la ciudad, con uso de habitacional H25, (ver plano 03), colinda con usos de suelo habitacionales de la misma densidad y con uso de comercio y servicios. Cuenta con todos los servicios de infraestructura lo que traerá un consecuente beneficio social.

USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

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

16. NORMATIVIDAD URBANÍSITCA

Para el predio aplica la norma de comercio y servicios sobre vialidad de primer orden, en cuestión de restricción frontal y de colindancia no se cuenta con restricción.

TIPO	LOTE	COS	CUS	% permeable	RESTRICCION		FRENTE
	MINIMO			libre	FRONTAL	COLIND.	MINIMO
Comercio y servicios en general	300	0.5	2.00	15.00	5	SR	12
Comercio y serv. en áreas estratégicas	300	0.75	según proy	10.00	SR	SR	12
Comercio y servicios sobre vialidad primer orden	**1600**	**0.75**	**4.00**	**30.00**	**SR**	**SR**	**40**

6. ESTRATEGIA

a. Estrategia General

El modelo de desarrollo del presente estudio tiene como objetivo la incorporación de un polígono de 1-18-98.315 has al PDU vigente con uso de suelo comercial y de servicios, procurando la integración ordenada y equilibrada al medio construido de la zona.

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

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

El modelo descrito en este documento plantea la necesidad de modificar el uso de suelo habitacional H25, para convertirlo en uso de suelo comercial y servicios congruente con el contexto del corredor en proceso de consolidación Prol. Av. la Cantera donde se encuentra localizado.

El PDU, establece que para los predios con uso comercial y de servicios localizados en corredores urbanos, se deber respetar la siguiente normatividad:

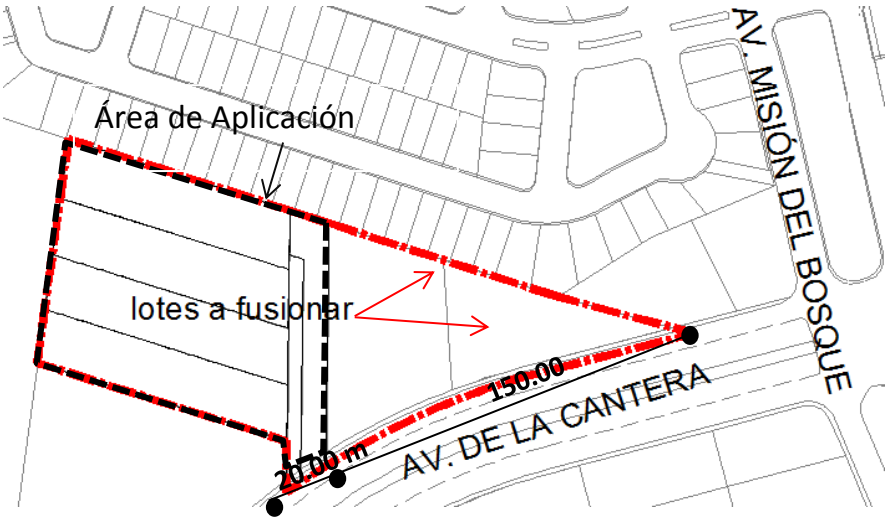
TIPO	LOTE	COS	CUS	% permeable	RESTRICCION		FRENTE
	MINIMO			libre	FRONTAL	COLIND	MINIMO
1. Comercio y serv. en general	**1,600**	**0.75**	**4.00**	**30.00**	**SR**	**SR**	**40**

Lineamientos normativos para el uso comercial y de servicios.

Por estar localizado el predio en un corredor urbano, Prol. Av. la Cantera, la altura máxima es permitida hasta dos veces su calle, en este caso hasta 100 metros de altura.

El área de aplicación a este documento cuenta con un frente de 20.00 metros, sin embargo, la propiedad completa suma un frente de 170 metros , pero no se incluyeron en el presente estudio debido a que el resto de las parcelas ya cuentan con el uso de

suelo requerido (comercio y servicios), con la fusión de éstos 8 predios (que pertenecen al mismo propietario) se permite cumplir con la normatividad, tal y como se muestran en la siguiente imagen.



Total de lotes que forman parte de la misma propiedad.

Según la tabla de compatibilidad de usos de suelo, el giro de comercio y servicios, es compatible con los siguientes usos:

- centros comunitarios y culturales
- instalaciones deportivas y recreativas
- consultorios y dispensarios hasta 300 m2
- servicios postales y mensajería hasta 50m2
- consultorios de más de 300m2, centros de salud y clínica en general
- servicios postales y mensajería más de 51m2 a 300m2
- estaciones de policía, garitas de vigilancia.
- academias y escuelas especiales
- hoteles, moteles y albergues hasta de 100 cuartos.
- casa de huéspedes.
- venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50m2
- oficinas hasta 50m2
- comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300m2
- farmacias
- peluquerías, lavanderías, tintorerías. reparadoras. de art. hogar hasta 50m2
- comercio y de servicios distrital
- comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300m2
- tiendas de autoservicio hasta 300m2
- peluquerías, lavanderías, tintorerías. reparadoras. de art. hogar más de 50m2
- venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51m2 hasta 300m2

- refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300m2
- cafés, fondas y restaurantes
- oficinas desde 51m2 hasta 300m2
- ropa y calzado, art. domes., videoclubs, joyería, papelería regalos y libros hasta 300m2
- sucursales de banco e instalaciones bancarias
- estacionamiento de vehículos
- sitios de taxi
- lavado de vehículos
- expendios de licor o cerveza
- baños públicos, sauna, salones de masaje
- club social y salones de fiestas infantiles
- restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas
- tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300m2
- estaciones de radio y tv
- agencia automotriz
- venta de vehículos y maquinaria

De acuerdo a los usos permitidos y compatibles y a la normatividad vigente es que éste predio de propiedad privada podrá establecerse como uso comercial y de servicios. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que se encuentra en un corredor comercial y cualquier negocio puede ser rentable por el sito donde se encuentra.

b. Polífica s de desarrollo

Para el uso comercial y de servicios propuestos, se respetan los lineamientos de la normatividad vigente, integrándose al entorno y adaptándose a la topografía generando un desarrollo comercial integrado a la comunidad, así como una mejora en la imagen urbana utilizando un predio baldío inmerso en la ciudad y una construcción vacía en un predio subutilizado con toda la aptitud para integrarse con un giro compatible.

Las premisas de planeación para integrar el proyecto a la zona y la ciudad son las siguientes:

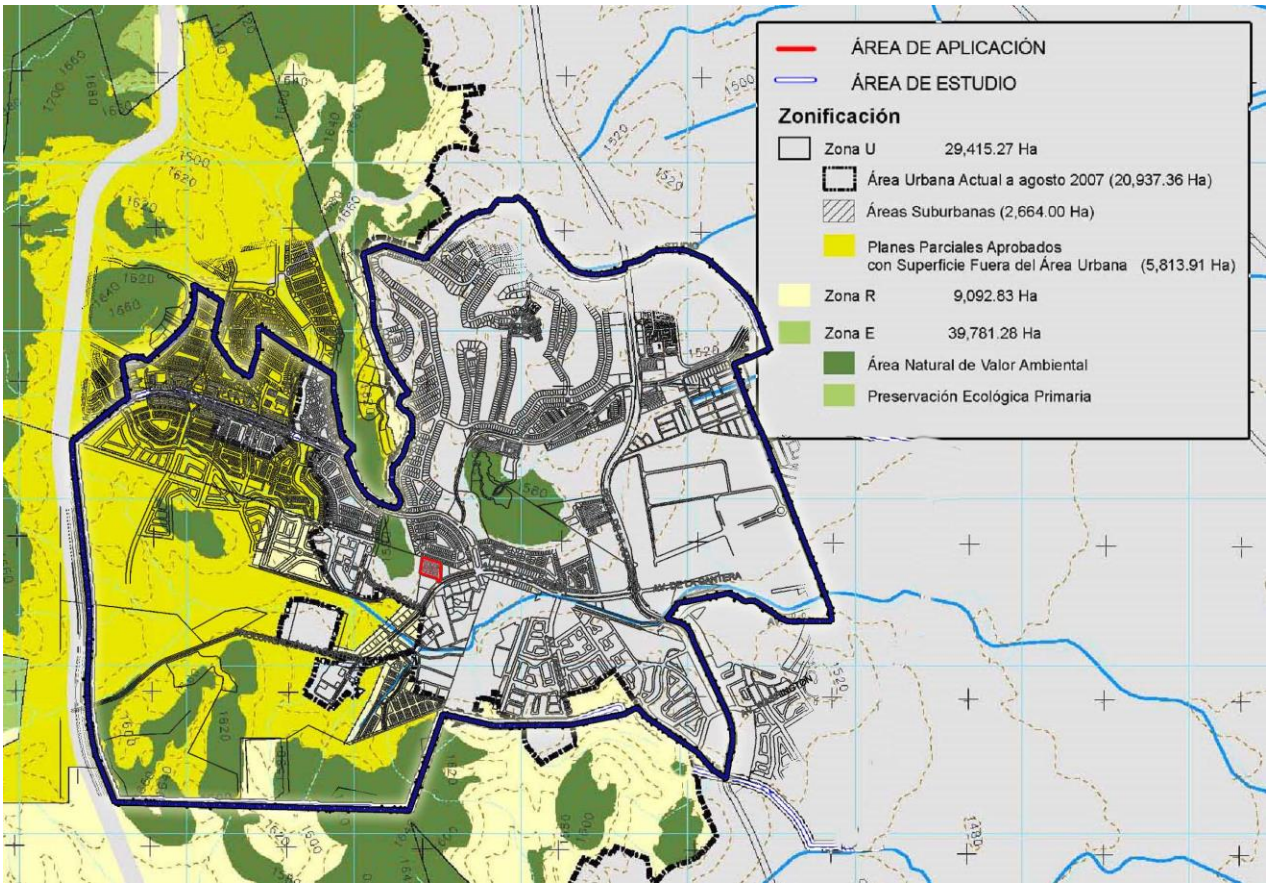
- Integrarse al esquema vial primario contemplado en los instrumentos de planeación vigentes, así como lo es la vialidad primaria Prol. Av. la Cantera.

- Adaptarse a una estructura urbana, creando un comercio que consolide el corredor urbano satisfaciendo las necesidades de la población.

- Ordenar la zona desde el punto de vista de la imagen urbana, ya que se pretende consolidar un predio baldío y una construcción desocupada en la ciudad con gran potencial para ser aprovechado.

c. Zonificación Primaria

En el caso que nos ocupa y según el PDU se trata de un predio localizado en zona denominada como U (zona urbana), es decir en proceso de desarrollo pero cuenta con mucha superficie baldía, lo cual lo hace susceptible a seguirse desarrollando, previa autorización de licencias y permisos correspondientes, siempre y cuando se apegue a las leyes en la materia y a lo establecido en este plan.



Zonificación Primaria del PDU.

d. Zonificación secundaria / usos de suelo

En la zonificación secundaria se tomó en cuenta las pendientes topográficas concluyendo que el predio es apto para el desarrollo, pero para la urbanización y la liga del predio con el corredor será necesario llevar a cabo una fusión de los lotes y ciertos movimientos de tierras.

La propuesta de este Plan es un uso de suelo comercial y de servicios, compatible con el corredor comercial en el que se encuentra, sin afectar la industria colindante, lo que implica la posibilidad de desarrollar usos comerciales congruentes con la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU vigente.

