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., miércoles 10 de junio de 2015. **No. 46**

Folleto Anexo

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO GALLEGOS

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

A C U E R D O 041

ARTÍCULO PRIMERO: Publíquese en el Periódico Oficial del Estado, el Acuerdo tomado por el H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua, en sesión celebrada el día once de diciembre del año dos mil catorce, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado Cambio de Uso de Suelo Predio Gallegos, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de comercio y servicios a industria de alto impacto.

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

D A D O en la Ciudad de Chihuahua, Chih., residencia del Poder Ejecutivo del Estado, a los veinticinco días del mes de mayo 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

SECRETARÍA
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 23/14

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 11 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2014, DENTRO DEL PUNTO NÚMERO DIEZ 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 PRESENTADA POR EL C. MARIO GALLEGOS HINOJOSA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE PAVIMENTOS Y AGREGADOS DEL DESIERTO, S.A. DE C.V., PARA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO GALLEGOS", EN UN PREDIO UBICADO EN LA COLONIA LADRILLEROS SUR, DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 9,790.93 METROS CUADRADOS. AL CONCLUIR LA LECTURA DEL DICTAMEN, 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 C. MARIO GALLEGOS HINOJOSA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE PAVIMENTOS Y AGREGADOS DEL DESIERTO, 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 "CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO GALLEGOS", FORMULADO POR MARIO GALLEGOS HINOJOSA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE PAVIMENTOS Y AGREGADOS DEL DESIERTO, S.A. DE C.V., EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, EN UN PREDIO UBICADO EN LA COLONIA LADRILLEROS SUR, DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 9,790.93 METROS CUADRADOS. PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO. DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DICTAMEN TÉCNICO EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA NO. 233/2014, DE FECHA 09 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2014, QUE SUSTENTA EL PRESENTE Y EN LA SESIÓN NO. 19, DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, VERIFICADA CON FECHA 03 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2014, DONDE DICHO CUERPO COLEGIADO CONSIDERÓ COMO PROCEDENTE EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN.

ADEMÁS SE CONDICIONA AL PROMOTOR A:

A HABILITAR LA ACCESIBILIDAD AL PREDIO POR LAS CALLES TIERRA BLANCA Y PIEDRA DEL RÍO.
B REALIZAR OBRAS PARA EL DESALOJO DE ESCURRIMIENTOS PLUVIALES DEL PREDIO HACIA LA VÍA PÚBLICA Ó DREN PLUVIAL EXISTENTE.
C GESTIONAR LA FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO ANTE LA JMAS Y ATENDER LOS REQUERIMIENTOS ESTABLECIDOS EN LOS REGLAMENTOS APLICABLES.

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 SIETE DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL QUINCE.

EL SECRETARIO

LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA

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

Visto para emitir Dictamen Jurídico sobre el expediente formado con motivo del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Cambio de Uso de Suelo Predio Gallegos"**, formulado por **MARIO GALLEGOS HINOJOSA, en su carácter de representante legal de PAVIMENTOS Y AGREGADOS DEL DESIERTO, S.A. DE C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un predio ubicado en la colonia Ladrilleros Sur, de esta Ciudad, con superficie de 9,790.93 metros cuadrados, y;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha **1º de octubre del año 2014**, formulado por **MARIO GALLEGOS HINOJOSA, en su carácter de representante legal de PAVIMENTOS Y AGREGADOS DEL DESIERTO, S.A. DE C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, para la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Cambio de Uso de Suelo Predio Gallegos",** en un predio ubicado en la colonia Ladrilleros Sur, de esta Ciudad, con superficie de 9,790.93 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Industria de Alto Impacto.

SEGUNDO.- Que mediante **avisos** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal a través de su titular, informó al público del **INICIO** del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Cambio de Uso de Suelo Predio Gallegos",** 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 **1º de octubre del año 2014**, formulado por **MARIO GALLEGOS HINOJOSA, en su carácter de representante legal de PAVIMENTOS Y AGREGADOS DEL DESIERTO, S.A DE C.V.,** para la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Cambio de Uso de Suelo Predio Gallegos";**
b) Copia del Acta de la **Sesión No. 19,** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, verificada con fecha 03 de septiembre del año 2014, donde dicho cuerpo colegiado consideró como procedente el estudio de planeación;
c) Copia del recibo de pago del servicio de energía eléctrica, expedido por la Comisión Federal de Electricidad;
d) Copia del contrato de prestación de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, No. 1573937 expedido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento;

e) Copia Certificada de la Escritura Pública **No. 5,224,** de fecha 18 de enero de año 2005, otorgada ante la fe del LIC. LEOBARDO MEZA SANTINI, Notario Público No. 24, del Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron MARIO GALLEGOS HINOJOSA Y ANA BERTHA MARGARITA DE LA GARZA LASCURAIN, con el objeto de constituir una sociedad que se denominará PAVIMENTOS Y AGREGADOS DEL DESIERTO, S.A. DE C.V., la cual será administrada por un administrador único, designándose con tal carácter a MARIO GALLEGOS HINOJOSA, a quien se le otorga un Poder para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, instrumento sin datos de registro;
f) Copia Certificada de la Escritura Pública **No. 193,** de fecha 14 de abril de año 2011, otorgada ante la fe del LIC. CARLOS ALEJANDRO GARZA SÁENZ, Notario Público No. 16, del Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció EL GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, representado en ese acto por RAFAEL SERVANDO PORTILLO DIAZ, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa a favor de PAVIMENTOS Y AGREGADOS DEL DESIERTO, S.A. DE C.V., respecto de un predio marcado con el No. 1 de la manzana 31, de la colonia Ladrilleros del Sur, con superficie de 9,790.93 metros cuadrados, instrumento inscrito bajo el No. 54 a folio 54 del libro 5054, del Registro Público de la Propiedad;
g) Dictamen Único, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, mediante oficio **No. 233/2014** de fecha 09 de septiembre del 2014, en cual se solicita la aprobación del estudio de planeación denominado **"Cambio de Uso de Suelo Predio Gallegos";**
h) Cuadernillos que contienen el mencionado plan (4);
i) Disco magnético (Cd), del instrumento de planeación;
j) Copia del Certificado de Pago del Impuesto Predial;
k) Copia del Certificado de Pago de Revisión;
l) Copia de la identificación oficial del solicitante;
m) Oficio No. 216/2014, de fecha 28 de julio del año 2014, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación a SEDATU;
n) Oficio No. 214/2014, de fecha 28 de julio del año 2014, mediante el cual se envía el estudio de planeación, para su publicación en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal;
ñ) Oficio No. 215/2014, de fecha 28 de julio del año 2014, mediante el cual se envía el estudio de planeación, a la Dirección de Atención Ciudadana;
o) Oficio No. 171/2014, de fecha 11 de junio del año 2014, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación al Instituto Municipal de Planeación;
p) Copia de la Resolución de Impacto Ambiental Modalidad IP, expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, mediante oficio No. 947/2011, de fecha 29 de marzo del año 2011.

CUARTO.- Mediante oficio **No. 233/2014,** de fecha 09 de septiembre 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. 19**, verificada con fecha 03 de

septiembre 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 Comercio y Servicios a Industria de Alto Impacto.

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

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

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

III.- El Artículo 10, de la multicitada Ley, señala que son atribuciones de los Municipios: Formular, aprobar, administrar, ejecutar y actualizar, en su caso, el Programa Municipal de Desarrollo I. Urbano Sostenible y el de Centro de Población, y los que de éstos se deriven, en congruencia con los Programas Estatales de Desarrollo Urbano Sostenible, de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y demás Programas Regionales, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.

IV.- El Artículo 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, así como el Reglamento aplicable. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar a ese H. Ayuntamiento, se autorice formalmente llevar cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Industria de Alto Impacto**, 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 **MARIO GALLEGOS HINOJOSA, en su carácter de representante legal de PAVIMENTOS Y AGREGADOS DEL DESIERTO, 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 **"Cambio de Uso de Suelo Predio Gallegos",** formulado por **MARIO GALLEGOS HINOJOSA, en su carácter de representante legal de PAVIMENTOS Y AGREGADOS DEL DESIERTO, S.A DE C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un predio ubicado en la colonia Ladrilleros Sur, de esta Ciudad, con superficie de 9,790.93 metros cuadrados. **Para llevar a cabo el Cambio de Uso de Suelo de Comercio y Servicios a Industria de Alto Impacto.** De conformidad con lo establecido en el Dictamen Técnico expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología **No. 233/2014**, de fecha 09 de septiembre del año 2014, que sustenta el presente y en la **Sesión No. 19,** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, verificada con fecha 03 de septiembre del año 2014, donde dicho cuerpo colegiado consideró como procedente el estudio de planeación.
Condicionado a:
El promotor deberá habilitar la accesibilidad al predio por las calles Tierra Blanca y Piedra del Río.
Deberá realizar obras para el desalojo de escurrimientos pluviales del predio hacia la vía pública ó dren pluvial existente.
Deberá gestionar la factibilidad de agua potable y alcantarillado ante la JMAS y atender los requerimientos establecidos en los reglamentos aplicables.

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.**

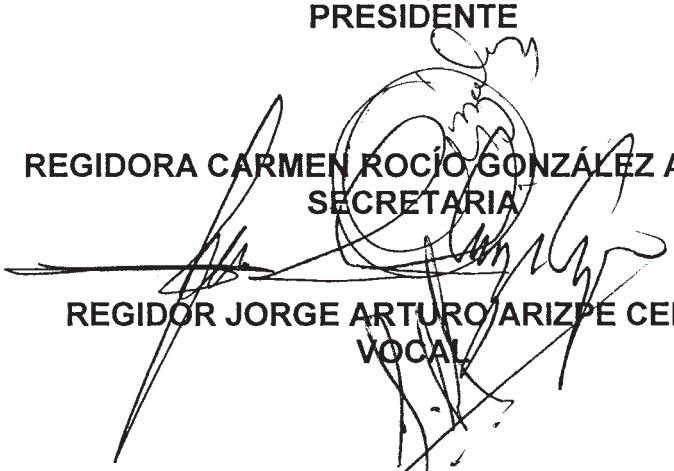
Así lo acordaron y firman los miembros de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el salón de cabildo del Palacio Municipal, a los 11 días del mes de diciembre del año 2014.

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



REGIDORA ROSA CARMONA CARMONA
PRESIDENTE



REGIDORA CARMEN ROCÍO GONZÁLEZ ALONSO
SECRETARIA

REGIDOR JORGE ARTURO ARIZPE CEPEDA
VOCAL

REGIDOR DANIEL ALBERTO MANJARREZ GÓMEZ
VOCAL



REGIDORA BRENDA ALEJANDRA ACOSTA LÓPEZ
VOCAL

c.c.p. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA.- Secretario del H. Ayuntamiento
Para su conocimiento

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. 233/2014

Chihuahua, Chih., 09 de Septiembre del 2014

AT'N. LIC. FERNANDO MENDOZA RUÍZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA

Se ha recibido ante esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por parte del C. Mario Gallegos Hinojosa, que promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado **"Cambio de Uso de Suelo Predio Gallegos"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; el predio se ubica en la colonia Ladrilleros Sur, de esta ciudad, con una superficie de 9,790.93 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Industria de Alto Impacto.

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. 171/2014,** de fecha del **11 de junio de 2014**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología envió la propuesta de **Cambio de Uso de Suelo "Predio Gallegos",** 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. 214/2014** de fecha **28 de julio 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. 215/2014** de fecha **28 de julio 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.

Se presento ante la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día **03 de septiembre de 2014**, en la **Décimo Novena Sesión Ordinaria,** la resolución del Estudio de Impacto Ambiental, relacionado con el estudio de planeación urbana denominado **Cambio de Uso de Suelo "Predio Gallegos",** siendo aprobado por **UNANIMIDAD** de votos el estudio de planeación urbana, sujeto a los siguientes términos:

PRIMERO: El promotor deberá habilitar la accesibilidad al predio por las calles Tierra Blanca y/o Piedra del Rio.

SEGUNDO: Deberá realizar obras para el desalojo de escurrimientos pluviales del predio hacia la vía pública o dren pluvial existente.

TERCERO: Deberá gestionar la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado ante la J.M.A.S. y atender los requerimientos establecidos en los reglamentos aplicables.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. 233/2014

Chihuahua, Chih., 09 de Septiembre del 2014

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 Comercio y Servicios a Industria de Alto Impacto.

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. 171/2014** de fecha **11 de junio de 2014,** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual se envió el estudio denominado **"Cambio de Uso de Suelo Predio Gallegos",** al Instituto Municipal de Planeación.
8. Oficio **No.214/2014,** de fecha **28 de julio de 2014**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a **Contraloría Jurídica.**
9. Oficio a esta Dirección **No. CJ-622/2014,** de fecha **28 de julio 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. 215/2014,** de fecha **28 de julio de 2014,** emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitando a la **Dirección de Atención Ciudadana,** la existencia de Comité de Vecinos constituidos.
11. Oficio **No. 216/2014**, de fecha **28 de julio de 2014,** emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual se le notificó del estudio de planeación denominado **Cambio de Uso de Suelo "Predio Gallegos"** 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.
12. Copia simple del **Acta** de la **Décimo Novena Sesión Ordinaria** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano del día **03 de septiembre de 2014,** donde se aprueba por **Unanimidad** de votos el estudio de planeación urbana el **Cambio de Uso de Suelo "Predio Gallegos".**
13. Cuatro copias del estudio de planeación urbana denominado **"Cambio de Uso de Suelo Predio Gallegos".**
14. Archivo magnético del estudio de planeación urbana para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

A T E N T A M E N T E

ING. GABRIEL MARTIN VALDEZ JUÁREZ
EN SU CARÁCTER DE SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA, Y
EN AUSENCIA DEL DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA,
CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 109 DEL REGLAMENTO INTERIOR
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

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

19/2014

ACTA DE LA DECIMO NOVENA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO.

En la ciudad de Chihuahua, Chih., siendo las 9:00 horas del día 03 de Septiembre 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 Décimo Novena 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: Arq. Guillermo Monarrez Vota en su carácter de Director de Desarrollo Urbano y Ecología, Ing. Gabriel Martin Valdez Juárez en su carácter de sub director de programación urbana, Arq. Salma Rocío Máynez Villalobos, jefe del departamento de evaluación y control de fraccionamientos; Arq. Graciela Zamora Fierro, jefe del departamento de Análisis y Seguimiento, Arq. Claudio Fierro, representante del Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN), 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 para sesionar.

II. **073/2014. SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. *JORGE ANDRES DE LA ROSA RIOS*, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA MODIFICAR EL ACUERDO DE CABILDO S.O. 16/13 CORRESPONDIENTE AL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "REAL DE POTREROS" EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA NOR-ORIENTE DE LA CIUDAD.**

ACUERDO:

Comentada la solicitud presentada, a solicitud de los regidores presentes se baja el asunto planteado y será revisado en posterior sesión, previa visita y análisis en campo por parte de los integrantes de esta Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, así como la revisión y/o comparación de los avalúos por tratarse de una permuta de un área de donación.

III. **074/2014. SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO, CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO GALLEGOS" EN UN PREDIO DE SUPERFICIE DE 9,790.00 M^2 PROMOVIDO POR EL C. MARIO GALLEGOS HINOJOSA, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO COMERCIAL Y SERVICIOS A INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO, SOLICITANDO QUE UNA VEZ AUTORIZADO SEA TURNADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACIÓN.**

En uso de la palabra la Arq. Graciela Zamora Fierro, hace su intervención a fin de llevar a cabo el cambio de uso de suelo comercial y servicios a industria de alto impacto.

FICHA TÉCNICA ESTUDIO DE PLANEACIÓN

DATOS GENERALES

Nombre del estudio: **Cambio de uso de suelo**
Nombre del promotor(es): **Ing. Mario Gallegos Hinojosa**
Localización: **C. Piedra del Rio entre C. Tierra Blanca y C. Barro, de la Colonia Ladrilleros Sur, localizado al sur oriente de la ciudad.**
Superficie: **9,790.93 m^2**

Colindancias:

Frente:	**196.23 metros con el Periférico Vicente Lombardo Toledano**
Fondo:	**195.41 metros con Calle Piedra del Rio**
Lado Derecho:	**50.00 metros con la Calle Tierra Blanca**
Lado Izquierdo:	**50.00 metros con la Calle Del Barro**

Datos del Plan de Desarrollo Urbano vigente

Uso(s) de suelo actual:

Comercio y Servicios

Uso(s) de suelo colindantes:

Industria de Bajo Impacto, Mixto, Habitacional H45

Datos de la Propuesta

Uso(s) de suelo propuesto

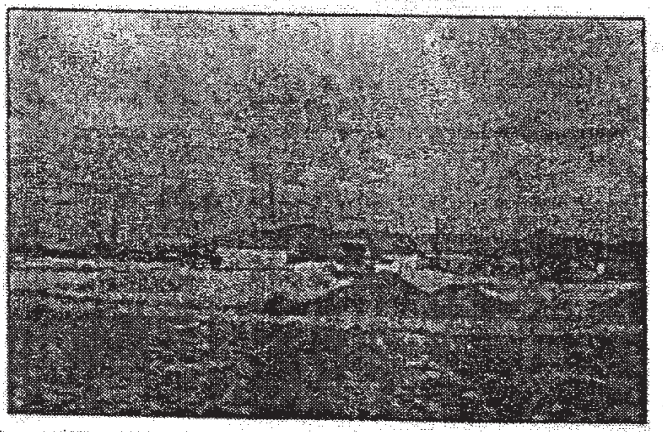
Industria de Alto Impacto

Restricciones:

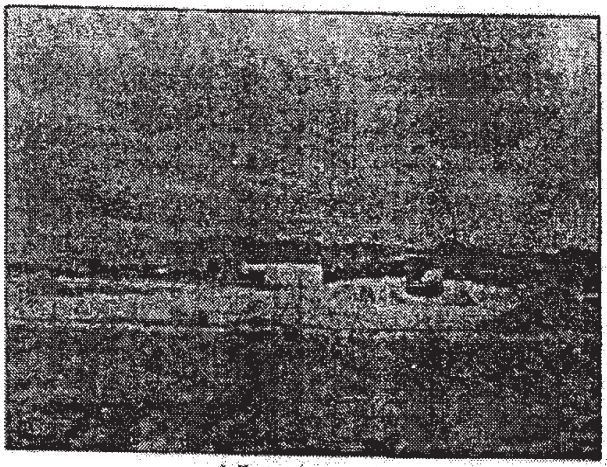
___Arroyo ___X _Industria ___Acequia aguas negras
___Líneas CFE ___Acueducto ___Estación de servicio
___Líneas PEMEX ___Líneas FF CC

Elevación mínima **1,530 s.n.m.**
Elevación máxima **1,536 s.n.m.**
Pendiente promedio: **1-3%**

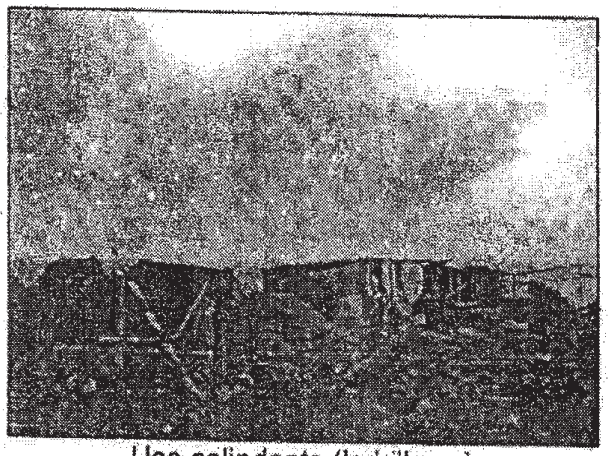
Reporte fotográfico del predio



Vista general del predio desde el Periférico Vicente Lombardo Toledano.



Vista lateral.



Uso colindante (ladrilleras)

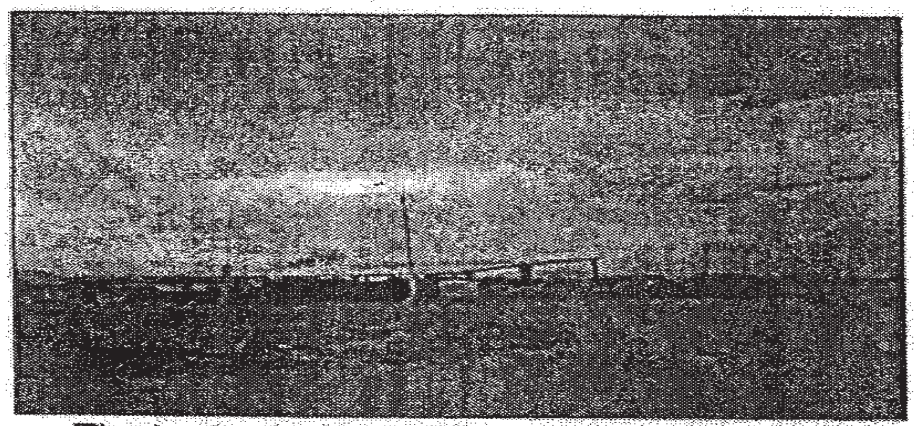
En uso de la palabra la Regidora Brenda Acosta, comenta si se tiene el oficio girado a Contraloría Jurídica, ya que en la visita de los vecinos hicieron el comentario de que no se enteran de lo que se publica en los tableros de Presidencia Municipal.

En uso de la palabra la Arq. Graciela Zamora, responde que si se cuenta con el oficio girado a Contraloría Jurídica y se anexa oficio en el cual se informa a la ciudadanía sobre el estudio de planeación, quien es el promotor, superficie del predio, ubicación y que se reciben cualquier opinión por 30 días.

En uso de la palabra el Ing. Gabriel Valdez, complementa, que si se hubiera recibido a un Comité de vecinos notificado por Atención Ciudadana, la obligación de la DDUE sería mostrarlo, en este caso en específico no ocurrió, esto es con la intención de que los vecinos que están debidamente constituidos en su Comité registrado en Atención Ciudadana, en este caso la respuesta que da la Contraloría Jurídica, se pone en el tablero de avisos y Atención Ciudadana nos informa si el Comité de vecinos está debidamente constituido, y este es el mecanismo que se realiza.

