Anexo al Periódico Oficial

Gobierno del Estado Libre y Soberano de Chihuahua

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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 13 de junio de 2015. **No. 47**

Folleto Anexo

CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO AVENIDA WASHINGTON

SIN TEXTO

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

A C U E R D O 043

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chih.**, en Sesión Ordinaria de fecha 16 de abril de 2015, mediante el cual se autoriza el estudio de planeación urbana denominado Cambio de Uso de Suelo Mixto Av. Washington, en un predio ubicado en la Avenida George Washington y Calle Montes Americanos de esta ciudad, con superficie de 449.91 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los 26 días del mes de mayo del año dos mil quince.

Sufragio Efectivo: No Reelección

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
LIC. CÉSAR HORACIO DUARTE JÁQUEZ

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
LIC. MARIO TREVIZO SALAZAR

Presidencia Municipal
Chihuahua, Chih.

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 07/15

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

QUE EN SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO VERIFICADA CON FECHA 16 DE ABRIL DEL AÑO 2015, DENTRO DEL PUNTO NÚMERO SEIS DEL ORDEN DEL DÍA, A LA LETRA SE ASIENTA LO SIGUIENTE:

PARA DESAHOGAR ESTE PUNTO, EL LICENCIADO SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, OTORGA EL USO DE LA PALABRA A LA REGIDORA ROSA CARMONA CARMONA, A FIN DE QUE DÉ LECTURA AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS REGIDORES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, RESPECTO DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR EL C. JESÚS ANTONIO CHAVIRA ARAGÓN, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "PROMOBILIARIO Y EQUIPO, S.A. DE C.V.", PARA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO AV. WASHINGTON". AL CONCLUIR LA LECTURA DEL DICTAMEN, SE SOMETE A CONSIDERACIÓN DEL PLENO PARA SU APROBACIÓN, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 22 Y 24 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA; 12, 30, 66 Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, SE TOMÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EL SIGUIENTE:

A C U E R D O

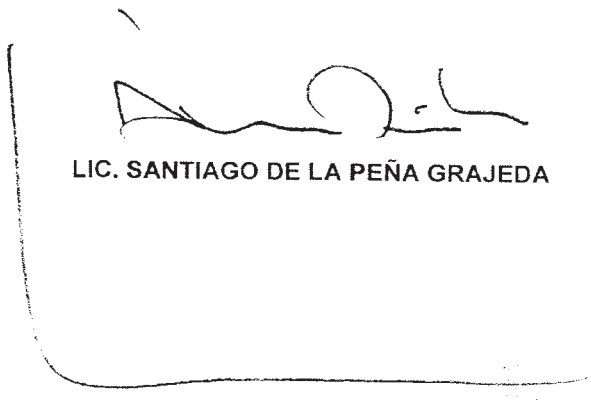
PRIMERO.- ES PROCEDENTE LA ACCIÓN URBANA SOLICITADA POR EL C. JESÚS ANTONIO CHAVIRA ARAGÓN, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE "PROMOBILIARIO Y EQUIPO, S.A. DE C.V.", EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL.

SEGUNDO.- SE AUTORIZA EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO AV. WASHINGTON, FORMULADO POR EL C. JESÚS ANTONIO CHAVIRA ARAGÓN, EN SU CARÁCTER DE APODERADO DE "PROMOBILIARIO Y EQUIPO, S.A. DE C.V.", EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, EN UN PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA GEORGE WASHINGTON Y CALLE MONTES AMERICANOS DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 449.91 METROS CUADRADOS. PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO. DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DICTAMEN TÉCNICO EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MEDIANTE OFICIO NO. 067/2015, DE FECHA 10 DE MARZO DEL AÑO 2015, QUE SUSTENTA EL PRESENTE DICTAMEN Y EN LA SESIÓN NO. 29, DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, VERIFICADA CON FECHA 06 DE MARZO DEL AÑO 2015, DONDE DICHO CUERPO COLEGIADO CONSIDERÓ COMO PROCEDENTE EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN.

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

SE AUTORIZA Y FIRMA LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE ABRIL 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 Mixto Av. Washington,** formulado por el **C. Jesús Antonio Chavira Aragón,** en su carácter de apoderado de **Promobiliario y Equipo, S.A. de C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un predio ubicado en la Avenida George Washington y Calle Montes Americanos de esta ciudad, con superficie de 449.91 metros cuadrados, y;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito presentado por el **C. Jesus Antonio Chavira Aragón,** en su carácter de apoderado de **Promobiliario y Equipo, 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 Mixto Av. Washington,** en un ubicado en la Avenida George Washington y Calle Montes Americanos de esta ciudad, con superficie de 449.91 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso. (Mixto intenso. Zona que pueden integrar uso comercial, servicios. talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. Estarán localizados en polígonos definidos como *Áreas de Atención Estratégica* (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo).

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 Mixto Av. Washington,** 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 24 de marzo del 2014, presentada por el **C. Jesus Antonio Chavira Aragón,** en su carácter de apoderado de **Promobiliario y Equipo, S.A. de C.V.,** para la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **Cambio de Uso de Suelo Mixto Av. Washington;**

b) Copia del Acta de la **Sesión No. 29,** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, verificada con fecha 06 de marzo del año 2015, donde dicho cuerpo colegiado consideró como procedente el estudio de planeación;
c) Copia de la factibilidad del servicio de energía eléctrica, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DC 075814/2015, de fecha 02 de febrero del año 2015;
d) Copias certificadas de las factibilidades del servicio de agua potable y alcantarillado sanitario, expedidos por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, mediante oficios P.J.P.I.P. 13/2015, todos de fecha 17 de febrero del 2015;

e) Copia certificada de la Escritura Pública No. 22,200, de fecha 27 de agosto del año 2013, otorgada ante la fe del LIC. HECTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ, Notario Público No. 8, para este Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron BLANCA NORMA RODRIGUEZ VENZOR, por sus propios derechos y como apoderada de JUAN JOSE SOSA ARREOLA, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa a favor de PROMOBILIARIO Y EQUIPO, S.A. DE C.V., representada en este acto por el Presidente del Consejo de Administración JESÚS ANTONIO CHAVIRA ARAGÓN, respecto de un predio identificado como fracción III del lote 44 de la manzana I, del fraccionamiento Residencial Cumbres III, con superficie de 449.91 metros cuadrados, instrumento registrado bajo el No. 124 a folio 126 del libro 5436 de la sección primera del Registro Público de la Propiedad para este Distrito Judicial Morelos;
f) Copia de la Escritura Pública No. 9,619, de fecha 11 de mayo del año 2011, otorgada ante la fe del LIC. LUIS RAÚL FLORES SÁENZ, Notario Público No. 4, para este Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron JESÚS ANTONIO CHAVIRA ARAGÓN e IVAN DANIEL CHAVIRA ARAGÓN, con el objeto de constituir una sociedad que se denominará PROMOBILIARIO Y EQUIPO, S.A. de C.V., la cual tendrá por objeto entre otros la compra de inmuebles, urbanos, habitacionales, comerciales, industriales y/o rústicos, y será administrada por un Consejo de Administración, designándose con el carácter de Presidente del Consejo a JESÚS ANTONIO CHAVIRA ARAGÓN, instrumento sin datos de registro;
g) Dictamen Único, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, mediante oficio **No. 067/2015,** de fecha 10 de marzo del 2015, en cual se aprueba técnicamente el estudio de planeación denominado **Cambio de Uso de Suelo Mixto Av. Washington;**
h) Cuadernillos que contienen el mencionado plan (4);
i) Disco magnético (Cd), del instrumento de planeación;
j) Certificados de Pago del Impuesto Predial;
k) Copia del Certificado de Pago de Revisión;
l) Oficio No. 280/2014, de fecha 05 de noviembre del año 2014, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación a SEDATU;
m) Oficio No. 278/2014, de fecha 04 de noviembre del año 2014, mediante el cual se envía el estudio de planeación, para su publicación en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal;
n) Oficio No. 279/2014, de fecha 05 de noviembre del año 2014, mediante el cual se envía el estudio de planeación, a la Dirección de Atención Ciudadana;
ñ) Oficio No. 253/2014, de fecha 02 de octubre del año 2014, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación al Instituto Municipal de Planeación.

CUARTO.- Mediante oficio **No. 067/2015,** de fecha 10 de marzo del 2015, 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. 29**, verificada el día 06 de marzo del año 2015, donde dicho cuerpo colegiado consideró el estudio de planeación como **PROCEDENTE.**

En razón de lo anteriormente señalado a la infraestructura existente, en el predio sujeto a estudio, hace factible su integración al desarrollo de la Ciudad, se propone llevar cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso. (Mixto intenso. Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. Estarán localizados en polígonos definidos como *Áreas de Atención Estratégica* (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo.)

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

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la acción urbana solicitada por el **C. Jesus Antonio Chavira Aragón,** en su carácter de apoderado de **Promobiliario y Equipo, 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 Mixto Av. Washington,** formulado por el **C. Jesus Antonio Chavira Aragón,** en su carácter de apoderado de **Promobiliario y Equipo, S.A. de C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un predio ubicado en la Avenida George Washington y Calle Montes Americanos de esta ciudad, con superficie de 449.91 metros cuadrados, sobre la calle Colegio. **Para llevar a cabo el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso.** De conformidad con lo establecido en el Dictámen Técnico expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecologia mediante **oficio No: 067/2015**, de fecha 10 de marzo del año 2015, que sustenta el presente Dictamen y en la **Sesión No. 29,** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, verificada con fecha 06 de marzo del año 2015, donde dicho cuerpo colegiado consideró como procedente el estudio de planeación.

TERCERO.- Una vez aprobado, remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 54 fracción VIII** de la **Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado.**

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

Dado en el Salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 16 días del mes de abril del año 2015.

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 LOPEZ
VOCAL

"2015, Año del José María Morelos y Pavón"

29/2015

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

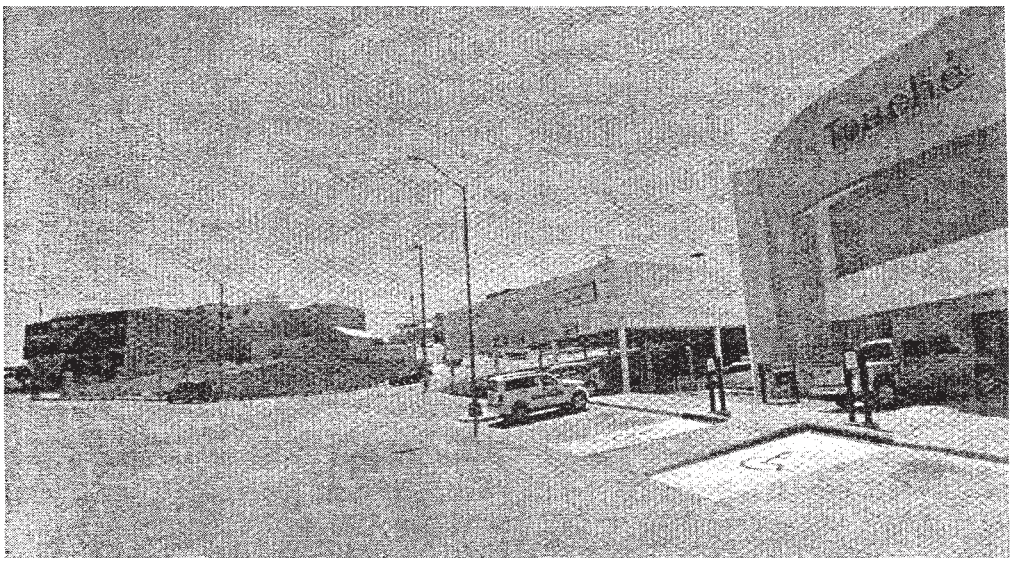
En la ciudad de Chihuahua, Chih., siendo las 9:00 horas del día miércoles 06 de marzo del 2015 encontrándose presente las personas que más adelante se señalan, en la sala de juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, se llevó a cabo la Vigésima Novena Reunión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, bajo el siguiente orden del día:

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

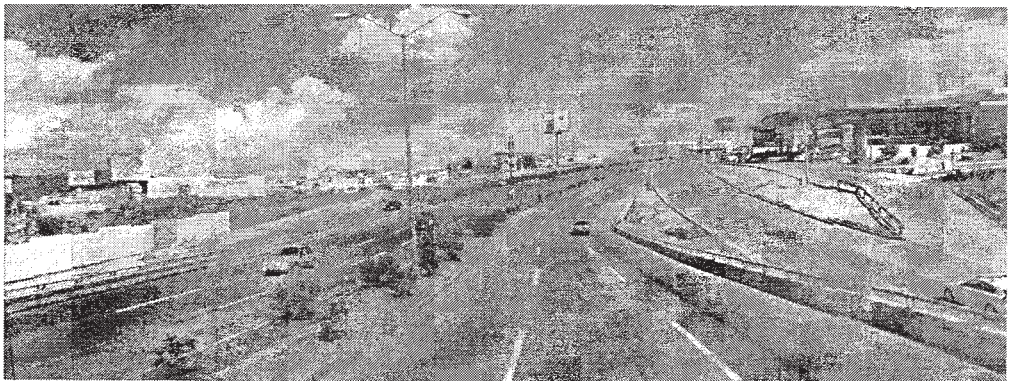
Se procedió a tomar lista de asistencia estando presentes las siguientes personas: por parte de la Comisión de Regidores: Lic. Rosa Carmona Carmona, Presidente, Lic. Carmen Rocio González Alonso, Secretaria, Lic. Daniel Alberto Manjarrez Gómez, vocal, Lic. Brenda Alejandra Acosta López, vocal, por parte de los asesores de regidores Lic. Gabriel Martínez; por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología: Ing. Gabriel Martin Valdez Juárez en su carácter de Sub director de Programación Urbana, Lic. Luis Fernando Proo Chavira, por parte de la Contraloría Jurídica del Municipio de Chihuahua; Lic. Karla Gabriela Moreno Valenzuela, en su carácter de Coordinador Técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por lo que se declara que existe quórum legal para sesionar.

II. SOLICITUD DE AUTORIZACIÒN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÒN URBANA DENOMINADO MODIFICACION MENOR **"MIXTO WASHINGTON"**, EN UN PREDIO DE **SUPERFICIE DE 449.91M2.** PROMOVIDO POR **JESUS ANTONIO CHAVIRA ARAGON**, SOLICITANDO QUE UNA VEZ AUTORIZADO SEA ENVIADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACIÒN.

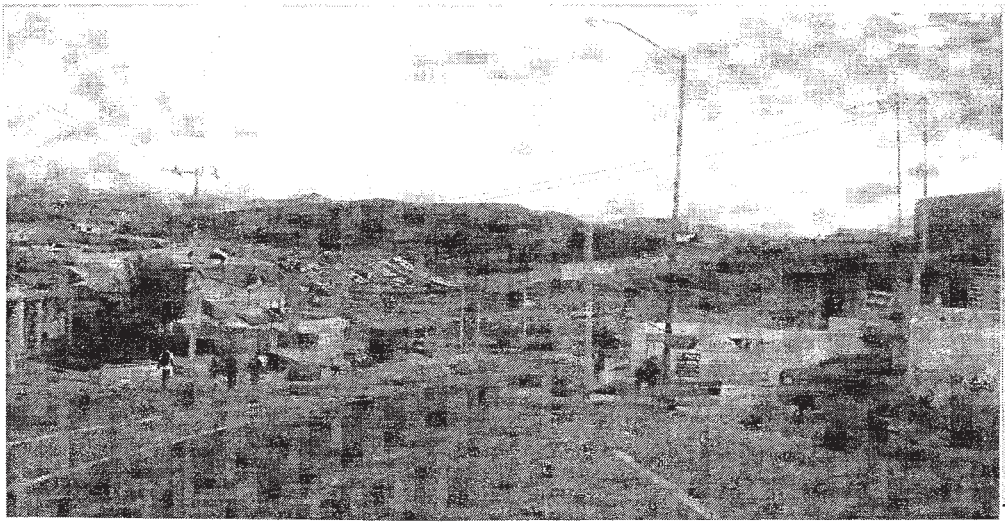
Vista hacia el predio desde la avenida George Washington.



Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta proncipal acceso al poligono en estudio



Vista de la avenida George Washington, que da acceso al predio, proveniente de la avenida De la Juventud.



Explica que en la zona predominan los usos de suelo habitacionales de densidad baja, de habitacional H25, además existen usos de suelo comerciales sobre el periférico de cobertura regional, es decir, a grande y baja escala, así como de equipamiento urbano, y en cuanto a industria y comercio se encuentra el Parque Industrial Américas.
Se propone un uso de suelo mixto intenso, el cual es compatible con el uso habitacional ya que permite que existan oficinas, comercio o vivienda, se promueve la ocupación de un predio baldío, aprovechándose la infraestructura actual.

En uso de la palabra la Regidora Rocío González, comenta que el predio es más grande a los 449.91 que solicitan el cambio de uso de suelo, y pregunta qué con la parte restante, porque es un lote de fraccionamiento, pregunta si se podría dar el cambio a todo el terreno, ya que se quedará una parte sin construir. A lo que la Arq. Zamora, le menciona que los fraccionadores pueden vender los terrenos, que tienen diferente dueño siendo estos lotes más grandes a los habitacionales, por lo que los otros terrenos tienen otros propietarios y no se sabe cuándo querrán desarrollar o qué interés tienen sobre el terreno.
El Ing. Gabriel Valdez, le menciona que no es parte del fraccionamiento cumbres, con el cual colindan, sino es una lotificación producida a través de una subdivisión en el 2001, dada por su dueño original, con la finalidad de hacer lotes comerciales, comenta que en la actualización del 2009 del PDU se les asignó un uso habitacional a pesar de su vocación comercial, además se individualizaron los dotes a diversos propietarios y que la Dirección determinó que es factible, pero se debe seguir el presente procedimiento para tomar en cuenta la opinión de los vecinos, una vez cumplido el trámite correspondiente se pone a consideración de los regidores.

La Regidora Carmona hace mención de que, si fuera de un solo propietario los dos lotes, se podría hacer el apercibimiento por parte de la Dirección o la Comisión, sin embargo al ser de distintos dueños cada quien tendrá su tiempo de inversión.
El ing. Valdez, menciona que en el marco de la actualización o revisión del IMPLAN que esos lotes tienen un origen, donde se menciona que es una subdivisión además de un uso original que se perdió, debería tomarse en cuenta para que no tenga que hacerse este trámite debido a su origen.

El Arq. Benito Rodríguez menciona que sucede algo similar en la cantera donde existen usos comerciales mixtos, y se autorizaron usos de vivienda y cada uno está realizando trámites distintos, que en este año se actualizó el Plan Director en el cual se han identificado estos trámites.

El Arq. Valdéz comenta además que la preocupación de la Dirección es la cercanía con un predio habitacional, sin embargo se les notificó al comité y a los vecinos en general quienes no se opusieron ni manifestaron estar en contra.

Se hace mención al asunto donde los vecinos se oponen como el caso del predio Carope, ubicado atrás del mausoleo, a quienes se les explicó que no iba a bajar su plusvalía, sin embargo su preocupación se basaba en que en esos departamentos ocurrió un suceso violento.

Respecto al Predio Catedral de Zacatecas, el cual se vio anteriormente en comisión, la regidora Rosa Carmona comenta que algunos vecinos se acercaron solicitando el la cancelación del permiso de uso de suelo ya que existe uso habitacional cercano a la bodega, sin embargo mencionan que no existe una planeación definida entre la zona de la cantera y la calle Tomas Valles, por lo que se deben fijar los usos de suelo en la zona ya que hay una mixtura de usos de suelos.

Además se cuenta con un problema de escrituración en la zona, en el 2004 se permitió una definición en las calles, se fueron haciendo la regularización paulatina de la zona, sin embargo se frenó en el 2004 la venta de las viviendas para que no siguiera el crecimiento irregular de la zona, por lo cual se requiere una planeación y delimitación de los usos de suelo en la zona.

La Regidora Carmona le solicita al Arq. Rodríguez se defina los usos de suelo en el caso de la cantera y del asunto que se trata, a lo cual se procede a la votación.

ACUERDO:

Ampliamente comentado y estudiado lo anterior, por unanimidad de votos se aprueba la solicitud de modificación menor "MIXTO WASHINGTON", EN UN PREDIO DE SUPERFICIE DE 449 91M2. PROMOVIDO POR JESUS ANTONIO CHAVIRA ARAGON.

El Ing. Gabriel Valdez, menciona que en la Sesión anterior se quedó pendiente con los promotores de dos planes parciales en la zona norte, sin embargo, no se pudo conciliar las agendas por lo cual se les citó, por lo que deja a consideración de la Comisión si se les atiende en la reunión a pesar de no estar en el orden del día o si se pospone la reunión, y se acuerda por los integrantes de Comisión se atienda a los promotores y luego continuar con el desahogo del orden del día.

La regidora Rosa Carmona da la bienvenida a los representantes de los proyectos del grupo Ruba y el predio Picard, así como al propietario del terreno que promueven sobre una reserva en la zona norte, a quienes se les informa que la presente reunión, es con la finalidad de que proporcionen a la Comisión mayor información, acerca de los avances que se tienen en esta zona de la ciudad en cuanto a la parte comercial, ya que existen manifestaciones que permiten identificar que existe un atraso con relación al desarrollo de la vivienda por lo cual se propone esta retroalimentación.

Se procede a la exposición por parte de los representantes de Ruba, en el cual se señala que el uso de suelo habitacional es compatible, el cambio de uso de suelo se promueve por cuestión del tamaño

de los lotes, a lo cual proceden por parte de Ruba, la Arq. Susana Franco (consultora) con la presentación y señala que;
Existe poca normatividad respecto al equipamiento, por lo cual se basan en lineamientos de INFONAVIT y SEDESOL para su exposición, además presentan los comercios más cercanos a la zona.
Menciona que ya se tiene una promesa de venta con Alsuper en la esquina del distribuidor donde está el paso a desnivel del cruce de la carretera vieja y nueva a Juárez.,

Además exponen como se ha dado el comercio en la zona, el cual se define como un corredor de barrio, donde se vende el mínimo que requiere la gente que habita en las colonias, además de ferreterías y tienditas.
El presente caso se refiere a una planeación de 25 hectáreas,

El Arq. Claudio Fierro, refiere a que existen diversos criterios como el manual de CONAVI, que se enfoca al desarrollo de vivienda, donde habla de proporciones y radios de usos comerciales que deben existir en una zona, además del artículo 73 de la ley de vivienda,

Por su parte la representante de Ruba, se habla que están en un nivel de planeación, que se deberá aterrizar, se habla de una reserva relativamente pequeña, además mencionan que respecto a los contornos de CONAVI para el desarrollo, se cumple con dichos contornos.

Se procede a exponer acerca del Predio PICARD, donde se solicita el uso de suelo H60, dondel la mayoría era vivienda, se pretende complementar con una amplia zona industrial de acuerdo al uso de suelo, haciendo una mezcla de usos de suelo más acorde a las necesidades económicas, respetando al estructura vial de la ciudad, se plantean dos centros de distrito, brindando equipamientos comercial y educativo a la zona.

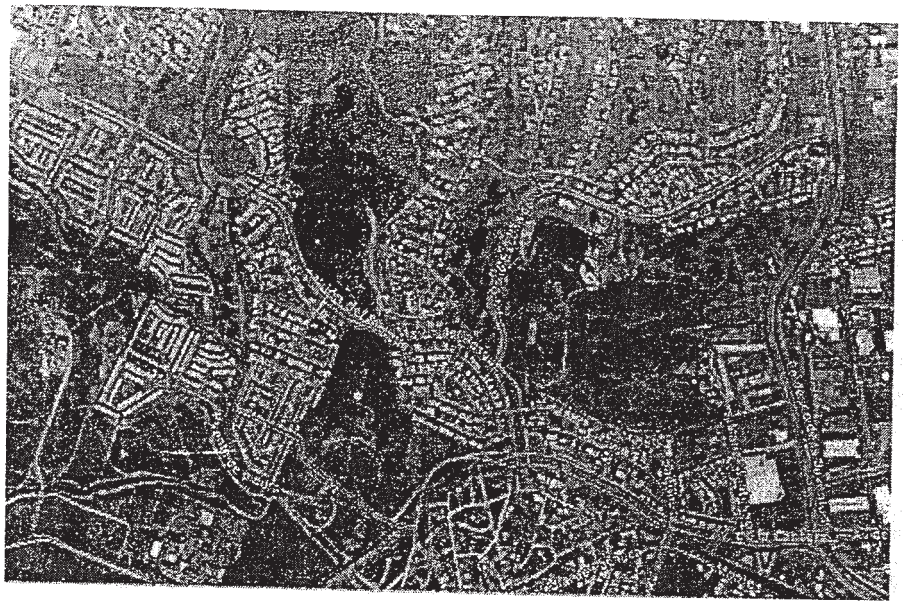
Se habla de una zona mucho mayor, por lo cual la planeación es mayor, se tiene planeado concluir la primera etapa, pasar al plan maestro y luego realizar el proyecto ejecutivo de la primera etapa lo cual se tiene planeado llevar del 2014 al 2016, y seguir el proyecto en etapas, la segunda a realizarse del 2017 al 2023 hasta concluir todo el proyecto en el 2036, donde se concluiría la tercer etapa.

La Regidora Carmen Rocío, agradece la presencia y exposición, expone que la preocupación de la comisión se base en el equipamiento, ya que las áreas están donadas, y ya las tiene municipio, el asunto es cuestión del municipio como atraer los recursos para lograr el equipamiento, además se analizaba la parte de equipamiento en cuestión de comercio, que es lo que hace falta en la zona, una de las propuestas de la comisión era que Ruba dejara la parte de enfrente para una zona, sin embargo el Arq. Claudio Fierro explico que se modificaría la zona de comercio.

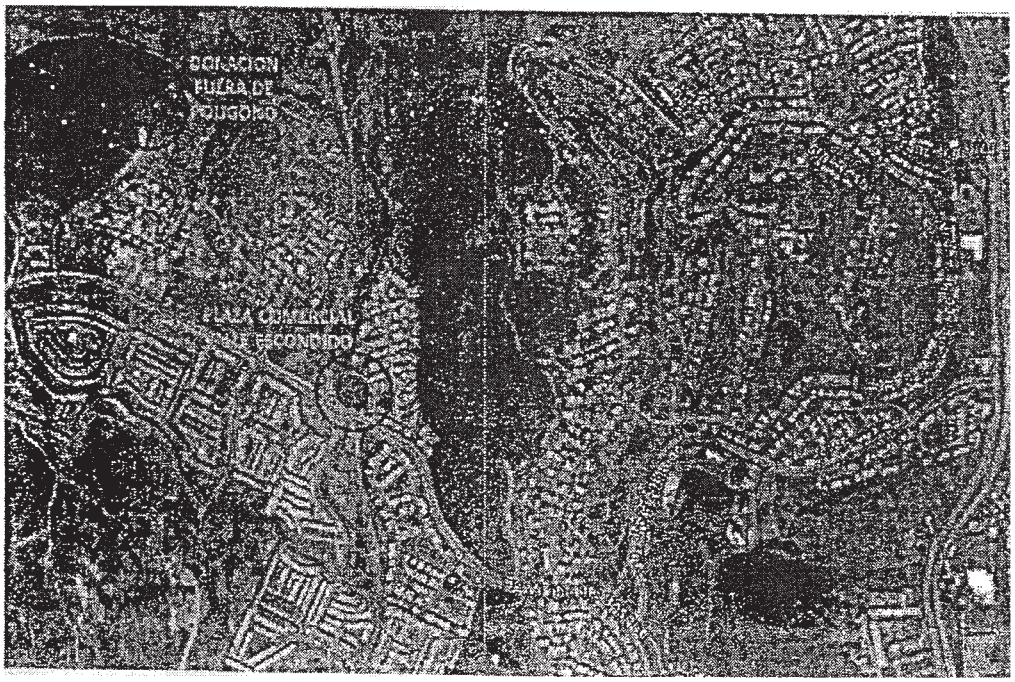
LA ZONA PONIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLIGONO DE 5,653.26 M^2.

PLAZA COMERCIAL VALLE ESCONDIDO
CONDOMINIO COMERCIAL
CORPORACIÓN TECNICA DE URBANISMO S.A. DE C.V. Y/O VALLE ESCONDIDO DEL NORTE S.A. DE C.V.
LOCALIZADO EN LA ZONA PONIENTE