Ver plano 14.

En conclusión el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad, así como con la ocupación de los grandes baldíos. Es congruente con lo establecido para usos comerciales y de servicios, congruente a las necesidades del mercado y compatible con el medio construido lo que la hace más óptima.

e. Estructura Urbana

Dentro de la estructura urbana del predio, se podría decir que tiene cobertura distrital con un radio de servicio de 1,500 metros aproximadamente por ser un corredor que se conecta con varias zonas de la ciudad y cuenta con comercios muy especializados que solo se encuentran en esta zona de la ciudad.

En este sentido la estrategia adoptada por este proyecto para el comercio o servicio, es que se localice de manera accesible a la comunidad, cumpliendo con las normas recomendadas en la materia contando con la infraestructura y los servicios indispensables para su operación.

f. Infraestructura

Agua potable.

Por ser una zona incluida dentro de la mancha urbana, la JMAS cuenta con capacidad de dotar este servicio, una vez autorizado el cambio de uso de suelo y el proyecto ejecutivo, se realizara la obra proyectada y para la construcción de las redes se deberán autorizar los planos de redes generales, cumpliendo con las obligaciones establecidas en los códigos correspondientes para el estado y municipio de Chihuahua.

Se requieren 6 lts/ m2/ día, de acuerdo a las necesidades del comercio para la superficie propuesta, tendrá un gasto máximo diario de 1.735 lps conforme a la siguiente tabla:

AGUA POTABLE			
HABIT./LOTE		4.7	
HABITANTES		0.00	HAB.
COEF.VARIACION X DIA		1.4	
COEF.VARIACION X HORA		1.5	

COEF. DE MANNING	0.009	
GASTO MEDIO DIARIO TOTAL	0.826	LPS
GASTO MAXIMO DIARIO TOTAL	1.157	LPS
GASTO MAX,HORARIO TOTAL	**1.735**	LPS
VOLUMEN DE REGULACION	**17**	M3

Drenaje Sanitario.

De acuerdo a la superficie del predio resulta un volumen máximo de 3.77 litros por segundo, lo que implica contar diseñar un colector para desalojar el agua y posteriormente conectarse al colector existente que cursa el trayecto del arroyo la cantera, ver la siguiente tabla.

DRENAJE COMERCIAL			
GASTO MEDIO TOTAL		0.66	LPS
GASTO MIN. TOTAL		0.33	LPS
GASTO MAX. INST, TOTAL		2.51	LPS
GASTO MAX. EXTRAORD.		**3.77**	LPS

Electrificación y alumbrado público.

El alumbrado público y distribución de energía eléctrica serán construidos de acuerdo con las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad y del Departamento de Alumbrado público. Cabe mencionar que por el antiguo trazo de la Av. la Cantera pasan una líneas eléctricas que dan servicio a la zona (a Villa Toscana) a las cuales se podría conectar el proyecto.

Una vez elaborado el proyecto ejecutivo se someterá a la Comisión Federal de Electricidad para su aprobación, por lo pronto de acuerdo al oficio ZCH-P447/10 se cuenta con una aprobación para que se construya una red de media tensión.

La infraestructura se realizará de acuerdo al Artículo 116 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

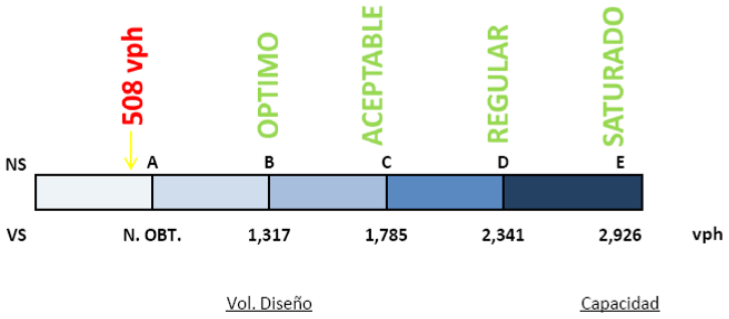
g. Estrategia de vialidad

Chihuahua es una ciudad que ha incorporado el vehículo automotor como medio principal de transporte, en parte por la facilidad de adquirir vehículos importados, y en parte porque no existe un sistema de transporte público de calidad.

En cuestión de vialidades se pretende respetar la sección vial existente de la Prol. de la Cantera, a partir de ésta, se propone que la incorporación y de salida vehicular sea por medio de carriles de incorporación y salida que intercepten a ésta vialidad primaria.

Se deberán crear calles internas o de distribución para estacionamientos, las cuales dependerán de los proyectos ejecutivos del comercio y servicios y según convenga a los intereses del mismo.

De acuerdo al estudio de impacto vial, la Prol. Av. de la Cantera cuenta con capacidad debido a su reciente ampliación, ya que en el tramo que compete a este desarrollo cuenta con dos carriles por sentido y en un futuro se tienen proyectados hasta 3 carriles por sentido tal y como está la sección entre Av. Misión del Bosque hasta el Perif. de la Juventud.





Se tiene contemplado respetar la sección vial futura para la Av. La Cantera, la cual contará con una sección de 45 a 50 metros, con tres carriles por sentido y un camellón central con ciclo ruta y andadores.



7. INSTRUMENTACIÓN

a. Programación de acciones

En la siguiente tabla se relacionan las acciones necesarias para el desarrollo del proyecto motivo de este documento de planeación, se tiene contemplado cumplir la urbanización al año 2015 y a partir de ese mismo año empezaría la construcción complementaria del proyecto así como las rasantes y terracerías.

La consolidación del proyecto, se daría en 3 años aproximadamente debido a las tendencias que se han mostrado en la ciudad para este tipo de desarrollos.

Acciones	Estado	Municipal	Privado
1. Aportación del suelo para el proyecto			**X**
2. Aprobación de la modificación al PDU para su publicación		X	
3. Publicación en el periódico oficial del Estado	X		
4. Estudios y Planeación (de mercado y proyecto urbano-arquitectónico, ingeniería, etc.)			**X**
5. Proyecto ejecutivo			**X**
6. Trámites y licencias de construcción, así como la elaboración y obtención de dictamen de Impacto Ambiental		X	**X**
7. Dotación de infraestructura de servicios		X	**X**
8. Gasas de incorporación y salida vehicular			**X**
9. Urbanización (desarrollo de terracerías, redes, áreas verdes)			**X**

8. BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

Ley de Aguas Nacionales.

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

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

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

Reglamento de Desarrollo Urbano para el Municipio de Chihuahua

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2000.

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.

INEGI. Cartografía Digital de México

Normas Básicas de Equipamiento Urbano SEDESOL.

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

www.implanchihuahua.gob.mx

9. CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL
SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO
INGENIERO GUSTAVO CHÁVEZ HAGELSIEB
Delegado Federal en el Estado de Chihuahua

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

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

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ARQ. GUILLERMO H. MONARREZ
Director

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. EDUARDO BENITO RODRÍGUEZ CUESTA
Director

CONSULTOR
CADUMA (Carreteras + Desarrollo Urbano + Medio Ambiente)

Contenido de planos

AGOSTO 2014 Chihuahua, Chih.