En uso de la palabra la Regidora Carmen Rocío González, le pregunta al Arq. Claudio Fierro que si en el dictamen que realizó el IMPLAN tiene alguna condicionante, a lo que el Arquitecto responde que, siempre se tienen y se mencionan las colindancias y en este caso tiene una colindancia industrial que resulta favorable y se condiciona a resolver algunas cuestiones de accesibilidad al predio y de impacto urbano ambiental que en su momento lo tendrán que presentar.

En uso de la palabra el Ing. Gabriel Valdez, comenta que el Dictamen del IMPLAN resulta procedente, condicionado a los accesos y que aunque pareciera que están haciéndolo por predio particular, ellos tiene sus calles y al estudio de impacto ambiental, que precisamente el sentido de regularizar es que se había otorgado condicionado a la modificación de uso de suelo, dejándolo de lado y cuando desea ir a renovar su estudio de impacto ambiental para funcionar se da cuenta que no está regularizado por eso se plantea una regularización, la planta produce mezcla asfáltica y está pegado a los ladrilleros. Se le da una zonificación condicionado a presentar el impacto ambiental, con ese documento regresa a Gobierno del Estado, se le valida su impacto ambiental con la respuesta regresa a la DDUE y en ese momento se pudiera otorgar la licencia del Uso de Suelo para que pueda operar.



Tipología de las edificaciones en el lugar.

En uso de la palabra la Arq. Graciela Zamora Fierro, señala que la solicitud del promovente, consiste en llevar a cabo el cambio de uso, de suelo comercial y servicios a industria de alto impacto, con estudio de Planeación Urbana denominado cambio de uso de suelo "Predio Gallegos" promovido por el C. Mario Gallegos Hinojosa, con este estudio de Planeación se pretende llevar a cabo una regularización de una actividad establecida, que consiste en operación de una productora de asfalto, el propósito del estudio es fundamentar el cambio de uso de suelo que tiene asignado en el Plan de Desarrollo Urbano de comercio y servicios y con la propuesta de un uso de suelo de Industrial de Alto Impacto.

Este estudio siguió el proceso establecido por la Ley de Desarrollo Urbano, en el artículo 55, una vez ingresado en la DDUE, fue enviado al IMPLAN para que se realizara el dictamen técnico con fecha 11 de Junio del año 2014, el IMPLAN lo revisa técnicamente y da un dictamen procedente con Oficio de fecha 21 de Julio del 2014, se envía al tablero de avisos del Municipio para la consulta Pública con fecha del 28 de Julio del 2014, también se envía a la Dirección de Atención Ciudadana un Oficio solicitando los comités de vecinos que pudieran estar constituidos en la colindancia al predio con la misma fecha, en esta ocasión Atención Ciudadana no reporta comités constituidos en colindancia, se envía oficio a SEDATU con la misma fecha, para saber si ellos tienen alguna observación, y se señala que ya tiene instalado el servicio de la CFE y presenta factibilidad de la Junta Municipal de Aguas con fecha de 15 de Mayo del 2014.

De nueva cuenta en uso de la palabra la Arquitecta Graciela Zamora, hace una explicación mediante proyección de la ubicación del predio, así como los predios, desarrollos y colonias colindantes.

Por su parte a regidora Carmen Rocío González, pregunta cuales son las calles que están condicionantes para el acceso, si son las laterales o las que atraviesan por la parte de atrás, a lo que el Arq. Fierro le señala que si, que es la calle que colinda al centro ladrillero, la Estación de Potreros, y la Tierra Blanca, y en frente es la de Piedra del Rio, la primera no existe solo está trazada, y que lo que sucede, es que el predio no tiene contacto directo con el Lombardo Toledano, aun cuando creciera el Lombardo Toledano la sección pegada al plan, el predio no tiene colindancia con el Lombardo, por eso es la condicionante de acondicionamiento por la parte sur y la parte norte.

En uso de la palabra la Regidora Brenda Alejandra Acosta, comenta si se tuviera algún problema con el abastecimiento de agua en la zona, a lo que la Arq. Graciela Zamora le responde que ellos se abastecen por medio de pipas y al momento de realizar la infraestructura, deberá de cumplir con las especificaciones que les indique la JMAS, Ing. Gabriel Valdez, hace lectura del oficio de la JMAS, informa que; ese organismo estará en condiciones de realizar el estudio cuando haya solventado el trámite de licencia de uso de suelo, 2.- el documento no es una factibilidad únicamente es para el trámite de uso de suelo, así como deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Código Administrativo de Gobierno del Estado para construcción de edificación sus instalación hidráulicas, y según el reglamento de Normas Técnicas vigente lo condiciona a resolver los escurrimientos pluviales.

En uso de la palabra el regidor Jorge Arturo Arizpe, pregunta qué capacidad de producción tiene esta empresa, a lo que el Ing. Gabriel Valdez, comenta que el estudio de impacto ambiental de Gobierno del Estado, dice que tiene una producción de 2,000 m3 mensuales, 28,000 metros cuadrados, por lo que si se divide entre 9 que es lo que mide una calle, serviría para 3.2 km mensuales aproximadamente.

ACUERDO:

Una vez visto y comentado en forma suficiente "El Estudio de Planeación Urbana" presentado a la Comisión.

Se Resuelve

Se aprueba técnicamente por unanimidad de votos el "Estudio de Planeación Urbana" para el Cambio de Uso de Suelo de Comercio y Servicios a Industria de Alto Impacto, sujeto a los siguientes términos.

Primero.- El Promotor deberá habilitar la accesibilidad al predio por las calles Tierra Blanca y Piedra del Rio.

Segundo.- Deberá realizar obras para el desalojo de escurrimientos pluviales del predio hacia la vía pública o dren pluvial existente.

Tercero.- Deberá gestionar la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado ante la J.M.A.S. y atender los requerimientos establecidos en los reglamentos aplicables.

No habiendo otro asunto que tratar, se da por terminada la presente sesión siendo las 10:00 horas, del día de su fecha, firmando la presente acta quienes intervinieron y así quisieron hacerlo para constancia. --

LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO

REGIDORA ROSA CARMONA CARMONA **REGIDORA CARMEN ROCÍO GONZÁLEZ ALONSO**

Presidente **Secretaria**

REGIDOR JORGE ARTURO ARIZPE CEPEDA

Vocal

REGIDOR DANIEL ALBERTO MANJARRE GÓMEZ

Vocal

REGIDORA BRENDA ALEJANDRA ACOSTA LÓPEZ

Vocal

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA PARA CAMBIO DE USO DE SUELO

"PREDIO GALLEGOS"

SEPTIEMBRE 2014

AYUNTAMIENTO CHIHUAHUA

CONSTRUIMOS FUTURO

IMPLAN

INDICE

I. INTRODUCCIÓN .....

II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.....

II.1 PROCESO DE PLANEACIÓN.....

II.2 ÁMBITO FEDERAL.....

III. ANTECEDENTES .....

III.1 ALCANCE DEL PLAN .....

II.2 DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA.....

NORMATIVIDAD URBANISTICA .....

II.3 CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO DEL MUNICIPIO .....

III.4 RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA .....

III.5 ESTRUCTURA URBANA .....

III.6 ORGANIZACIÓN ESPACIAL.....

III.7 ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO.....

IV. DIAGNÓSTICO .....

IV.1 MEDIO NATURAL.....

IV.2 MEDIO FÍSICO.....

IV.3 RIESGOS Y VULNERABILIDAD .....

V. SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO .....

VI. NORMATIVO .....

VI.1 PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO (1992-1998).....

VI.2 PLAN ESTATAL DE DESARROLLO (2010-2016).....

VI.3 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2013-2016 .....

VI.4 CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DEL CENTRO DE POBALCIÓN CHIHUAHUA.....

VI.5 OBJETIVOS GENERALES.....

VI.6 OBJETIVOS PARTICULARES .....

VI.7 NORMATIVIDAD DEL P.D.U.....

VI.8 NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO.....

VI.9 NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.....

VII. ESTRATEGIA .....

VII.1 ESTRATEGIA GENERAL.....

VII.2 POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO .....

VII.2 USOS DE SUELO .....

VII.3ESTRUCTURA VIAL .....

VII.4INFRAESTRUCTURA.....

VII.5SÍNTESIS DE LA PROPUESTA .....

VIII. INSTRUMENTAL .....

VIII.1INSTRUMENTOS PARA LA NORMATIVIDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO .....

VIII.2INSTRUMENTOS DE FOMENTO AL DESARROLLO URBANO INTEGRAL, COMPACTO Y CONTINÚO .....

IX. BIBLIOGRAFÍA .....

X. CRÉDITOS .....

XI. ANEXO GRÁFICO.....

I. INTRODUCCIÓN

El presente estudio de planeación urbana se formula con la finalidad de realizar una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, que consiste en el cambio de uso de suelo, para un predio localizado al sur oriente de la ciudad.

Este estudio pretende aportar elementos técnico-urbanos que apoyen la solicitud de modificación menor de cambio de uso de suelo y obtener la autorización respectiva en donde se haga constar los cambios solicitados y con esto contribuir al desarrollo ordenado y consolidación de la zona contribuyendo a la creación de empleos directos a la comunidad, la consolidación y ocupación de espacios subutilizados dentro de la mancha urbana con patrones coherentes y compatibles con el uso y ocupación de los ya existentes.

Es importante favorecer un desarrollo más equilibrado privilegiando la atención a las zonas con infraestructura y equipamiento que beneficien directa y rápidamente a la sociedad, optimizando el uso de éstas, realizando un ordenamiento urbano adecuado, con el fin de lograr un equilibrio entre la vivienda y los servicios, la industria, el trabajo, la educación y el esparcimiento.

Es de suma importancia la ocupación y utilización del suelo de manera ordenada y congruente, lo cual permita mantener una compatibilidad de usos y actividades.

El Estado y Municipio requieren de suelo apto para la construcción de vivienda siendo el principal insumo para éste rubro, además de ser un factor de desarrollo económico permitiendo atraer inversiones, proyectar obras de infraestructura, coadyuvar al desarrollo equilibrado de las ciudades, el cuidado del medio ambiente y los recursos naturales y la ordenación del territorio.

A través de este estudio se pretende asignar al predio objeto, un uso de suelo industrial, acorde a la actividad que ya se desarrolla en el lugar, compatible con el entorno, al encontrarse colindante al Centro Ladrillero Sur.

II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

II.1 PROCESO DE PLANEACIÓN

De la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible.

Articulo55. Para la modificación de los programas a que se refiere esta Ley, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación.

AVISO

La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, en su Título III, Capítulo IV, Artículo 54, Fracción I, establece que el Municipio dará a conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social, de esta Ley;

FORMULACIÓN

La formulación del Estudio de Planeación Urbana para la Modificación Menor de Cambio de uso de suelo **Predio Gallegos**, es competencia del Ayuntamiento de Chihuahua, en base a las atribuciones que para ello le confiere la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua en su Título III, Capítulo IV, Artículo 54 Fracción II y el Código Municipal para el Estado de Chihuahua en su Artículo 28, Fracción XXV incisos B y E.

INICIO DE CONSULTA Y OPINIÓN

La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua en su Título III, Capítulo IV, Artículo 54 Fracción III cita que el proyecto del plan o programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado y al Consejo de Planeación Urbana Municipal.

AUDIENCIAS PÚBLICAS

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

APROBACIÓN

El Ayuntamiento de Chihuahua, es la autoridad competente para aprobar la modificación menor, facultad que le otorga el Artículo 115, Fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los Artículos 15 y 16 de la Ley General de Asentamientos Humanos; los Artículos 10 Fracción I y 54 Fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y el Artículo 28, Fracción l del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

PUBLICACIÓN

Una vez aprobado el estudio de modificación, y en cumplimiento a lo ordenado en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, conforme a su Título Segundo, Capítulo I, Artículo 8; el Título III, Capítulo IV, Artículo 54, Fracción VIII y el Articulo 28, Fracción XXVI del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, Cumplidas las anteriores formalidades, los Municipios aprobarán el plan o programa, lo remitirán al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado e inscripción en la Sección Séptima del Registro Público de la Propiedad y del Comercio; y lo editará en medios impresos y electrónicos para su difusión.

REGISTRO

La modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, deberá ser inscrita en la Sección Séptima del Registro Público de la Propiedad, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

La formulación del presente Estudio de Planeación Urbana para la Modificación Menor de Cambio de uso de Suelo **Predio Gallegos**, tiene como fundamento legal en el ámbito federal, a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás leyes aplicables. En el ámbito estatal corresponde a la Constitución Política del Estado de Chihuahua, la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, el Código Municipal para el Estado de Chihuahua y las demás leyes aplicables para la entidad.

II.2 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, 26 y 27, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 03 de febrero de 1983.

En el Artículo 25 se menciona que corresponde al Estado, la rectoría del desarrollo nacional, la planeación, conducción, coordinación y orientación de la actividad económica nacional; al desarrollo nacional concurrirán con responsabilidad social, los sectores público, social y privado y que, el sector público tendrá a cargo las áreas estratégicas.

En el Artículo 26, se establece la responsabilidad del Estado para organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional, que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía. La planeación será democrática. Mediante la participación de los diversos sectores sociales, recogerá las demandas y aspiraciones de la sociedad para incorporarlas al plan y a los programas de desarrollo. Establece la existencia de un plan nacional de desarrollo, al que se sujetaran obligatoriamente, los programas de la administración pública federal.

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.

En el Artículo 27 se dispone que: “la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público… 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 leyes que establecieron 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, en los términos de las leyes Federales y Estatales relativas para: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. cuando la federación o los estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; y para, en lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

LEY DE PLANEACIÓN

La Ley de Planeación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 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.

El Artículo 3, dentro del párrafo segundo menciona 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”.

En el artículo 20 se menciona 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

La Ley General de Asentamientos Humanos fue publicada en su última reforma en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

Al respecto de esta ley, dice: “las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social y tienen por objeto: establecer la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; 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 para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos”.

El articulo 9 menciona 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 al ambiente;

VIII. El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la federación, los estados, el distrito federal y los municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 Fracción XXIX - g de la constitución;

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

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

En el Capítulo IV titulado, Instrumentos de la Política Ambiental, en su Sección IV de la Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos, Artículo 23, se establecen 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 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de asentamientos humanos.

II.3 ÁMBITO ESTATAL

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 a la planeación se encuentran:

Articulo 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.

Articulo 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.

Articulo 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.

Articulo 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.

LEY DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

La Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua en su Título Segundo de la Concurrencia del Estado y los Municipios y de la Gestión Ambiental,

Capítulo I, relativo a la competencia del Estado y los Municipios, se menciona:

Artículo 7. Corresponde al Ejecutivo del Estado:

XI. La formulación y aplicación de las disposiciones para el ordenamiento ecológico, con el apoyo de los Municipios, particularmente en la protección y preservación de los ecosistemas y los asentamientos humanos, a través de los programas de desarrollo urbano y de conservación ecológica y demás instrumentos regulados en esta Ley y en las disposiciones locales aplicables;

Título Cuarto de la Política Ambiental Estatal, Capítulo II Instrumentos de la Política Ambiental Sección I, Planeación Ambiental:

Artículo 28.En la planeación del desarrollo económico sustentable del estado, deberá ser considerada política ambiental general y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

Artículo 29. En la planeación del desarrollo económico, industrial y urbano y de conformidad con la política ambiental, deberán incluirse estudios y la evaluación ambiental de aquellas obras, acciones o servicios que se realizan en el estado.

Sección II, Ordenamiento Ecológico:

Artículo 31. El Ordenamiento Ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional, para lo cual se considerarán:

I. Los planes de desarrollo urbano estatal y municipal.
II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.
IV. La ordenación urbana del territorio y los programas de gobierno estatal para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda, así como las obras del sector privado.
V. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el gobierno estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.
VI. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de recursos naturales o que pueden influir en la localización las actividades productivas.
VII. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales,

comerciales o de servicios, cuando ésta no sea de competencia federal.

VIII. Los demás casos previstos en esta ley y demás disposiciones legales relativas.

LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua regula la planeación, administración y control del desarrollo urbano en la entidad, conforme a los principios de los Artículos 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y tiene por objeto primordial establecer normas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

En el **Articulo 9**, Fracción IX, se dispone que corresponde al Ejecutivo del Estado: Dictaminar la congruencia que tengan los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sostenible, los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población y los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible, con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible.

En el **Artículo 10**, se 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;

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 delos tres órdenes de gobierno realizadas en cada centro de población, por secciones municipales, en cada colonia, por sector y su relación con los datos censales de población y vivienda, con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, con los índices prioritarios de desarrollo sostenible y con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

VII. Integrar las recomendaciones en el Programa Operativo Anual del Municipio para el ejercicio fiscal subsiguiente, que se

deriven del Dictamen del Informe Anual Municipal de Desarrollo Sostenible que le envíe el Congreso, con el fin de abatir el déficit de los índices de desarrollo sostenible;

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

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

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;
b) Explotación de bancos de materiales y depósito de escombro;
c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o los particulares, tanto en zonas urbanas como rurales;
d) Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión;
e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.

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

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

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

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

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

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

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

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

Programas de Desarrollo Urbano Sostenible que corresponda y en esta Ley;

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

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

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

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.

En particular, la presente propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua se fundamenta en lo dispuesto por el Artículo 55 de esta Ley, debido a que la misma, no modifica el Limite de Centro de Población, no se altera la delimitación entre las áreas urbanizables y no urbanizables, y no se afectan las características de la estructura urbana prevista en el Plan.

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:

En el Capítulo III, el cual se titula "Las Facultades y Obligaciones de los Ayuntamientos", básicamente se hace mención a los siguientes artículos:

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;
VI. Participar en la creación y administración de áreas naturales protegidas de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
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;

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

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

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

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

I. Un representante del Gobierno del Estado;
II. Un representante del Gobierno Federal;
III. Dos representantes de la Administración Municipal;
IV. Dos Regidores;
V. Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;
VI. Un representante del Centro Empresarial de Chihuahua;
VII. Un representante de la Cámara Nacional de Comercio;
VIII. Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
IX. Un representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y
X. Los demás que el propio consejo determine.

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

I. Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes directores urbanos;
II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;
III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios

públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;

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

V. Participar en la formulación y actualización del Reglamento de Construcciones;

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

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

VIII. Recomendar al ayuntamiento la presentación de iniciativa de ley al congreso del estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;

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

X. Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que de 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.

III. ANTECEDENTES

III.1 ALCANCE DEL PLAN

El predio objeto del presente estudio de planeación urbana, se localiza al sur oriente de la ciudad, dentro del área de influencia del Centro de Distrito Lombardo Toledano, según lo establece el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua en su plano de Estructura Urbana.

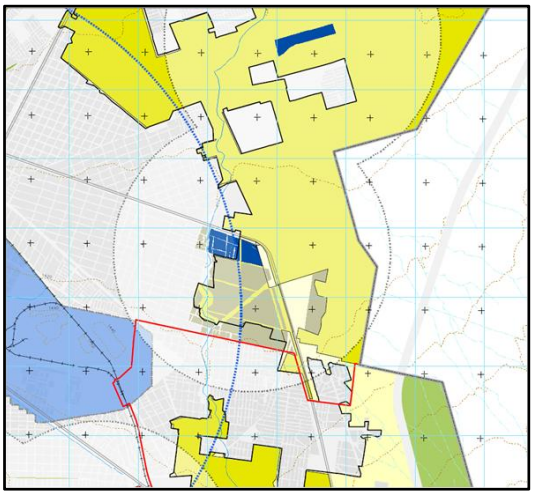


Grafico 1 Estructura urbana. PDU 2040.

El área de estudio se determina en función de las zonas homogéneas identificadas y con un contexto lo suficientemente amplio para poder identificar las diferentes variables urbanas que condicionan el análisis que se efectúa.

Con una superficie aproximada de 1,670 hectáreas, el área de estudio se delimita de la siguiente manera:

Al norte, por el trazo que establece la prolongación del Periférico Francisco R. Almada, entre el Arroyo Los Nogales Sur y el límite del Centro de Población.

Al oriente, el límite del centro de población, entre la prolongación del Periférico Francisco R. Almada y la Carretera Chihuahua a Aquiles Serdán.

El límite sur lo establece el trazo del Bulevar José Fuentes Mares, desde el límite del centro de población y la Carretera Chihuahua a Aquiles Serdán hasta su intersección con el Arroyo Los Nogales Sur.

Finalmente, la delimitación al poniente la define el trazo del Arroyo Los Nogales, entre el Bulevar José Fuentes Mares y la prolongación del periférico Francisco R. Almada. (Ver plano D1.0).

El predio objeto del presente estudio de planeación, será el área normativa. Se encuentra localizado en el Ejido Tabalaopa, sobre el periférico Vicente Lombardo Toledano. Su configuración espacial es de forma regular con una superficie de 9,790.00 m^2, y se describe de acuerdo al siguiente cuadro de construcción. (Ver plano D2.0 y D2.1)

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV		(m)		X	Y
				1	405,522.96	3'165,547.9290
1	2	N17°15'28"W	196.23	2	405,464.74	3'165,735.3263
2	3	N72°44'33"E	50.00	3	405,512.49	3'165,750.1591
3	4	S17°15'27"E	195.41	4	405,570.46	3'165,563.5511
4	1	S71°47'50"E	50.00	1	405,522.96	3'165,547.9290
		SUPERFICIE = 9,790.93 m^2				

Grafico2 Cuadro de construcción del polígono.

II.2 DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua vigente, es el instrumento técnico jurídico administrativo que regula el desarrollo urbano de la ciudad, fue aprobado y publicado en el folleto anexo al Periódico Oficial del Estado número80, el día05 de octubre del 2013.

POLITICAS DE DESARROLLO URBANO

La planeación debe establecer políticas y criterios para generar los cauces que agrupan y orientan las estrategias del Plan.

LA DIVERSIFICACIÓN Y MEZCLA DE USOS DEL SUELO

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano lo comercial, residencial, recreativo, escolar y demás con la vivienda, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles a pie o en bicicleta, lo cual genera comunidades llenas de vida y diversidad. Por lo general, la variedad en los usos atrae a la gente para ir de compras, reunirse con los amigos y vivir en barrios intensos de actividad. La combinación de los usos es esencial para crear lugares agradables para vivir, trabajar y divertirse.

La segregación de los usos del terreno se concibió en la historia de las ciudades para proteger a las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano en que las tiendas, las viviendas y las escuelas se encuentran a menudo tan alejadas entre sí que sólo se puede llegar a ellas en automóvil.