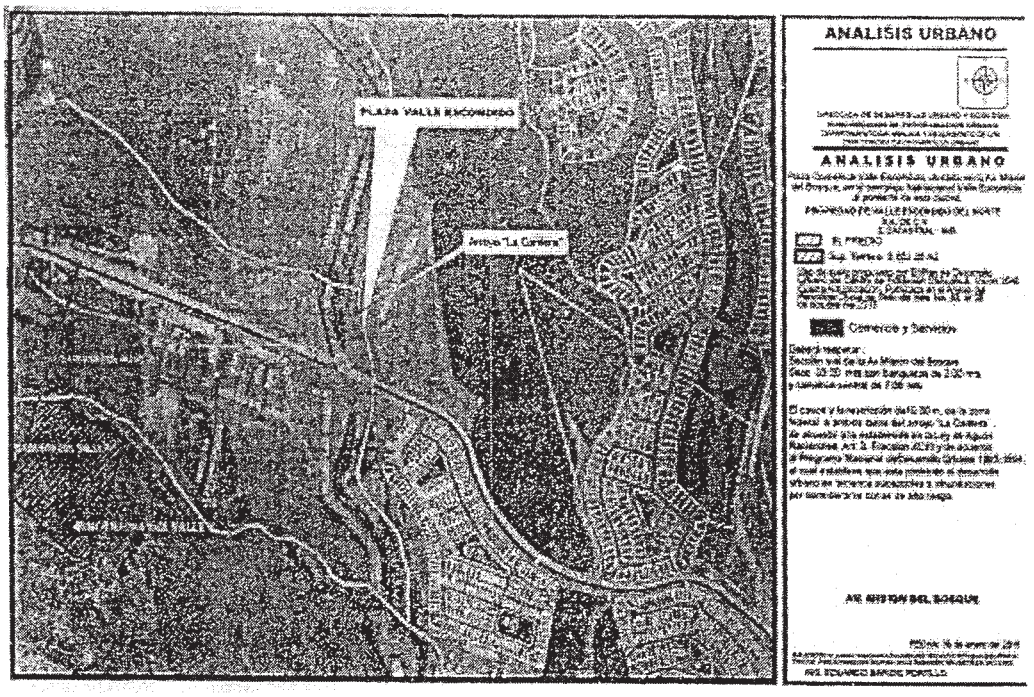
PLANTA DE LOCALIZACION

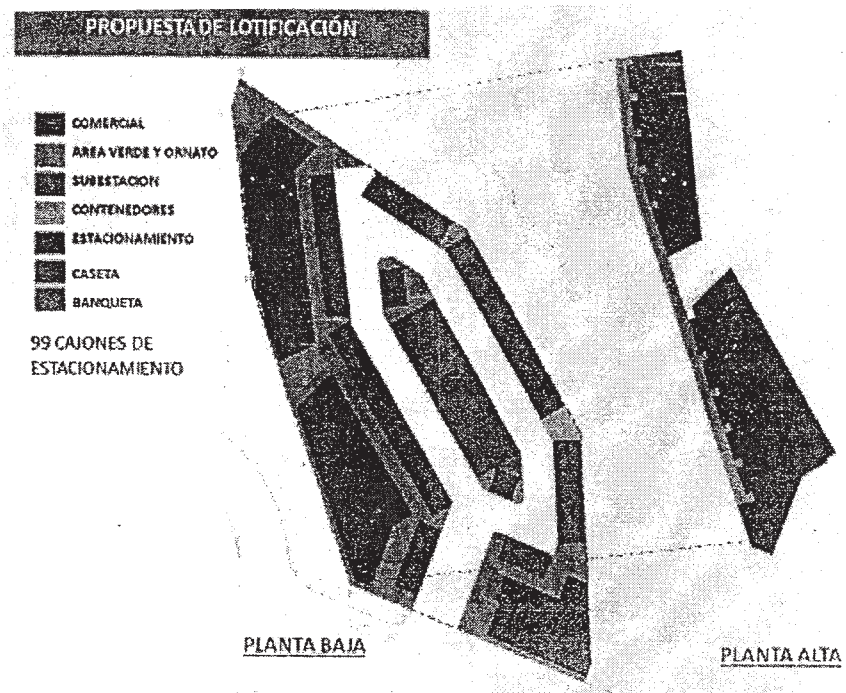


PLANTA DE LOCALIZACION



PLANTA DE LOCALIZACION





RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

PLANTA BAJA

USO DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	# DE LOTES
ELEMENTOS PRIVATIVOS	1,444.99	
Comercial	1,444.99	15
ELEMENTOS USO COMUN	4,208.27	
Area Verde	311.61	8
Banqueta	703.96	6
Caseta	17.13	1
Sub-estación	30.76	2
Contenedores	40.07	1
Estacionamiento	1601.91	9
Circulación Interior	1,502.83	1
DE SUBTOTAL	5,653.26	43
Donación Fuera de Polígono	482.50	1
TOTAL	6,135.76	44

PLANTA ALTA

USO DE SUELO	SUPERFICIE	# DE LOTES
ELEMENTOS PRIVATIVOS	814.87	
Comercial	814.17	10
ELEMENTOS USO COMUN	160.84	
Banqueta	160.84	1
TOTAL	975.01	11

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

RELACIÓN GENERAL DEL PROYECTO

USO DE SUELO	SUPERFICIE	# DE LOTES
ELEMENTOS PRIVATIVOS	2,259.86	
Comercial	2,259.86	25
ELEMENTOS USO COMUN	4,369.11	
Area Verde	311.61	8
Banqueta	864.80	7
Caseta	17.13	1
Sub-estación	30.76	2
Contenedores	40.07	1
Estacionamiento	1,601.91	9
Circulación Interior	1,502.83	1
Donación Fuera de Polígono	482.50	1
TOTAL	7,111.47	55

PROPUESTA DE DONACIÓN FUERA DE POLÍGONO



La Arq. Salma Máynez, menciona que el predio se encuentra sobre la Av. Misión del Bosque, que ya se encuentra construida y requieren hacer el cambio de régimen a propiedad en condominio, se ubica por el periférico de la juventud, con acceso por la Av. Misión del Bosque, es una plaza de dos niveles, de uso comercial, requiere 99 cajones, es

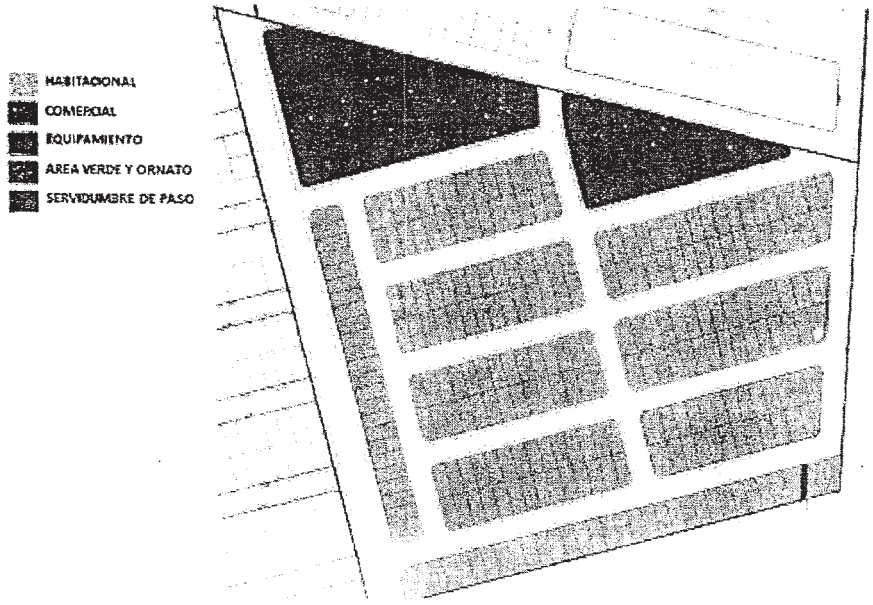
un polígono de 15 áreas privativas en la planta baja y áreas comunes, tiene un total de 43 lotes y una donación fuera de polígono de 482m2, se propone la donación de una reserva de CTU, la planta alta existen 10 locales comerciales, en total son 25 lotes comerciales de ambas plantas, sumando la donación fuera de polígono se dona un total de 7,111.27m2.

ACUERDO: Una vez que es estudiada y analizada la solicitud, se aprueba por unanimidad la autorización del Anteproyecto del condominio comercial denominado "Plaza Comercial Valle Escondido"

IV. SOLICITUD PRESENTADA POR EL C.P. MANUEL ENRIQUE HINOJOS CHAVEZ REPRESENTANTE LEGAL DE "**PROYECTOS, CONSTRUCCIÒN Y CONSERVACIÒN S.A. DE C.V.**", A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA MODIFICAR EL ACUERDO DE CABILDO S.O. 15/14 DEL DIA 14 DE AGOSTO DEL 2014 MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZÒ EL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "**CUMBRES DE ROBINSON II**", CON UNA SUPERFICE DE 66,474.05M^2, UBICADO EN LA ZONA ORIENTE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, LA MODIFICACIÒN CONSISTE EN REALIZAR UN AJUSTE EN LAS TABLAS DE RELACIÓN DE SUPERFICIES.

CUMBRES DE ROBINSON III
FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
PROYECTOS, CONSTRUCCION Y CONSERVACION, S.A. DE C.V.
LOCALIZADO EN LA ZONA ORIENTE

PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN



RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

AUTORIZADA

USO	SUPERFICIE, M2	LOTES
HABITACIONAL	31,531.59	258
BARDA MUNICIPAL	58.57	3
COMERCIAL	404.37	1
SERVIDUMBRES	53.61	1
AFECTACION DE PREDIO	35.86	1
DONACIÓN ÁREA VERDE	3,675.55	1
DONACION EQUIPAMIENTO	6,562.28	1
DONACION CUMBRES DE ROBINSON II	4,299.75	
DONACION ANTICIPADA	2,262.53	
VIALIDADES	24,152.13	N/A
TOTAL	66,474.05	265

MODIFICACION

USOS DE SUELO	SUPERFICIE M2	LOTES
HABITACIONAL	31,648.74	258
BARDA MUNICIPAL	33.49	3
COMERCIAL	404.37	1
SERVIDUMBRE DE PASO	53.61	1
DONACION MUNICIPAL	10,237.83	
DONACION AREA VERDE	3,675.55	1
DONACION EQUIPAMIENTO	6,562.28	1
DONACIÓN CUMBRES DE ROBINSON II	4,299.75	
DONACION ANTICIPADA	2,262.53	
SUP. VIALIDADES	23,196.01	N/A
TOTAL	66,474.05	265

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

AUTORIZADA

1	120.18	120.18	HABITACIONAL
2-13	120.05	1440.60	HABITACIONAL
14	121.54	121.54	HABITACIONAL
15	121.55	121.55	HABITACIONAL
16-27	120.05	1440.60	HABITACIONAL
28	120.25	120.25	HABITACIONAL
	TOTAL =	3,364.72 M2	
28 LOTES HABITACIONALES		3,364.72 M2	

1	161.00	161.00	HABITACIONAL
2-9	120.05	960.40	HABITACIONAL
10-11	137.20	274.40	HABITACIONAL
12	165.83	165.83	HABITACIONAL
13	155.46	155.46	HABITACIONAL
14-16	120.05	240.10	HABITACIONAL
17-24	120.05	960.40	HABITACIONAL
25	160.09	160.09	HABITACIONAL
	TOTAL =	3,073.54 M2	
25 LOTES HABITACIONALES		3,073.54 M2	

MODIFICACION

1	120.18	120.18	HABITACIONAL
2-13	120.05	1440.60	HABITACIONAL
14	121.54	121.54	HABITACIONAL
15	121.55	121.55	HABITACIONAL
16-27	120.05	1440.60	HABITACIONAL
28	120.25	120.25	HABITACIONAL
	TOTAL =	3,364.72 M2	
28 LOTES HABITACIONALES		3,364.72 M2	

1	161.00	161.00	HABITACIONAL
2-9	120.05	960.40	HABITACIONAL
10-11	137.20	274.40	HABITACIONAL
12	165.83	165.83	HABITACIONAL
13	155.46	155.46	HABITACIONAL
14-15	120.05	240.10	HABITACIONAL
16	137.20	137.20	HABITACIONAL
17-24	120.05	960.40	HABITACIONAL
25	160.09	160.09	HABITACIONAL
	TOTAL =	3,215.73 M2	
25 LOTES HABITACIONALES		3,215.73 M2	

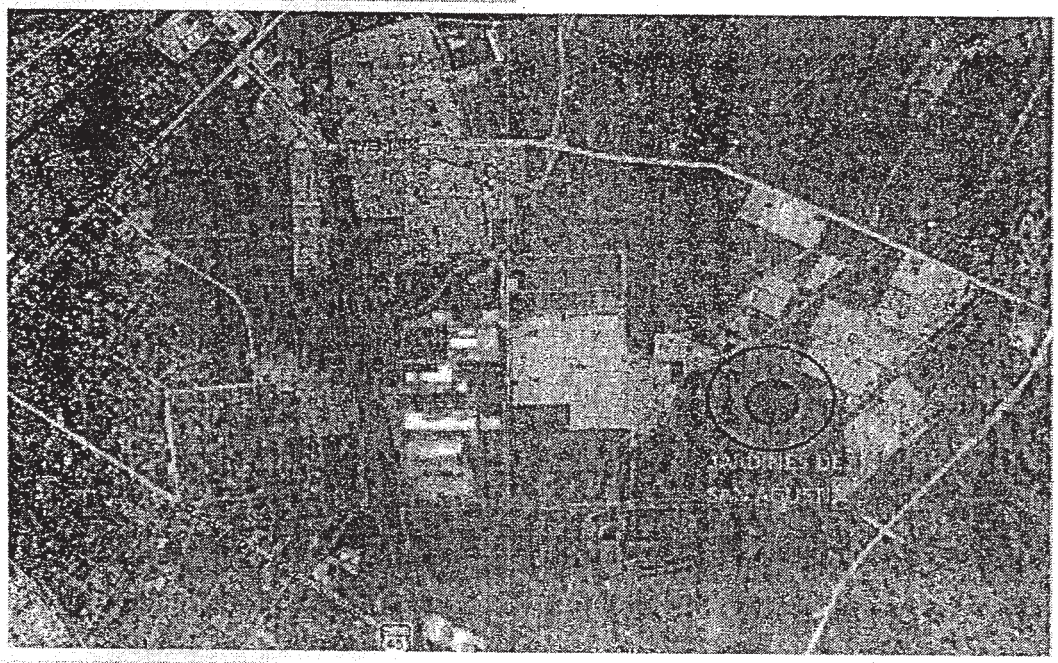
Expone la Arq. Salma Máynez, que la modificación consiste en realizar un ajuste en la tabla de superficie, que el predio se localiza por el cerro coronel, la modificación fue solicitada, ya que al momento de pretender protocolizar, estaban considerados 35.95 como afectación, la cual no existía, por lo cual se quita este concepto, se hace un reajuste de vialidades, al quitarse este concepto se hace el reajuste, no se cambia el área total del polígono, sino el número de lotes de 266 a 265.

Otro de los ajustes se da debido a que en la manzana 21, del lote 15 se salta al 17 y no se contempla el 16, en superficie no estaba considerado el lote 16.

El Ing. Gabriel Valdez, comenta que esto es de acuerdo a los criterios establecidos previamente por la comisión, respecto a que si se da una modificación en áreas o lotes deberá pasar de nuevo por comisión antes de subir a cabildo, recordándoles que es un master de 4 fraccionamientos.

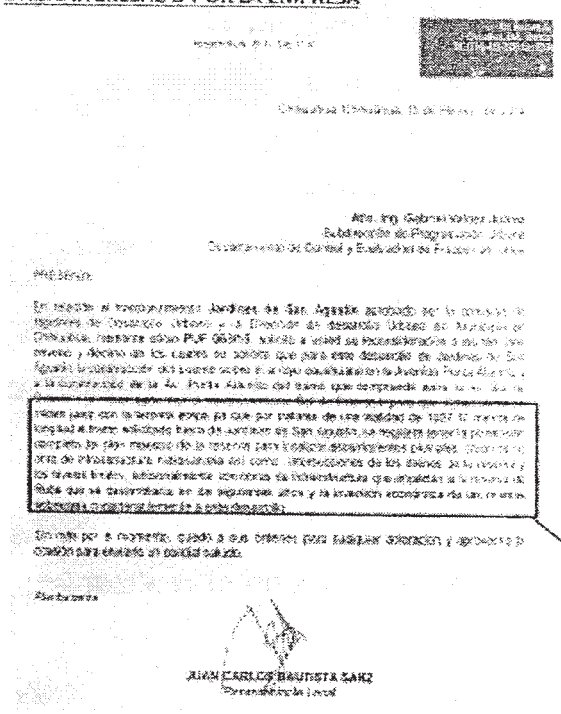
La regidora González, pregunta acerca del asunto del señor Miramontes, por lo cual la regidora Carmona, propone que se cite la próxima sesión como asunto general para darle la explicación por parte de la comisión y de la dirección.