DIAGNÓSTICO

01……. LOCALIZACION

02……. CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

03……. USOS DE SUELO DEL PDU

04……. GEOLOGIA

05……. EDAFOLOGÍA

06……. TOPOGRAFÍA

07……. AGUAS SUBTERRÁNEAS

08…….. USOS DE SUELO EXISTENTES

09…….. COMERCIO EXISTENTE

10…….. EQUIPAMIENTO EXISTENTE

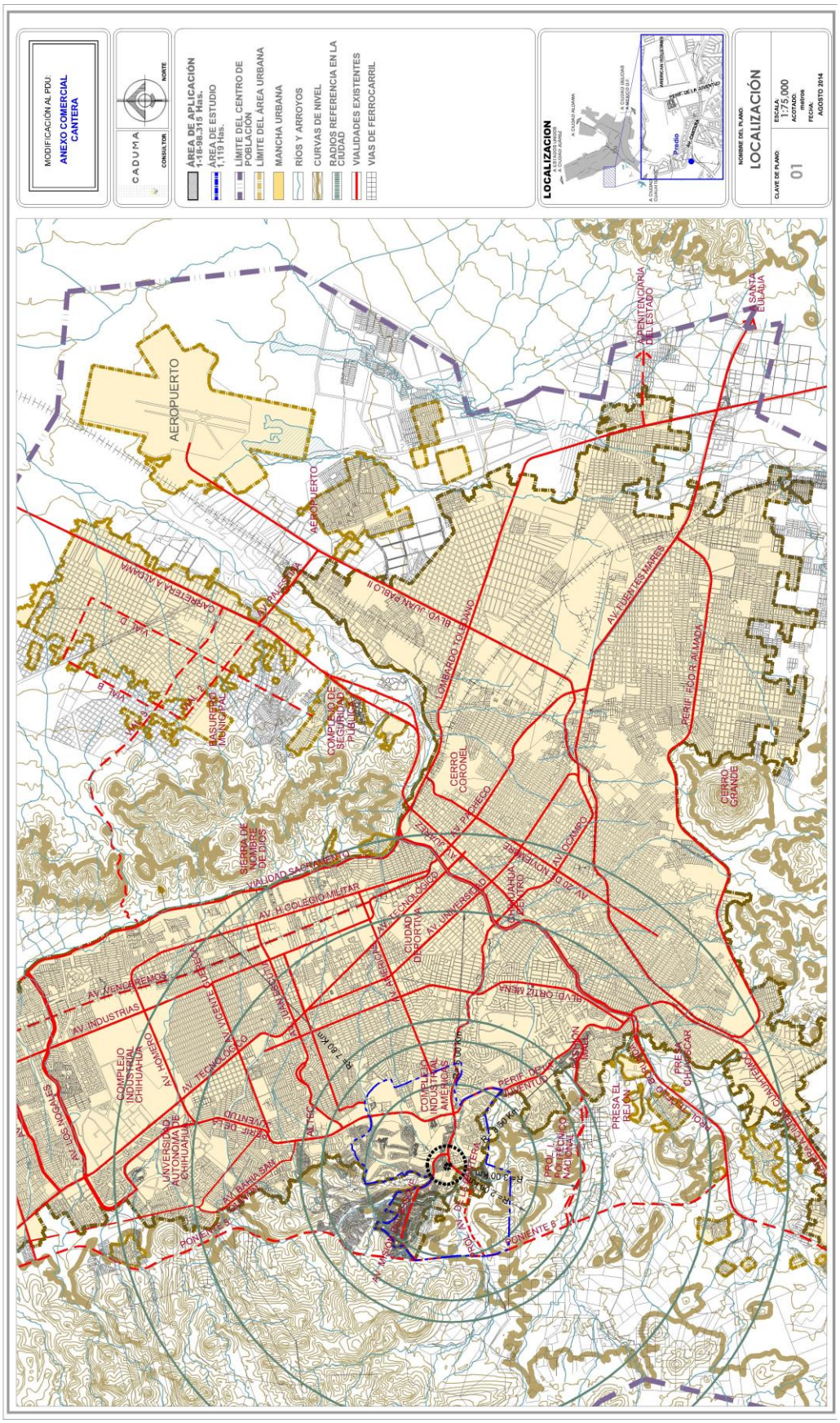
11…….. ESTRUCTURA VIAL EXISTENTE

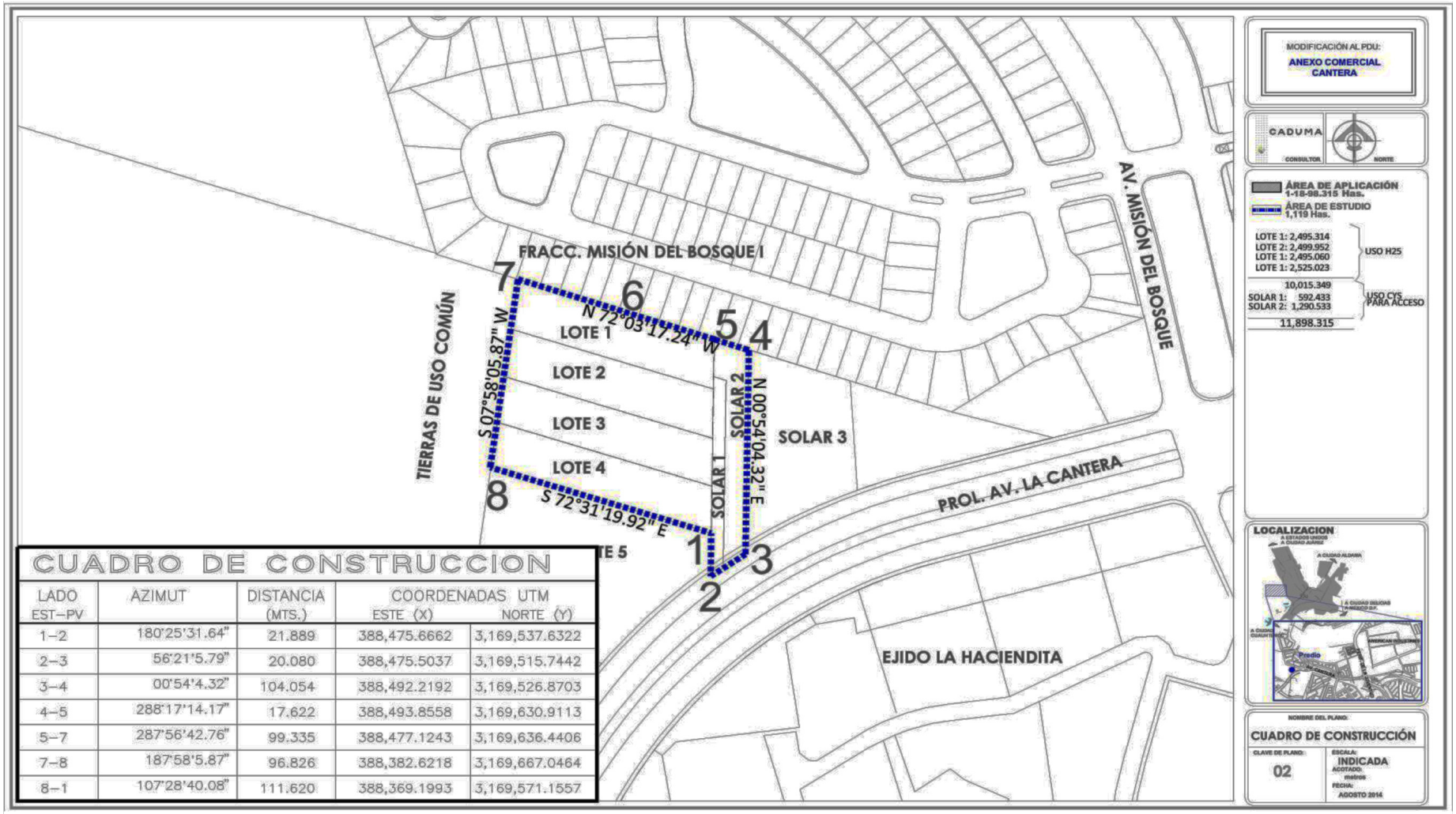
12……. SECCIONES VIALES EXISTENTES

13……. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

ESTRATEGIA

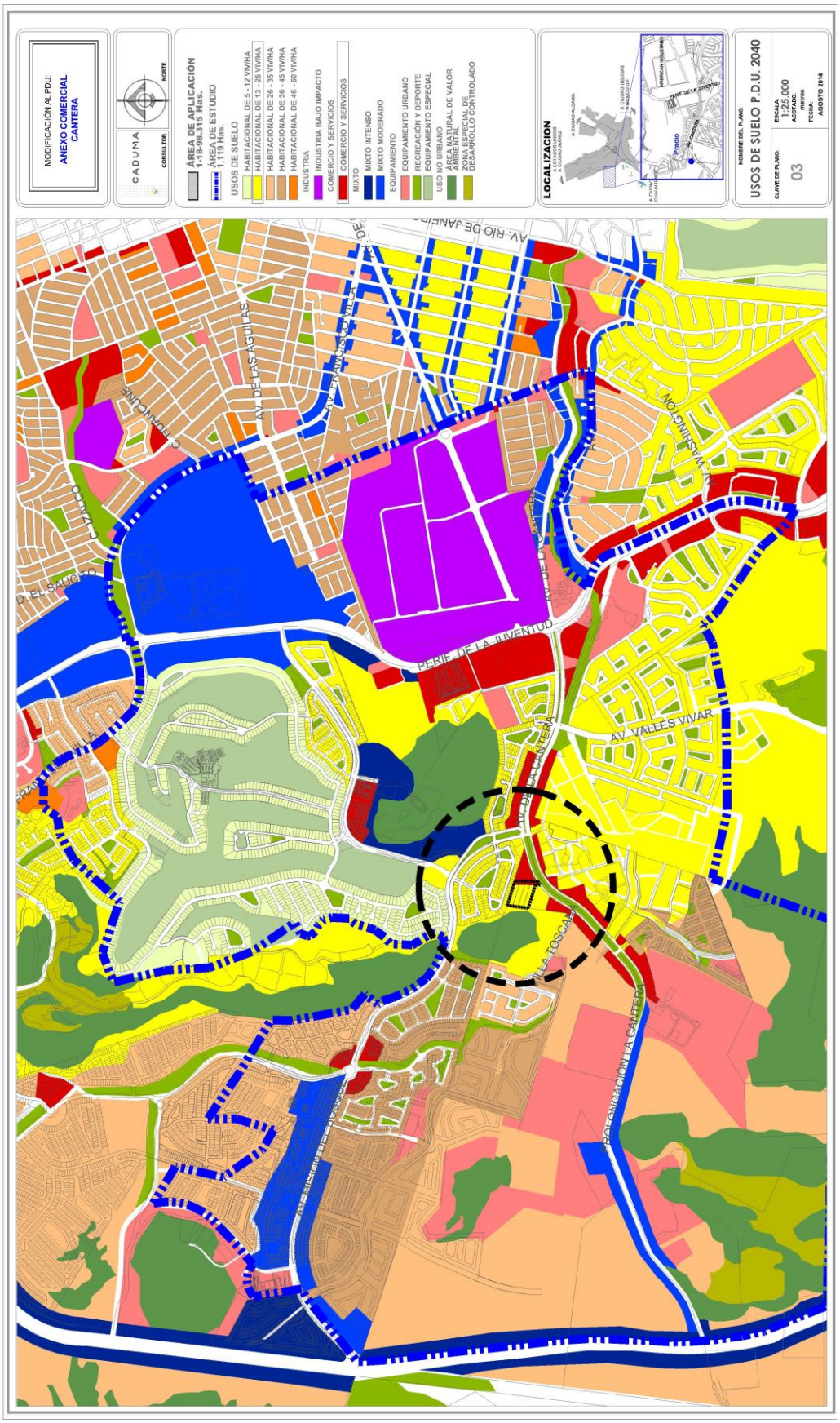
14…….. USOS DE SUELO PROPUESTOS

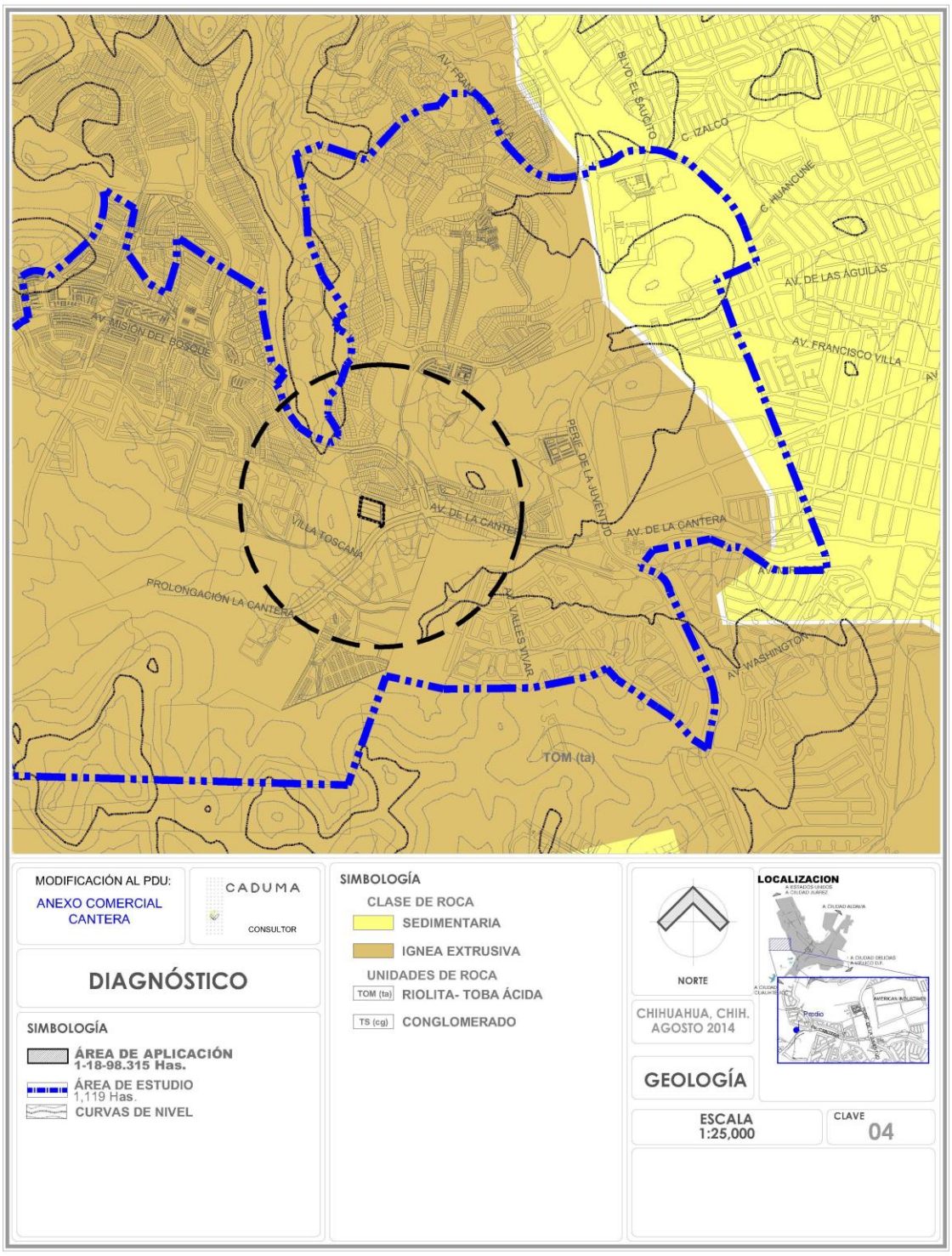

MODIFICACIÓN AL PDU:
ANEXO COMERCIAL CANTERA
CADUMA
CONSULTOR
NORTE
ÁREA DE APLICACIÓN
1-18-98.315 Hás.
ÁREA DE ESTUDIO
1,119 Hás.
LIMITE DEL CENTRO DE POBLACIÓN
LIMITE DEL ÁREA URBANA
MANCHA URBANA
RIOS Y ARROYOS
CURVAS DE NIVEL
RADIOS REFERENCIA EN LA CIUDAD
VIALIDADES EXISTENTES
VIAS DE FERROCARRIL
LOCALIZACION
Predio
NOMBRE DEL PLANO
LOCALIZACIÓN
CLAVE DE PLANO
01
ESCALA
1:75,000
ACOTADO
metros
FECHA
AGOSTO 2014
AEROPUERTO
PENITENCIARIA DEL ESTADO
SANTA EULALIA
BLVD. JUAN PABLO II
AV. TECNOLÓGICO
AV. UNIVERSIDAD
AV. INDUSTRIAS
AV. HOMERO
AV. LOS NOGALES
AV. PERIFÉRICO DE LA JUVENTUD
AV. FUENTES MARES
CERRO CORONEL
CERRO GRANDE
SIERRA DE NOMBRE DE DIOS
COMPLEJO INDUSTRIAL CHIHUAHUA
COMPLEJO INDUSTRIAL AMERICAS
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CHIHUAHUA
CIUDAD DEPORTIVA
PRESA EL REJON
PRESA CHUVISCAR
BASURERO MUNICIPAL
COMPLEJO DE SEGURIDAD PÚBLICA

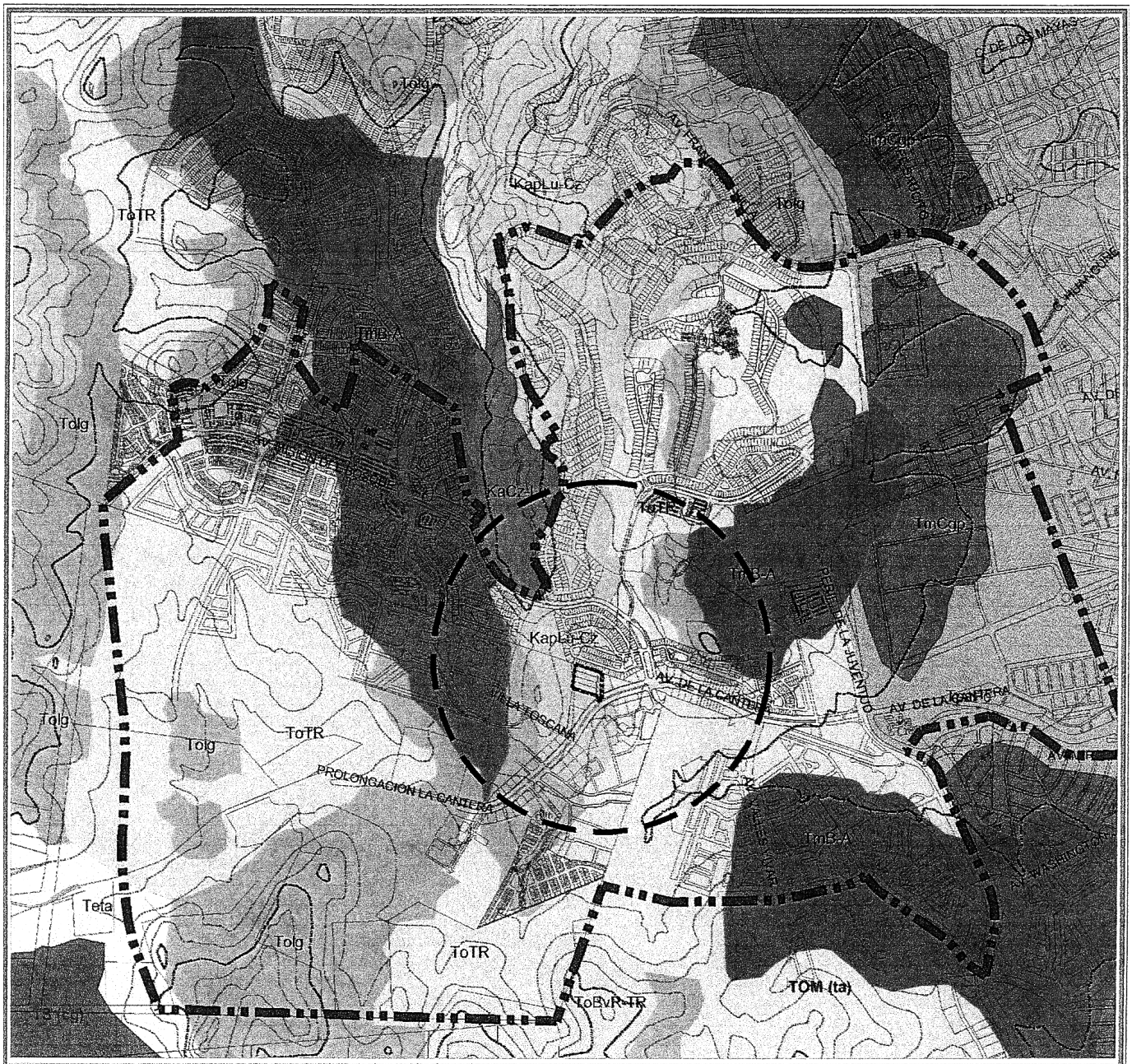


CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST–PV	AZIMUT	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM ESTE (X)	NORTE (Y)
1–2	180°25'31.64"	21.889	388,475.6662	3,169,537.6322
2–3	56°21'5.79"	20.080	388,475.5037	3,169,515.7442
3–4	00°54'4.32"	104.054	388,492.2192	3,169,526.8703
4–5	288°17'14.17"	17.622	388,493.8558	3,169,630.9113
5–7	287°56'42.76"	99.335	388,477.1243	3,169,636.4406
7–8	187°58'5.87"	96.826	388,382.6218	3,169,667.0464
8–1	107°28'40.08"	111.620	388,369.1993	3,169,571.1557


MODIFICACIÓN AL PDU:
ANEXO COMERCIAL CANTERA
CADUMA
CONSULTOR
NORTE
ÁREA DE APLICACIÓN