La puesta en práctica de esta política debe de acompañarse de la elaboración de mejores reglamentos urbanos-ambientales y la innovación en el sector privado para que los diversos usos absorban los impactos negativos derivados de su actividad en su propio predio o construcción y hagan posible no tener que separar rigurosamente lugares de trabajo, comercio y estudio en su relación con la vivienda.

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

Para lo anterior se ha contemplado en los usos de suelo el establecimiento de parques dedicados a la micro industria la cual a pesar de sus dimensiones tienen el potencial de representar un riesgo para la población, es a partir de esto que se busca ofrecer el espacio requerido para la realización de dichas actividades las cuales de lo contrario se ven en la necesidad de establecerse en sitios no adecuados para lo anterior.

A pesar de lo anterior la industria de riesgo ya presente en la ciudad requiere de acciones concretas para la mitigación del riesgo, es de tal forma que se ha buscado fortalecer los mecanismos de respuesta a emergencias a través de la vinculación de las autoridades competentes, lo anterior se habrá de ver complementado con la identificación y análisis de los usos de suelo en el contexto de las actividades de riesgo con el propósito de conocer a detalle las

acciones pertinentes para dar respuesta a dichas situaciones ya sea a través de la aplicación de acciones de reubicación, la implementación de medidas de seguridad adicionales, o sencillamente el proporcionar la información necesaria a la población para tomar las medidas necesarias en caso de emergencia.

NORMATIVIDAD URBANISTICA

Conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, se tiene la siguiente normatividad conforme al uso de suelo para el predio objeto del presente estudio:

COMERCIO Y SERVICIOS

TIPO 1

- Lote mínimo: 300.00 m2
- CUS 0.5
- COS 2.0
- Frente: 12.00 m

Tipo 2

- Lote mínimo: 300.00 m2
- CUS 0.75
- COS 3.0
- Frente: 12.00 m

Tipo 3

- Lote mínimo: 1,600.00 m2
- CUS 0.75
- COS 4.0
- Frente: 40.00 m

II.3 CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

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

Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo incuestionable tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones en el campo de la investigación y desarrollo tecnológico, como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades. La meta que se persigue es elevar el empleo, diversificar la economía y finalmente fortalecer a la región en un creciente desarrollo productivo, menos dependiente y más vigoroso para enfrentar la globalidad sin descuidar lo local. Estas políticas han de llevarse a la práctica en conjunto con iniciativas como la del Grupo Chihuahua 2020, que a través de un ejercicio de planeación participativa con los principales grupos organizados de la sociedad chihuahuense, plantean la necesidad de propiciar otro tipo de dinámica económica basada en el talento y el conocimiento, la innovación y aprovechar la posición estratégica que confieren a

Chihuahua una vocación, si no internacional, si fuertemente binacional.

Según el XII Censo de Población y Vivienda efectuado por el INEGI en el 2010, el estado cuenta con una población de 3'406,465 habitantes y el municipio de Chihuahua con 819,543 habitantes. Dado que en la ciudad de chihuahua asienta cerca del 98% de la población municipal, es importante considerar la planeación referente a fraccionamientos, usos de suelo, densidades y predios urbanos subutilizados con el propósito de ofertar suelo para su desarrollo urbano sostenible.

El aprovechamiento de terrenos baldíos o zonas subutilizadas representa una alternativa que asegura la utilización de la infraestructura existente sin riesgos de saturación. Adicionalmente, se disfrutan las ventajas de la localización y los servicios de la ciudad.

Así, los momentos actuales son de una gran transformación y las tendencias del desarrollo requieren una gran participación tanto de los gobiernos en sus tres niveles (federal, estatal y municipal) así como de los sectores sociales y privado para la planeación y solución a los problemas locales.

El municipio de chihuahua se ubica en el centro del estado, su extensión territorial constituye el 3.4% de la superficie estatal, está compuesto por una localidad urbana y 412 rurales, el 24.5% de la población del estado se ubica en el territorio municipal.

La ciudad de Chihuahua, dentro del Sistema Urbano Nacional de ciudades, es un polo de desarrollo relevante, por encontrarse en la confluencia de ejes carreteros a nivel nacional e internacional y 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.

El sistema urbano estatal determina que la ciudad de Chihuahua es un centro estatal, con una clasificación de zona conurbada con Aldama y Aquiles Serdán, y forma parte de los corredores prioritarios y ejes carreteros siguientes:

- El internacional Ciudad Juárez-Jiménez.
- Corredor al Pacífico entre Ojinaga y los Mochis, Sinaloa.
- El corredor agro-industrial y de servicios entre Ciudad Juárez-Zacatecas.

Asimismo, se integra a los sistemas urbanos de soporte al turismo:

- Corredor carretero de turismo internacional Ciudad Juárez - Villa Ahumada – Chihuahua – Delicias – Camargo - Jiménez.

Sistema de turismo de negocios:

- Ciudad Juárez – Chihuahua- Delicias.

Sistemas urbanos de soporte a la producción agrícola y procesamiento de alimentos:

- Chihuahua- Delicias, Camargo-Jiménez.

Una de las estrategias que ofrece el Sistema Urbano Estatal, es la de concentrar y promover ante inversionistas privados la realización de grandes proyectos urbanos

que permitan alcanzar una mejor cobertura y una mayor calidad en los servicios, dando un mejor soporte a los programas de desarrollo económico.

FUENTE: *Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. 1998.*

El uso actual del predio presenta condiciones favorables que potencializan un cambio de uso de suelo, ya que está ubicado en una zona colindante con usos y actividades similares al que motiva el cambio, tomando en cuenta que se ubica en las inmediaciones del centro Ladrillero Norte, con acceso a través de una de las vialidades de primer orden de la ciudad.

AMBITO URBANO

Como ya fue mencionado, la ciudad de Chihuahua es considerada como un polo de desarrollo de cobertura regional por su ubicación geográfica y por concentrar las principales actividades industriales, comerciales y de servicios, además de ser el asiento de las autoridades estatal y municipal y contener la mayor capacidad de servicios especializados en educación salud, financieros y administrativos del estado.

La actividad económica es muy diversa en el sector de la industria y los servicios a nivel ciudad y en la región; el proceso de industrialización que se presenta en la ciudad está orientado a la industria de la transformación con un énfasis muy marcado a la tecnología.

Por lo que respecta a la actividad industrial en la ciudad, se identifican empresas del sector automotriz, electromecánico y aeroespacial. Según datos del INEGI, durante el primer semestre del 2012, se tienen identificados 94 establecimientos en la Industria Manufacturera, Maquiladora y de Servicios de Exportación, ocupando a cerca de 63,400 personas. Esta actividad requirió en este periodo de insumos nacionales por la cantidad de 560.76 millones de pesos. La derrama económica por concepto de sueldos y salarios pagados superó los 350 millones de pesos.

El sistema de vialidades que identifica el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, establece un esquema de anillos periféricos existentes y propuestos, con conectividad hacia las zonas internas mediante vialidades radiales. Asimismo, propone el mejoramiento de la red vial con el rediseño de intersecciones, la construcción de distribuidores viales y pasos a desnivel para hacer más eficiente y fluida la circulación.

Chihuahua es una de las principales ciudades del estado y debe su crecimiento al desarrollo económico de sus regiones de influencia, es una ciudad que ha crecido como concentrador y distribuidor de actividades comerciales, con un desarrollo en servicios de diferentes tipos y generadores de actividades industriales.

Cuenta con 4 accesos regionales: al norte, la carretera número 45 Ciudad Juárez-Chihuahua; al noreste, la carretera número 16 con destino a ciudad Ojinaga; al sureste, la carretera 45 a delicias y al suroeste la carretera número 16 hacia ciudad Cuauhtémoc. Estas vías regionales facilitan la comunicación y permiten el desarrollo de las actividades económicas.

El predio objeto del presente estudio de planeación urbana, se localiza al suroriente

de la ciudad. Cuenta con un uso de suelo asignado por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua de Comercio y Servicios.

Mediante el presente análisis, se pretende su cambio a Industrial de Alto Impacto. Este polígono se encuentra localizado en una zona con usos de suelo de Comercio y Servicios, habitacional H45, Mixto y ZEDEC (Zona Especial de Desarrollo Controlado). (ver plano D3.0)

FUENTE: ***Plan de Desarrollo Urbano2040 del Centro de Población Chihuahua****.2013.*

Dentro del área de estudio, que comprende una superficie de aproximadamente 1,595 hectáreas, se localizan usos de suelo comerciales, habitacionales, para equipamientos urbanos e industriales; la dinámica de crecimiento urbano de la ciudad ha propiciado recientemente la consolidación de esta zona, aprovechando la infraestructura y accesibilidad, fomentando su el crecimiento en congruencia con la localización de unidades habitacionales y fuentes de trabajo.(Ver plano D1.0)

III.4 RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

La tenencia de la tierra en la zona sur oriente manifiesta diversas modalidades, ya que existe propiedad privada y de origen ejidal mayoritariamente; sin embargo, el proceso de desarrollo de la zona ha generado una presión inmobiliaria que ha propiciado la traslación de dominio en los últimos años.

Como ya se ha mencionado, el predio en estudio comprende una superficie de 9,790.00m^2.Es propiedad privada del Ing. Mario Gallegos Hinojosa.

III.5 ESTRUCTURA URBANA

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

Entendida como la configuración general de la ciudad, la estructura urbana es uno de los puntos determinantes de la organización espacial. La estructura urbana está relacionada con el crecimiento y evolución de la urbe.

Está formada por una estructura primaria o soportante, es la generadora y encauzadora del crecimiento y está compuesta por el centro urbano, subcentros urbanos, centro de barrio y centro vecinal, zonas homogéneas, vialidad primaria, espacios abiertos, etc.

Dentro del área de estudio del presente instrumento, las zonas homogéneas están constituidas por zonas habitacionales de densidades que varían entre H45 y H60, ésta última en menor proporción, conformadas por los asentamientos: Nogales, San Ángel, Olímpica, México, Las Garzas, del Árbol, Tres Castillos y Lomas de Oriente. Cabe señalar que algunos de estos asentamientos son de origen irregular.

Para el predio en estudio, como ya se mencionó, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua establece un uso de suelo de Comercio y Servicios.

Otras zonas homogéneas están constituidas por los usos comerciales, que preponderantemente se localizan allende al periférico Vicente Lombardo Toledano, constituido como corredor comercial en proceso de consolidación con gasolinera y el rastro TIF; de igual manera el corredor constituido por el Bulevar José Fuentes Mares, con comercio en pequeña y mediana escala.

Los usos industriales constituyen otras zonas homogéneas como el Centro Ladrillero Sur, las industrias de almacenamiento y distribución de gas L.P., yonkes y elaboración de prefabricados de concreto.

Sin llegar a constituir zonas homogéneas, se identifican dentro del área de estudio, usos de equipamiento recreativo, como lo son algunos predios que cuentan con albercas como el denominado “Sapo Verde” y “El Abuelo”.

Desde el punto de vista de zonas concentradoras de actividades, se identifica a las instalaciones de industria ligera del Complejo Industrial Chihuahua Sur (Promotora de la Industria Chihuahuense).

El comercio que se desarrolla en el Periférico Vicente Lombardo Toledano y El Bulevar José Fuentes Mares, con comercio en pequeña escala como OXXO, gasolinera, expendios y venta de comida con preparación doméstica.

Las vialidades que configuran la estructura urbana en el área de estudio son: la vialidad primaria de primer orden Periférico Vicente Lombardo Toledano, que forma parte de un anillo periférico de la ciudad y las vialidades primarias Bulevar José Fuentes Mares y camino al CERESO.

No se identifican vialidades de jerarquía secundaria pavimentadas. Sin embargo, como accesos a los asentamientos se visualizan algunos caminos que cumplen con esta función.

III.6 ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La configuración espacial de la ciudad y, por tanto, la localización de las actividades dentro de ella incide profundamente sobre la calidad de vida de sus ciudadanos, en la sostenibilidad ecológica y en su relación social.

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. Es necesario la conjugación de dos condiciones fundamentales como lo son que el liderazgo político y social que sean coherentes con esta finalidad; y que la estructura, la distribución espacial de las actividades y la gestión de la ciudad estén orientadas a cumplir los objetivos expuestos.

Esta condición se traduce, entre otros, en objetivos concretos como pueden ser: que el derecho a disfrutar de la ciudad debe ser igual para todos sus habitantes; el diseño urbano debe fomentar la cohesión social; el consumo de energía empleada directamente en el transporte y en las infraestructuras necesarias para hacerlo posible sea mínimo, al igual que el impacto ambiental y

paisajístico de las infraestructuras de comunicación.

El predio objeto del presente estudio se ubica en la zona sur oriente de la ciudad, en su entorno y en el área circundante se ubican núcleos de actividad, un corredor urbano, zonas en desarrollo y barreras naturales.

Los núcleos concentradores de actividad que se presentan en el área de estudio son: por la importancia de actividades que desarrolla el Parque Industrial Sur, que contiene las industrias Vitromex, Superior y Fockker.

Otros núcleos de actividad son las instalaciones del rastro Municipal (rastro TIF) el centro Ladrillero Sur y las instalaciones de almacenamiento y distribución de gas L. P. como son Zeta gas.

No se debe dejar de observar el importante nodo conformado por el distribuidor vial que enlaza el Periférico Vicente Lombardo Toledano, el Bulevar José Fuentes Mares y la carretera Chihuahua a Delicias, que contiene uno de los hitos de la ciudad, la puerta de Chihuahua.

En el área de estudio, por ser una zona con un bajo grado de consolidación, no se visualizan nuevos núcleos de desarrollo, únicamente se identifican actividades aisladas que se lleven a cabo para la ocupación de los predio baldíos o subutilizados, mediante el presente estudio de planeación urbana, se pretende un cambio de uso de suelo que regularice una actividad que ya se ha desempeñado por algunos años.

Las barreras naturales en el área de estudio son el arroyo intermitente denominado Los Nogales sur, al poniente del predio en estudio y cuyo cauce en este tramo es natural y desemboca aguas abajo en el Rio Chuviscar.

La zona en estudio está localizada en un área de oportunidad para la ciudad, tanto por contener usos de suelo habitacionales y de comercio y servicios, como por encontrarse en un proceso de ocupación y consolidación paulatino que permite una gestión del desarrollo urbano adecuada.

III.7 ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

Chihuahua es uno de los principales municipios con mayor ingreso per cápita y calidad de vida en el país, aunque actualmente enfrenta retos importantes como la competencia con otras regiones nacionales e internacionales, así como la provisión de la infraestructura y equipamiento necesario para sus habitantes.

La región de Chihuahua (Aldama, Aquiles Serdán, Chihuahua y General Trías) ocupa el primer lugar en el indicador global de competitividad sistémica en el Estado, según la consultoría regional. FUENTE: ***Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua****. 2009.*

De acuerdo a los datos proporcionados por el Instituto Mexicano para la Competitividad, A.C. (IMCO), el ingreso per cápita en Chihuahua en el año 2010 alcanzó los $160,888.00, con una inversión por PEA (Población Económicamente Activa) de $15,958.00.



Gráfico 3 Ranking y Clasificación en el Índice General IMCO 2012.

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.

La ciudad de Chihuahua constituye el centro principal de influencia a nivel estatal por su diversidad de actividades y por ser la capital del estado. Dicha influencia no solo se circunscribe a su ámbito físico-espacial inmediato, sino que guarda relación con centros más distantes.

Hacia el norte, su radio de influencia alcanza a Ciudad de Juárez, Nuevo Casas Grandes, Ojinaga y Villa Ahumada. Hacia el sur la influencia directa es en ciudad Delicias, Hidalgo del Parral y Camargo. Al oriente la proximidad con Aldama incrementa la interrelación de actividades económicas y la posibilidad de asentamientos contiguos a Chihuahua dentro de los límites de Aldama y Aquiles Serdán, además de los actuales desarrollos habitacionales ubicados al sur-oriente de la ciudad, dentro de la zona conurbada.

ALFABETISMO Y ESCOLARIDAD

Con base en los resultados del Censo de Población y Vivienda 2010 del INEGI, el grado promedio de escolaridad en la ciudad es 10.42, con más del 32% de la población con instrucción post – básica, mientras que el índice de analfabetismo alcanza el 0.94%.

Estos indicadores nos permiten visualizar la necesidad de inversión en la educación media superior y superior, tomando en cuenta que la ciudad de Chihuahua constituye el centro principal de influencia a nivel estatal por ser la capital y concentrar diversas actividades. Los esfuerzos realizados por la administración estatal en este sentido, contribuirán a abatir los rezagos que en este rubro presenta la ciudad.

Con respecto a la Población Económicamente Activa (PEA) en la ciudad ceca del 43% cuenta con empleo; la población masculina empleada representa el 26% mientras que la población femenina que trabaja representa el 17% del total de la población en la ciudad.

SECTOR ECONÓMICO

De acuerdo a los datos publicados por el Censo de Población y Vivienda 2010, la ciudad de Chihuahua cuenta con una población ocupada de 343,596 habitantes. De ellos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, el 15.17 obtiene 2 salarios mínimos por su trabajo y el 69.80% percibe más de dos salarios mínimos. Un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos.

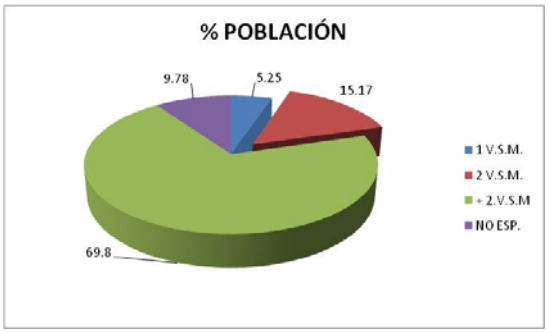


Gráfico 4 Nivel de ingresos. INEGI 2010.

Por lo que respecta a la vivienda, el Censo de Población y Vivienda 2010 indica que existen en la ciudad 288,372 unidades con un promedio de ocupación de 3.77 habitantes por vivienda. Las viviendas con energía eléctrica suman 224,597 unidades, con agua potable 220,038 y con servicio de drenaje sanitario 223,002 viviendas.

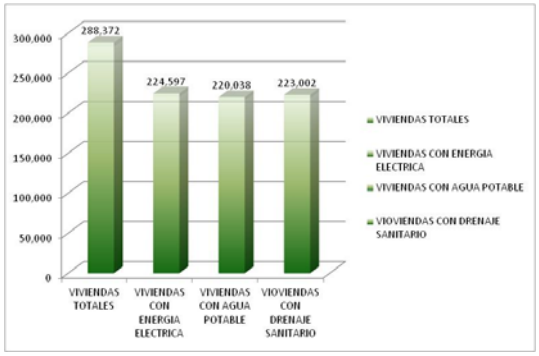


Grafico 5 Servicios en Viviendas. INEGI 2010.

El uso de tecnologías de la información ha incrementado sus niveles en los últimos años, 110,707 viviendas en la ciudad cuentan con computadora, 88,781 incluso con acceso a internet; 147,648 tienen contratada una línea telefónica de base y 190,074 tienen acceso a la telefonía celular.

Con relación al tipo de viviendas en la zona de estudio, se puede identificar una tipología de vivienda preponderantemente por autoconstrucción, edificadas con una amplia gama de materiales y acabados, así como con amplitud y cantidad de espacios habitables.

ANÁLISIS POBLACIONAL

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda2010, INEGI, el estado cuenta con una población de 3’406,465 habitantes y el municipio de Chihuahua una población de 819,543, lo que representa un 24% de la población estatal.

El municipio de Chihuahua es el segundo con mayor población después del municipio de Juárez. Entre los dos concentran más del 63% de la población del estado.

De acuerdo al crecimiento histórico, el municipio de Chihuahua presenta un descenso en la tasa anual de crecimiento, pero la distribución territorial de la población refleja la migración interna del estado que se concentra en Juárez y Chihuahua, por esta causa hay demanda en el suministro de servicios, equipamientos y en la generación de empleos.

CRECIMIENTO HISTORICO

AÑO	POBLACIÓN DEL MUNICIPIO	INCREMENTO DE POBLACIÓN	TASA DE CRECIMIENTO
1940	56,805		
1950	87,000	30,195	3.5
1960	158,389	71,389	4.5
1970	277,099	118,710	4.3
1980	406,830	129,731	3.2
1990	530,783	123,953	2.3
1995	627,662	96,879	0.8
2000	671,790	44,128	0.3
2005	758,791	87,001	0.6
2010	819,543	60,752	0.4

Tabla 1 Crecimiento poblacional histórico del municipio de Chihuahua.

FUENTES: *Sexto Censo General de Población 1940; Séptimo Censo general de Población 1950; VIII Censo General de Población 1960; IX Censo General de Población 1970; X Censo General de Población y Vivienda 1980; XI Censo general de Población y Vivienda 1990; Conteo de Población y Vivienda 1995; XII Censo general de Población y Vivienda 2000; II Conteo de Población y Vivienda 2005; Censo de Población y Vivienda 2010*. INEGI.

PROYECCIONES DE POBLACIÓN

De acuerdo a los datos del Consejo Estatal de Población, la proyección de población para el municipio al año 2015 es de 800,962 habitantes. Considerando que en la ciudad de Chihuahua se asienta cerca del 98% de la población del municipio, es importante considerar la planeación referente a fraccionamientos, usos de suelo, densidades y predios urbanos subutilizados con el propósito de estar en condiciones de ofertar suelo para su desarrollo, así como para equipamientos y fuentes de trabajo.

En general, la estructura de la población es joven, ya que el 35% de la población del municipio de Chihuahua es menor de 18 años y el 62.5% tiene de 15 a 59 años, mientras que la edad media se estima en 21 años. Esto significa que la ciudad deberá prepararse para la demanda de una población joven, con los requerimientos de espacios y fuentes de empleo.

AÑO	POBLACIÓN DEL MUNICIPIO	INCREMENTO DE POBLACIÓN	TASA DE CRECIMIENTO
2005	728,558	56,798	1.60
2010	766,354	37,796	1.20
2015	800,962	34,608	0.90
2020	832,677	31,715	0.80
2025	860,472	27,795	0.70
2030	882,933	22,461	0.51

Tabla 2. Proyección de la población

Dentro del área de estudio, se identifica una población de267habitantes, de acuerdo a la información que aporta el Censo de Población y Vivienda INEGI 2010, misma que se asienta en 10 áreas geo-estadísticas básicas (AGEB´S).