PLANTA DE LOCALIZACIÓN



RECONSIDERACION PUNTOS 9° Y 10°

OFICIO INGRESADO POR LA EMPRESA



JUAN CARLOS BAUTISTA SAIZ
Representante Legal

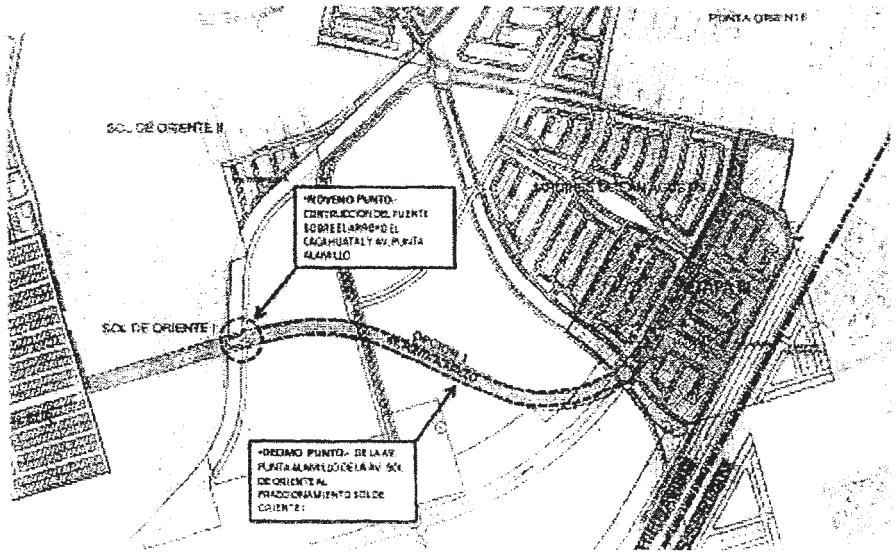
CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA AUTORIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO.

NOVENO.- Deberá de realizar la construcción del puente sobre el arroyo el Cacahuatal sobre la Av. Punta Alamillo en su intersección con el fraccionamiento sol de Oriente I.

DECIMO.- Deberá de realizar la construcción de la Av. Punta Alamillo del tramo comprendido entre la Av. Sol de Oriente a su intersección con el fraccionamiento sol de Oriente I.

LA PROPUESTA DE RECONSIDERACION CONSISTE EN COMENZAR LOS TRABAJOS CONDICIONADOS AL MOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA TERCERA ETAPA DEL DESARROLLO.

RECONSIDERACION PUNTO 9° Y 10°



Señala la Arq. Salma Máynez, que las condicionantes versan sobre: la construcción del puente sobre el Arroyo Cacahuatal sobre la Av. Punta Alamillo en su intersección con el fraccionamiento Sol de Oriente I y la construcción de la Av. Punta Alamillo de la Av. Sol de Oriente al Fraccionamiento sol de oriente, por lo cual solicitan realizar los trabajos hasta que se esté consolidando la tercera etapa del fraccionamiento, no se niegan a las condicionantes sino solicitan cumplirlas hasta la construcción de la primera etapa.

La regidora Carmona menciona que la solicitud de la comisión de que se realicen los trabajos desde la primera etapa fue clara desde la sesión en que se aprobó el fraccionamiento denominado "jardines de San Agustín"

Además la regidora González, menciona que le sería de mayor provecho el realizar estos trabajos desde un principio, dándole mayor accesibilidad,

La Arq. Máynez le menciona que no se encontraba dentro de su presupuesto a lo que le responde la regidora Carmona, le señala que es una inversión que tendrán que hacer de cualquier modo y se le debe a la zona.

El Arq. Claudio Fierro, propone que se consolide por etapas, dejando reserva hacia el centro para que sea en la tercera etapa en la cual se consolide, ya que es importante que exista y se consolide esta zona y sobre todo esta vialidad.

Expresa el Arq. Guillermo Monarrez, que se debe de realizar esta vialidad, para consolidar la zona ya que se lo deben a los habitantes actuales de la zona, se lo merece la zona.

La regidora Carmona, apoya este comentario diciendo que esta zona se lo deben los regidores y la desarrolladora, ya que es una inversión que se llevara a cabo a fin de cuentas.

La Regidora Olivia Ruiz, expresa que dentro de sus dudas de que manera se les obliga a cumplir, a lo que se le responde que con las restricciones, se debe valorar ya que es una inversión que se deberá de hacer, es mejor consolidarlo desde la primera etapa, y es algo que la zona necesita, además el Arq. Claudio Fierro, menciona que apoyará a la habitabilidad que ya existe, ya que se consolidara la zona.

Comenta además el Director que se está buscando un apoyo para la zona metropolitana, donde se está haciendo un estudio, a lo cual ciertos inversionistas llegaron a apoyar la zona, están a punto de entregar un libramiento, esta además colindando con la propiedad del aeropuerto y Gobierno del estado está realizando un proyecto de desarrollo de la zona además de los mismos propietarios de la zona quienes también buscan invertir, se está buscando un apoyo en conjunto, es decir se están propiciando las condiciones para invertir y mejorar esta zona.

Una vez analizado se procede a la votación.

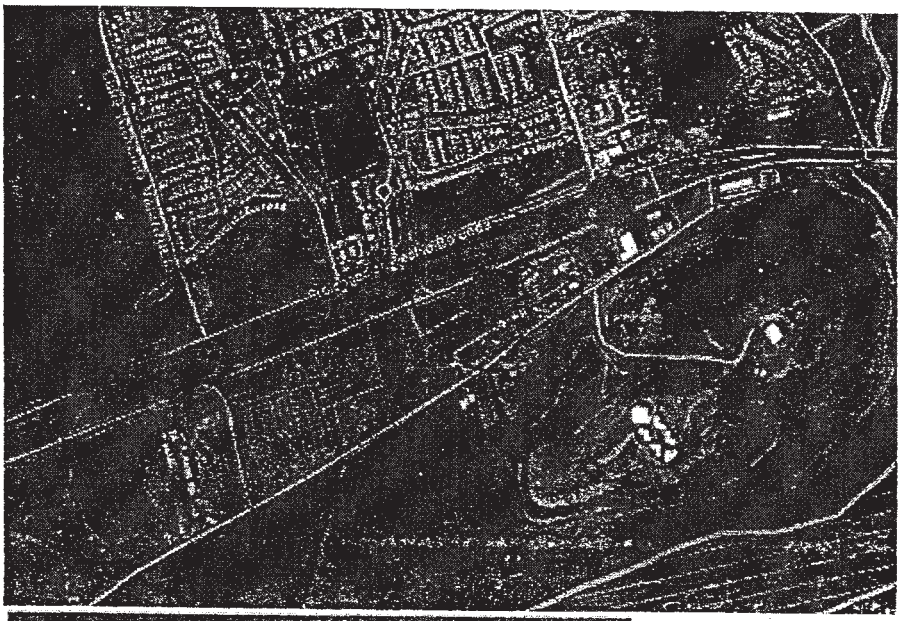
ACUERDO: Se Ratifican los acuerdos previamente tomados en la autorización del ante proyecto.

Votos: ninguno a favor, todos en contra de dicha solicitud.

VI. SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. SALVADOR BELTRAN SAENZ EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS HEREMES S.A de C.V. A FIN DE OBTENER UNA **RECONSIDERACIÓN** A LOS TERMINOS NOVENO Y DECIMO DE LA AUTORIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL CONDOMINIO COMERCIAL DENOMINADO **"CITY CENTER BUSINESS PARK""** UBICADO EN LA ZONA SUR OESTE DE LA CIUDAD.

CITY CENTER BUSINESS PARK
CONDOMINIO COMERCIAL
PROYECTOS INMOBILIARIOS HERMES, S.A. DE C.V.
LOCALIZADO EN LA ZONA SURPONIENTE

PLANTA DE LOCALIZACION



RECONSIDERACION PUNTOS 9° Y 10°

OFICIO INGRESADO POR LA EMPRESA

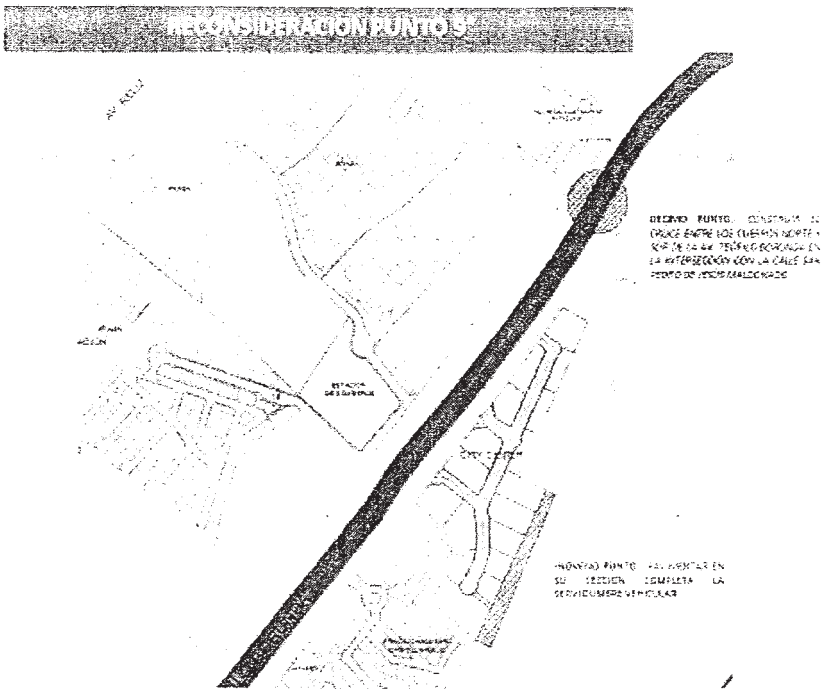
HERMES

CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA AUTORIZACION DEL ANTEPROYECTO.

NOVENO.- Pavimentar en su sección completa la servidumbre vehicular existente en la colindancia sureste del predio.

DECIMO.- Construir el cruce entre los cuerpos norte y sur de la Av. Teófilo Borunda en la intersección con la calle San Pedro DE Jesús Maldonado.

LA RECONSIDERACION ES AUTORIZAR REALIZAR LA CONSTRUCCION DE LA MITAD DE LA SECCION DE DICHA SERVIDUMBRE VEHICULAR Y NO SECCIÓN COMPLETA



Señala la Arq. Salma Máynez, que este punto se analizó en la Comisión el 12 de enero del 2015, por lo cual solicitan una reconsideración en las condicionantes.

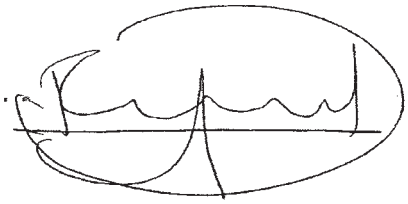
Las condicionantes sobre las cuales solicitan reconsideración es la pavimentación completa de la servidumbre vehicular existente en la colindancia suroeste del predio

Construir el cruce entre los cuerpos norte y sur de la Teófilo Borunda en su intersección con la calle San Pedro de Jesús Maldonado

Respecto a la pavimentación de la servidumbre no se niegan a la construcción, pero solicitan realizar solo la mitad de la construcción, no de manera completa.

Respecto a la otra condicionante, no se niegan pero solicitan se aclare un poco más respecto a la sección, a lo que el Ing. Gabriel Valdez menciona que la dirección les señalara el tramo y lo que se debe de hacer

No habiendo otro asunto que tratar, se da por terminada la presente sesión siendo las 11:00 horas, del día de su fecha, firmando la presente acta quienes intervinieron y así quisieron hacerlo para constancia. ----------

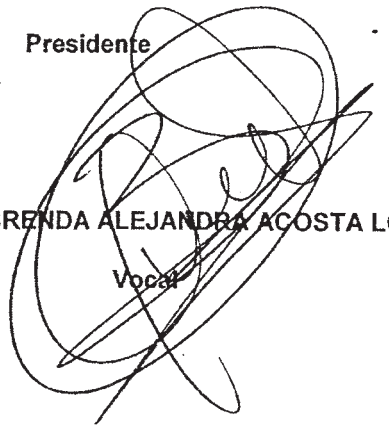


LIC. ROSA CARMONA CARMONA

Presidente

LIC. CARMEN ROCÍO GONZÁLEZ ALÓNSO

Secretaria



LIC. BRENDA ALEJANDRA ACOSTA LÓPEZ

Vocal

LIC. DANIEL ALBERTO MANJARREZ GÓMEZ

Vocal



LIC. DANIEL ALBERTO MANJARREZ GÓMEZ

Vocal

Las firmas que aparecen en la presente foja, corresponden a la sesión número 29 de la Comisión de regidores de Desarrollo Urbano, celebrada el día 06 de marzo del año 2015.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. 067/2015

Chihuahua, Chih., 10 de marzo del 2015

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

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

Se ha recibido ante esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por parte de la empresa denominada Promobiliario y Equipo Sociedad Anónima de Capital Variable, que promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado "**Cambio de Uso de Suelo Mixto Av. Washington"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el predio se encuentra en la Avenida George Washington y calle Montes Americanos, de esta ciudad, con una superficie de 449.91 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso.

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

ANTECEDENTES

Mediante Oficio **No. 253/2014,** de fecha del **02 de octubre de 2014**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología envió la propuesta de "**Cambio de Uso de Suelo Mixto Av. Washington"**, al **Instituto Municipal de Planeación** en cumplimiento al Artículo 55, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua; y al Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

De acuerdo al Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, y al Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, se envió a la Contraloría Jurídica del H. Ayuntamiento el Aviso del estudio de planeación urbana por medio de **Oficio No. 278/2014** de fecha **04 de noviembre 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. 279/2014** de fecha **05 de noviembre 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 y al Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

Que el estudio de planeación urbana denominado "**Cambio de Uso de Suelo Mixto Av. Washington"**, fue presentado ante la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día **06 de marzo de 2015**, en la **Vigésimo Novena Sesión Ordinaria,** el cual fue aprobado por **Unanimidad** de votos.

DICTAMEN

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

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. 067/2015

Chihuahua, Chih., 10 de marzo del 2015

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud, firmada por el promotor.
2. Copia certificada de las escrituras.
3. Original de factibilidad de J.M.A.S.
4. Copia certificada de la factibilidad del servicio expedida por la CFE.
5. Oficio **No.253/2014** de fecha **02 de octubre de 2014,** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual se envió el estudio denominado de "**Cambio de Uso de Suelo Mixto Av. Washington"**, al Instituto Municipal de Planeación.
6. Oficio **No.278/2014,** de fecha **04 de noviembre de 2014**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a **Contraloría Jurídica**.
7. Oficio **No. CJ-1810/2014**, de fecha **12 de noviembre de 2014,** emitido por el Contralor Jurídico, por medio del cual informa de la colocación del aviso sobre la notificación del estudio de planeación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
8. Oficio **No.279/2014,** de fecha **05 de noviembre 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.
9. Oficio **No.DACDS/1250/2014,** de fecha **14 de noviembre de 2014,** emitido por Atención Ciudadana por medio del cual informa la existencia de comité de vecinos.
10. Oficio **093/2014** de fecha 28 de noviembre de 2014 emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología para notificar al Comité de Vecinos sobre la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Cambio de Uso de Suelo Mixto Av. Washington"**.
11. Oficio **No.280/2014**, de fecha **05 de noviembre 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 Mixto Av. Washington"**, a **SEDETU**, de conformidad al Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y el Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.
12. Copia simple del **Acta** de la **Vigésimo Novena Sesión Ordinaria** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano del día **06 de marzo de 2015,** donde se aprueba por **Unanimidad** de votos el estudio de planeación urbana el "**Cambio de Uso de Suelo Mixto Av. Washington"**.
13. Cuatro copias del estudio de planeación urbana denominado "**Cambio de Uso de Suelo Mixto Av. Washington".**
14. Archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE

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

C. GABRIEL M. VALDEZ JUAREZ
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

SIN TEXTO



Modificación Menor

MIXTO AV. WASHINGTON

Chihuahua, Chih.