1-18-98.315 Has.
ÁREA DE ESTUDIO
1,119 Has.
USOS DE SUELO
HABITACIONAL DE 5 - 12 VIV/HA
HABITACIONAL DE 13 - 25 VIV/HA
HABITACIONAL DE 26 - 35 VIV/HA
HABITACIONAL DE 36 - 45 VIV/HA
HABITACIONAL DE 46 - 60 VIV/HA
INDUSTRIA
INDUSTRIA BAJO IMPACTO
COMERCIO Y SERVICIOS
COMERCIO Y SERVICIOS
MIXTO
MIXTO INTENSO
MIXTO MODERADO
EQUIPAMIENTO
EQUIPAMIENTO URBANO
RECREACIÓN Y DEPORTE
EQUIPAMIENTO ESPECIAL
USO NO URBANO
ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL
ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO
LOCALIZACION
A CIUDAD ACUÑA
A CIUDAD JUÁREZ
A CIUDAD DELICIAS
A CIUDAD CHIHUAHUA
MONCLOVA (INDUSTRIAL)
PERIF. DE LA JUVENTUD
Predio
NOMBRE DEL PLANO:
USOS DE SUELO P.D.U. 2040
CLAVE DE PLANO:
03
ESCALA:
1:25,000
ACOTADO:
metros
FECHA:
AGOSTO 2014
AV. RIO DE JANEIRO
AV. DE LAS AGUILAS
AV. WASHINGTON
PERIF. DE LA JUVENTUD
AV. VALLES VIVAR
AV. DE LA CANTERA
AV. LA TOSCANA
PROLONGACION LA CANTERA


AV. FRANCISCO VILLA
BLVD. EL SAUCITO
C. IZALCO
C. HUANCUNE
AV. DE LAS ÁGUILAS
AV. FRANCISCO VILLA
AV. MISIÓN DEL BOSQUE
PERIF. DE LA JUVENTUD
AV. DE LA CANTERA
VILLA TOSCANA
PROLONGACIÓN LA CANTERA
VALLES VIVIAR
AV. WASHINGTON
TOM (ta)
MODIFICACIÓN AL PDU:
ANEXO COMERCIAL CANTERA
CADUMA
CONSULTOR
DIAGNÓSTICO
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE APLICACIÓN 1-18-98.315 Has.
ÁREA DE ESTUDIO 1,119 Has.
CURVAS DE NIVEL
SIMBOLOGÍA
CLASE DE ROCA
SEDIMENTARIA
IGNEA EXTRUSIVA
UNIDADES DE ROCA
TOM (ta) RIOLITA- TOBA ÁCIDA
TS (cg) CONGLOMERADO
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2014
GEOLOGÍA
ESCALA 1:25,000
CLAVE 04
LOCALIZACION
Predio



MODIFICACIÓN AL PDU:

ANEXO COMERCIAL CANTERA

CADUMA

CONSULTOR

ANÁLISIS DEL SITIO DIAGNÓSTICO

SIMBOLOGÍA

- **ÁREA DE APLICACIÓN** 1-18-98.315 Has.
- **ÁREA DE ESTUDIO** 1,119 Has.
- **CURVAS DE NIVEL**

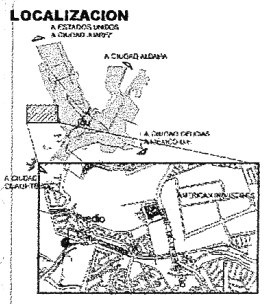
SIMBOLOGÍA

- **LÍMITE TIPOLOGÍA DE SUELO**
- ToTR — **TOBA RIOLITICA**
- **CALIZA-LUTITA**
- KapLu-Cz — **LUTITA-CALIZA**
- Teta — **TOBA ANDESITICA**
- TmB-A — **BASALTO ANDESITA**
- TmCgp — **CONGLOM POLIMICTIO**
- ToBvR-TR — **BRECHA VOLCANICA ANDESITICA**
- Tolg — **IGNIMBRITA**
- TpaPc — **PIROLASTICOS**