Esta población representa el 0.051% de ltotal de la ciudad; con respecto a la población económicamente activa (PEA)se identifican104 habitantes, lo que representa un 38.95% del total de habitantes en el área de estudio; asimismo, en la zona de estudio se contabilizaron 240 viviendas habitadas arrojando un 0.0832% con respecto al total de viviendas en la ciudad; en las cuales se identifica menos de un habitante en promedio por vivienda; con respecto a los servicios básicos, la mayoría de estas viviendas no están conectadas a la red de drenaje sanitario; un porcentaje menor cuentan con agua potable y cerca del 85% viviendas reciben suministro de energía eléctrica.

VALORES DEL SUELO

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

Con base en los datos de la Tabla de Valores Unitarios del Suelo y Construcciones para el Ejercicio Fiscal del Año 2011 del Municipio de Chihuahua, que fija la base catastral para el cálculo de las contribuciones en la materia, es la zona poniente la que presenta valores del suelo y edificaciones de mayor cuantía.

De acuerdo con lo anterior, los valores del suelo en los asentamientos que se localizan dentro del área de estudio, oscilan entre $40.00 (Bahías granjas) y $85.00 (Ladrilleros). Los valores en corredor identificados de conformidad con la fuente citada son: Vicente Lombardo Toledano $80.00 y Bulevar José Fuentes Mares $45.00.

La factibilidad y existencia de servicios básicos es limitada, la falta de infraestructura hidrosanitaria, telefónica, transporte urbano, alumbrado público, y equipamiento urbano, hacen de esta zona de la ciudad una de las de mayor requerimiento, sin dejar por ello de ser un atractivo para desarrollos comercio y servicios, principalmente asociados a la jerarquía de la vialidad así como a los destinos que enlaza. Cabe señalar que la dinámica inmobiliaria sujeta los valores comerciales del suelo a precios muy por encima de los valores catastrales, identificándose valores superiores a los $500.00 por metro cuadrado en algunos sectores, principalmente los colindantes a los corredores urbanos.

TENDENCIAS DE DESARROLLO URBANO

El resultado del desarrollo urbano de las ciudades se obtiene de la conjunción de diversos factores, tanto de la existencia de reservas territoriales como de su correspondencia con los planes de ordenamiento territorial, disponibilidad de infraestructura y el tipo de vivienda proyectada. Asumiendo que los conjuntos de vivienda actualmente en desarrollo son evidencia de los factores antes mencionados, se identifican para cada zona de la ciudad las tendencias de desarrollo mostradas en la siguiente grafica.

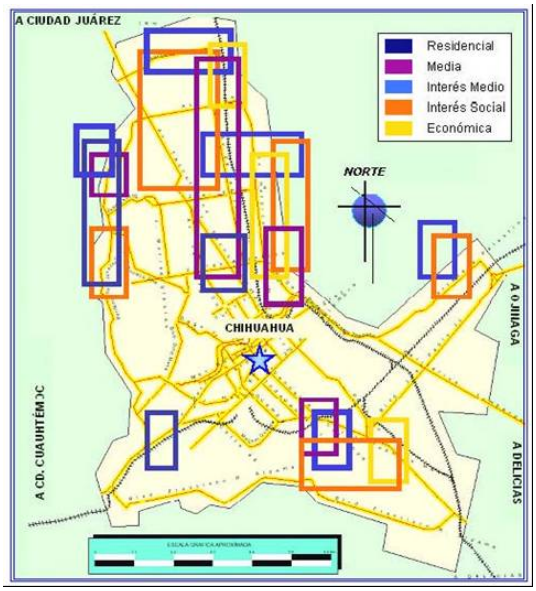


Grafico 6 Tendencias de crecimiento. Fuente: Estudio de mercado de vivienda en el Estado de Chihuahua. Hipotecaria Nacional y BBVA Bancomer.

La especulación del suelo en las grandes ciudades ocasiona un costo elevado de este insumo y propicia un encarecimiento de la vivienda lo que afecta el área habitable. Este fenómeno origina una expansión innecesaria de la ciudad y demanda grandes inversiones en infraestructura para habilitar terrenos cada vez más lejanos al centro urbano. Bajo esta premisa, la ciudad de Chihuahua, se ha

extendido hacia la parte norte de la misma, con oferta de vivienda desde tipo social hasta residencial. Al sureste se oferta vivienda menor a $220 mil y hasta más de $1 millón de pesos. Al este de la mancha (en dirección a Ojinaga) se ofertan viviendas con valores de $220 hasta $500 mil pesos.

Como es de apreciarse en lo anteriormente señalado, la zona de estudio no se encuentra dentro de las áreas con una tendencia de crecimiento intensa, ni mucho menos con usos habitacionales, situación que favorece la implementación del uso solicitado.

IV. DIAGNÓSTICO

IV.1 MEDIO NATURAL

TOPOGRAFÍA E HIDROLOGÍA

La topografía de la zona en general oscila con pendientes entre el 0% y 5% de planas a muy suaves, sólo en ocasiones modificada por escurrimientos pluviales. La conformación del suelo en el área de estudio, de conformidad con la Carta Edafológica es de los siguientes tipos Xh/1/G, que significa Háplico grueso gravoso y KI + Kk/2/CPC que significa Lívico medio pedregoso petrocálcico.



Imagen 1 Topografía de la zona de estudio. PDU 2040.

En esta zona se localizan áreas aptas topográficamente para el desarrollo urbano, con pendientes planas y suaves, adecuadas para los asentamientos y/o usos diversos, en zonas con ingresos medios y bajos; la cota máxima para el suministro de agua potable es de 1560 m.s.n.m. según lo señalado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua. Para esta zona no es condicionante de proyecto.

El predio en estudio se conforma con pendientes del 0% al 2%. Los escurrimientos pluviales captados en el predio son en parte absorbidos en el mismo y en los casos de precipitaciones de gran intensidad, los escurrimientos se desalojan sobre las vialidades en terracería, siguiendo la pendiente natural de la zona.

CLIMA

El área de estudio está ubicada dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BSohw(w), que se interpreta como clima muy seco, semicálido con invierno fresco, temperatura media anual entre los 18 y 22°C, con lluvias en verano y régimen de lluvias invernales < 5% de la anual.

Existen 112 días al año de heladas, tres días de heladas tardías, 4 días de heladas tempranas, 71 días de lluvias al año con una media anual de 409.6 mm, humedad relativa del 49% y vientos dominantes del suroeste.

Las temperaturas más altas se presentan en el mes de junio y en los meses de diciembre y enero se presentan las temperaturas más bajas y con más días con heladas. Fuente. *INEGI*.2010

VEGETACIÓN

La vegetación en el área de estudio está representada por matorrales y arbustos típicos de las zonas desérticas del tipo xerófilo.



Imagen 2 vegetación local. Elaboración propia.

Sin embargo, se identifican en algunas áreas asociadas a los asentamientos humanos, vegetación inducida, con especies de mayor tamaño y variedad, como el pino panteonero, incluyendo las de ornato.



Imagen 3 Vegetación inducida. Elaboración propia

Una importante superficie se encuentra destinada a cultivos, por lo que se pueden apreciar diversos sembradíos con alfalfa y otros productos forrajeros. Asimismo, aunque ya con menor presencia, dentro del área de estudio se localizan macizo arbolados de nogales, destinados a la producción de nuez en una escala doméstica.



Imagen 4 Sembradíos en la zona. Elaboración propia.

Sobre el camellón central del periférico Vicente Lombardo Toledano, se han plantado a través del tiempo huizaches, los cuales tienen un aceptable grado de desarrollo, pero con un mínimo de mantenimiento.



Imagen 5 vegetación inducida en camellón. Elaboración propia.

El predio, por encontrarse fuera del área urbanizada no cuenta con vegetación de importancia únicamente se presentan gatuños y matorrales propios del clima y del suelo rocoso del predio, adicionalmente de que se encuentra casi en su totalidad despalmado.



Imagen 6 vegetación en el predio de estudio. Elaboración propia.

PUNTOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO

La configuración topográfica de la zona de estudio permite que los elementos naturales adquieran relevancia a gran escala del paisaje. El remate visual que ofrece el predio hacia el oriente de la ciudad es la cordillera de la Sierra de Nombre de Santo Domingo en el municipio de Aquiles Serdán. Como principal elemento visual desde la zona de estudio es el área urbana, constituyendo un esplendido panorama visual paisajístico.

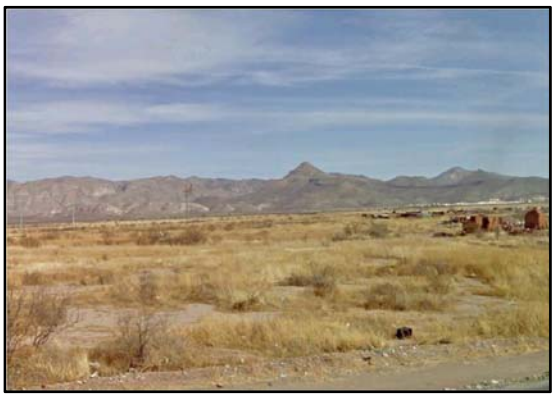


Imagen 7 Vista hacia la Sierra de Santo Domingo. Elaboración propia.

Otro elemento identificado dentro del área de estudio con características relevantes en cuanto a la imagen urbana, el hito que constituye la escultura denominada “Puerta de Chihuahua”, localizada en las inmediaciones del distribuidor vial de la carretera a Delicias y Periférico Vicente Lombardo Toledano.



Imagen 8 Hito urbano. Puerta de Chihuahua. Elaboración propia.

IV.2 MEDIO FÍSICO

VIVIENDA

Los usos del suelo identificados en la zona de estudio corresponden preponderantemente a vivienda de tipo suburbana, granjas y viviendas aisladas.

Con base en la información del Censo de Población y Vivienda 2010 de INEGI, se contabilizan en la zona de estudio 240 viviendas, con un promedio de poco más de un habitante por vivienda.



Imagen 9 Tipología de vivienda en el área de estudio.

Se puede decir que la dotación de servicios básicos en las viviendas localizadas dentro del área de estudio alcanza porcentajes mínimos, cuando no se tiene carencia de ellos. El servicio de energía eléctrica es uno de los que mayor cobertura tienen, tratándose de tensiones menores.

Por lo que respecta al drenaje sanitario, éste se encuentra prácticamente ausente, resolviéndose la mayoría de los casos a través de fosas sépticas.

Las viviendas en el área de estudio son construcciones que provienen de procesos de autoconstrucción preponderantemente y con carencia de servicios.

DENSIDAD

En comparación con otros países, la densidad de las ciudades mexicanas es baja, por ejemplo, en parís es de 300, en Ámsterdan de 100 y en San Francisco de 188 viviendas por hectárea.[1]

El alto costo y la falta de suelo han llevado a que los conjuntos habitacionales se construyan cada vez más lejos de los centros de abasto, escuelas, clínicas, lugares

[1] Estado Actual de la Vivienda en México. 2006. Cidoc y SHF.

recreativos y fuentes de empleo. Este modelo de crecimiento extensivo se debe al poco control del desarrollo urbano y de la regulación de los usos del suelo, lo que ha traído como consecuencia que predomine la lógica del mercado.

El suelo es un elemento indispensable para el crecimiento de las ciudades y su valor depende de su cercanía con el área urbana, así como de la infraestructura y servicios con que cuenta; de esta manera, un predio cercano a la ciudad – y más aún, uno que esté dentro de ella – siempre tendrá una cotización más elevada.

Es importante canalizar los esfuerzos gubernamentales para revertir esta situación a favor de la calidad de vida de los habitantes, tanto por la reducción de los costos directos a los individuos como por la mejoría de los servicios públicos.

Los servicios urbanos – como vigilancia, alumbrado público y agua potable – tienen importantes economías de escala a mayores densidades, su costo depende del número de calles y no del número de personas, mientras que el ingreso de los municipios proveniente del impuesto predial depende del número de viviendas. De esta forma, a mayor número de viviendas en una calle, el ingreso municipal se incrementa y el costo por habitante disminuye. Como consecuencia, los municipios podrían ofrecer mejores servicios públicos si aumentaran la recaudación de sus ingresos. **FUENTE**: Estado Actual de la Vivienda en México. 2010. SHCP. SEDESOL.

En este orden de ideas, dentro de la zona de estudio se no localizan fraccionamientos con densidades importantes.

El origen ejidal de la tierra, ha dado como resultado la generación de asentamientos con lotes tipo predominantes de gran tamaño, lo que genera dentro de la zona de estudio densidades bajas, del tipo suburbano.

Con respecto al predio objeto del presente estudio de planeación, y como ya se mencionó, cuenta con una superficie de 9,570.00 metros cuadrados: El uso de suelo que se contempla no considera de ninguna manera el desarrollo de vivienda.

USO DE COMERCIO Y SERVICIOS



Imagen 10 Comercio de reciente creación.

Se identifican en la zona de estudio algunas edificaciones y predios destinados a usos comerciales y de servicios, principalmente localizados a ambos lados del corredor constituido por el Periférico Vicente Lombardo Toledano.

Los usos de suelo comercial están representado sen mayor escala por la gasolinera con tienda de conveniencia OXXO, expendios de vinos y licores, talleres mecánicos, y venta de material de construcción (ferreterías); así como

instalaciones destinadas al hospedaje temporal (moteles).



Imagen 11 Uso de suelo comercial.

Sobre el Bulevar José Fuentes Mares se identifican usos comerciales dedicados al abasto y la comercialización de autopartes usadas (yonkes), talleres de palería,



Imagen 12Comercio localizado en el área de estudio.



Imagen 13 Servicios. Elaboración propia.

USO INDUSTRIAL

Los usos de suelo industriales localizados en el interior del área de estudio se identifican el Centro Ladrillero Sur, complejo constituido por el Gobierno del Estado en el pasado, con la finalidad de concentrar los diversos productores de material de construcción (ladrillo recocido) que operaban en distintos puntos de la ciudad.

La ubicación estratégica del centro permite la comunicación directa a la vialidad primaria de primer orden Periférico Vicente Lombardo Toledano, que a su vez se conecta a las vialidades regionales como la Carretera Panamericana al norte y al sur, así como con el periférico Francisco R. Almada y de ahí a la Carretera Chihuahua-Cuauhtémoc.



Imagen 14 Ladrilleras. Elaboración propia.

Asimismo, colindante a la zona de estudio, en su lado norte, se encuentra el Parque Industrial Sur, de Promotora de la Industria Chihuahuense, con industrias de gran importancia como Vitromex, Superior y Hacked Witchcraf, por citar algunas de las mas representativas.



Imagen 15 Usos de suelo industriales.

EQUIPAMIENTO URBANO

En lo referente a equipamiento urbano en la zona, este se localiza de manera interna de acuerdo a la edificación de instalaciones particulares destinadas para ese fin, como lo son las albercas localizadas al interior de los asentamientos denominados Fundadores y Los Nogales.

Otro equipamiento que reviste importancia dentro del área de estudio, son las instalaciones del Rastro Municipal TIF, que se identifica dentro del subsistema de equipamiento como un elemento de Abasto. (Ver planos D4.0, D4.1 y D4.2).



Imagen 16Rastro Municipal TIF.

No se identifican otros elementos de equipamiento que satisfagan necesidades de la población en los rubros de educación, salud, asistencia social, administración o recreación y deporte.

Sin embargo, la baja población identificada en el parea de estudio del presente instrumento, no justifican o generan la demanda necesaria para que este aspecto se considere deficitario.

PREDIOS BALDÍOS

En relación a los grandes baldíos, es necesario atender a lo que dice el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua:

“Los terrenos baldíos dispersos en el área urbana, limitan y truncan el desarrollo urbano equilibrado, pues favorecen la dispersión y no consolidan la ciudad”.

La información del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua relativa a este tema, refiere que los baldíos mayores de 2 hectáreas suman cerca de 606-93-57.47 hectáreas.

Esta zona, al igual que toda la parte sur oriente de la ciudad, se encuentra con un proceso de desarrollo lento, ya que aunque actualmente existen grandes baldíos con usos destinados a tipo habitacional media y alta, y comercio con frente al corredor del Periférico Vicente Lombardo Toledano y Bulevar José Fuentes Mares, una gran extensión de los mismos se encuentran en uso con fines distintos a los comerciales, o se encuentran sub utilizados por falta de infraestructura básica.



Imagen 17Baldíos en el área de estudio.

ESTRUCTURA VIAL

Con respecto a la estructura vial propuesta por el propio plan, en el área de estudio se identifican como vialidad de primer orden al Periférico Vicente Lombardo Toledano; como vialidades primarias, el Bulevar José Fuentes Mares, la denominada vialidad Oriente 1 que da acceso al Parque Industrial Sur, el tramo de la Avenida Francisco R. Almada comprendido entre la Avenida Oriente 1 y la Avenida Tabalaopa y el camino al Centro de Readaptación Social ubicado en Aquiles Serdán. (ver planos D5.0 y D5.1).

En el área de estudio no se identifican vialidades de menor jerarquía pavimentadas, aunque si se ubica una estructura de vialidades a nivel terracería, sobre terreno natural.

Esta red de vialidades en terracería, permite el acceso a los diversos asentamientos localizados dentro del área de estudio y a las vialidades de primer orden y primarias ya mencionadas.

Esta condición genera una conectividad informal y que implica riesgo en algunos casos, ya que no se cuenta con las condiciones geométricas y físicas adecuadas para una incorporación segura al tránsito.



Imagen 18Periférico Vicente Lombardo Toledano frente al predio.

El predio en estudio cuenta con acceso directo sobre la colindancia del periférico Vicente Lombardo Toledano, permitiendo la incorporación vehicular a las zonas aledañas de forma directa.

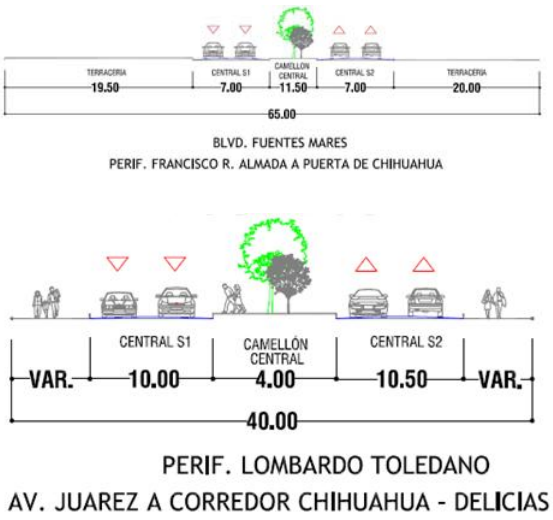


Imagen 19 Secciones viales existentes. Fuente: PDU 2040

TRANSPORTE

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

El servicio de transporte público en la ciudad ha sido recientemente reestructurado, contando actualmente con una ruta troncal (de 13 propuestas), rutas alimentadoras y convencionales. Se identifican también 3 rutas interurbanas de corta distancia que hacen la comunicación con poblaciones cercanas[2].

La implantación del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP, propuesto por el Plan Sectorial de Movilidad urbana Sustentable de la ciudad, se basa en la sustitución del sistema actual de rutas de buses independientes por un sistema integrado de arquitectura mixta de 13 rutas troncales, 19 alimentadoras y 20 convencionales con integración física operacional en las terminales y tarifaria total.

La estructura tronco/alimentada está diseñada en el eje norte sur de la ciudad a través de un conjunto de rutas troncales integradas con rutas alimentadoras en dos terminales abiertas, ubicadas en Avenida Homero y el Bulevar Juan Pablo II, y a lo largo del corredor en estaciones de integración.

Derivado de este plan de movilidad, se tiene identificado que la zona de estudio se encuentra dentro de la cuenca operacional identificada con el numeral 2. Esta cuenca está ubicada en la región sur oriente de la ciudad, atendiendo la región del aeropuerto que viene presentando desarrollo importante con la implantación de nuevos fraccionamientos. Sus principales corredores de acceso al centro con la Avenida Carlos Pacheco Villalobos y el Periférico Vicente Lombardo Toledano a través de la Avenida Benito Juárez García[3].

Asimismo, dentro de la zona de estudio se identificó la ruta de transporte público Chihuahua a Francisco Portillo, que brinda servicio de traslado de pasajeros entre la ciudad de chihuahua y diversas poblaciones del municipio vecino de Aquiles Serdán. Cabe señalar que éste servicio entre municipios, no se encuentra regulado por el nuevo sistema de transporte, por lo que su operación, horarios y recorridos no está contemplado en el Plan de Movilidad citado.

[2] Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua.2009

[3] Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la ciudad de Chihuahua. 2009

De lo anterior puede concluirse que la zona de estudio tiene una precaria cobertura de transporte público de pasajeros en la actualidad, previendo pueda incrementarse en lo futuro.

INFRAESTRUCTURA

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

La infraestructura ha tomado relevancia, debido al tema de riesgos antropogénicos, su posición debe ser siempre estratégica. El desarrollo urbano actualmente debe de realizarse en concordancia a restricciones normadas que aseguren el respeto de los derechos de vía y buscan atender a las medidas de prevención de desastres; dicho esquema resulta, innecesariamente, en muchos casos en vacíos dentro del área urbana, al impedir su utilización en diversas actividades de esparcimiento y deporte[4].

AGUA POTABLE

La infraestructura de agua potable que se identifica cercana al área de estudio consiste en líneas de distribución con diámetros de 42 y 18" (acuaférico) que alimentan la zona sur de la ciudad y conducen el gasto aportado por la batería de pozos localizados en esta parte de la ciudad. La línea de 42" tiene interconexión con los tanques conocidos como Cerro Grande, con capacidades de almacenamiento y regulación de 5,000 metros cúbicos.

Sin embargo, al interior del área de estudio no se cuenta con una cobertura adecuada del servicio de agua potable, abasteciéndose algunas zonas con asentamientos, de pozos de extracción concesionados individualmente, con volúmenes de extracción moderados. (ver plano D6.0).

ALCANTARILLADO SANITARIO

El agua residual en la zona se resuelve de manera autónoma, ya que no se cuenta con red de atarjeas ni colectores sanitarios.

[4] Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. 2009.