Contenido

1. INTRODUCCION .....
2. FUNDAMENTACION JURIDICA .....
2.a. PROCESO DE APROBACIÓN .....
2.b. ÁMBITO FEDERAL .....
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos .....
Ley de Planeación .....
Ley General de Asentamientos Humanos .....
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. .....
2.c. AMBITO ESTATAL .....
Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua .....
Código Municipal para el Estado de Chihuahua. .....
Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua. .....
Constitución Política del Estado de Chihuahua .....
Ley de Planeación del Estado de Chihuahua .....
3. ANTECEDENTES .....
3.a. ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN .....
Definición de área de estudio. .....
Definición del área de aplicación .....
3.b. Disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano vigente, visión 2040 , en el predio. .....
4. DIAGNOSTICO .....
4.a. EL CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA .....
4.c. ESTRUCTURA URBANA .....
4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL .....
4.e. VALORES DEL SUELO .....
4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO .....
4.g. MEDIO NATURAL .....
4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO) .....
4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD .....
4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO .....
5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS .....
5.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2010-2016 .....
5.b. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2013-2016 .....
5.c. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA .....
5.d. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA .....
5.e. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE CHIHUAHUA, VISION 2040. .....
6. ESTRATEGIA .....
6.a. ESTRATEGIA GENERAL .....
6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO .....
6.c. ESTRATEGIA URBANA .....
6.d. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO .....
6.e. INFRAESTRUCTURA .....
6.f. ESTRATEGIA DE VIALIDAD .....
6.g. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA .....
8. BIBLIOGRAFIA .....
9. CREDITOS .....

1. INTRODUCCIÓN

El predio en estudio se localiza en el contexto de la vialidad de importante jerarquía Av.de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, en el poniente de la ciudad de Chihuahua. La zona es considerada como una de las áreas con potencial de desarrollo y empleo debido a su localización estratégica, a lo largo del corredor comercial que se encuentra en la vialidad anteriormente mencionada.

Por esta razón con el cambio de uso de suelo habitacional H25 a uso Comercial y de Servicios, la idea principal es, integrar el predio para hacerla acorde con el contexto comercial, y así homogenizar la franja comercial colindante.

Esta zona que se encuentra cercano al corredor urbano comercial Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, cuenta con la presencia en sus inmediaciones de zonas habitacionales, así como oficinas y comercios de distintos giros en los que destacan los automotrices y las plazas comerciales, además de equipamientos de tipo educativos.

Así mismo, el predio cuenta con acceso a servicios de infraestructura para éste giro, ya que es una zona consolidada, contando con redes cercanas de agua, drenaje y servicio eléctrico.



2. FUNDAMENTACION JURIDICA

2.a. PROCESO DE APROBACIÓN

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

El proceso para lograr esta modificación al Plan de Desarrollo Urbano se encuentra contenido en el **artículo 55 y 150 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua**, con publicación de reforma de decreto del día 23 de octubre 2013.

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

Los Municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes o programas de su competencia, tales como cambio de uso del suelo a otro, siempre y cuando no sea de impacto significativo de acuerdo a lo estipulado en el artículo 164 del presente ordenamiento, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no se modifique el Límite del Centro de Población, no se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población.

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

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

I. Los fraccionamientos habitacionales de más de cien viviendas;
II. Los fraccionamientos campestres;
III. Los mercados de mayoreo;
IV. Los hospitales y sanatorios de más de ciento veinte camas;
V. Las centrales de abasto o acopio y rastros;

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

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

2.b. ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

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

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

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

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática. Mediante la participación de los diversos sectores sociales recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.

La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución.

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

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

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

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

Ley de Planeación

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

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

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

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

Ley General de Asentamientos Humanos

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

El artículo 9º dispone que: “Corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;
II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;
III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
V. Proponer la fundación de centros de población;
VI. Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;
VII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;

VIII. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
IX. Coordinarse y asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;
XI. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;
XII. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
XIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;
XIV. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano, y
XV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

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

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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

I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
II. Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;
III. La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
IV. La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas.
V. El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
VI. La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
VII. Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente;
VIII. El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, bajo el principio de

concurrencia previsto en el artículo 73 fracción XXIX-G de la Constitución; que habla de la concurrencia del Gobierno Federal, de los Gobiernos de los Estados y de los municipios en el ámbito de sus competencias respectivas para la protección, preservación y restauración del ambiente.
IX. El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y
X. El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan".

La legislación local definirá las bases a fin de que la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, coordinen sus acciones respecto de las actividades a que se refiere este precepto.

2.c. AMBITO ESTATAL

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua

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

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

Establece en su artículo 10 fracción, las atribuciones de los Municipios:
I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar y actualizar, en su caso, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible y el de Centro de Población, y los que de éstos se deriven, en congruencia con los Programas Estatales de Desarrollo Urbano Sostenible, de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y demás Programas Regionales, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;
III. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sostenible y los que de ellos se deriven, así como los reglamentos que expida en la materia;
IV. Formular y administrar la zonificación prevista en los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;
V. Registrar mensualmente en Sistema de Información Geográfica, las acciones diferenciadas de los tres órdenes de gobierno realizadas en cada centro de población, por secciones municipales, en cada colonia, por sector y su relación con los datos

censales de población y vivienda, con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, con los índices prioritarios de desarrollo sostenible y con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

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

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

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

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

b. Explotación de bancos de materiales y depósito de escombro;

c. Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o los particulares, tanto en zonas urbanas como rurales;

d. Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

de Desarrollo Urbano Sostenible que corresponda y en esta Ley;
XVIII. Participar en la regulación del mercado de tierras, en los términos de esta Ley y demás ordenamientos jurídicos aplicables;
XIX. Participar en la ejecución de los programas y acciones que lleven a cabo el Estado o la Federación, en los términos de esta Ley;
XX. Crear y administrar los parques urbanos y demás áreas naturales protegidas, así como las zonas federales de su competencia, de conformidad con esta Ley, los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible y demás disposiciones jurídicas aplicables;
XXI. Diseñar y ejecutar programas y acciones para:

a. Proteger el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural;
b. Garantizar la seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con capacidades diferentes, y
c. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares.

XXII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para mejor proveer las funciones y servicios de su competencia, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables;
XXIII. Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia;
XXIV. Promover el desarrollo de mecanismos y estrategias de participación de la sociedad civil, en la programación de su presupuesto, en concordancia con el Título Octavo y los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sostenible;
XXV. Fiscalizar los recursos públicos provenientes de la aplicación de instrumentos de gestión contenidos en el Título Séptimo de la presente Ley;
XXVI. Resolver los recursos administrativos que, conforme a su competencia, le sean planteados, y
XXVII. Las demás que le otorguen esta Ley y otras disposiciones jurídicas.

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

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

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:
XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:
A). El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;
B). El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;
C). La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;
D). La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;

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

Artículo 72. Son atribuciones del Director de Desarrollo Urbano Municipal, las siguientes:
I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;
II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;
IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;
V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;
VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;
VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;
IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;
X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio y;
XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

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

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

Artículo 87. El Presidente Municipal convocará a los grupos organizados de la comunidad para que integren el Consejo de Planeación Urbana Municipal, pudiendo estar integrado, si los hubiere en el municipio, por:
a). Un representante del Gobierno del Estado;
b). Un representante del Gobierno Federal;
c). Dos representantes de la Administración Municipal;
d). Dos Regidores;

e). Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;
f). Un representante del Centro Empresarial de Chihuahua;
g). Un representante de la Cámara Nacional de Comercio;
h). Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
i). Un representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y
j). Los demás que el propio Consejo determine.

Artículo 91. El Consejo de Planeación Urbana Municipal, queda facultado para:
I. Participar en la formulación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y los planes directores urbanos;
II. Estudiar, opinar y proponer al municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;
III. Intervenir en la proyección y recomendar al municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;
IV. Formular y proponer al municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;
V. Participar en la formulación y actualización del reglamento de construcciones;
VI. Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos y pongan en peligro los intereses de los habitantes del Municipio;
VII. Someter a la aprobación de los Ayuntamientos, proyectos de la reglamentación del servicio de limpia, recolección, aprovechamiento, transformación, relleno sanitario e incineración de basura;
VIII. Recomendar al Ayuntamiento la presentación de iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;
IX. Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del municipio;
X. Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que den seguimiento a la ejecución de una obra determinada;
XI. Promover la participación y colaboración de los vecinos del municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo; y
XII. Realizar las demás atribuciones que le fijen las leyes y sus reglamentos.

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

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

El artículo 36 de la norma que nos ocupa, define a la regulación ambiental de los

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

Así mismo, la fracción I del artículo 38 de la Ley citada, establece que la formulación y aplicación de las políticas locales de desarrollo urbano y vivienda será uno de los criterios específicos que deben de ser considerados en la regulación ambiental de los asentamientos humanos, y en el ámbito local, es el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua el instrumento que recoge estos criterios.

ARTÍCULO 121.- En la determinación de los usos del suelo, se especificarán las zonas en las que se permita el establecimiento de industrias, comercios o servicios considerados riesgosos por la gravedad de los efectos que puedan generar en los ecosistemas o en el ambiente, tomándose en consideración lo siguiente:
I.- Las condiciones topográficas, meteorológicas y climatológicas de las zonas;
II.- Su proximidad a centros de población, previendo las tendencias de expansión del respectivo asentamiento y la creación de nuevos asentamientos;
III.- Los impactos que tendrían un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;
IV.- La compatibilidad con otras actividades de las zonas;
V.- La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas; y
VI.- La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

ARTÍCULO 122.- En la realización de las actividades clasificadas como riesgosas se observarán las disposiciones de esta Ley, sus reglamentos y las Normas Técnicas Ecológicas Estatales.

Constitución Política del Estado de Chihuahua

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

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

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

tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

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

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

“Artículo 7. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:
I. A Nivel Estatal:
a) El Plan Estatal de Desarrollo.
b) Los Programas de Mediano Plazo:
- Sectoriales
- Regionales
- Especiales
- Institucionales

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

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

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

3. ANTECEDENTES

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

Definición de área de estudio.

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

La ubicación del polígono del área de estudio cuenta con una superficie de 41.56 Has. y se comprende entre las siguientes colindantes:

- Al oriente se define por la línea de trazo de la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.
- Al poniente colinda con el trazo de la calle de los Montes Altos, siguiendo con el trazo de la calle Monte Kea.
- Al sur colinda con la Av. De la Cantera.
- Y al norte con el trazo de la calle Colegio, ver plano D-01.

Definición del área de aplicación

Polígono ubicado en la colonia Cumbres del Pedregal, donde la superficie de aplicación es de 449.91m². Se trata específicamente de la propiedad que estará sujeta a las estrategias y normas establecidas por éste estudio, la cual se define por las siguientes colindancias, ver plano D-03:

- Al norte colinda con la calle Monte Misti y calle Montes Americanos.
- Al este colinda con la Av. Washington.
- Al poniente con el lote 20.
- Y al sur colinda con el lote 2.

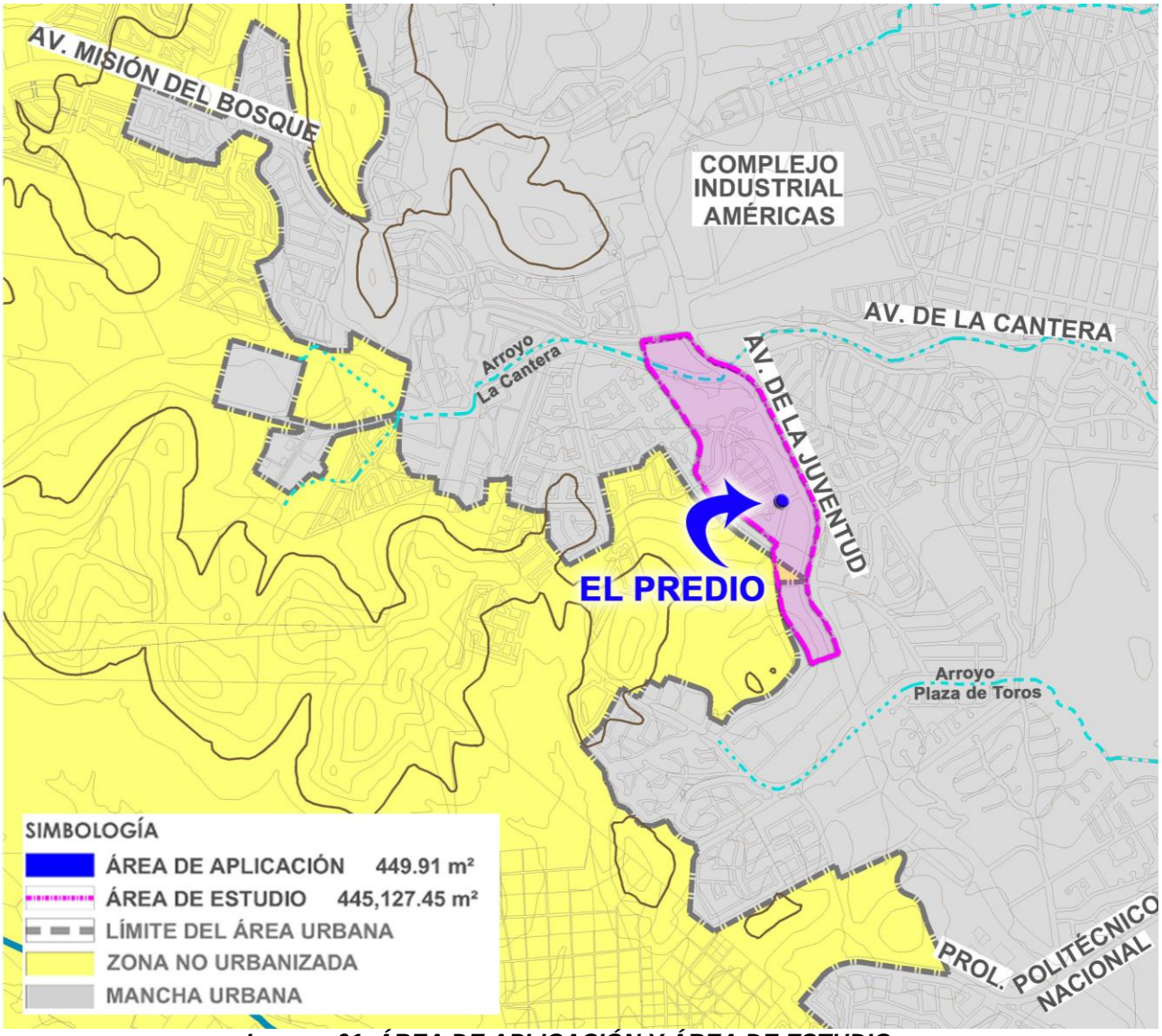


Imagen 01. ÁREA DE APLICACIÓN Y ÁREA DE ESTUDIO.

3.b. Disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano vigente, visión 2040 , en el predio.

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

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

Normatividad del PDU 2040.