NORTE

CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2014

LOCALIZACION

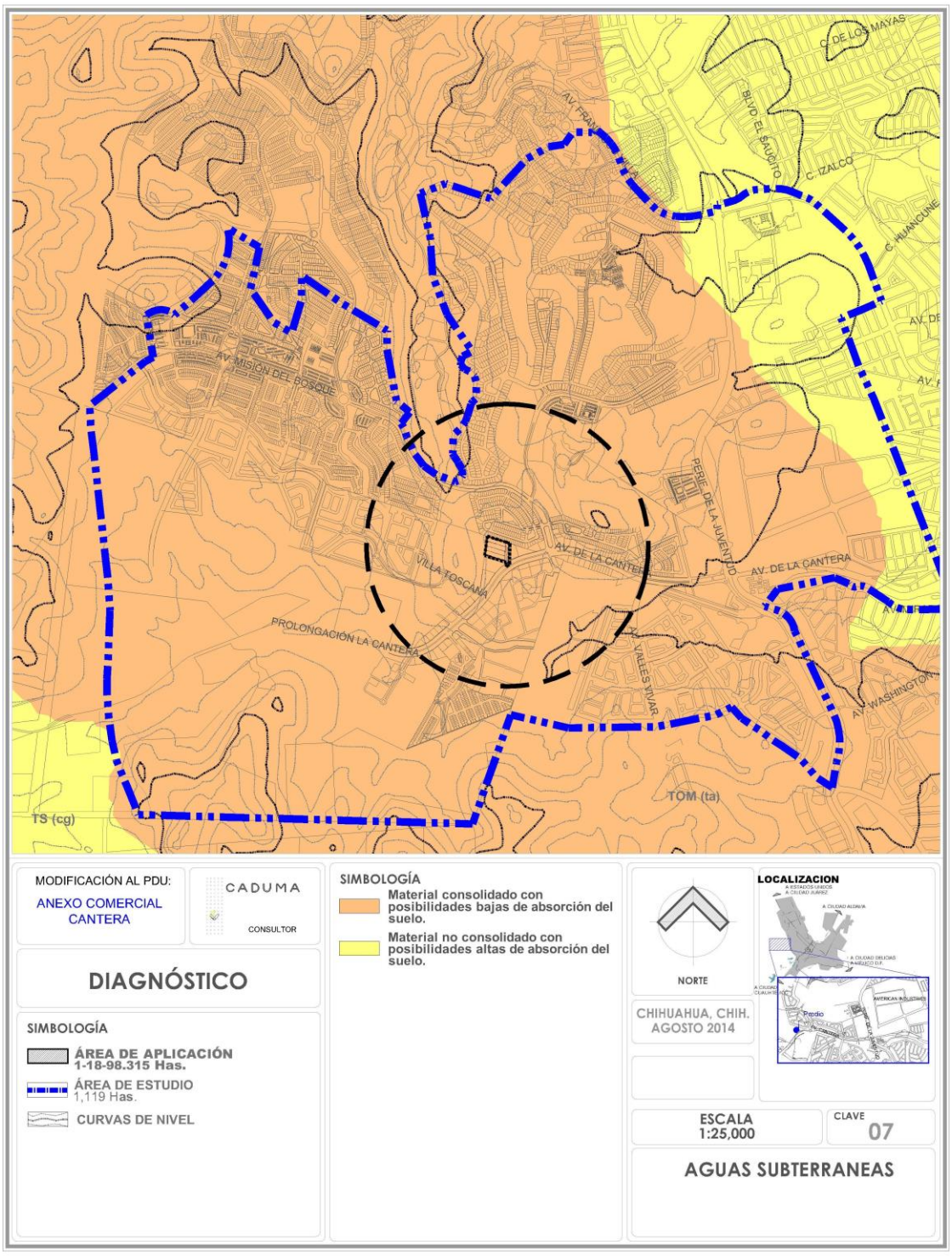


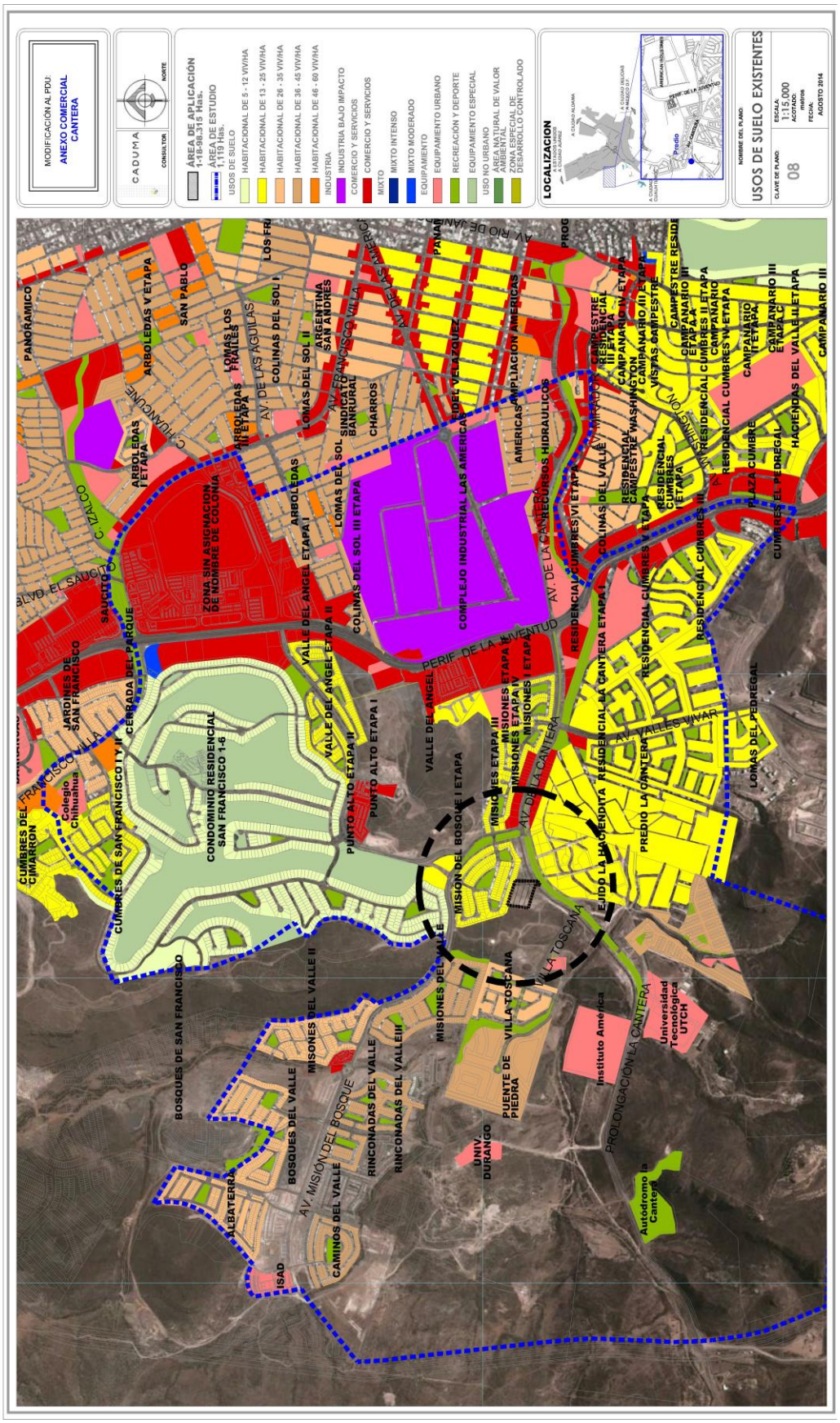
EDAFOLOGÍA

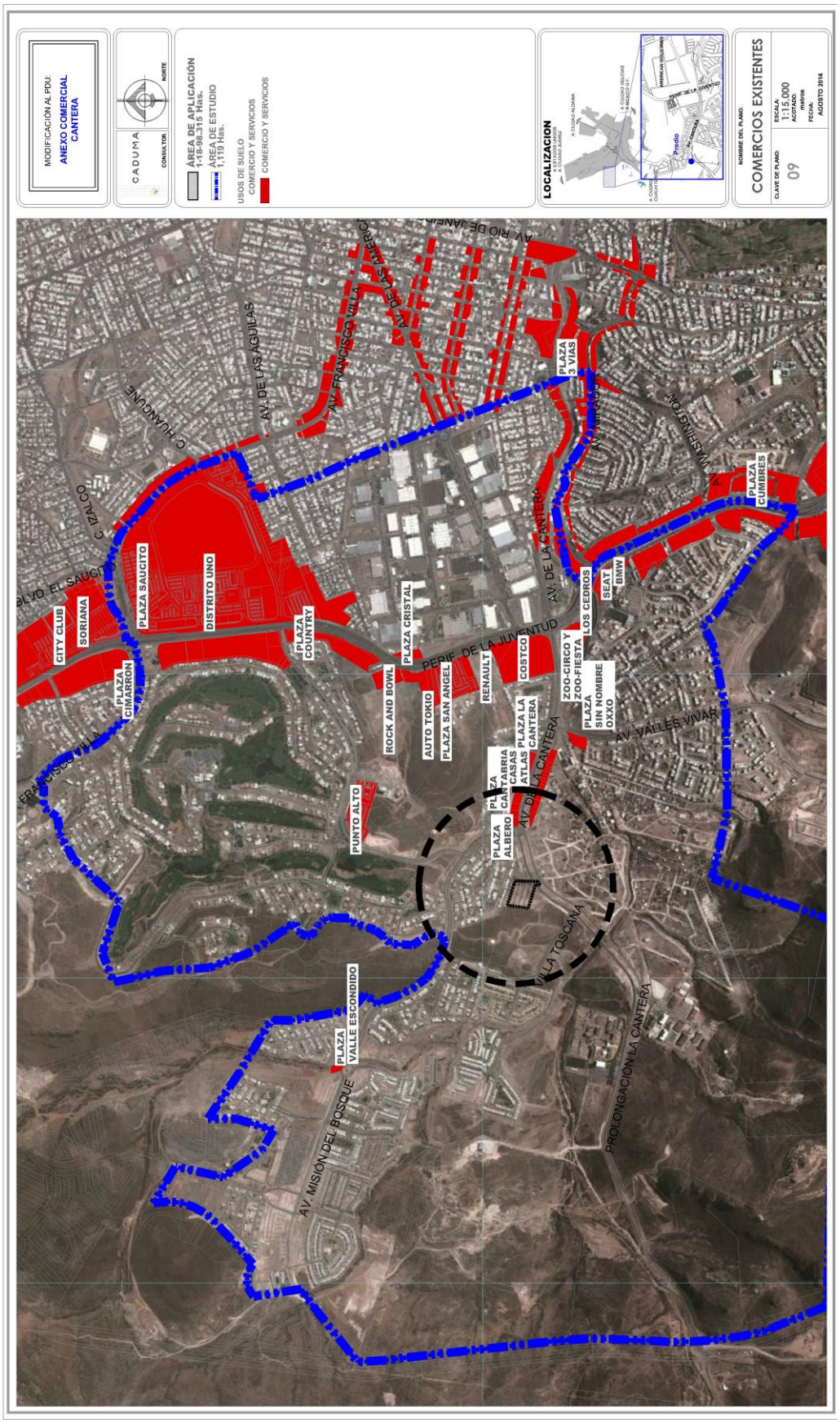
ESCALA 1:25,000

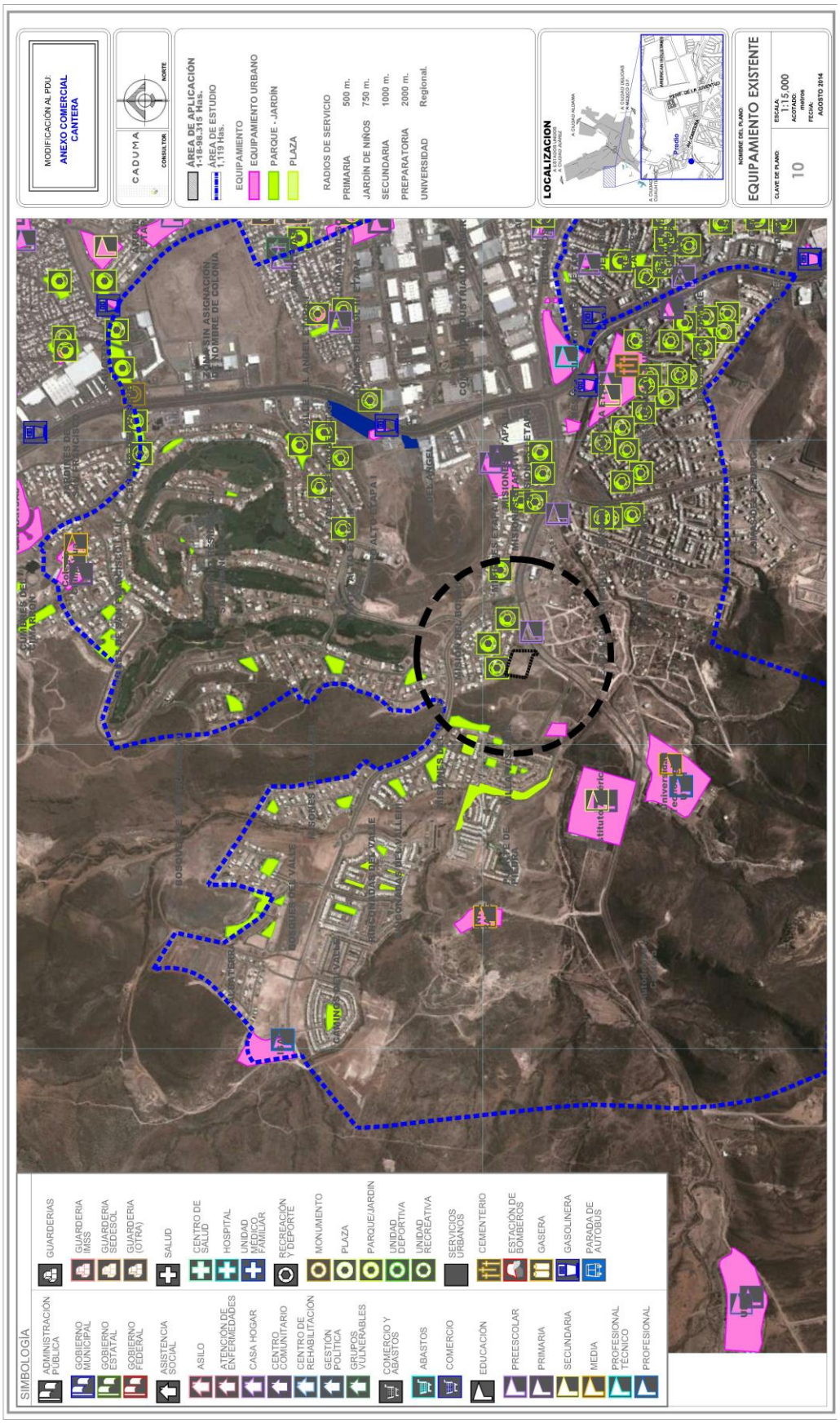
CLAVE 05

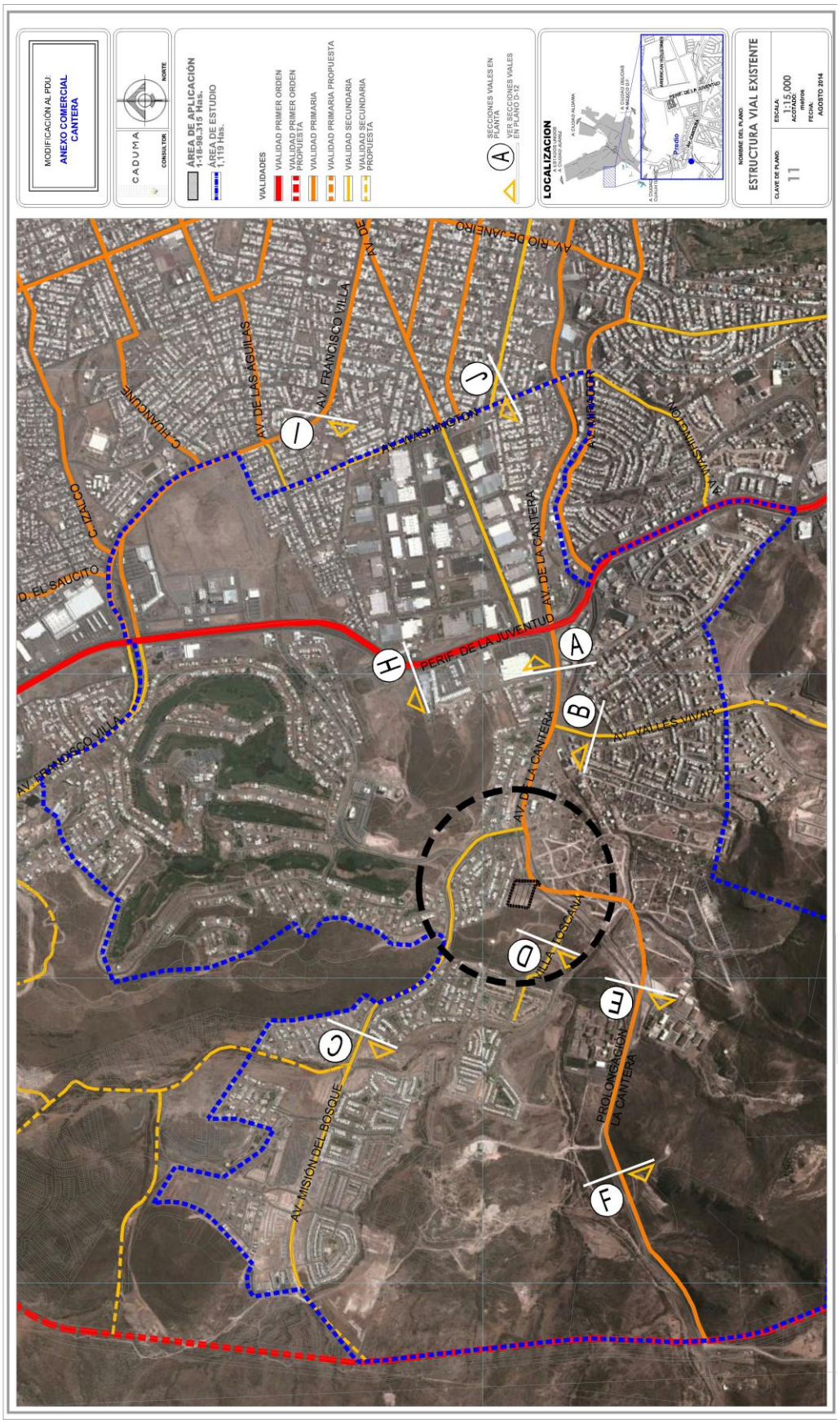
MODIFICACION AL PDU:
ANEXO COMERCIAL CANTERA
CADUMA
CONSULTOR
NORTE
ÁREA DE APLICACIÓN 1-18-98.315 Has.
ÁREA DE ESTUDIO 1,119 Has.
LÍMITE DE CUENCA
MANCHA URBANA
RÍOS Y ARROYOS
CURVAS DE NIVEL
PENDIENTES
ESCURRIMIENTOS
SIMBOLOGÍA
PENDIENTE
0.00% - 3.00%
3.00% - 6.00%
6.00% - 9.00%
9.00% - 12.00%
12.00% - 15.00%
15.00% - 20.00%
> 20.00%
LOCALIZACION
A CIUDAD ACUÑA
A CIUDAD JUAREZ
A CIUDAD DELICIAS
A MEXICO D.F.
NOMBRE DEL PLANO:
TOPOGRAFÍA
CLAVE DE PLANO:
06
ESCALA:
INDICADA
ACOTADO:
metros
FECHA:
AGOSTO 2014
1:25,000
AV. VALLARTA