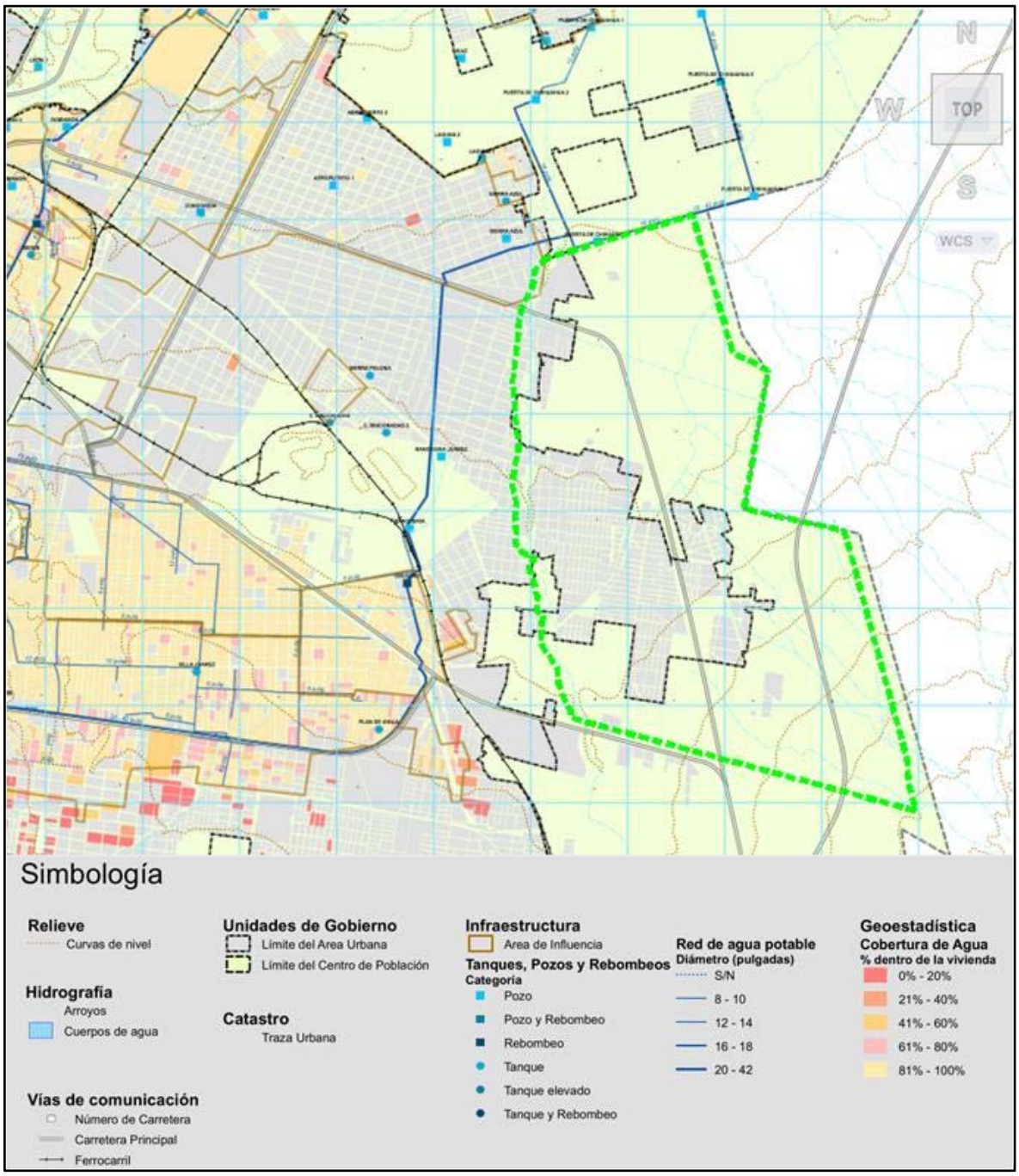


Imagen 20 Infraestructura Hidráulica. PDU 2040.

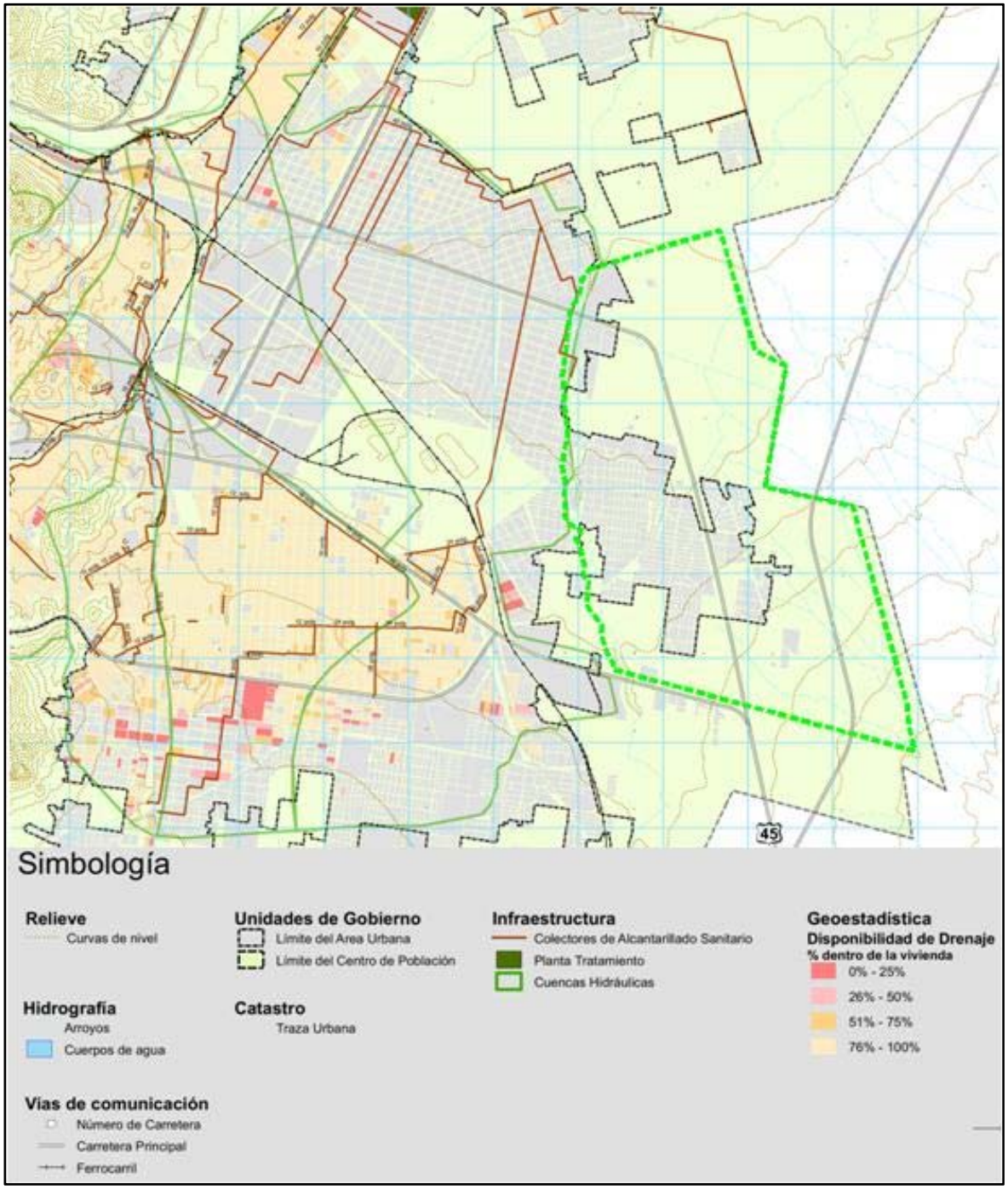


Imagen 21 Infraestructura Sanitaria. PDU 2040.

Con base en datos de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, el área objeto del presente estudio de planeación, en su zona urbanizada, no tiene cobertura de este servicio.

ENERGÍA ELÉCTRICA

Existe la previsión de cubrir las demandas futuras de servicio eléctrico en Chihuahua, el POISE[5] al 2010 establece cubrir una capacidad adicional de servicio mediante la planta de Ciclo Combinado Norte II, con una capacidad de 652 MW (10 veces El Encino).

Dentro del área de estudio se observa una cobertura del servicio de energía eléctrica superior al 98%, identificándose líneas de transmisión en alta tensión (115 Kw) en la parte central del área de estudio; de media y baja tensión en los diversos asentamientos identificados.

[5] El Programa de Obras e Inversiones del Sector Eléctrico (POISE) promovido por la Comisión Federal de Electricidad.

IV.3 RIESGOS Y VULNERABILIDAD

En las últimas décadas, los fenómenos naturales en México han tenido un costo promedio de 100 vidas humanas por año, y daños en infraestructura por millones de pesos, motivo por el cual el contar con los mecanismos necesarios para dar respuesta a los riesgos naturales se ha convertido en una prioridad a nivel nacional, que se traduce en los esfuerzos realizados alrededor del país por garantizar la seguridad de los ciudadanos y sus bienes, tendencia en la que el municipio de Chihuahua no ha sido la excepción.

Dichas medidas sin embargo no implican sencillamente la generación de planes de contingencia y atención de desastres sino que han requerido, entre otras cosas, de la identificación de los diferentes riesgos existentes, como se pretende hacer en el Atlas de Riesgo de la Ciudad de Chihuahua, labor en la que no es pionero como se observará a continuación.

La ciudad de Chihuahua presenta elementos de riesgo producto de la dinámica y las diversas actividades de un asentamiento, cuya expansión urbana en los últimos años es notable.

Estos riesgos se clasifican en: riesgos hidrometereológicos y geológicos, riesgos tecnológicos, sanitarios y socio-organizativos.

El sistema orográfico de la ciudad, da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente. Éstos cruzan el área urbana hasta concluir en los ríos Sacramento y Chuvíscar, los elementos hidrológicos más importantes de nuestro entorno ambiental.

De manera específica, del análisis efectuado en la zona de estudio, sólo se identifica algún tipo de elemento de riesgo como los arriba señalados en el Arroyo Los Nogales Sur, riesgo que se incrementa con las lluvias severas que ocasionalmente se presentan en la ciudad.

Sin embargo, no debe dejar de observarse la conformación del terreno y su topografía, situación que implica la posibilidad de riesgo por erosión del tipo antropomórfica y pluvial, el primer caso es generalmente resultado de los asentamientos humanos y los procesos de desarrollo urbano, mientras que el segundo tipo se da influenciado por las lluvias donde las precipitaciones inciden directamente sobre el suelo provocando su pérdida acelerada y los procesos de temperización conjugados por la constitución del suelo y el efecto hídrico-eólico. Cabe señalar que toda la parte representada por las sierras que rodean la ciudad, muestran áreas con erosión hídrica producto del desgaste y acarreo de sedimentos provocado por las corrientes superficiales durante la época de mayores precipitaciones[6].

Por lo que corresponde a los riesgos tecnológicos, en el área de estudio se identifica con esta categoría a las líneas de conducción de energía eléctrica en alta tensión, potencialmente por los campos magnéticos que se generan.

Adicionalmente, los depósitos de combustibles derivados del petróleo, como el Gas L.P. y gasolina localizados a lo largo del Bulevar José Fuentes Mares y en un punto específico del Periférico Vicente Lombardo Toledano (gasolinera), constituyen elementos de riesgo.

No debe dejar de observarse que la localización de la zona ladrillera sur, representa un riesgo por la contaminación que genera. Su ubicación obedece a un esfuerzo del Gobierno del Estado por concentrar en un solo lugar los distintos productores, que en el pasado se encontraban distribuidos por diferentes partes del área urbana.

Asimismo, la zona sur de la ciudad se caracteriza también por la ubicación de zonas industriales, que si bien no se encuentran en el interior de la zona de estudio, si se ubican en las cercanías, como lo son el Parque Industrial Sur, administrado por la promotora de la Industria Chihuahuense, así como las instalaciones de Petróleos Mexicanos (PEMEX) y tienen un impacto significativo en la zona estudiada.



Imagen 22 Línea de transmisión eléctrica en alta tensión. Elaboración propia.

[6] Atlas de Riesgo. IMPLAN.2009.



Imagen 23 Almacenamiento y venta de gas L.P. Elaboración propia.



Imagen 24 Industria ladrillera. Elaboración propia.

V. SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO

Con base en el análisis efectuado en la zona de estudio se puede concluir lo siguiente:

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población establece usos de suelo para industria (alto y bajo impacto), habitacional, comercial y de servicios, generando una zona de usos mixtos complementarios entre sí. Para el caso concreto del polígono en estudio, se identifica un uso de suelo comercial y de servicios, colindante a usos industriales de alto impacto.

La zona de estudio cuenta con una red vial primaria bien estructurada, que posibilita su conexión inmediata con toda la zona aledaña y al resto de la ciudad.

La cobertura de servicios observada en el área es deficitaria, resultado de la poca infraestructura existente, y justificada en el lento desarrollo urbano del área.

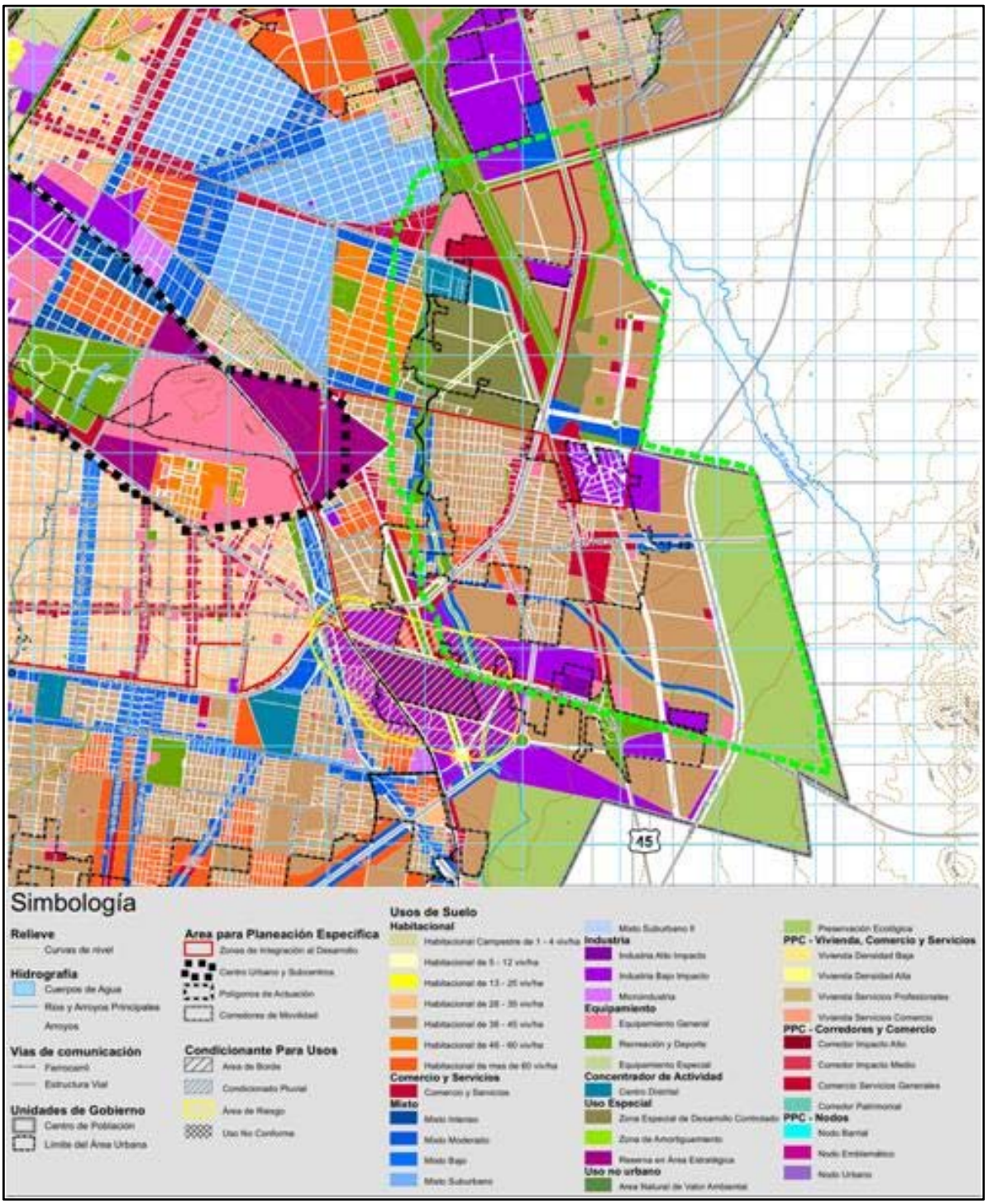


Imagen 25 PDU 2040 Cuarta Actualización 2013.

El equipamiento urbano que se requiere para

la satisfacción de las necesidades de los habitantes, ha sido considerado deficitario, solamente aspectos relacionados con la recreación y el deporte (albercas) y el abasto han sido identificados en el área de estudio. Sin embargo, la baja ocupación y población observada en el área de estudio establece una condición no crítica en cuanto a equipamiento urbano se refiere. La planeación establecida a través del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, garantiza la ubicación de espacios destinados para estos usos, los cuales se irán consolidando conforme el desarrollo de la zona.

Como parte del medio natural, destacan los remates visuales hacia las partes altas de la sierra de Santo Domingo, así como las que se general hacia los hitos urbanos de la Puerta de Chihuahua y la tronera de Avalos.

Se considera por tanto que el objeto de este estudio de planeación urbana, básicamente consiste en la adecuación del uso desuelo Comercial y de Servicios a Industrial de Alto Impacto, con el fin de regularizar una actividad que ya se viene realizando de tiempo atrás, considerando que su ubicación es la adecuada por el giro de que se trata (planta de asfalto). (Ver plano D8.0).

VI. NORMATIVO

VI.1 PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO (1992-1998)

El Plan Estatal de Desarrollo plantea un conjunto de objetivos orientados a ordenar los asentamientos humanos en el territorio de la entidad y actuar al interior de los centros de población, creando las condiciones propicias para su armónico crecimiento.

OBJETIVOS

Impulsar el desarrollo de los centros de población en ejes carreteros emergentes del estado que ofrezcan nuevas oportunidades de intercambio industrial y comercial con entidades vecinas y con el extranjero.

Promover la integración regional de la identidad, instrumentando proyectos y acciones que favorezcan e induzcan su desarrollo y por consiguiente eleven el nivel de vida.

Lograr un crecimiento planeado y ordenado de nuestras ciudades.

Promulgar y dar la vigencia necesaria a leyes urbanas actualizadas y eficaces.

Hacer efectivo un verdadero régimen de planeación urbana.

Generar oferta de vivienda o, por lo menos de tierra urbana suficiente y adecuada para todos los estratos de la población.

ESTRATEGIAS

Regionalización para ordenar las tareas de fomento al desarrollo urbano, designando a

la ciudad de chihuahua como región centro-norte.

Estructuración del sistema urbano estatal a partir de los centros de población que desempeñando funciones estratégicas en el desarrollo del estado.

Impulso a centros de población estratégicas de nivel subregional.

Fomento a proyectos urbanos estratégicos.

Modernización institucional de la planeación y administración urbana estatal.

VI.2 PLAN ESTATAL DE DESARROLLO (2010-2016)

El Plan Estatal de Desarrollo 2010-2016, estructurado en 5 ejes estratégicos define objetivos y estratégicas que se deberán implementar para impulsar el desarrollo ordenado en chihuahua.

OBJETIVOS

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.

ESTRATEGIAS

Realizar un análisis FODA (fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas) en materia de desarrollo urbano por cada municipio.

Elaborar y actualizar los programas de desarrollo urbano: regionales, subregionales, municipales, de centros de población y sectoriales.

VI.3 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2013-2016

VISIÓN

Ser una Administración eficiente, promotora e impulsora de transformación que, con liderazgo y rumbo, impulsa el desarrollo municipal y humano, brinda respuesta oportuna a las necesidades de la gente, y genera un equilibrio social armónico.

MISIÓN

Dirigir los esfuerzos de la Administración Pública Municipal de Chihuahua hacia la gran transformación social y urbana, que garantice servicios públicos de calidad, priorizando la prevención y la paz de sus habitantes, y genere desarrollo económico con base en un gobierno incluyente, una gestión eficiente, innovadora, competitiva, ordenada y sustentable, con alto sentido humano, que otorgue beneficios reales y tangibles a la comunidad.

VALORES

- Sensibilidad social
- Respeto
- Honradez

- Actitud de servicio
- Calidad
- Lealtad
- Responsabilidad
- Eficiencia
- Transparencia

ESTRATEGIA

Conforme al análisis y la reflexión que se realizó para dar origen al presente plan, se definieron como factores de sustento del municipio los siguientes ejes:

1. Calidad de Vida.
2. Servicios públicos de calidad y transformación urbana.
3. Prevención y seguridad pública.
4. Desarrollo económico.
5. Gobierno incluyente y eficiente.

Factores que deberán ser considerados como ejes estratégicos en la definición de directrices de transformación del Municipio de Chihuahua.

LÍNEAS DE ACCIÓN

Elaborar el Programa Parcial de los subcentros Surponiente y Suroriente.

Elaborar los estudios de polígonos con mayor rezago social en las zonas centro y surponiente de la ciudad.

Elaborar el Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana.

Elaborar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible.

VI.4 CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DEL CENTRO DE POBALCIÓN CHIHUAHUA

Este estudio de planeación urbana tiene como cometido aportar los elementos técnico-urbanos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo y permita obtener la licencia respectiva en donde se haga constar el uso solicitado, lo anterior con base en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, específicamente en el Articulo 55, en el cual se establece el procedimiento para la aprobación de modificaciones menores al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, publicado en el folleto anexo al Periódico Oficial del Estado número 80 de fecha05 de octubre del 2013.

Entre los objetivos de la Ley está el establecer las normas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos.

NORMAS DE CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

Los artículos 141, 142, 144 y 149 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, definen las normas y procedimientos para las acciones que pueden producir impactos significativos en el medio ambiente o en la estructura urbana del centro de población.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, es una referencia obligada para la elaboración de planes parciales que se desarrollan para las diversas zonas de la ciudad. Este instrumento

establece los criterios y lineamientos generales que deben seguirse para lograr un crecimiento ordenado, considerando a la ciudad en su conjunto.

VI.5 OBJETIVOS GENERALES

Con base en los datos del antecedente, se puede establecer que la zona en estudio, manifiesta una lenta tendencia al desarrollo urbano con usos de suelo habitacionales, pero complementados con usos de suelo comerciales y de servicios, ZEDEC, mixtos e industriales.