Zonificación Primaria

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

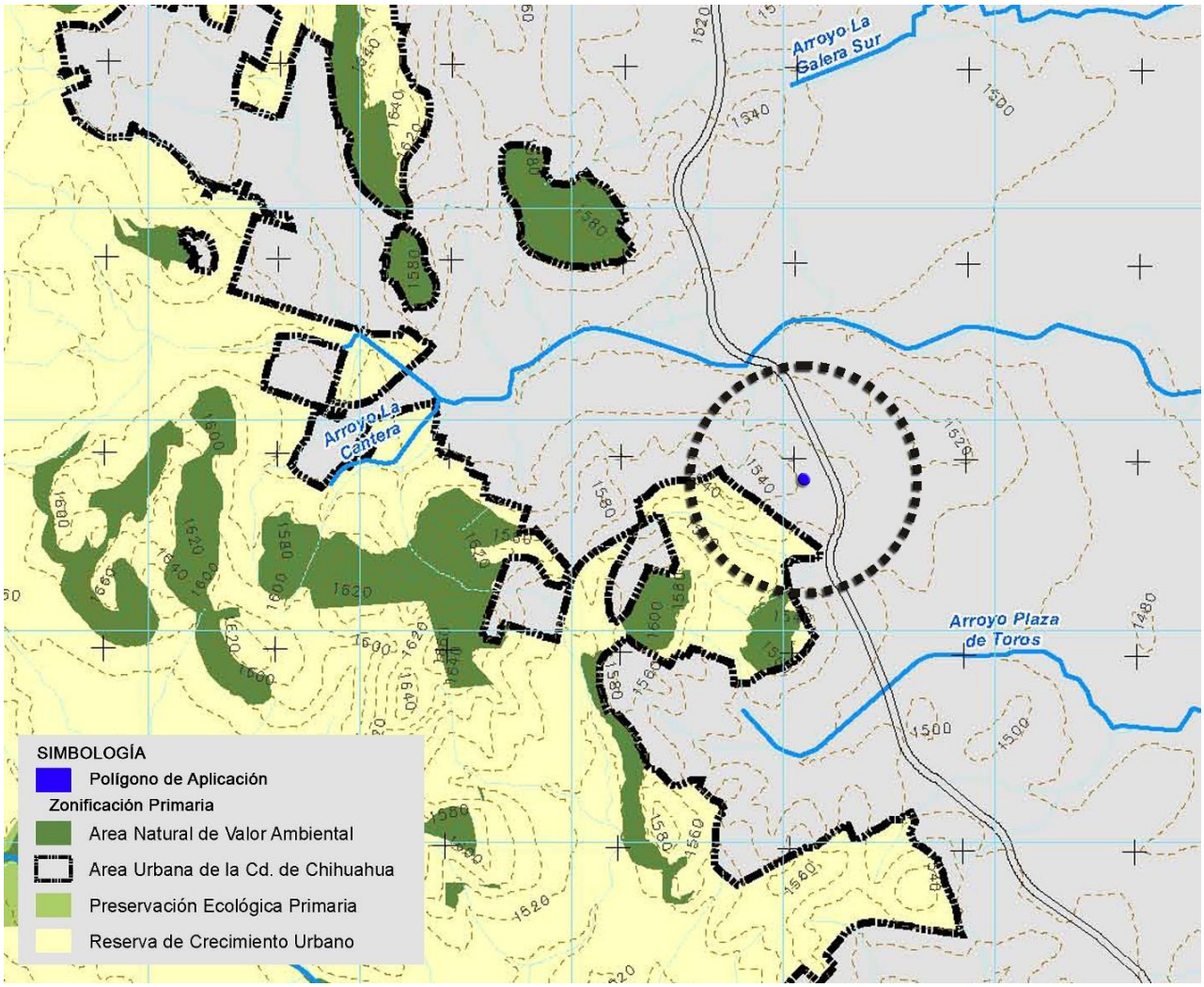


Imagen 02. El predio en la Zonificación Primaria.
Fuente: IMPLAN.

Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria establecida por éste Plan Director, obedece al siguiente esquema, (ver plano D-04), donde el uso de suelo corresponde al habitacional H25, de13 a 25 viviendas por hectárea.

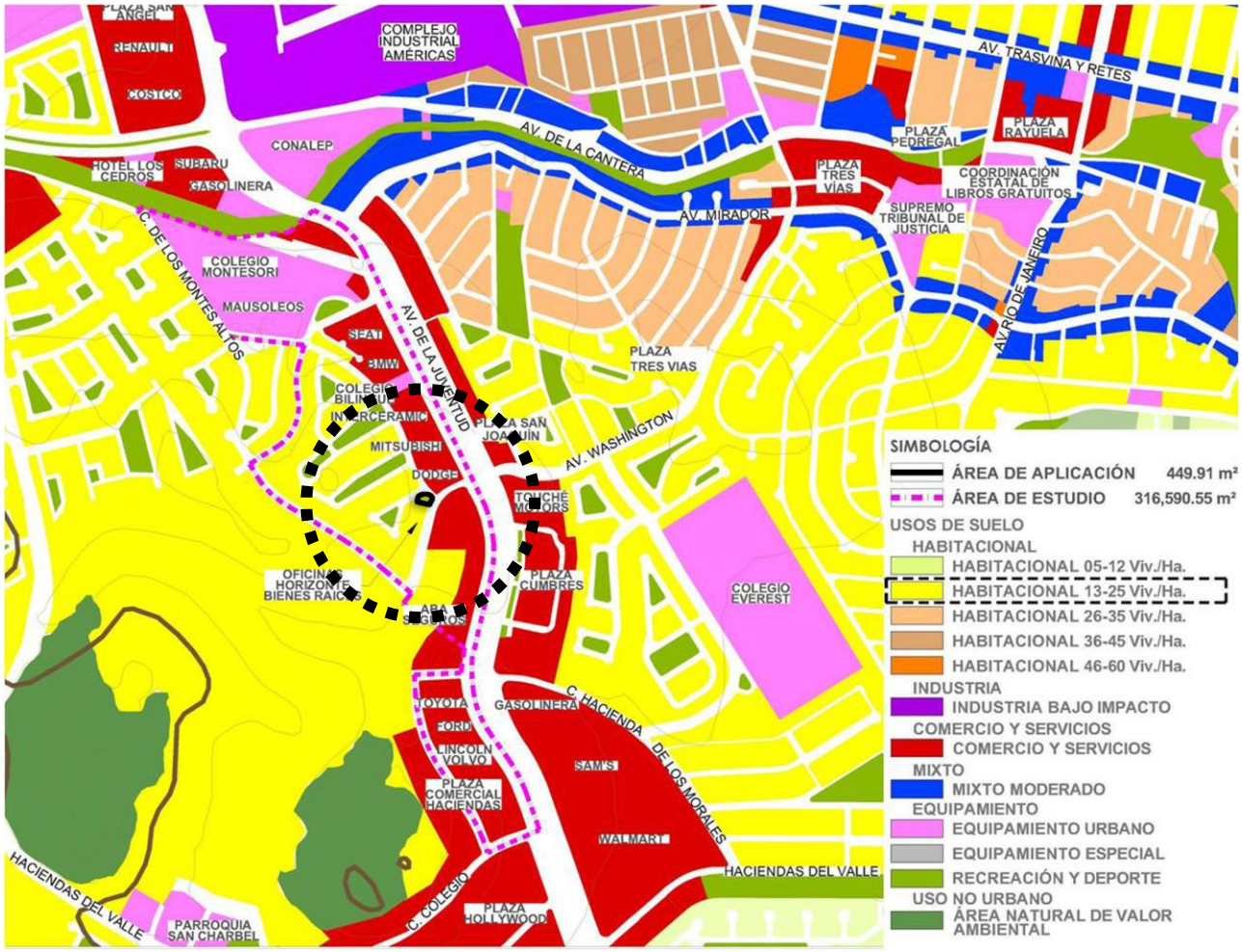


Imagen 03. El predio en la Zonificación Secundaria.
Fuente: IMPLAN.

4. DIAGNÓSTICO

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

Ámbito regional

La población total del Estado de Chihuahua representa el 3% de la población nacional, donde la mitad de la población es menor de 26 años. La distribución demográfica al año 2010 muestra que en el estado viven 3,406, 465 habitantes.

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

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

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

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

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

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

Lo anterior, le ha conferido a la ciudad un importante papel en el desarrollo del norte del país. Es lugar de paso de mercancías, enclave industrial que se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada principalmente por este rubro, particularmente la Industria Maquiladora de Exportación y un conjunto de empresas industriales nacionales; así como por el sector comercio y servicios, el cual en los últimos 10 años ha cobrado más importancia.

Ámbito urbano

En cuanto al aspecto urbano, la ciudad de Chihuahua, ha consolidado parcialmente su estructura y calidad desde el punto de vista físico. Aunque algunas zonas y distritos continúan estando abandonados y con bajo nivel de urbanización.

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

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

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

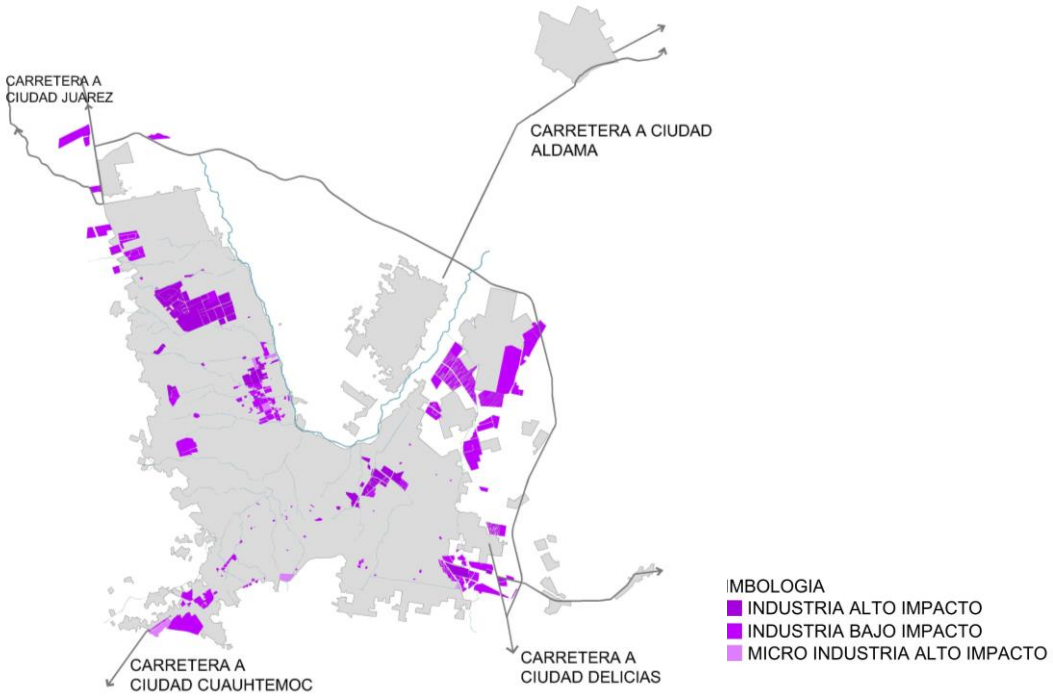


Imagen 04. Localización de áreas industriales en el área urbana.
Fuente: IMPLAN

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

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

De acuerdo al PDU vigente el fundo legal de la ciudad tiene una superficie total de 78,289.38 has., conformados por 20,937.86 has como área urbana.

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

Ámbito de influencia

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

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

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

Por otro lado, en la ciudad recientemente se ha iniciado un proceso de apertura de nuevas zonas urbanas, como lo evidencian los planes parciales que se han aprobado en los últimos años, la mayoría promovidos por el Gobierno del Estado: Complejo Residencial El León, La Haciendita, Labor de Terrazas, Tabalaopa La Concordia y Avalos, así como algunos importantes al nor-poniente de la ciudad como lo son el Plan Parcial Rincón de la Mora, Rinconadas de la Sierra, Valle Escondido y el Cambio de densidad Palma Real.

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

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

4.b. TENENCIA DE LA TIERRA

La zona sujeta a la presente Modificación Menor es propiedad de **Jesús Antonio Chavira Aragón**. Se trata de la Fracción I, de la Fracción III del lote número 44 de la Manzana I del Fraccionamiento Residencial Cumbres III con una superficie de 449.91 metros cuadrados (Ver cuadro de construcción con coordenadas UTM en plano D-03).

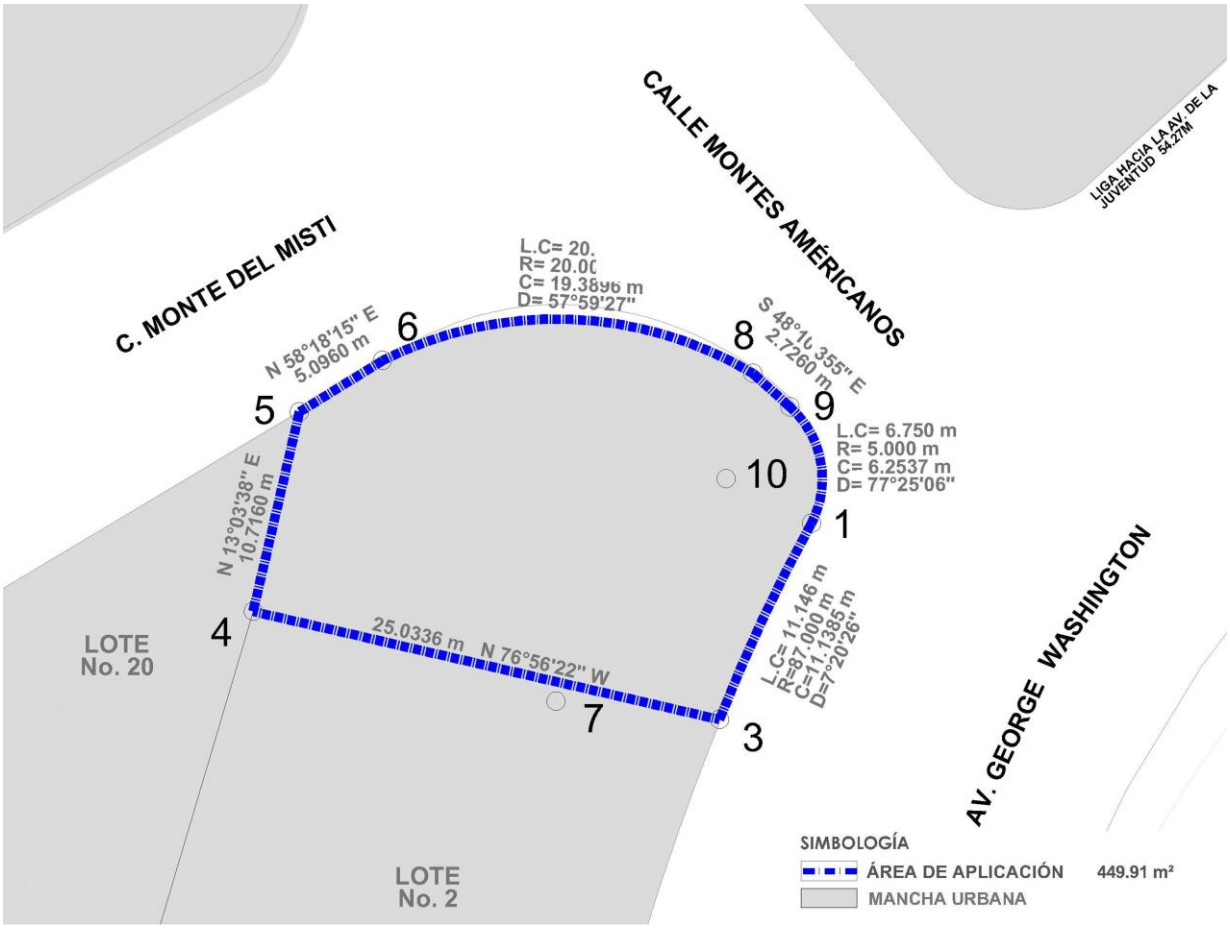


Imagen 05. EL PREDIO.