C. FCO. GARCIA SALINAS
AV. JOSE MARIA IGLESIAS
BLVD. EL SAUCITO
AV. DE LA CANTERA
AV. VALLES DE TIVAR
PLAZA DE TOROS
PROLONGACION LA CANTERA

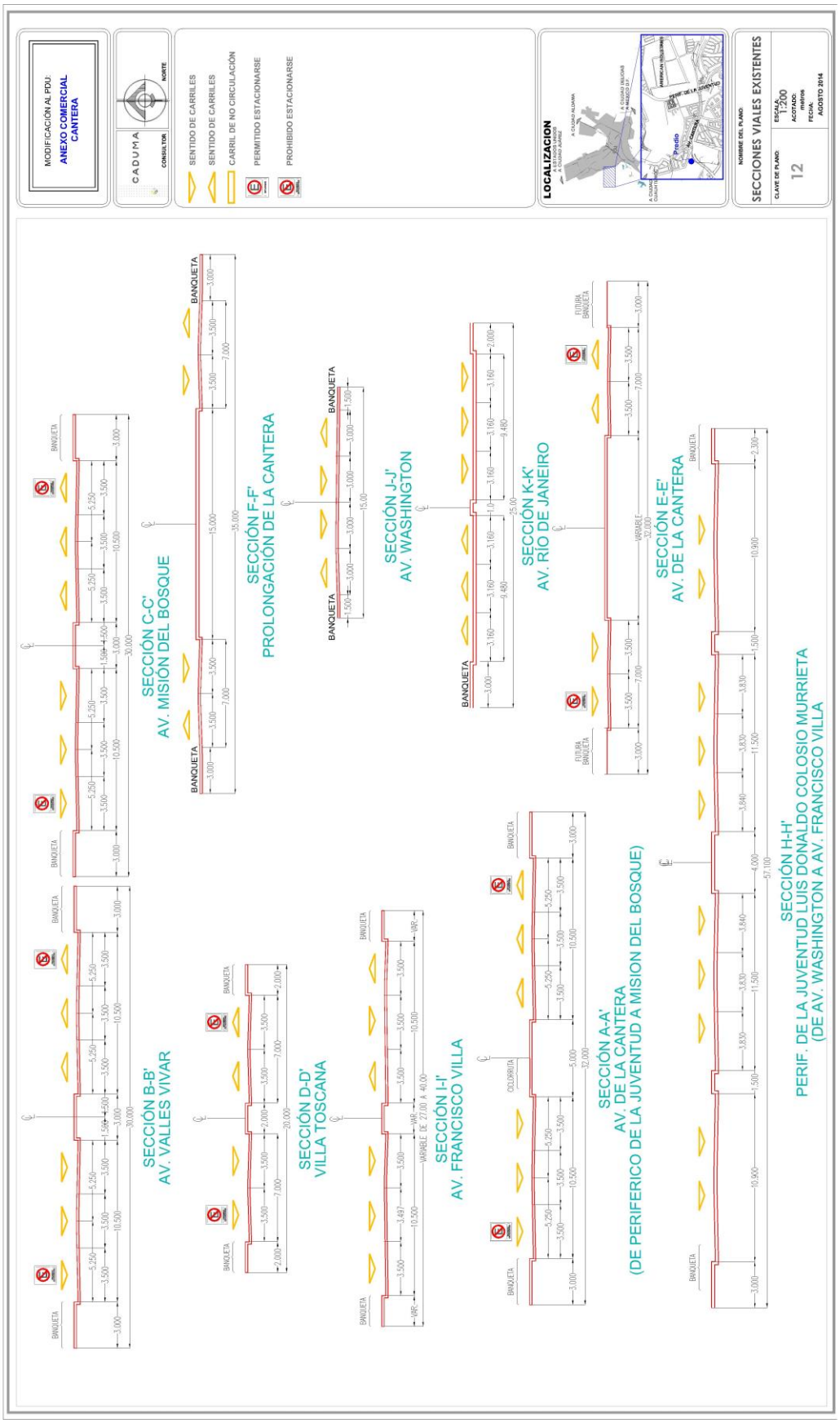

C. DE LOS MAYAS
BLVD. EL SAUCITO
C. IZALCO
C. HUANCUNE
AV. MISIÓN DEL BOSQUE
PERIF. DE LA JUVENTUD
AV. DE LA CANTERA
VILLA TOSCANA
PROLONGACIÓN LA CANTERA
AV. VALLES TIVAR
AV. WASHINGTON
TOM (ta)
TS (cg)
MODIFICACIÓN AL PDU:
ANEXO COMERCIAL CANTERA
CADUMA
CONSULTOR
DIAGNÓSTICO
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE APLICACIÓN 1-18-98.315 Has.
ÁREA DE ESTUDIO 1,119 Has.
CURVAS DE NIVEL
SIMBOLOGÍA
Material consolidado con posibilidades bajas de absorción del suelo.
Material no consolidado con posibilidades altas de absorción del suelo.
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2014
LOCALIZACION
Predio
ESCALA
1:25,000
CLAVE
07
AGUAS SUBTERRANEAS