El objetivo general es lograr la adecuación del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del centro de Población Chihuahua, cambiando el uso de suelo de Comercio y Servicios a Industrial de Alto Impacto, estableciendo con claridad su estructura urbana, tomando en consideración todos los factores del sitio y propiciando un modelo de crecimiento acorde a las condiciones actuales de la localidad, consolidando eficientemente la zona normativa del presente estudio de planeación urbana con el resto del sector y la ciudad, que permita mejorar la imagen.

VI.6 OBJETIVOS PARTICULARES

Dentro de sus objetivos particulares para la estructura urbana y usos de suelo, establece entre algunos, los siguientes:

a) regular el crecimiento urbano asegurando la adecuada utilización del suelo, siendo congruentes en la localización de conjuntos habitacionales y fuentes de trabajo.

VI.7 NORMATIVIDAD DEL P.D.U.

A partir de estas consideraciones, definiremos los criterios establecidos por el plan de desarrollo urbano vigente, que tienen incidencia en el área de estudio.

DISTRIBUCIÓN Y DOSIFICACIÓN DE SUELO

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, plantea la consolidación de la mancha urbana actual mediante una política de densificación, ocupando de los vacios urbanos.

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

a) Delimitar e instrumentar programas específicos en las áreas identificadas con espacios vacios que permitan la densificación.

Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de medianos y grandes empresarios y del propio Municipio, no sólo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.

Por tal, se deberá instrumentar un programa de incorporación de lotes baldíos conforme a un inventario de suelo y un programa de estímulos y castigos claramente definidos

con el fin de desalentar la expansión urbana[7].

INTEGRACIÓN URBANA

La estructura urbana de la ciudad de chihuahua, establecida en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, se constituye de cuatro tipos de centralidad, divididos en esos cuatro componentes debido a su nivel de servicios: centro urbano, subcentros urbanos, centros de distrito y centros de barrio. Cada uno de los cuatro componentes tendrán centros laborales, equipamiento de nivel urbano, espacio público, comercio y servicios, cuya magnitud se habrá de ajustar a la propia magnitud del nivel del componente. Urbano, sectorial, distrital y barrial que son niveles de servicios convencionales en el sistema de planeación urbana.; y obedece a la conexión de vialidades, logrando con esto la integración norte-sur, generando nuevas posibilidades de comunicación, fortaleciendo los subcentros urbanos localizados cerca de las zonas de crecimiento y consolidando corredores urbanos.

[7] Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. 2013.

VI.8 NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO[8]

TIITULO SEGUNGO DE LA ADMINISTRACIÓN URBANA

CAPITULO PRIMERO ACCIONES URBANAS

Artículo 13

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

I. Atendiendo a su género y rango de magnitud se clasificará en:
    O. Industria:
        i. Alto impacto
        ii. Bajo Impacto
        iii. Microindustria de alto impacto

Artículo18

La licencia de uso de suelo es un documento con valor oficial que expide la Dirección, previa solicitud del interesado, que autoriza un uso o destino específico dentro del centro de población, con base en la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, previo cumplimiento de los requisitos que se

[8] Se incorpora la Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, tal y como está redactado en el texto vigente.

establecen en los formatos aprobados. Dicho documento será requerido para los casos que señala la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

TIITULO TERCERO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 64

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

I. Número mínimo de cajones:
   i. Industria: uno por cada 30 m^2 de oficina y uno por cada 90 m^2 de área de almacenamiento.

VI.9 NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA[9]

Artículo 78

Los giros industriales en relación a su posibilidad de ubicación, insumos que manejan y demandas de consumo, se dividen en varios tipos:

I. Industria de alto impacto. El uso de suelo de industria de alto impacto comprende aquellas instalaciones en las que se desarrollan actividades que por su naturaleza o volumen de producción tienen el potencial de causar efectos negativos sobre el medio ambiente o el entorno urbano, lo anterior implicará la necesidad de la aplicación de las medidas de mitigación pertinentes en concordancia a lo establecido por la normatividad aplicable;

Los giros industriales a que se refiere el presente numeral deberán cumplir con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano 2040.

[9] Se incorpora la normatividad del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, tal y como está redactado en el texto vigente.

VII. ESTRATEGIA

VII.1 ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general de desarrollo concentra de manera sintética la propuesta estratégica para la ciudad.

En este sentido, la estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta; las orientaciones para reordenar los transportes, las infraestructuras y los equipamientos y como enfrentar los problemas ambientales. Todo ello, sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la ciudad.

Por lo tanto, la estrategia general de desarrollo muestra a dónde queremos llegar y cómo hacer posible la visión de largo plazo para nuestra ciudad.

El desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua se debe de implementar mediante la claridad de los ejes rectores de diseño, de tal forma que la propuesta del presente Plan se considere de forma integral. Para la aprobación de cualquier proyecto de plan maestro, plan parcial, proyecto urbano o edificio se debe de cumplir con lo establecido en dos niveles:

1. Los elementos cuantitativos (altura máxima, COS, CUS, uso de suelo, etc.) son sujetos a aprobación basados en criterios prescriptos en los reglamentos y en el presente Plan.
2. Los elementos cualitativos (diseño arquitectónico, presencia de la calle, contribución al dominio público, sostenibilidad, etc.) son sujetos a aprobación discrecional producto de una revisión del diseño para lo cual está establecido las guías de diseño que acompañan el presente Plan.

VII.2 POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO

La planeación debe establecer políticas y criterios para generar los cauces que agrupan y orientan las estrategias del Plan. Esto contribuye a darles claridad y precisión a los objetivos que las animan y evitan desviaciones por parte de los múltiples y diversos agentes que se han de encargar de llevar a cabo los programas establecidos.

Las guías que encausan la estrategia del presente instrumento se fundamentan en las políticas que en adelante se describen.

LA DIVERSIFICACIÓN Y MEZCLA DE USOS DE SUELO

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano lo comercial, residencial, recreativo, escolar y demás con la vivienda, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles a pie o en bicicleta, lo cual genera comunidades llenas de vida y diversidad. Por lo general, la variedad en los usos atrae a la gente para ir de compras, reunirse con los amigos y vivir en barrios intensos de actividad. La combinación de los usos es esencial para crear lugares agradables para vivir, trabajar y divertirse.

La segregación de los usos del terreno se concibió en la historia de las ciudades para proteger a las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano en que las tiendas, las viviendas y las escuelas se encuentran a menudo tan alejadas entre sí que sólo se puede llegar a ellas en automóvil.

La puesta en práctica de esta política debe de acompañarse de la elaboración de mejores reglamentos urbanos-ambientales y la innovación en el sector privado para que los diversos usos absorban los impactos negativos derivados de su actividad en su propio predio o construcción y hagan posible no tener que separar rigurosamente lugares de trabajo, comercio y estudio en su relación con la vivienda.

El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve la integración de los usos mixtos en las comunidades como un componente fundamental para crear mejores lugares para vivir.[10]

VII.2 USOS DE SUELO

El uso predominante colíndate al área de aplicación es el de Industria de Alto Impacto y de Comercio y Servicios, de acuerdo a lo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua; ya que la presente propuesta considera únicamente el cambio de uso de suelo para un predio, se conserva el entorno en las mismas condiciones que se señalan.

El predio objeto del presente estudio de planeación urbana, contará con un uso de suelo Industrial de Alto Impacto. (Ver Plano E01).

VII.3ESTRUCTURA VIAL

La vialidad primaria de mayor importancia en la zona de estudio es el Periférico Vicente Lombardo Toledano, el cual conecta con puntos diversos y distantes de la ciudad, permitiendo una muy eficiente movilización del transporte privado como público.

En cuanto a las vialidades secundarias dentro de la zona, las cuales se caracterizan por reducir el tráfico vehicular de las vialidades primarias y conducirlo hacia las vialidades locales, como ya fue señalado, se identifica a la prolongación Francisco R. Almada con una sección actual de 10.50 metros desde la Avenida Oriente 1 hasta la Avenida Tabalaopa; también con esta jerarquía se identifica a la Avenida oriente 1, desde el Periférico Vicente Lombardo Toledano hasta la prolongación de Francisco R. Almada. Asimismo, se considera en esta categoría el camino de acceso al Fraccionamiento Vistas de San Guillermo, edificado en el municipio de Aquiles Serdán, en colindancia con el Límite del centro de Población Chihuahua, que cuenta con dos cuerpos de circulación por sentido y camellón central, para una sección de 22.00 metros.

Por lo que respecta a las vialidades locales, principalmente las que se ubican al interior de los asentamientos habitacionales, cumplen la función de conducir el flujo vehicular proveniente de las vialidades

[10] Plan de Desarrollo urbano 2040 del centro de Población Chihuahua. 8. Políticas de Desarrollo Urbano. 4 – 16. Pag.

primarias y secundarias, aún y cuando se encuentran a nivel de terracerías.

La propuesta vial que se plantea a través de este estudio de planeación urbana, no modifica en lo más mínimo la estructura ya que el predio objeto del presente análisis respeta el alineamiento del Periférico Vicente Lombardo Toledano y no implica construcción de nuevas vías de circulación.

La aportación de vehículos generado por el proyecto del presente estudio de planeación no representa volúmenes significativos.

VII.4INFRAESTRUCTURA

REQUERIMIENTOS DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO Y ENERGÍA ELÉCTRICA

Conforme a lo señalado en el Reglamento de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, el proyecto se regirá por la siguiente condición mínima:

Tipo	Subgénero	Dotación Mínima
Industrial	Otras industrias	50 litros por trabajador por día[11]

Tabla 3 Requerimientos mínimos para la dotación de agua potable. Reglamento de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias. JMAS.

Considerando la falta de infraestructura y el giro industrial abordado en el predio, el suministro de agua potable se llevará a cabo mediante auto tanques a depósitos y contenedores instalados para tal fin.

De igual manera, considerando que 80% de la dotación se vierte como agua residual, se tiene una aportación mínima, principalmente proveniente de los servicios sanitarios.

La Comisión Federal de Electricidad otorga el suministro de energía eléctrica al predio en media y baja tensión, para el desempeño de las actividades propias de la planta y del módulo de oficinas.

VII.5SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

Como ya se mencionó, el predio aloja una actividad ya establecida relacionada con el uso industrial de alto impacto. La propuesta es regularizar el uso de suelo de la instalación que se encuentra en operación, colindante a giros similares como ya fue descrito, es decir del centro ladrillero.

Así mismo, se encuentra rodeado al 100% por usos habitacionales homogéneos y en las proximidades se localizan usos comerciales, industriales, equipamientos urbanos educativos y deportivos y servicios.

La propuesta general es la asignación de uso de suelo Industrial de Alto Impacto, promoviendo una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. (Ver plano E1.0).

[11] Industrias donde se manipulen materiales y sustancias que ocasionen manifiesto desaseo, serán 150 litros por trabajador.

VIII. INSTRUMENTAL

VIII.1INSTRUMENTOS PARA LA NORMATIVIDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

DICTAMEN DE IMPACTO URBANO Y AMBIENTAL

El dictamen de impacto urbano y ambiental es un documento elaborado por la autoridad municipal competente, mediante el cual evalúa, a partir de un estudio de impacto urbano - ambiental, los efectos que podría ocasionar una acción urbana propuesta, tanto en el entorno urbano - ambiental del predio que se dictamina como en la funcionalidad de la ciudad donde se localiza. Dicho documento debe ser elaborado y emitido con base en las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, la reglamentación estatal y municipal aplicable, así como las políticas y estrategias que establece el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del centro de Población Chihuahua.

El dictamen servirá de base a la autoridad municipal para la aprobación o rechazo de obras públicas o construcciones con características específicas relativas al uso de suelo que determinan los planes y programas vigentes en materia de desarrollo urbano.

VIII.2INSTRUMENTOS DE FOMENTO AL DESARROLLO URBANO INTEGRAL, COMPACTO Y CONTINÚO

POLÍTICA FISCAL

El gobierno municipal utilizará el impuesto predial y, eventualmente de otros impuestos o derechos, como instrumento para comentar la ocupación de predios libres de construcción (o baldíos) ubicados en las zonas urbanas consolidadas, que describen de una manera más amplia en el apartado de Bono urbano. El impuesto predial como mecanismos de recaudación se utilizará inicialmente como fomento, sin embargo, eventualmente también será utilizado como instrumento que desincentive a la permanencia del suelo vacante dentro del área urbana.

IX. BIBLIOGRAFÍA

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma publicada DOF 09-08-2012.
- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua. Última reforma aplicada: Decreto 796-2012 II P.O. Periódico Oficial del Estado No. 70 del 01 de septiembre de 2012.
- Ley General de Asentamientos Humanos. Última reforma publicada DOF 09-04-2012.
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Última reforma publicada DOF 04-06-2012.
- Ley de Planeación del estado de Chihuahua. Última Reforma POE 2003.04.19/No.32.
- Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua. 2013
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua. Última Reforma DOF 04-06-2012.
- Código Municipal para el estado de Chihuahua. Última Reforma POE 2012.07.28/No.60.
- Plan de Desarrollo urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Cuarta Actualización. 2013
- Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la Ciudad de Chihuahua. 2009
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. 2013
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013
- Plan Estatal de Desarrollo 2010 – 2016.
- Plan Municipal de Desarrollo 2013 – 2016
- Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

X. CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

Ing. Gustavo Chávez Hagelsieb.

Delegado Federal en el Estado de Chihuahua

GOBIERNO DEL ESTADO

Lic. César Horacio Duarte Jáquez

Gobernador Constitucional del Estado

Lic. Raymundo Romero Ramos

Secretario General de Gobierno

Lic. Guillermo M. Márquez Lizalde

Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología

GOBIERNO MUNICIPAL

Ing. Javier A. Garfio Pacheco

Presidente Municipal

Arq. Guillermo Humberto Monarrez Vota

Director de Desarrollo Urbano y Ecología

Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez

Subdirector de Programación Urbana

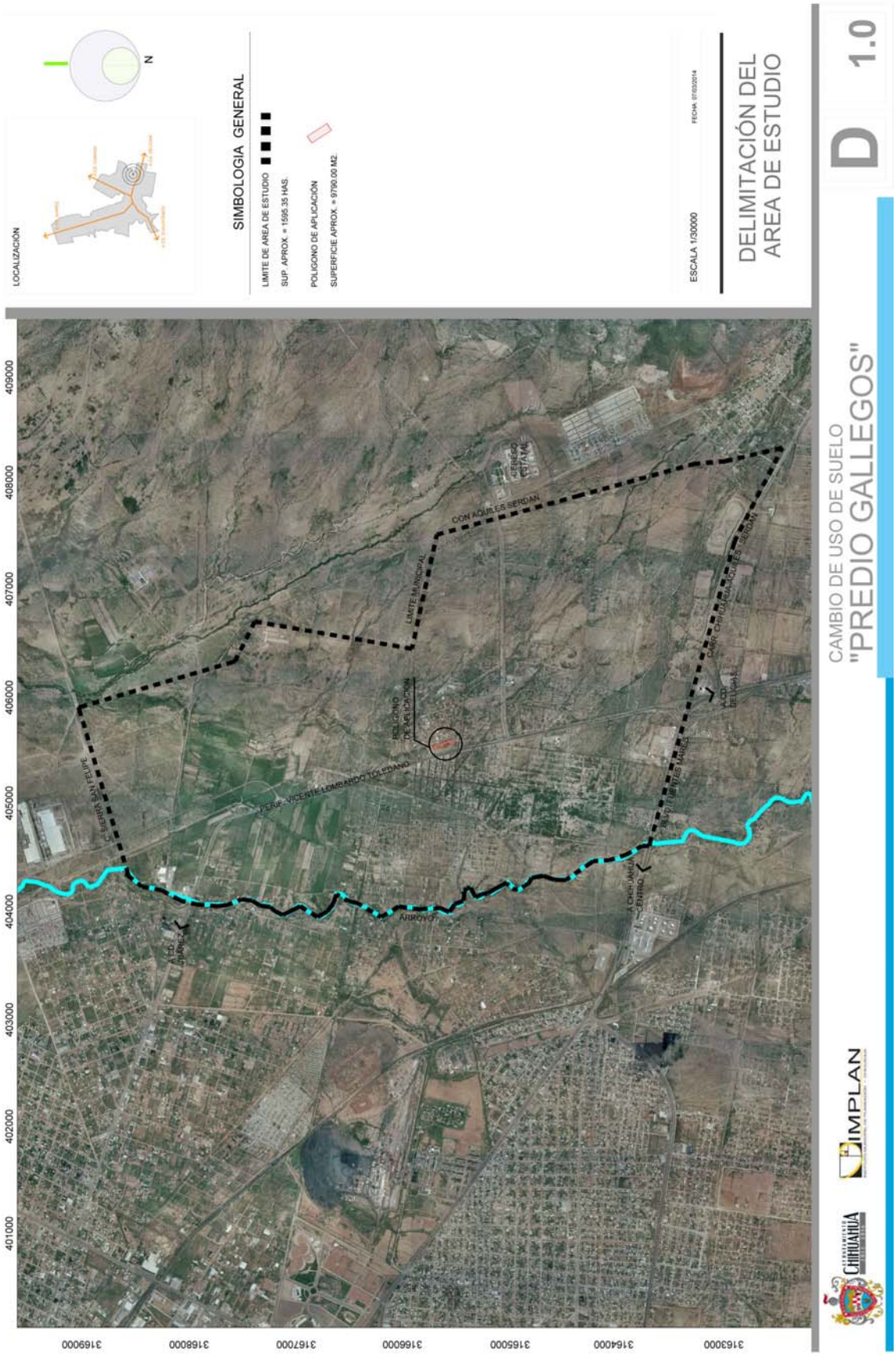
PROMOTOR:

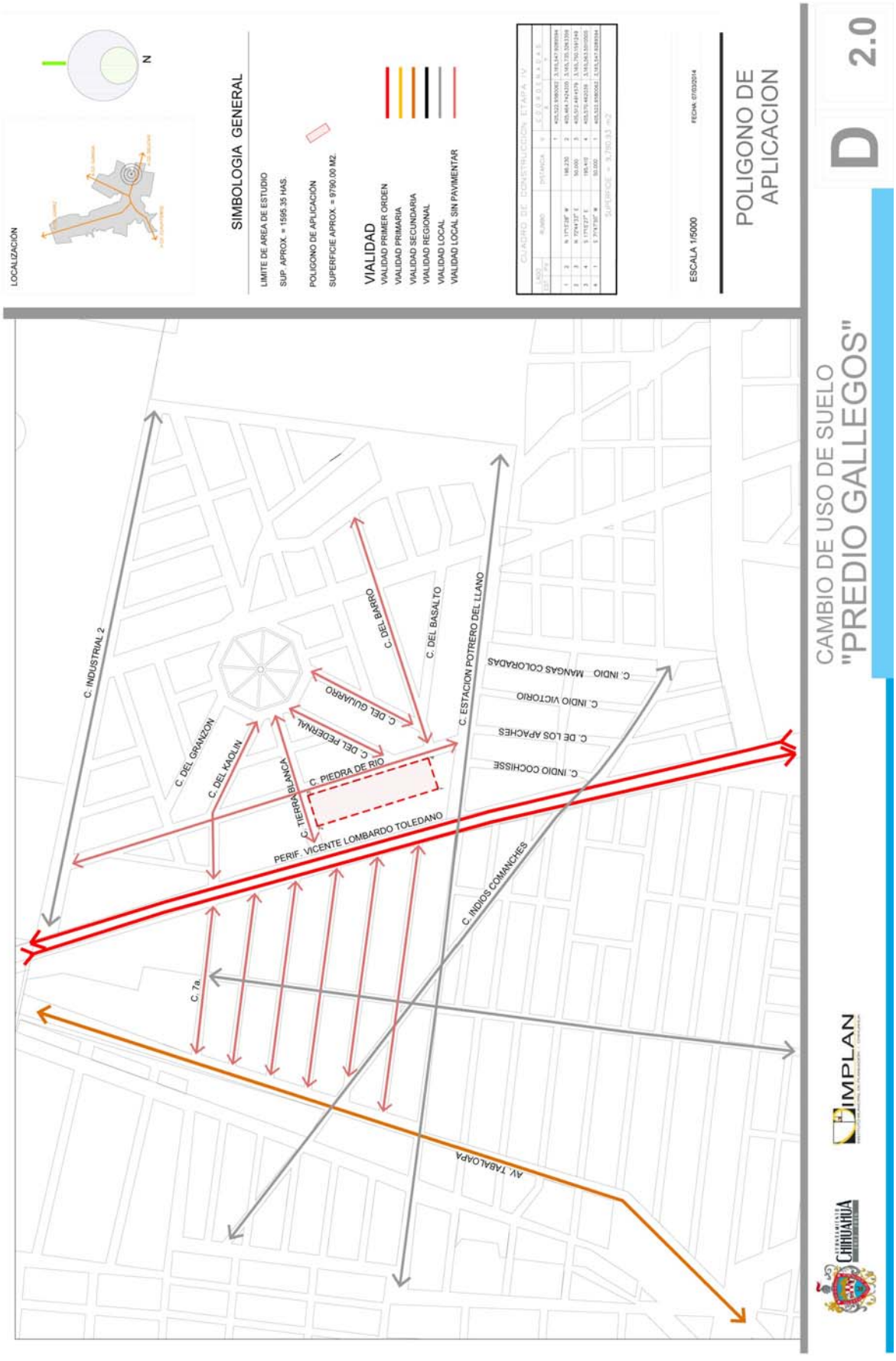
Ing. Mario Gallegos Hinojosa

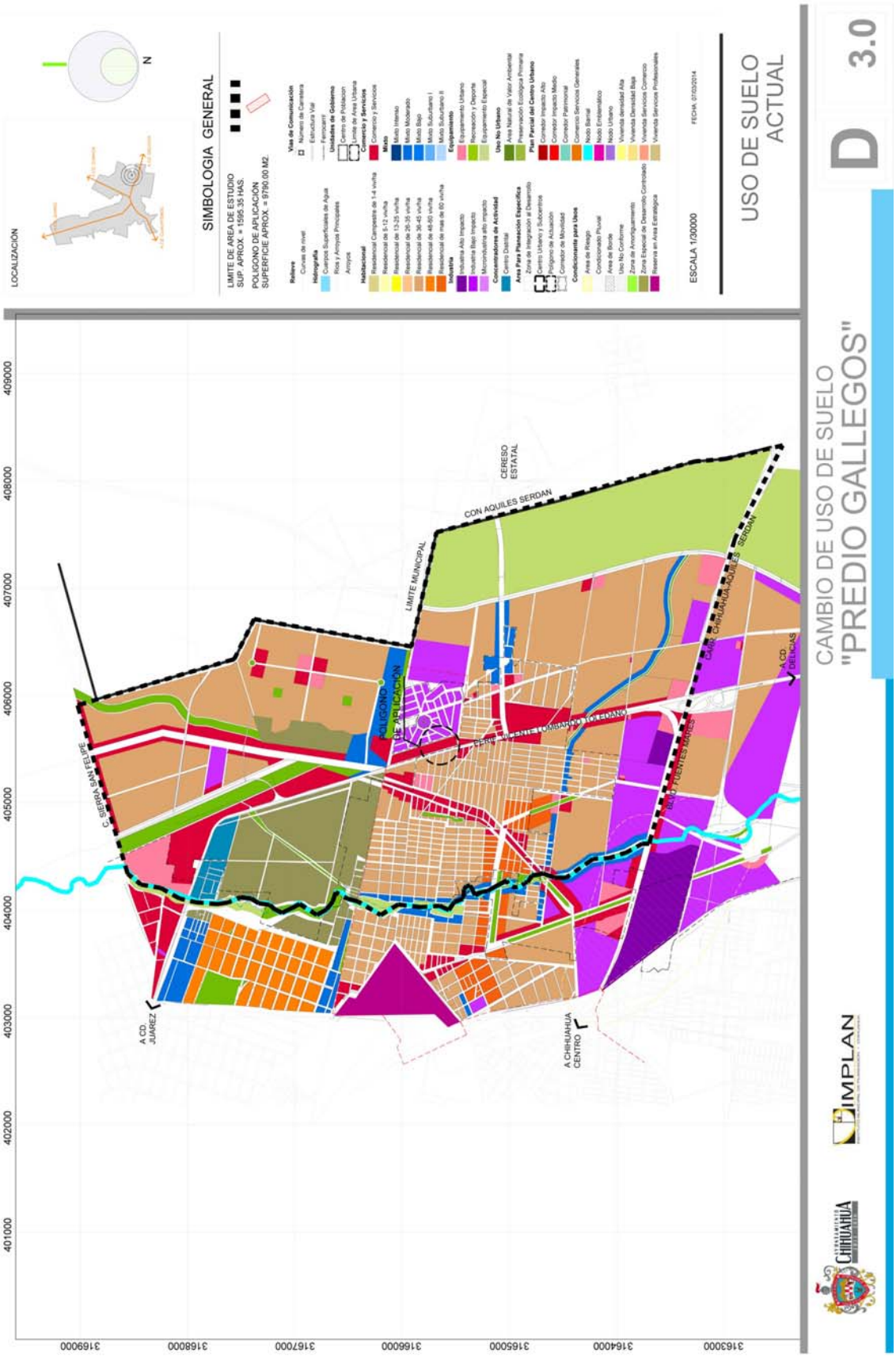
CONSULTOR:

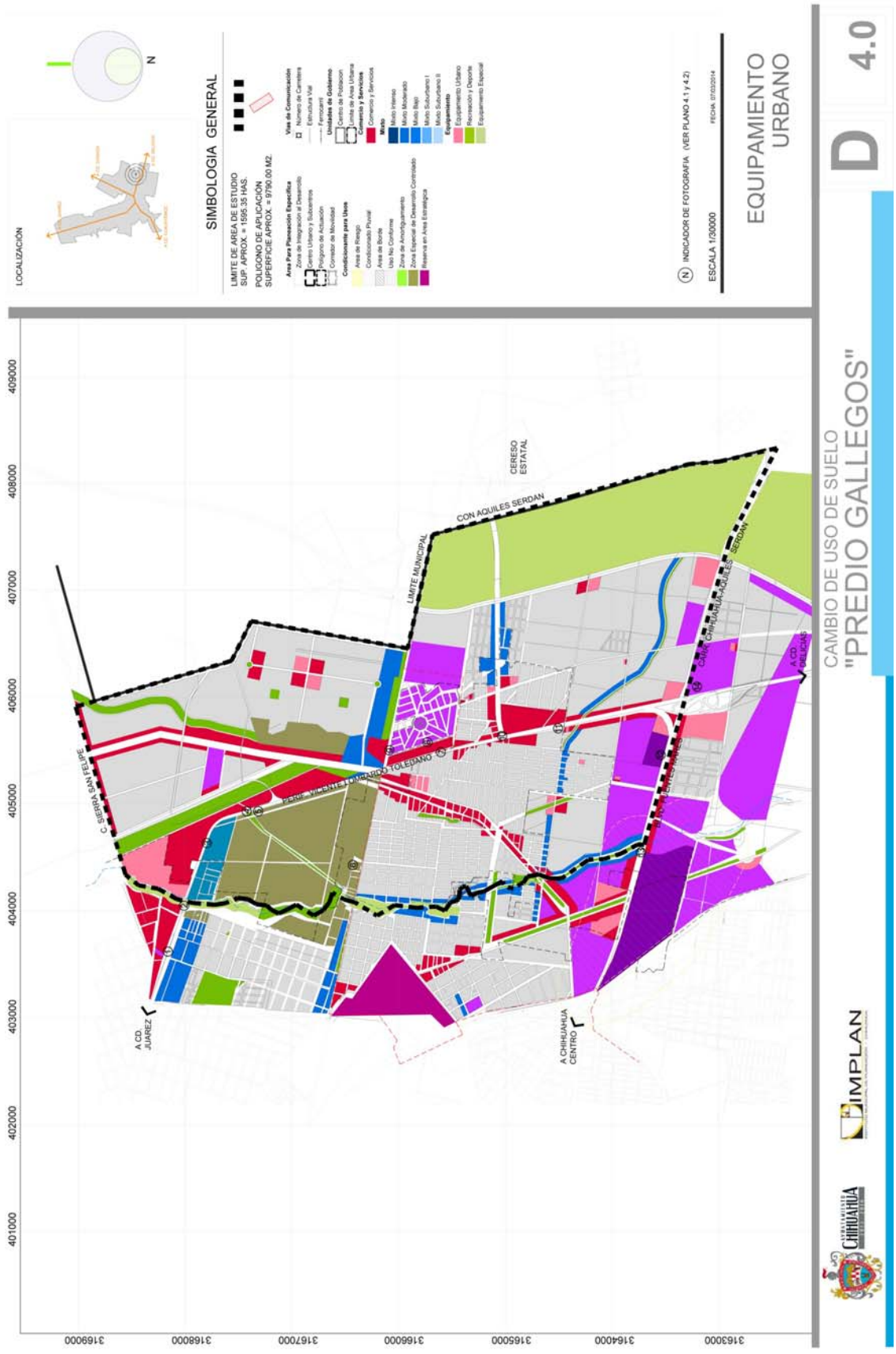
Arq. Carlos Esteban Villalobos García
D.R.O. 1605-A
D.R.U. 007

XI. ANEXO GRÁFICO




LOCALIZACIÓN
N
SIMBOLOGIA GENERAL
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 1595.35 HAS.
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 9790.00 M2.
VIALIDAD
VIALIDAD PRIMER ORDEN
VIALIDAD PRIMARIA
VIALIDAD SECUNDARIA
VIALIDAD REGIONAL
VIALIDAD LOCAL
VIALIDAD LOCAL SIN PAVIMENTAR
CUADRO DE CONSTRUCCIÓN ETAPA IV
ESCALA 1/5000
FECHA: 07/03/2014
POLIGONO DE APLICACION
C. INDUSTRIAL 2
C. DEL GRANIZON
C. DEL KAOLIN
C. TIERRA BLANCA
C. PIEDRA DE RIO
C. DEL FEDERNAL
C. DEL GUIJARRO
C. DEL BARRO
C. DEL BASALTO
C. ESTACION POTRERO DEL LLANO
C. INDIO MANGAS COLORADAS
C. INDIO VICTORIO
C. DE LOS APACHES
C. INDIO COCHISE
PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO
C. INDIOS COMANCHES
C. 7a.
AV. TABALOAPA
CAMBIO DE USO DE SUELO
"PREDIO GALLEGOS"
D
2.0
IMPLAN


LOCALIZACIÓN
N
SIMBOLOGIA GENERAL
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 1595.35 HAS.
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 9790.00 M2.
Relieve
Curvas de nivel
Hidrografía
Cuerpos Superficiales de Agua
Rios y Arroyos Principales
Arroyos
Vías de Comunicación
Numero de Carretera
Estructura Vial
Ferrocarril
Unidades de Gobierno
Centro de Poblacion
Limite de Area Urbana
Comercio y Servicios
Comercios y Servicios
Habitacional
Residencial Campestre de 1-4 vivha
Residencial de 5-12 vivha
Residencial de 13-25 vivha
Residencial de 26-35 vivha
Residencial de 36-45 vivha
Residencial de 46-60 vivha
Residencial de mas de 60 vivha
Industria
Industria Alto Impacto
Industria Bajo Impacto
Microindustria alto impacto
Concentradores de Actividad
Centro Distrital
Area Para Planeación Específica
Zona de Integración al Desarrollo
Centro Urbano y Subcentros
Polígono de Actuación
Corredor de Movilidad
Condicionante para Usos
Area de Riesgo
Condicionado Pluvial
Area de Borde
Uso No Conforme
Zona de Amortiguamiento
Zona Especial de Desarrollo Controlado
Reserva en Area Estratégica
Mixto
Mixto Intenso
Mixto Moderado
Mixto Bajo
Mixto Suburbano I
Mixto Suburbano II
Equipamiento
Equipamiento Urbano
Recreación y Deporte
Equipamiento Especial
Uso No Urbano
Area Natural de Valor Ambiental
Preservación Ecológica Primaria
Plan Parcial del Centro Urbano
Corredor Impacto Alto
Corredor Impacto Medio
Corredor Patrimonial
Comercio Servicios Generales
Nodo Barrial
Nodo Entrelamático
Nodo Urbano
Vivienda densidad Alta
Vivienda Densidad Baja
Vivienda Servicios Comercio
Vivienda Servicios Profesionales
ESCALA 1/30000
FECHA: 07/03/2014
USO DE SUELO ACTUAL
D 3.0
CAMBIO DE USO DE SUELO
"PREDIO GALLEGOS"
IMPLAN
CHIHUAHUA
401000
402000
403000
404000
405000
406000
407000
408000
409000
3163000
3164000
3165000
3166000
3167000
3168000
3169000
CERRO SIERRA SAN FELIPE
POLIGONO DE APLICACIÓN
LIMITE MUNICIPAL
CERESO ESTATAL
CON AQUILES SERDAN
CERRO SIERRA TOMASA O COLEGIO
CERRO FUENTES MARES
A CD. JUAREZ
A CHIHUAHUA CENTRO
A CD. DELICIAS


LOCALIZACIÓN
N
SIMBOLOGIA GENERAL
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 1595.35 HAS.
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 9790.00 M2.
Area Para Planeación Específica
Zona de Integración al Desarrollo
Centro Urbano y Subcentros
Polígono de Actuación
Corredor de Movilidad
Condicionante para Usos
Area de Riesgo
Condicionado Plural
Area de Borde
Uso No Conforme
Zona de Amortiguamiento
Zona Especial de Desarrollo Controlado
Reserva en Area Estratégica
Vías de Comunicación
Numero de Carretera
Estructura Vial
Ferrocarril
Unidades de Gobierno
Centro de Poblacion
Limite de Area Urbana
Comercio y Servicios
Mixto
Mixto Intenso
Mixto Moderado
Mixto Bajo
Mixto Suburbano I
Mixto Suburbano II
Equipamiento
Equipamiento Urbano
Recreación y Deporte
Equipamiento Especial
INDICADOR DE FOTOGRAFIA (VER PLANO 4.1 y 4.2)
ESCALA 1/30000
FECHA 07/03/2014
EQUIPAMIENTO URBANO
D 4.0
CAMBIO DE USO DE SUELO
"PREDIO GALLEGOS"
IMPLAN
CHIHUAHUA
CERESO ESTATAL
CON AQUILES SERDAN
LIMITE MUNICIPAL
C. SIERRA SAN FELIPE
PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO
A CD. JUAREZ
A CHIHUAHUA CENTRO
A CD. DELICIAS
401000
402000
403000
404000
405000
406000
407000
408000
409000
3163000
3164000
3165000
3166000
3167000
3168000
3169000



(1) COMERCIO UBICADO SOBRE PERIFERICO LOMBARDO TOLEDANO.



(2) VISTA DE ARROYO LIMITE DE AREA DE ESTUDIO SOBRE PERIFERICO LOMBARDO TOLEDANO.



(3) GASOLINERA UBICADA EN PERIFERICO LOMBARDO TOLEDANO.



(4) SALIDA A CENALTEC POR PERIF. LOMBARDO TOLEDANO.



(5) COMERCIO UBICADO SOBRE PERIFERICO LOMBARDO TOLEDANO.



(6) CENTRO RECREATIVO UBICADO DENTRO DEL AREA DE ESTUDIO.



(7) VISTA DE POLIGONO DE APLICACION SOBRE PERIF. LOMBARDO TOLEDANO.



(8) VISTA AL POLIGONO DE APLICACION SOBRE CALLE PIEDRA DE RIO.



(9) LADRILLERA CONTIGÜA A POLIGONO DE APLICACION.

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGIA GENERAL

(N) INDICADOR DE FOTOGRAFIA (VER PLANO 4.0)

ESCALA S/E FECHA: 07/03/2014

EQUIPAMIENTO URBANO

CAMBIO DE USO DE SUELO
"PREDIO GALLEGOS"

D 4.1



(10) SALIDA SOBRE PERIFERICO LOMBARDO TOLEDANO A CERESO.



(11) COMERCIO SOBRE PERIFERICO LOMBARDO TOLEDANO ANTES DE LLEGAR A BLVD. FUENTES MARES.



(12) GASERAS UBICADAS SOBRE BLVD. FUENTES MARES.



(13) VISTA DE ARROYO LIMITE DE AREA DE ESTUDIO.



(14) VISTA DE PUERTA DE CHIHUAHUA SOBRE CARRETERA CHIHUAHUA-DELICIAS.

LOCALIZACIÓN

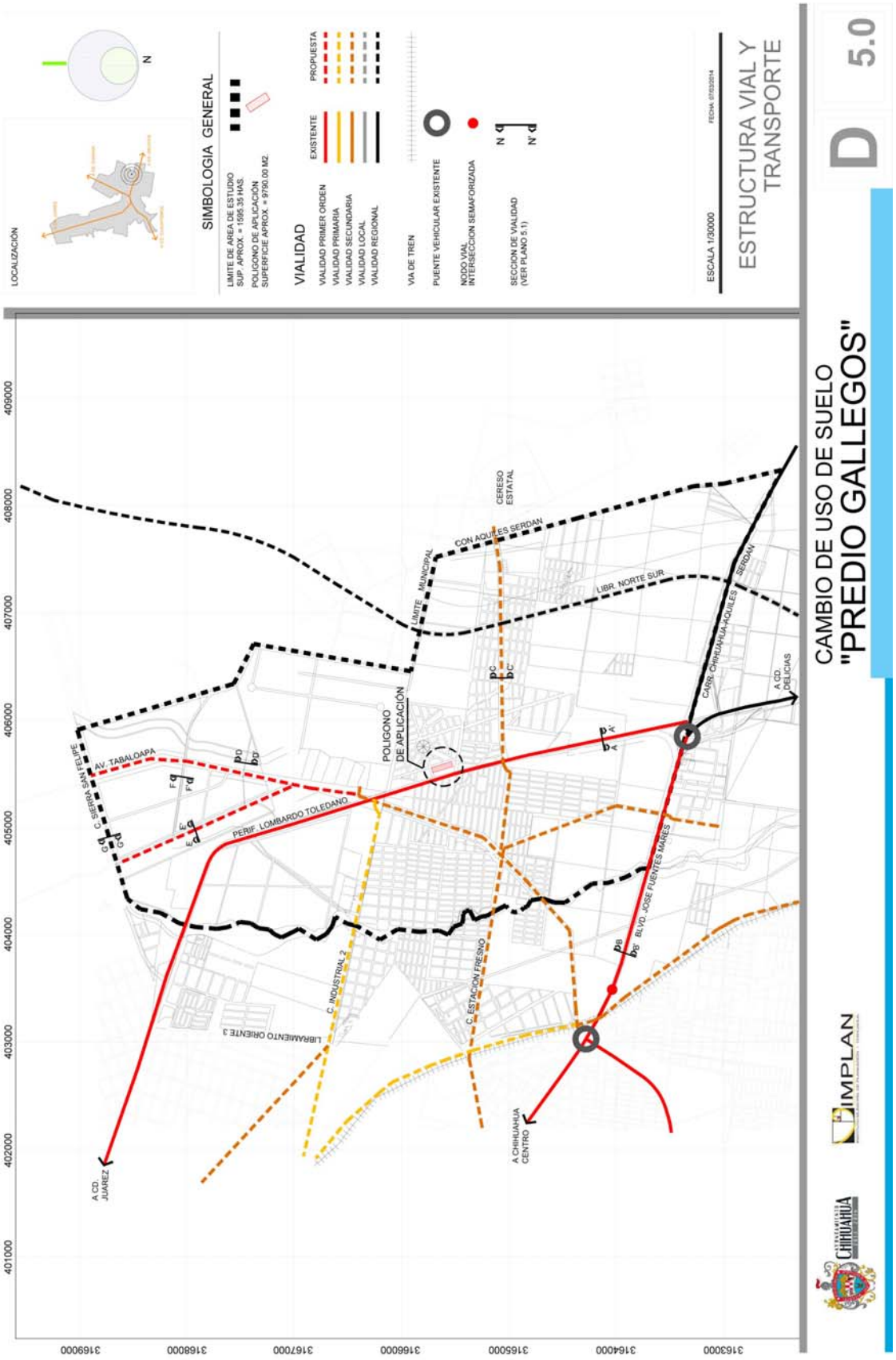


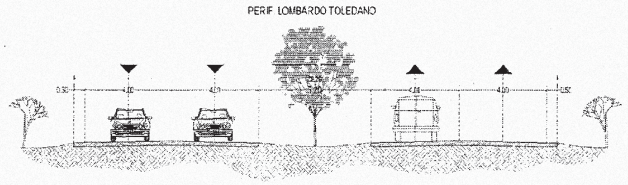
SIMBOLOGIA GENERAL

(N) INDICADOR DE FOTOGRAFIA (VER PLANO 4.0)

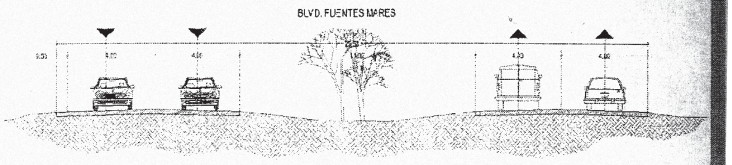
ESCALA S/E FECHA: 07/03/2014

EQUIPAMIENTO URBANO

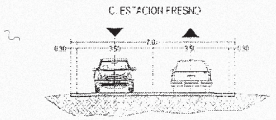

CAMBIO DE USO DE SUELO
"PREDIO GALLEGOS"
D 5.0
ESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE
ESCALA 1/30000
FECHA: 07/03/2014
SIMBOLOGIA GENERAL
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO SUP. APROX. = 1595.35 HAS.
POLIGONO DE APLICACIÓN SUPERFICIE APROX. = 9790.00 M2.
VIALIDAD
EXISTENTE
PROPUESTA
VIALIDAD PRIMER ORDEN
VIALIDAD PRIMARIA
VIALIDAD SECUNDARIA
VIALIDAD LOCAL
VIALIDAD REGIONAL
VIA DE TREN
PUENTE VEHICULAR EXISTENTE
NODO VIAL INTERSECCION SEMAFORIZADA
SECCION DE VIALIDAD (VER PLANO 5.1)
LOCALIZACIÓN
N
POLIGONO DE APLICACIÓN
LIMITE MUNICIPAL
CERESO ESTATAL
CON AQUILES SERDAN
LIBR. NORTE SUR
CARR. CHIHUAHUA-AQUILES SERDAN
A CD. DELICIAS
AV. TABALOAPA
C. SIERRA SAN FELIPE
PERIF. LOMBARDO TOLEDANO
C. INDUSTRIAL 2
C. ESTACION FRESNO
BLVD. JOSE FUENTES MARES
LIBRAMIENTO ORIENTE 3
A CD. JUAREZ
A CHIHUAHUA CENTRO
409000
408000
407000
406000
405000
404000
403000
402000
401000
316900
316800
316700
316600
316500
316400
316300



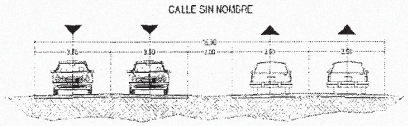
SECCION DE VIALIDAD
A-A'



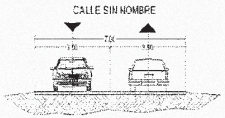
SECCION DE VIALIDAD
B-B'



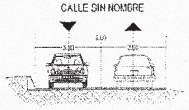
SECCION DE VIALIDAD
C-C'



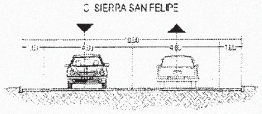
SECCION DE VIALIDAD
D-D'



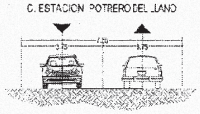
SECCION DE VIALIDAD
E-E'



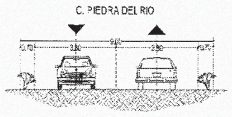
SECCION DE VIALIDAD
F-F'



SECCION DE VIALIDAD
G-G'



SECCION DE VIALIDAD
H-H'



SECCION DE V ALIDAD
I-I'

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGIA GENERAL

LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 585.35 HAS.

POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 9790.00 M2.