4.c. ESTRUCTURA URBANA

Cuando hablamos de estructura urbana nos referimos a la organización espacial propuesta que pretende la distribución óptima de las actividades e intercambios de la ciudad.de Chihuahua cuenta con una incipiente estructura urbana, prácticamente desarrollada a partir de las fuentes de trabajo (zonas industriales) y comercio, lo cual,

se ha reflejado en algunas concentraciones de actividad en subcentros urbanos poco consolidados y sin estrategia de fortalecimiento.

El sector comprendido como zona de estudio de este documento se define por el trazo de los usos de suelo y su estructura vial, a lo largo de uno de los ejes principales de la ciudad, la avenida De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, que funciona como corredor comercial y en algunas partes como industrial, al igual que la Av. Washington; a espaldas de la franja comercial se localiza el uso de suelo habitacional con densidad de 13 a 25 viviendas por hectárea, definida como vivienda nueva (media alta).



Imagen 06. Corredor comercial Avenida de la Juventud
Fuente: Google Earth.

Cercano al polígono de aplicación se localiza el Subcentro Urbano Sur Poniente, con recorrido a través de la avenida De la Juventud Luis Donaldo Colosio (aproximadamente 5 km de distancia) en donde se aloja una gran parte de los concentradores de actividad en la ciudad que comprenden servicios urbanos, equipamiento, entre otros.

4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

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

La vinculación más evidente del sector que se estudia es la existencia de la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, que se ha convertido en los corredores de

comercio y servicios más dinámicos de la zona poniente, además de que se ha convertido en uno de los ejes viales más importantes de la ciudad, ya que facilita el traslado hacia las fuentes de empleos y a los equipamientos importantes de gran parte de la población.

Atractores
En los corredores urbanos existen atractores de viajes como la cercanía con el corredor comercial Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, con núcleos de actividad que generan los centros comerciales cercanos como COSTCO, SAM'S y WALMART, en conjunto con plazas comerciales y de servicios como servicios automotrices, gasolineras, etc.

Por otro lado cercanos a la zona de estudio, se localiza el hospital CIMA, la cual es visitada diariamente por un sin número de personas lo cual permite una gran actividad.

El elemento de atracción natural es el arroyo La Cantera, localizado a 700 Mts. al norte del predio, que aunque ha sido menguada su calidad medioambiental original, aún permite disfrutar de la naturaleza de la zona.

Núcleos de actividad
Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México. La base industrial de Chihuahua se sustenta tanto en industrias tradicionales como de mediana y alta tecnología. Entre las industrias tradicionales más importantes de la zona se encuentran el Complejo Industrial Américas.

Las instalaciones educativas son grandes núcleos de actividad de actividad educativa en menor escala, mencionando el Conalep, Colegio Belén y Colegio Montessori.

4.e. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, en este caso por ser un predio lejano a la ciudad, pero cuenta con todos los servicios, infraestructura, con buena topografía, tipo de suelo, etc. el valor del suelo en la zona colindante está en un rango hasta de $11.62 o hasta $250 pesos de acuerdo al PDU 2040 vigente.

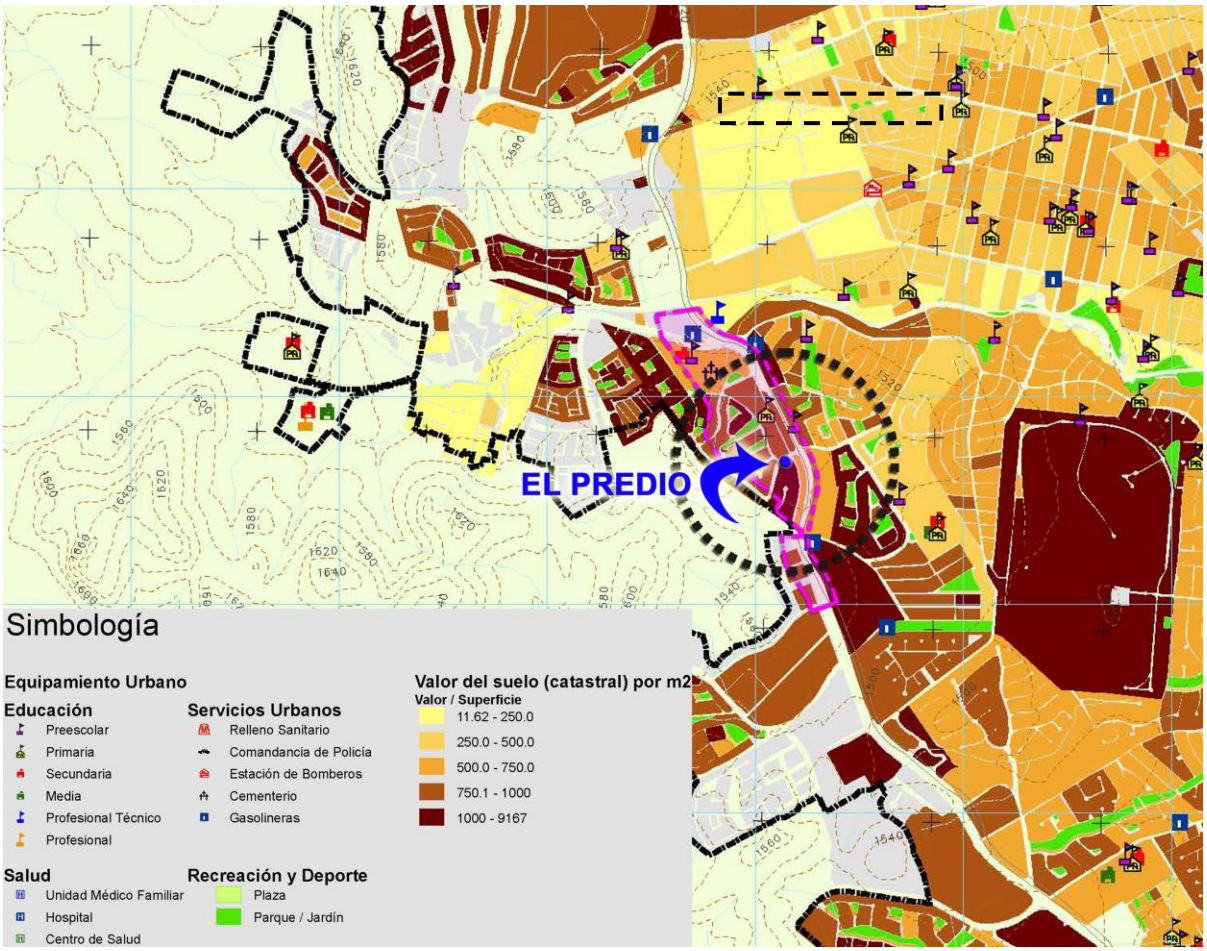


Imagen 07. Valores del Suelo (información, PDU 2040).

4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

Nivel Estatal

En el 2010 se contaron 3 millones 406 mil 465 personas en el estado de Chihuahua, de las cuales el 49.7 por ciento son hombres y el 50.3 por ciento son mujeres, en total son un millón 692 mil hombres y un millón 713 mil 920 mujeres, la tasa de crecimiento media anual se muestra en la siguiente tabla:

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

Nivel Municipal

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

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

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

La ciudad de Chihuahua cuenta con una población de 819,543 de los cuales la población económicamente activa es de 351,995 habitantes, que representa el 42.95% de la población.

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

De acuerdo a los resultados del PDU 2040, el índice de densidad de empleo señala una concentración de éste en el centro y subcentros de la ciudad, que además disminuye en función de la distancia a estos lugares, el predio cuenta con una densidad de empleo baja, aunque la colindancia al Complejo Industrial Américas eleva la densidad, por lo que concluimos que este predio aporta una mayor densidad a la zona.



En la Ciudad de Chihuahua prevalece una jerarquía socio-espacial, que va en relación a la densidad de población, donde en la zona suroeste (Av. De la Juventud) se encuentra una población de nivel socio-económico medio-alto y alto.

Imagen 08. Zonas de empleo de acuerdo a información del IMPLAN.

<u>El comercio en la ciudad</u>

En la ciudad de Chihuahua hay una población económicamente activa de 351,995 habitantes, la población ocupada es de 334,641 habitantes. Entre 1999 y 2004 las unidades económicas en el Municipio de Chihuahua tuvieron un moderado crecimiento del 2% llegando a un nivel de 20,416 unidades. En el sector terciario por su parte las

unidades económicas crecieron un 6%. Un indicador que ofrece una perspectiva sobre el crecimiento de las unidades económicas son las licencias de construcción, las cuales entre 2004 y 2007 crecieron un 28% para industria y comercio, pasando de 393 en dos mil cuatro a 506 en 2007.

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

A continuación se muestra el uso de suelo comercial y de servicios existente y futuro para la ciudad de chihuahua.

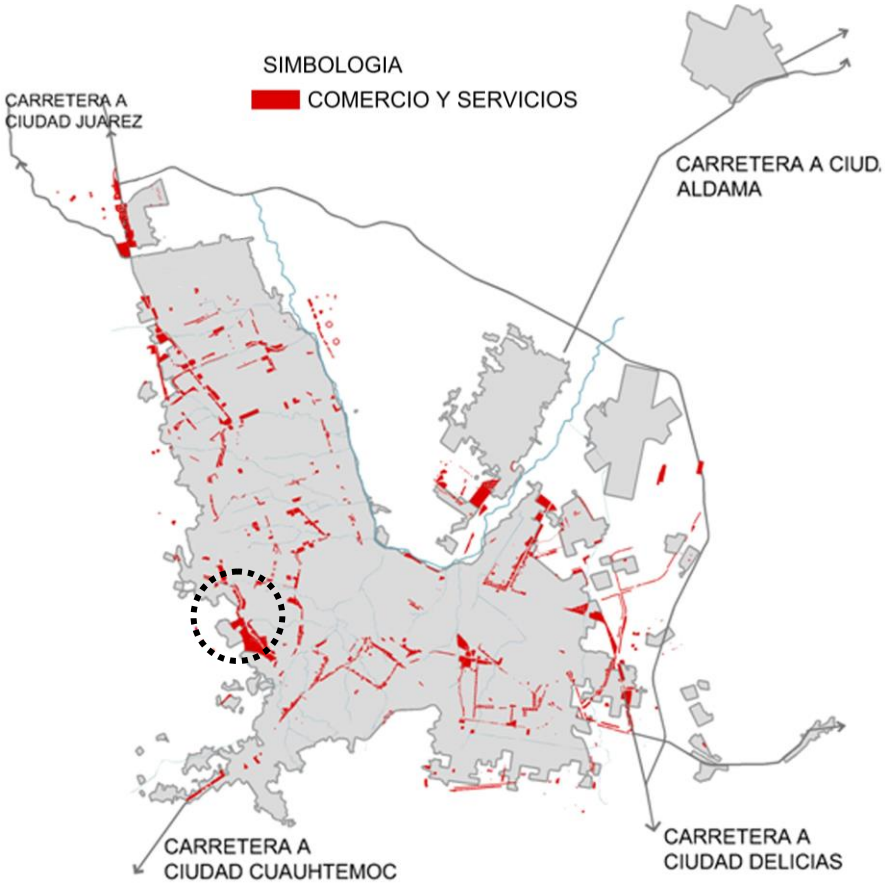


Imagen 09. Localización de reservas y usos existentes comerciales y de servicios en el área urbana. Fuente: IMPLAN

Nivel área de estudio –Población-

En el área de estudio se cuenta con 2 agebs, sumando una población total de 1,395 habitantes de acuerdo a la información del Censo 2010, los cuales se muestran en la siguiente imagen.

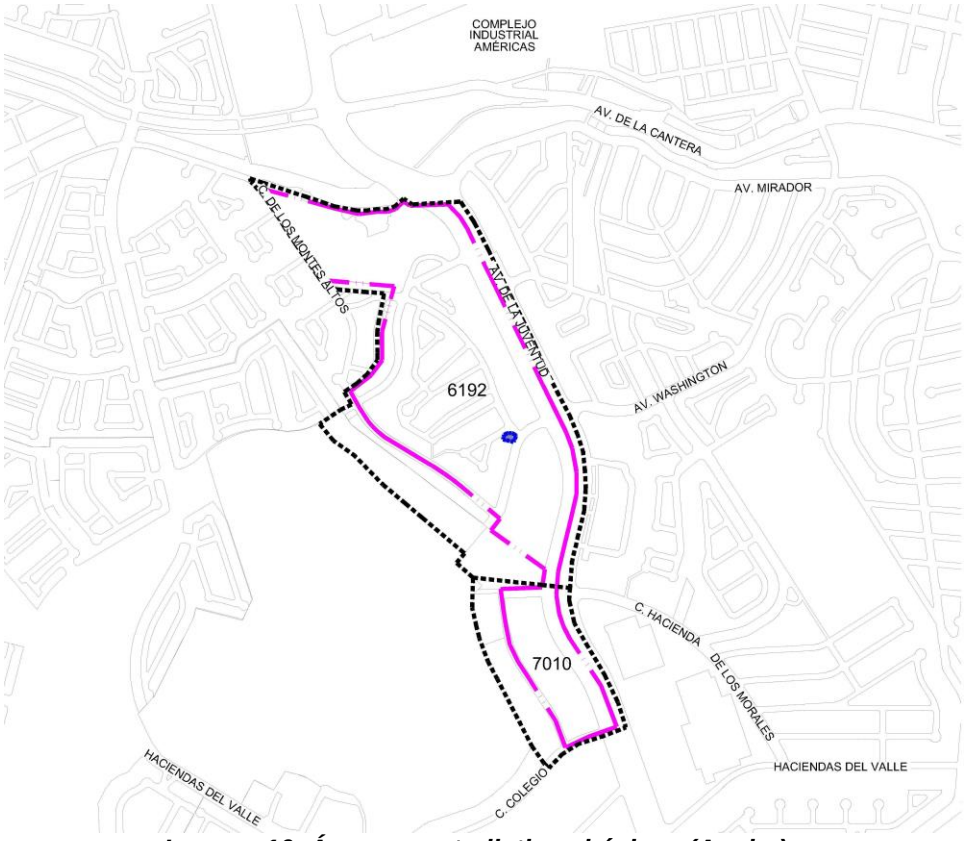


Imagen 10. Áreas geostadisticas básicas (Agebs).
Fuente: INEGI, Censo 2010.