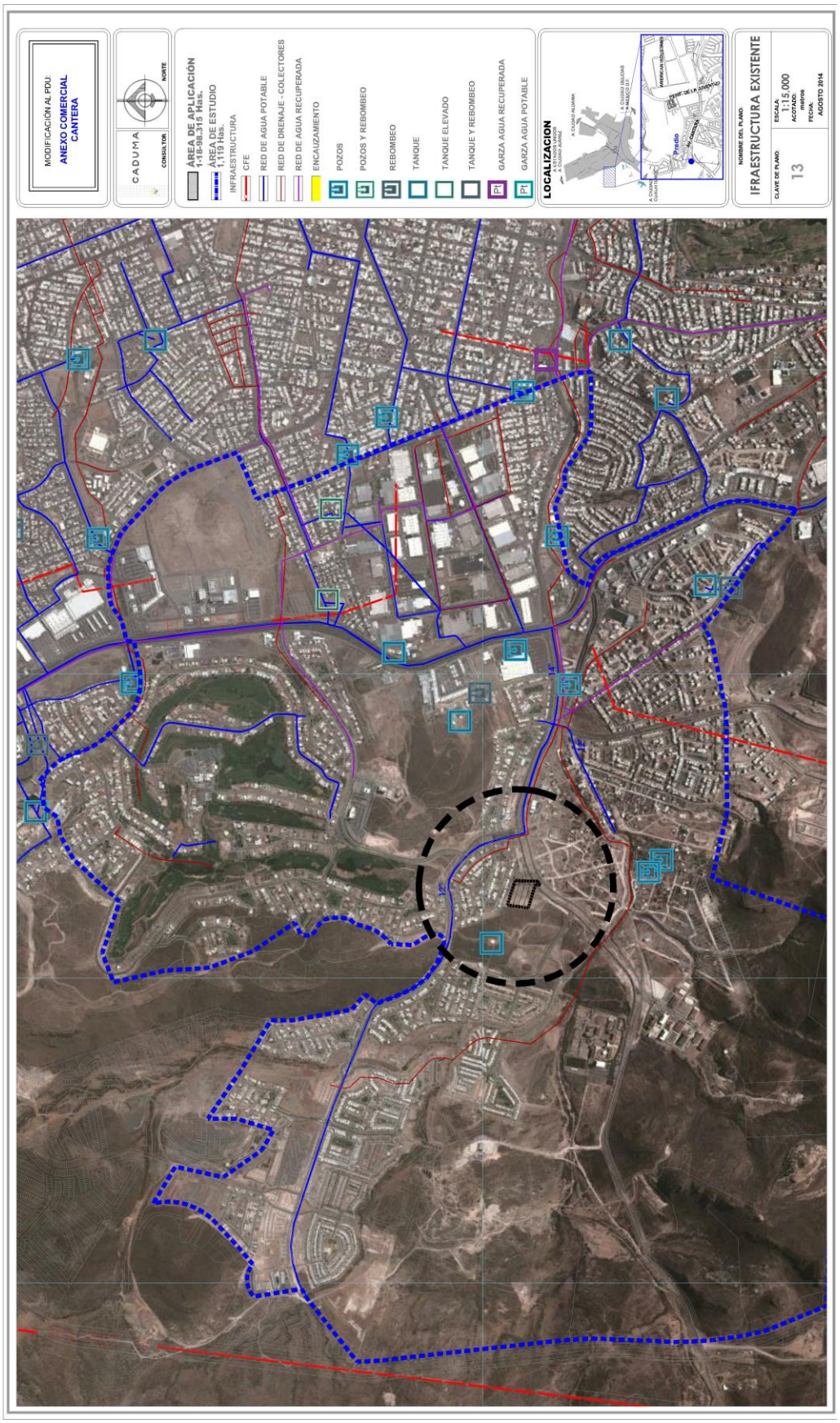

MODIFICACIÓN AL PDU:
ANEXO COMERCIAL CANTERA
CADUMA
CONSULTOR
NORTE
ÁREA DE APLICACIÓN
1-18-98.315 Hás.
ÁREA DE ESTUDIO
1,119 Hás.
USOS DE SUELO
HABITACIONAL DE 5 - 12 VIV/HA
HABITACIONAL DE 13 - 25 VIV/HA
HABITACIONAL DE 26 - 35 VIV/HA
HABITACIONAL DE 36 - 45 VIV/HA
HABITACIONAL DE 46 - 60 VIV/HA
INDUSTRIA
INDUSTRIA BAJO IMPACTO
COMERCIO Y SERVICIOS
COMERCIO Y SERVICIOS
MIXTO
MIXTO INTENSO
MIXTO MODERADO
EQUIPAMIENTO
EQUIPAMIENTO URBANO
RECREACIÓN Y DEPORTE
EQUIPAMIENTO ESPECIAL
USO NO URBANO
ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL
ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO
LOCALIZACION
Predio
NOMBRE DEL PLANO:
USOS DE SUELO EXISTENTES
CLAVE DE PLANO:
08
ESCALA:
1:15,000
ACOTADO:
metros
FECHA:
AGOSTO 2014
PANORAMICO
ARBOLEDAS V ETAPA
SAN PABLO
ARBOLEDAS IV ETAPA
LOMAS DEL SOL I
COLINAS DEL SOL I
AV. DE LAS AGUILAS
LOMAS DEL SOL II
SAN ANDRES
ARBOLEDAS I ETAPA
LOMAS DEL SOL III ETAPA
SINDICATO BANRURAL
CHARROS
AV. FRANCISCO VILLA
AV. DE LAS AMERICAS
AV. RIO DE JANEIRO
AMERICAS AMPLIACION AMERICAS
COMPLEJO INDUSTRIAL LAS AMERICAS
AV. DEL VELAZQUEZ
RESIDENCIAL CAMPESTRE CAMPANARIO III ETAPA
RESIDENCIAL CAMPANARIO IV ETAPA
CAMPESTRE WASHINGTON
VISTAS CAMPESTRE
RESIDENCIAL CUMBRES II ETAPA
CAMPANARIO I ETAPA
CAMPANARIO III ETAPA
CAMPANARIO III ETAPA C
HACIENDAS DEL VALLE II ETAPA
CAMPANARIO III
CHIHUAHUENSE
AV. CHIHUAHUENSE
RESIDENCIAL CUMBRES III
PLAZA CUMBRES
CUMBRES DEL PEDREGAL
RESIDENCIAL CUMBRES I ETAPA
COLINAS DEL VALLE
AV. MIRADOR
RESIDENCIAL CUMBRES VI ETAPA
AV. DE LA CANTERA
RESIDENCIAL CUMBRES V ETAPA
RESIDENCIAL CUMBRES IV ETAPA
RESIDENCIAL CUMBRES III ETAPA
BLVD. EL SAUCITO
C. IZALCO
SAUCITO
ZONA SIN ASIGNACION DE NOMBRE DE COLONIA
ARBOLEDAS I ETAPA
VALLE DEL ANGEL ETAPA I
VALLE DEL ANGEL ETAPA II
PERIF. DE LA JUVENTUD
VALLE DEL ANGEL
PUNTO ALTO ETAPA II
PUNTO ALTO ETAPA I
MISIONES ETAPA III
MISIONES ETAPA IV
MISIONES ETAPA V
MISION DEL BOSQUE I ETAPA
AV. DE LA CANTERA
AV. VALLES WAR
PREDIO LA CANTERA
EJIDO LA HACIENDITA
RESIDENCIAL LA CANTERA ETAPA I
LOMAS DEL PEDREGAL
JARDINES DE SAN FRANCISCO
CERRADA DEL PARQUE
CUMBRES DE SAN FRANCISCO I Y II
CONDOMINIO RESIDENCIAL SAN FRANCISCO 1-6
CUMBRES DEL CIMARRON
Colegio Chihuahua
AV. FRANCISCO VILLA
BOSQUES DE SAN FRANCISCO
MISIONES DEL VALLE II
MISIONES DEL VALLE
BOSQUES DEL VALLE
RINCONADAS DEL VALLE
RINCONADAS DEL VALLE II
MISIONES DEL VALLE
AV. MISION DEL BOSQUE
CAMINOS DEL VALLE
ALBATERRA
ISAD
UNIV. DURANGO
PUENTE DE PIEDRA
VILLA TOSCANA
Instituto America
Universidad Tecnologica UTCH
PROLONGACION LA CANTERA
Autodromo la Cantera