VIALIDAD

	EXISTENTE	PROPUESTA
VIALIDAD PRIMER ORDEN		
VIALIDAD PRIMARIA		
VIALIDAD SECUNDARIA		
VIALIDAD LOCAL		
VIALIDAD REGIONAL		

VIA DE TREN

PUENTE VEHICULAR EXISTENTE

NODO VIAL
INTERSECCION SEMAFORIZADA

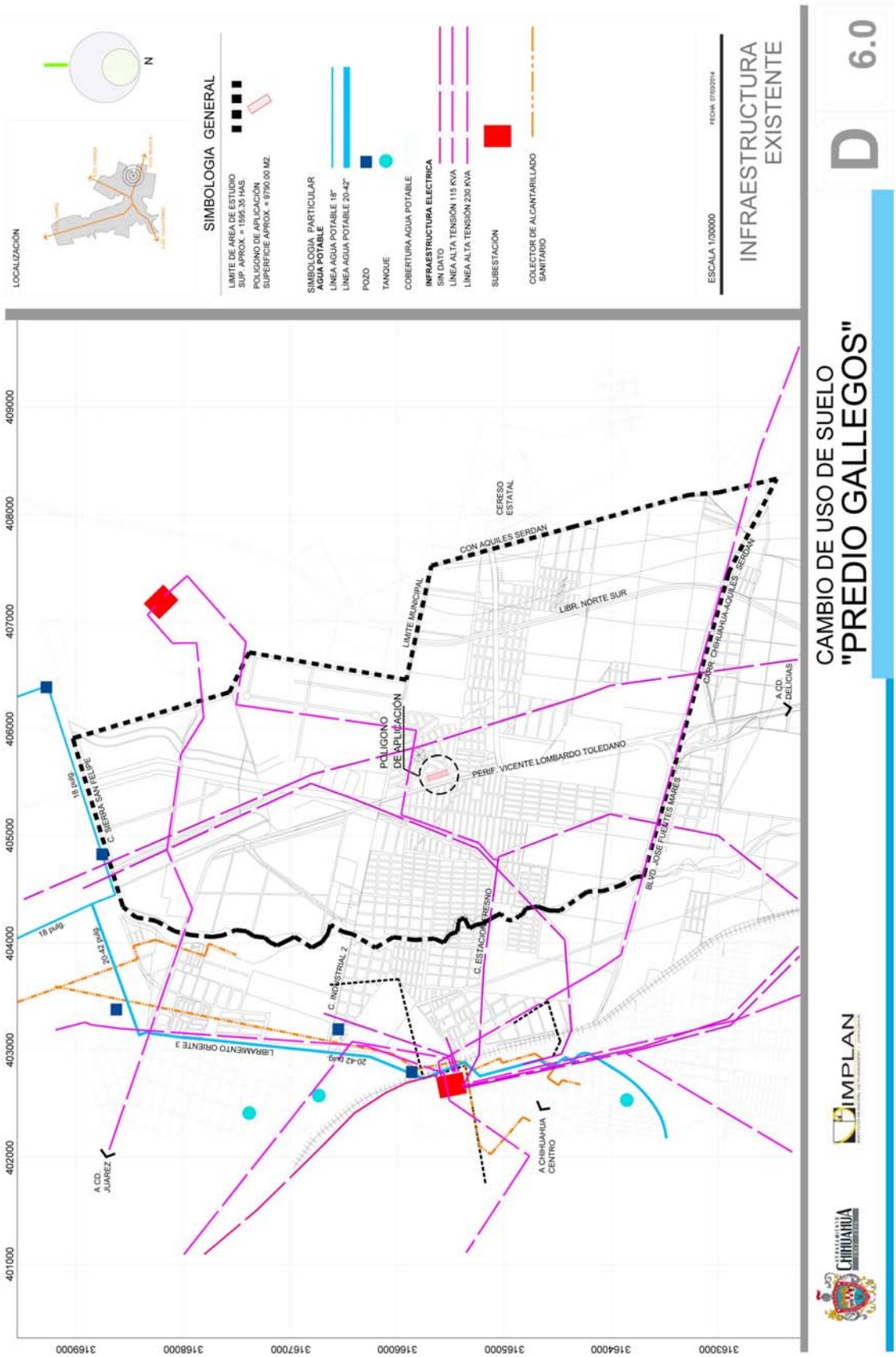
SECCION DE VIALIDAD
(VER PLANO 5.0)

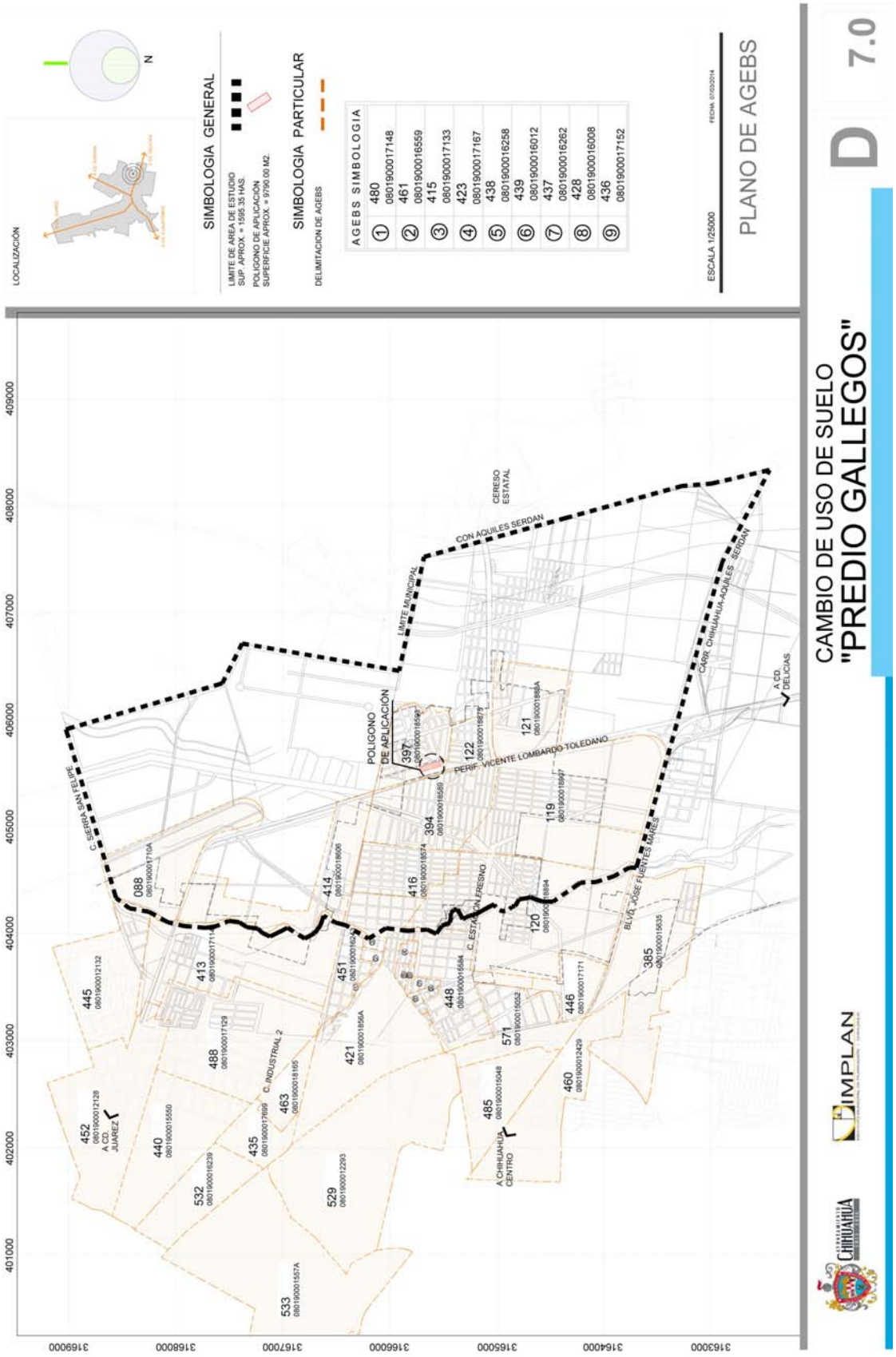
ESCALA 1/30000 FECHA: 07/03/2014

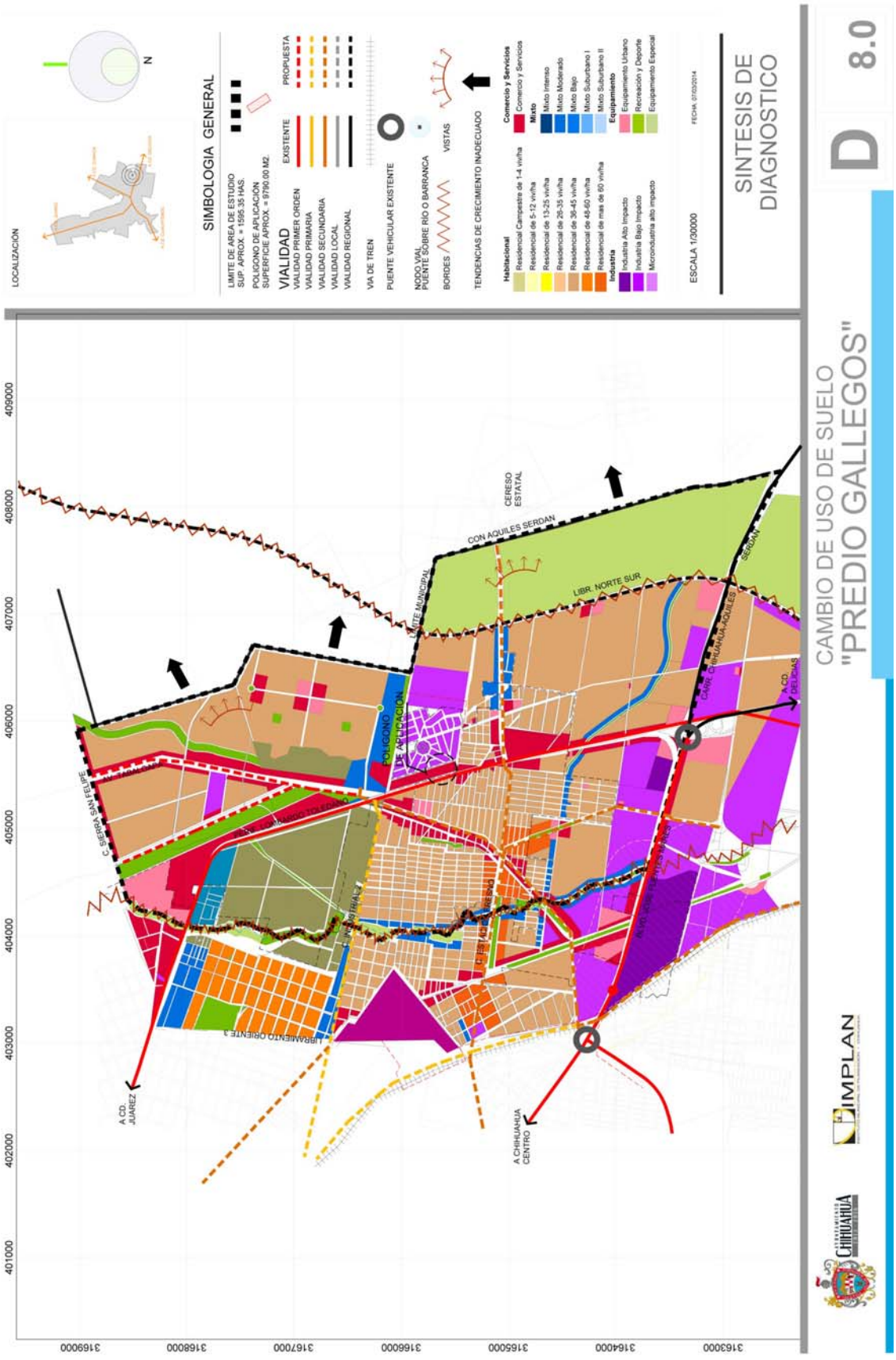
SECCIONES VIALES

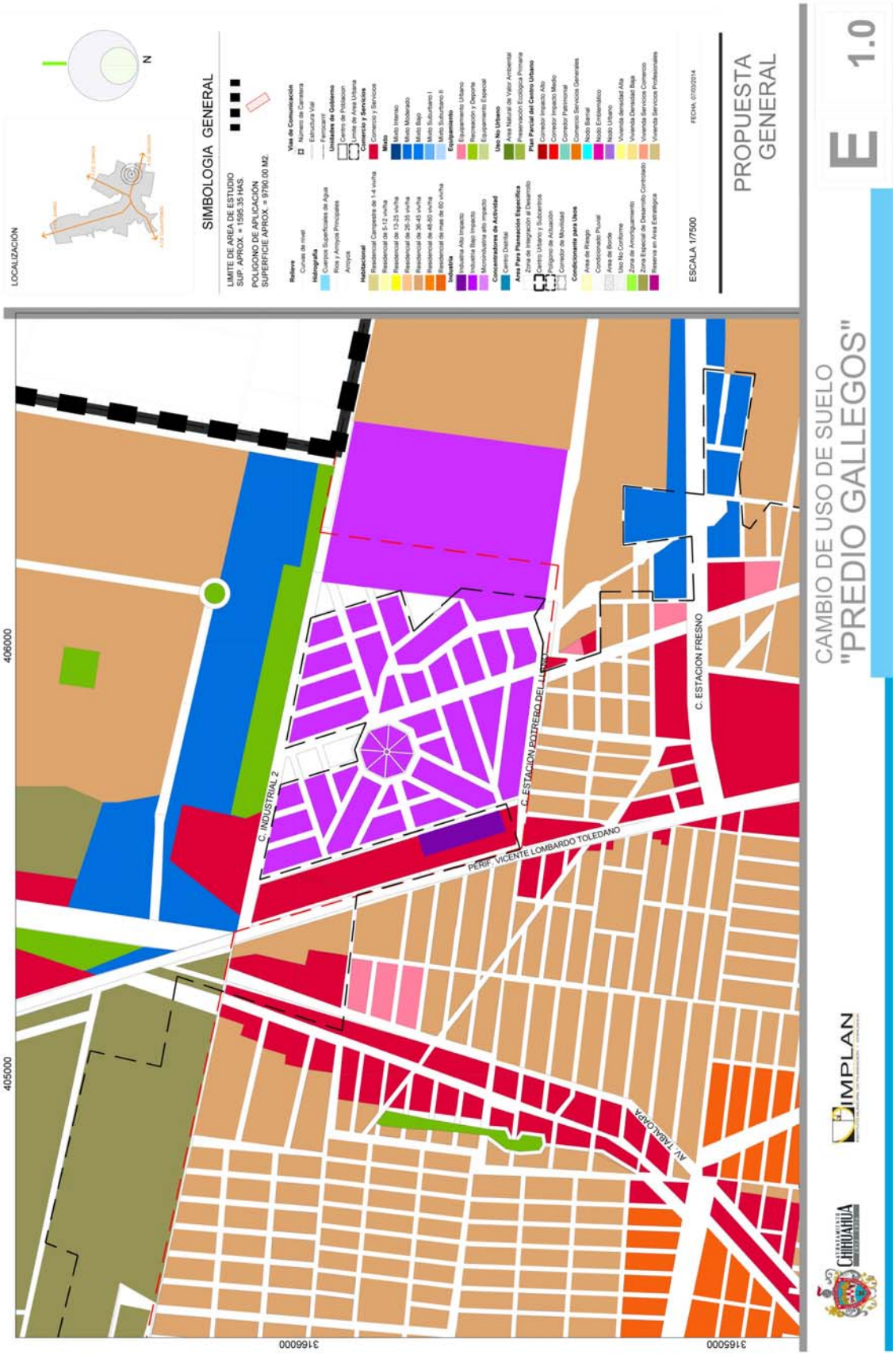
CAMBIO DE USO DE SUELO
"PREDIO GALLEGOS"

D 5.1


CAMBIO DE USO DE SUELO
"PREDIO GALLEGOS"
INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
D 6.0
ESCALA 1/30000
FECHA: 07/03/2014
LOCALIZACIÓN
N
SIMBOLOGIA GENERAL
LÍMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 1595.35 HAS.
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 9790.00 M2.
SIMBOLOGIA PARTICULAR
AGUA POTABLE
LÍNEA AGUA POTABLE 18"
LÍNEA AGUA POTABLE 20-42"
POZO
TANQUE
COBERTURA AGUA POTABLE
INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
SIN DATO
LÍNEA ALTA TENSIÓN 115 KVA
LÍNEA ALTA TENSIÓN 230 KVA
SUBESTACIÓN
COLECTOR DE ALCANTARILLADO SANITARIO
CERESO ESTATAL
CON AQUILES SERDAN
LIBR. NORTE SUR
LÍMITE MUNICIPAL
POLIGONO DE APLICACIÓN
PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO
CORR. CHIHUAHUA-AQUILES SERDAN
A CD. DELICIAS
BLVD. JOSE FUENTES MARES
C. ESTACION FRESNO
C. INDUSTRIAL 2
LIBRAMIENTO ORIENTE 3
18 pulg.
20-42 pulg.
C. SIERRA SAN FELIPE
A CD. JUAREZ
A CHIHUAHUA CENTRO
IMPLAN
409000
408000
407000
406000
405000
404000
403000
402000
401000
3169000
3168000
3167000
3166000
3165000
3164000
3163000


CAMBIO DE USO DE SUELO
"PREDIO GALLEGOS"
PLANO DE AGEBS
ESCALA 1/25000
FECHA 07/03/2014
SIMBOLOGIA GENERAL
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 1595.33 HAS.
POLIGONO DE APLICACION
SUPERFICIE APROX. = 9790.00 M2.
SIMBOLOGIA PARTICULAR
DELIMITACION DE AGEBS
LOCALIZACIÓN
N
AGEBS SIMBOLOGIA
① 480 0801900017148
② 461 0801900016559
③ 415 0801900017133
④ 423 0801900017167
⑤ 438 0801900016258
⑥ 439 0801900016012
⑦ 437 0801900016262
⑧ 428 0801900016008
⑨ 436 0801900017152
POLIGONO DE APLICACIÓN
LIMITE MUNICIPAL
CON AQUILES SERDAN
CERESO ESTATAL
C. SIERRA SAN FELIPE
PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO
CARR. CHIHUAHUA-AQUILES SERDAN
A CD. DELICIAS
BLVD. JOSE FUENTES MARES
C. INDUSTRIAL 2
A CD. JUAREZ
A CHIHUAHUA CENTRO
401000
402000
403000
404000
405000
406000
407000
408000
409000
3169000
3168000
3167000
3166000
3165000
3164000
3163000
D
7.0
IMPLAN
CHIHUAHUA


LOCALIZACIÓN
N
SIMBOLOGIA GENERAL
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 1595.35 HAS.
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 9790.00 M2.
VIALIDAD
EXISTENTE
PROPUESTA
VIALIDAD PRIMER ORDEN
VIALIDAD PRIMARIA
VIALIDAD SECUNDARIA
VIALIDAD LOCAL
VIALIDAD REGIONAL
VIA DE TREN
PUENTE VEHICULAR EXISTENTE
NODO VIAL
PUENTE SOBRE RÍO O BARRANCA
VISTAS
BORDES
TENDENCIAS DE CRECIMIENTO INADECUADO
Habitacional
Residencial Campestre de 1-4 viv/ha
Residencial de 5-12 viv/ha
Residencial de 13-25 viv/ha
Residencial de 26-35 viv/ha
Residencial de 36-45 viv/ha
Residencial de 46-60 viv/ha
Residencial de mas de 60 viv/ha
Industria
Industria Alto Impacto
Industria Bajo Impacto
Microindustria alto impacto
Comercio y Servicios
Comercio y Servicios
Mixto
Mixto Intenso
Mixto Moderado
Mixto Bajo
Mixto Suburbano I
Mixto Suburbano II
Equipamiento
Equipamiento Urbano
Recreación y Deporte
Equipamiento Especial
ESCALA 1/30000
FECHA: 07/03/2014
SINTESIS DE DIAGNOSTICO
D
8.0
CAMBIO DE USO DE SUELO
"PREDIO GALLEGOS"
IMPLAN
CHIHUAHUA
401000
402000
403000
404000
405000
406000
407000
408000
409000
3163000
3164000
3165000
3166000
3167000
3168000
3169000
POLIGONO DE APLICACION
LIMITE MUNICIPAL
CERESO ESTATAL
CON AQUILES SERDAN
LIBR. NORTE SUR
SERDAN
CARR. CHIHUAHUA-AQUILES
A CD. DELICIAS
C. SIERRA SAN FELIPE
LIBRAMIENTO ORIENTE 3
INDUSTRIAL
A CD. JUAREZ
A CHIHUAHUA CENTRO


LOCALIZACIÓN
N
SIMBOLOGIA GENERAL
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 1595.35 HAS.
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 9790.00 M2.
Relieve
Curvas de nivel
Hidrografía
Cuerpos Superficiales de Agua
Ríos y Arroyos Principales
Arroyos
Habitacional
Residencial Campestre de 1-4 viv/ha
Residencial de 5-12 viv/ha
Residencial de 13-25 viv/ha
Residencial de 26-35 viv/ha
Residencial de 36-45 viv/ha
Residencial de 46-60 viv/ha
Residencial de mas de 60 viv/ha
Industria
Industria Alto Impacto
Industria Bajo Impacto
Microindustria alto impacto
Concentradores de Actividad
Centro Distrital
Area Para Planeación Específica
Zona de Integración al Desarrollo
Centro Urbano y Subcentros
Polígono de Actuación
Corredor de Movilidad
Condicionante para Usos
Area de Riesgo
Condicionado Pluvial
Area de Borde
Uso No Conforme
Zona de Amortiguamiento
Zona Especial de Desarrollo Controlado
Reserva en Area Estratégica
Vías de Comunicación
Numero de Carretera
Estructura Vial
Ferrocarril
Unidades de Gobierno
Centro de Poblacion
Limite de Area Urbana
Comercio y Servicios
Comercio y Servicios
Mixto
Mixto Intenso
Mixto Moderado
Mixto Bajo
Mixto Suburbano I
Mixto Suburbano II
Equipamiento
Equipamiento Urbano
Recreación y Deporte
Equipamiento Especial
Uso No Urbano
Area Natural de Valor Ambiental
Preservación Ecológica Primaria
Plan Parcial del Centro Urbano
Corredor Impacto Alto
Corredor Impacto Medio
Corredor Patrimonial
Comercio Servicios Generales
Nodo Barrial
Nodo Embalmático
Nodo Urbano
Vivienda densidad Alta
Vivienda Densidad Baja
Vivienda Servicios Comercio
Vivienda Servicios Profesionales
ESCALA 1/7500
FECHA: 07/03/2014
PROPUESTA GENERAL
E 1.0
CAMBIO DE USO DE SUELO
"PREDIO GALLEGOS"
IMPLAN
CHIHUAHUA
406000
405000
3166000
3165000
C. INDUSTRIAL 2
C. ESTACION POTRERO DEL LLANO
C. ESTACION FRESNO
PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO
AV. TABALOAPA