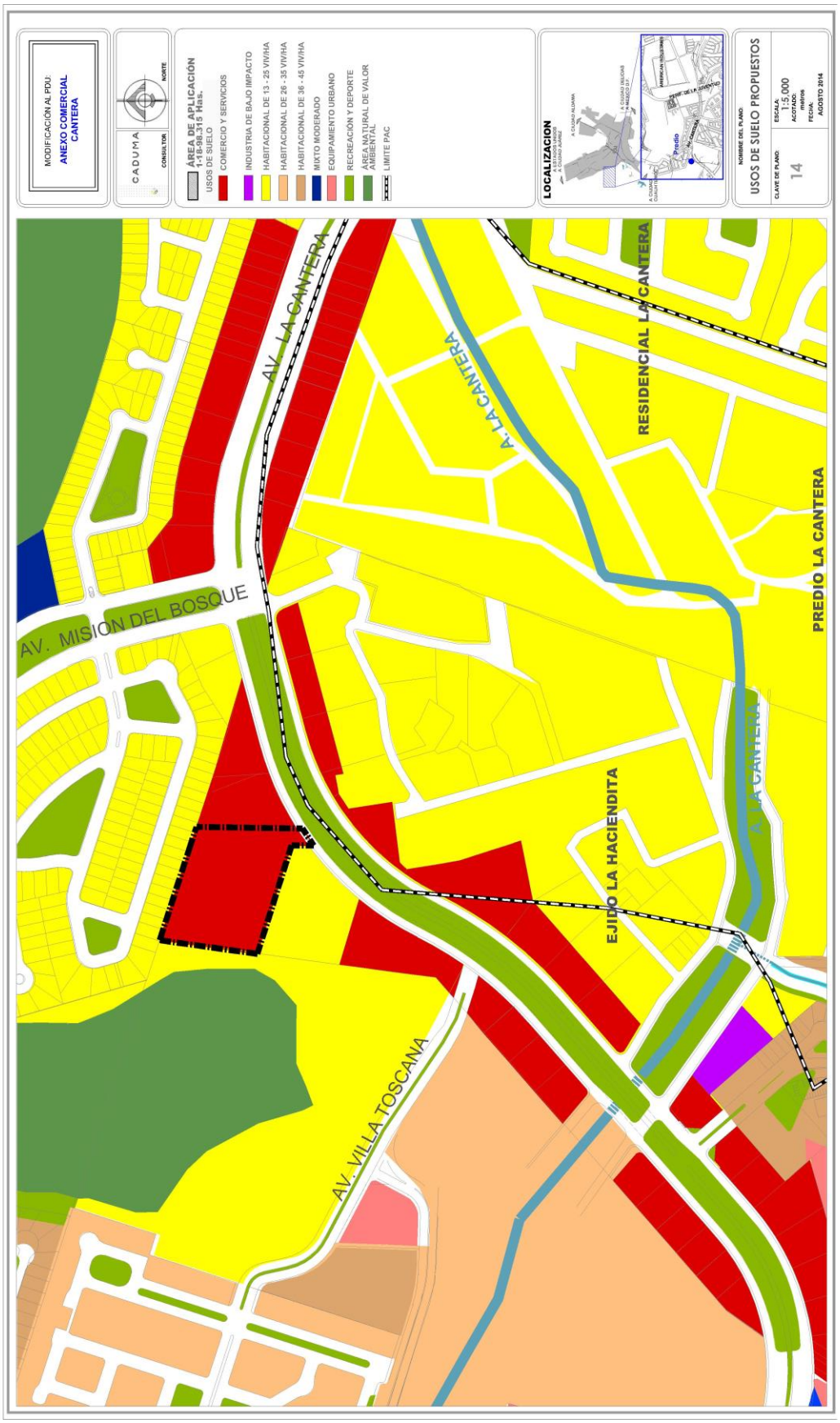

MODIFICACIÓN AL PDU:
ANEXO COMERCIAL CANTERA
CADUMA
CONSULTOR
NORTE
ÁREA DE APLICACIÓN
1-18-98.315 Hás.
ÁREA DE ESTUDIO
1,119 Hás.
USOS DE SUELO
COMERCIO Y SERVICIOS
COMERCIO Y SERVICIOS
LOCALIZACION
A CIUDAD ACUÑA
A CIUDAD JUÁREZ
A CIUDAD DELICIAS
A CIUDAD CHIHUAHUA
MUNICIPIO CHIHUAHUA
PERIF. DE LA JUVENTUD
Predio
NOMBRE DEL PLANO:
COMERCIOS EXISTENTES
CLAVE DE PLANO:
09
ESCALA:
1:15,000
ACOTADO:
metros
FECHA:
AGOSTO 2014
AV. RIO DE JANEIRO
AV. FRANCISCO VILLA
AV. DE LAS AGUILAS
C. HUANCUNE
C. IZCALCO
BLVD. EL SAUCITO
AV. DE LA CANTERA
AV. WASHINGTON
PLAZA 3 VIAS
PLAZA CUMBRES
CITY CLUB
SORIANA
PLAZA SAUCITO
DISTRITO UNO
PLAZA COUNTRY
PLAZA CRISTAL
PERIF. DE LA JUVENTUD
SEAT
BMW
LOS CEDROS
COSTCO
RENAULT
PLAZA CIMARRON
ROCK AND BOWL
AUTO TOKIO
PLAZA SAN ANGEL
ZOO-CIRCO Y ZOO-FIESTA
PLAZA SIN NOMBRE OXXO
AV. VALLES VIVAR
PLAZA CANTABRIA
CASAS ATLAS
PLAZA LA CANTERA
AV. DE LA CANTERA
PUNTO ALTO
PLAZA ALBERO
VILLA TOSCANA
PLAZA VALLE ESCONDIDO
AV. MISIÓN DEL BOSQUE
PROLONGACIÓN LA CANTERA


MODIFICACIÓN AL PDU:
ANEXO COMERCIAL CANTERA
CADUMA
CONSULTOR
NORTE
ÁREA DE APLICACIÓN
1-18-98.315 Hás.
ÁREA DE ESTUDIO
1,119 Hás.
EQUIPAMIENTO
EQUIPAMIENTO URBANO
PARQUE - JARDÍN
PLAZA
RADIOS DE SERVICIO
PRIMARIA 500 m.
JARDÍN DE NIÑOS 750 m.
SECUNDARIA 1000 m.
PREPARATORIA 2000 m.
UNIVERSIDAD Regional
LOCALIZACION
A CIUDAD JUAREZ
A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD REYNOSA
A CIUDAD VICTORIA
MONCLOVA (AEROPUERTO)
CERRO DE LA JOYA
Predio
NOMBRE DEL PLANO
EQUIPAMIENTO EXISTENTE
CLAVE DE PLANO
10
ESCALA
1:15,000
ACOTADO
metros
FECHA
AGOSTO 2014
SIMBOLOGÍA
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
GOBIERNO MUNICIPAL
GOBIERNO ESTATAL
GOBIERNO FEDERAL
ASISTENCIA SOCIAL
ASILO
ATENCIÓN DE ENFERMEDADES
CASA HOGAR
CENTRO COMUNITARIO
CENTRO DE REHABILITACIÓN
GESTIÓN POLÍTICA
GRUPOS VULNERABLES
COMERCIO Y ABASTOS
ABASTOS
COMERCIO
EDUCACIÓN
PREESCOLAR
PRIMARIA
SECUNDARIA
MEDIA
PROFESIONAL TÉCNICO
PROFESIONAL
GUARDERIAS
GUARDERIA IMSS
GUARDERIA SEDESOL
GUARDERIA (OTRA)
SALUD
CENTRO DE SALUD
HOSPITAL
UNIDAD MÉDICO FAMILIAR
RECREACIÓN Y DEPORTE
MONUMENTO
PLAZA
PARQUE/JARDIN
UNIDAD DEPORTIVA
UNIDAD RECREATIVA
SERVICIOS URBANOS
CEMENTERIO
ESTACION DE BOMBEROS
GASERA
GASOLINERA
PARADA DE AUTOBUS


MODIFICACIÓN AL PDU:
ANEXO COMERCIAL CANTERA
CADUMA
CONSULTOR
NORTE
ÁREA DE APLICACIÓN
1-18-98.315 Hás.
ÁREA DE ESTUDIO
1,119 Hás.
VIALIDADES
VIALIDAD PRIMER ORDEN
VIALIDAD PRIMER ORDEN PROPUESTA
VIALIDAD PRIMARIA
VIALIDAD PRIMARIA PROPUESTA
VIALIDAD SECUNDARIA
VIALIDAD SECUNDARIA PROPUESTA
SECCIONES VIALES EN PLANTA
VER SECCIONES VIALES EN PLANO D-12
LOCALIZACION
Predio
NOMBRE DEL PLANO:
ESTRUCTURA VIAL EXISTENTE
CLAVE DE PLANO:
11
ESCALA:
1: 5,000
ACOTACIÓN:
metros
FECHA:
AGOSTO 2014
AV. RIO DE JANEIRO
AV. DE LAS ÁGILAS
AV. FRANCISCO VILLA
C. HUANCUNE
C. CIZALCO
D. EL SAUCITO
AV. DE LA CANTERA
AV. EL MIRADOR
AV. WASHINGTON
PERIF. DE LA JUVENTUD
AV. VALLES VIVAR
VILLA TOSCANA
PROLONGACIÓN LA CANTERA
AV. MISIÓN DEL BOSQUE
A
B
C
D
E
F
H
I
J


MODIFICACIÓN AL PDU:
ANEXO COMERCIAL CANTERA
CADUMA
CONSULTOR
NORTE
SENTIDO DE CARRILES
SENTIDO DE CARRILES
CARRIL DE NO CIRCULACIÓN
PERMITIDO ESTACIONARSE
PROHIBIDO ESTACIONARSE
LOCALIZACION
Predio
NOMBRE DEL PLANO:
SECCIONES VIALES EXISTENTES
CLAVE DE PLANO:
12
ESCALA:
1:200
ACOTADO:
metros
FECHA:
AGOSTO 2014
SECCIÓN B-B'
AV. VALLES VIVAR
SECCIÓN C-C'
AV. MISIÓN DEL BOSQUE
SECCIÓN D-D'
VILLA TOSCANA
SECCIÓN F-F'
PROLONGACIÓN DE LA CANTERA
SECCIÓN I-I'
AV. FRANCISCO VILLA
SECCIÓN J-J'
AV. WASHINGTON
SECCIÓN K-K'
AV. RÍO DE JANEIRO
SECCIÓN A-A'
AV. DE LA CANTERA
(DE PERIFERICO DE LA JUVENTUD A MISION DEL BOSQUE)
SECCIÓN E-E'
AV. DE LA CANTERA
SECCIÓN H-H'
PERIF. DE LA JUVENTUD LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA
(DE AV. WASHINGTON A AV. FRANCISCO VILLA
BANQUETA
CICLOPISTA
FUTURA BANQUETA
VARIABLE


MODIFICACIÓN AL PDU:
ANEXO COMERCIAL CANTERA
CADUMA
CONSULTOR
NORTE
ÁREA DE APLICACIÓN
1-18-98.315 Hás.
ÁREA DE ESTUDIO
1,119 Hás.
INFRAESTRUCTURA
CFE
RED DE AGUA POTABLE
RED DE DRENAJE - COLECTORES
RED DE AGUA RECUPERADA
ENCAUZAMIENTO
POZOS
POZOS Y REBOMBEO
REBOMBEO
TANQUE
TANQUE ELEVADO
TANQUE Y REBOMBEO
GARZA AGUA RECUPERADA
GARZA AGUA POTABLE
LOCALIZACION
A CIUDAD JUAREZ
A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD JIMENEZ
A CIUDAD CHIHUAHUA
MONCLOVA (INDUSTRIAL)
PARQUE DE LA JUVENTUD
Predio
NOMBRE DEL PLANO:
IFRAESTRUCTURA EXISTENTE
CLAVE DE PLANO:
13
ESCALA:
1:15,000
ACOTADO:
metros
FECHA:
AGOSTO 2014


MODIFICACIÓN AL PDU:
ANEXO COMERCIAL CANTERA
CADUMA
CONSULTOR
NORTE
ÁREA DE APLICACIÓN
1-1-8-98.315 Hás.
USOS DE SUELO
COMERCIO Y SERVICIOS
INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
HABITACIONAL DE 13 - 25 VIV/HA
HABITACIONAL DE 26 - 35 VIV/HA
HABITACIONAL DE 36 - 45 VIV/HA
MIXTO MODERADO
EQUIPAMIENTO URBANO
RECREACIÓN Y DEPORTE
ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL
LIMITE PAC
LOCALIZACION
Predio
NOMBRE DEL PLANO
USOS DE SUELO PROPUESTOS
CLAVE DE PLANO
14
ESCALA
1:7,500
ACOTADO
metros
FECHA
AGOSTO 2014
AV. LA CANTERA
AV. MISION DEL BOSQUE
AV. LA CANTERA
RESIDENCIAL LA CANTERA
PREDIO LA CANTERA
EJIDO LA HACIENDITA
AV. LA CANTERA
AV. VILLA TOSCANA

SIN TEXTO