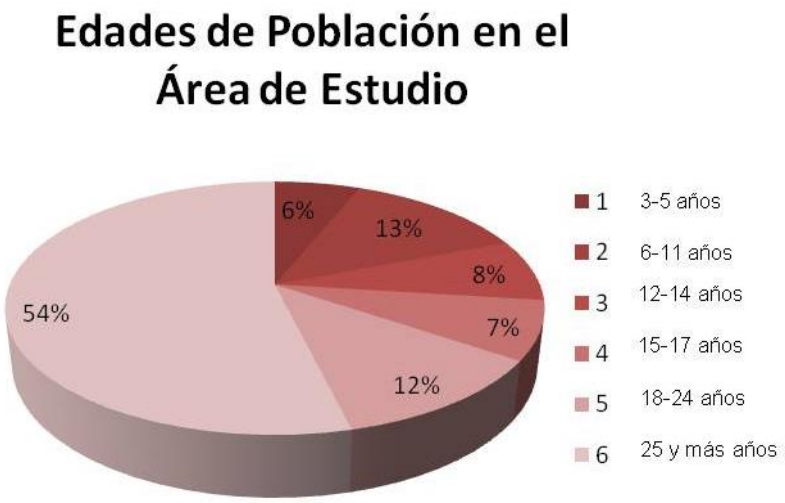
Población:

La población total de los agebs suman 1,395 personas, de las cuales algunas cuentan con cierto grado de vulnerabilidad ya sea por discapacidad, menores de edad, adulto mayor, etc. y se muestra en la siguiente tabla:

AGEB		Población Total	GRUPOS VULNERABLES			
			Personas con discapacidad	Hogares con jefatura femenina	Población de 0-14 años de edad	Población de 65 años y mas
1	5705	1013	31	65	305	17
2	6192	382	50	12	80	5
	TOTAL	**1,395**	**81**	**77**	**385**	**22**

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

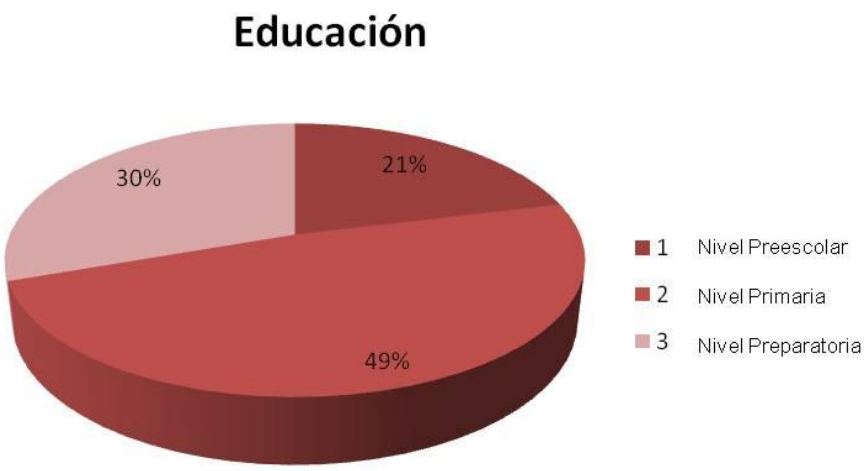
Según el área de estudio la población la proporción de edades 3 a 5 años, de 6 a 11 años, 12 a 14 años, de 15 a 17 años, 18 a 24 años y mayores de 25 años con respecto al resto de la población, corresponde a la siguiente gráfica:



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

Educación del área de estudio

Dentro de la población, no existe ningún caso de niños que no asisten a la escuela. La población de niños que asiste a la escuela, entre los rangos de edad de 3 a 5 años, 6 a 11 años y 12 a 14 años de edad, se muestra en la siguiente gráfica:



Grafica con datos de población que estudia en el área de estudio.
Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.

Sector económico del área de estudio

En cuanto a la posición que ocupa la población económicamente activa (PEA) en el área de estudio es de 536 habitantes, que representa el 52.96% de la población, ésta es la cantidad de personas que se han incorporado al mercado de trabajo, es decir, que tienen un empleo o que lo buscan actualmente. En cuanto a la población no económicamente activa, se observó que es ligeramente menor el número, abarcando una población de 476 personas, que es el 47.04% del total de la población del área de estudio.

Respecto a la población económicamente activa se observa que 520 personas se encuentran ocupadas, mientras que la población desocupada corresponde a 16 personas solamente.

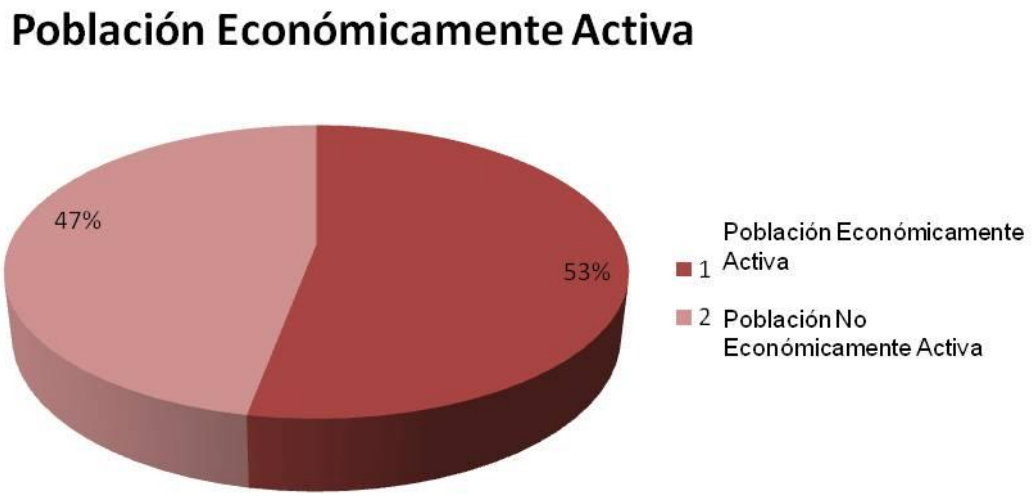


Tabla con datos económicos en el área de estudio.
Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.

Con la tabla anterior concluimos que actualmente más de la mitad de la población se encuentra económicamente activa con el 53%, que probablemente tengan sus propias empresas debido a que se encuentra el predio inmerso en una zona media alta, por tal motivo el cambio del uso de suelo pudiera ser un factor por el cual no debieran de hacer un gran recorrido para llegar a sus empleos.

Sector salud del área de estudio

En cuanto a la posición que ocupa la población derecho habiente a servicios de salud, corresponde a un 84% de la población total, de los cuales 41.68% cuenta con IMSS y 11.12% con Seguro popular o Seguro médico para una nueva generación.

AGEB		Población derechohabiente a servicios de salud	SALUD		
			Población derechohabientes del IMSS	Población derechohabientes ISSSTE	Población derechohabiente del Seguro Popular o Seguro Médico para una Nueva Generación
1	5705	882	31	65	305
2	6192	296	50	12	80
	TOTAL	**1,178**	**81**	**77**	**385**

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

Con lo anterior se concluye que a pesar de que el 84% de la población cuenta con servicios de salud, se tiene que cubrir la demanda del 16% restante, ya sea por medio de algún empleo o haciéndolos participes del seguro popular.

Vivienda

Existen en el área de estudio 426 viviendas, de los cuales el 4% son viviendas habitadas que cuentan con un dormitorio y el 77% son viviendas habitadas con dos o más dormitorios. La zona denota una tipología de vivienda media alta, donde el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.9 personas.

AGEB		Total viviendas	SALUD	
			Viviendas Habitadas	Viviendas particulares habitadas con dos dormitorios o más
1	5705	296	262	247
2	6192	130	100	84
	TOTAL	426	362	331

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

Con respecto a las viviendas habitadas, todas disponen de luz eléctrica, agua entubada y drenaje.

4.g. MEDIO NATURAL

Clima

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

Geología

El predio se encuentra colindante a la falla Los Nietos y a algunos metros hacia el norte se localiza la falla La Haciendita, el predio se localiza en zona de riesgos por deslizamientos y erosión, por lo tanto se deberán de considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y para seguridad los futuros usuarios.

Colindante al predio atraviesa de norte a sureste el arroyo de La Cantera, el cual históricamente ha representado un riesgo hidrológico para la población, que al construir

el puente de paso de la Av. De la Cantera a 750 Mts. al norte del predio, ha generado algunos problemas de inundación en época de lluvias.

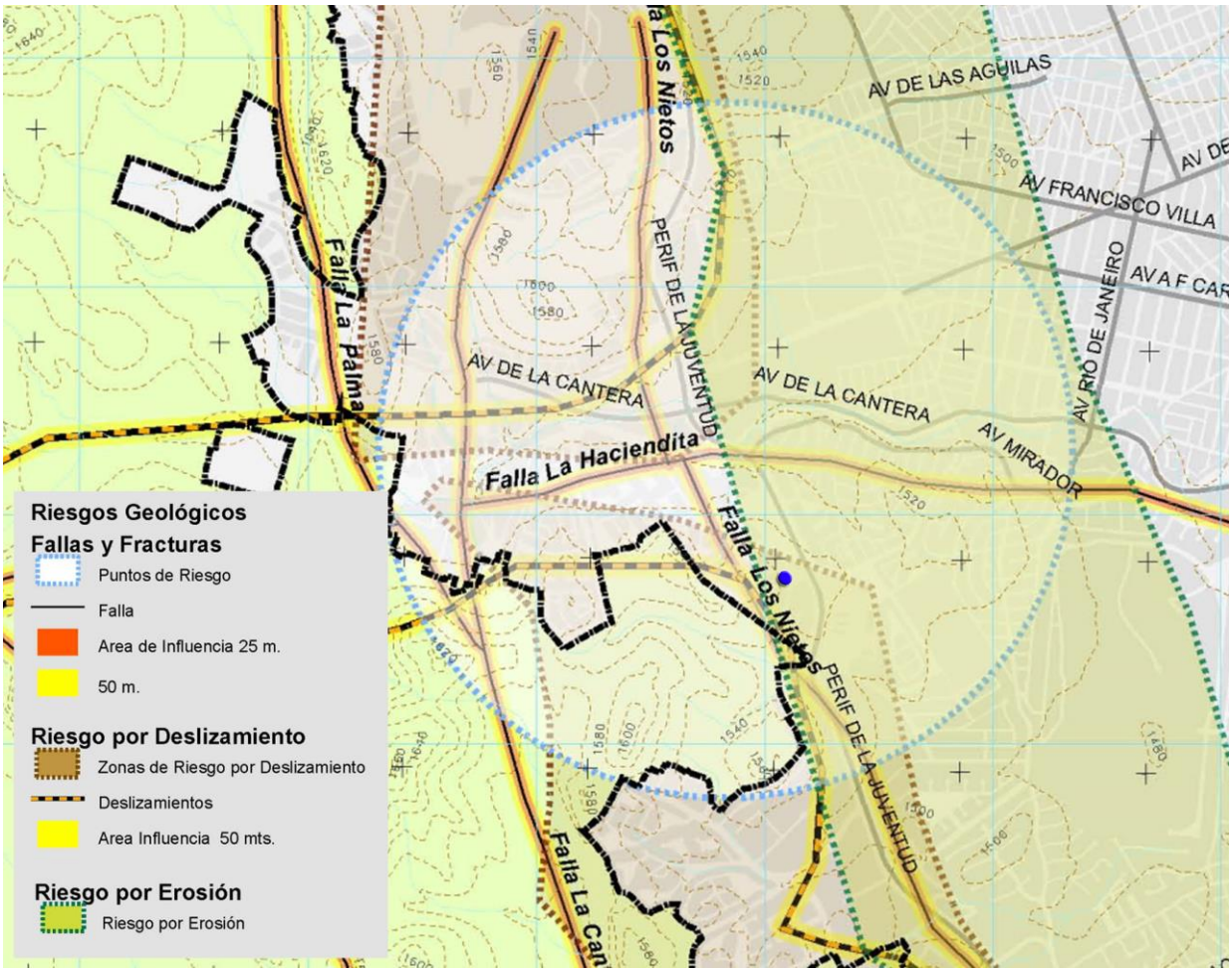


Imagen 11. Plano de riesgos geológicos, fallas y deslizamientos de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN

Pendientes Topográficas

La conformación topográfica es condicionante primordial para el desarrollo urbano. Se observa que las curvas de nivel al interior del predio en el cual es un área totalmente urbanizada, cuentan con pendientes suaves a moderadas en sentido suroeste-noreste

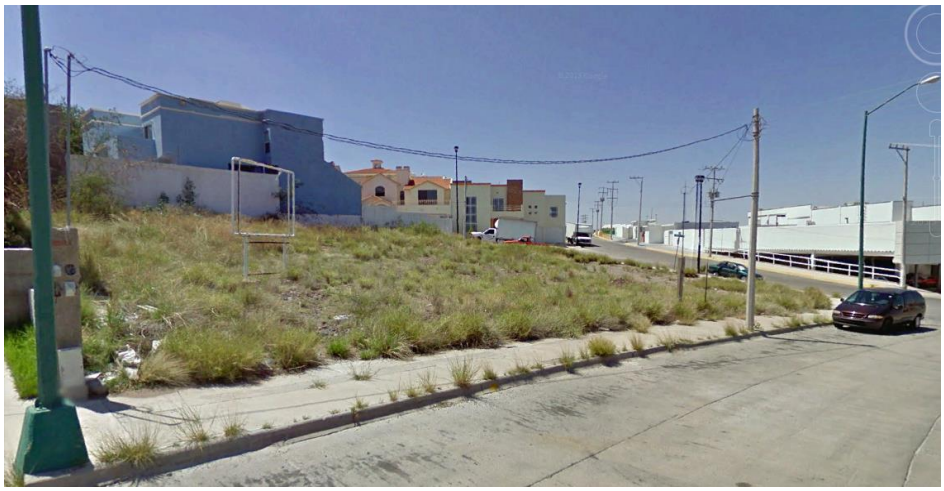


Imagen 12. El predio.

Hidrología superficial

El predio se encuentra dentro de la cuenca La Cantera la cual cuenta con una superficie de 3,255.92 Has. De acuerdo al estudio realizado el predio no colinda con ningún arroyo, el arroyo más cercano es La Haciendita que aporta agua al arroyo La Cantera que se encuentra a 750 mts de distancia al norte del predio, por lo cual no representa riesgo de inundación, y de acuerdo al análisis, no se encuentra cercano a riesgos hidrológicos, ver plano D-05.



Imagen 13. Arroyo La Haciendita. (Vista de la Avenida de la Juventud)
Fuente: Google Earth

El proyecto se apoya conforme a las pendientes naturales del terreno por tanto sus pendientes naturales van a lo largo de las calles con pendiente hacia la Av. De la Juventud, misma que conduce al Arroyo La Haciendita.

4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)

Uso de Suelo

Habitacional. Los usos de suelo que se localizan en el área de estudio y en las inmediaciones son los habitacionales con densidad H-13 a 25 viviendas por hectárea, en las cuales destacan los fraccionamientos Cumbres III etapa con lotes de 320 m², La Cantera en sus I, IV y V etapa con de 240 m² de lote tipo, con alto grado de consolidación; aunque algunos de los terrenos no se encuentran construidos y no todas las viviendas se encuentran ocupadas.

Cercanos a los fraccionamientos se localizan terrenos en breña con uso de suelo H25.



Imagen 14. Viviendas Fracc. Cumbres, Cima de la Cantera y La Cantera en el área de estudio.

En general la zona de estudio presenta un nivel de media-alta densidad poblacional, que cuenta con los servicios básicos, comercios y servicios y algunos equipamientos.

Comercio y servicios. El corredor de comercio y servicios que colinda con área de aplicación es la avenida De la Juventud, entre los cuales se localizan oficinas, comercios con giros automotrices, tiendas de autoservicio como COSTCO y plazas comerciales, entre otros; cercano al predio se localiza la avenida La Cantera, con importante concentración en proceso de consolidación.

En las cercanías al predio de estudio, se localiza básicamente una tienda de conveniencia, que no da cobertura necesaria a la población asentada, requiriendo más establecimientos comerciales de tipo barrial hacia el sureste del polígono de estudio.



Imagen 15. Comercios y Servicios ubicados en el área de estudio.

Equipamientos.

Dentro de la zona de estudio existen equipamientos urbanos que cubren algunas de las necesidades de la zona (carece de escuelas públicas), respecto a los equipamientos educativos, cuenta con escuelas privadas con educación prekinder, preescolar, primaria y secundaria, como son el Colegio Montessori y el Colegio Bilingüe Belén; además de profesional técnica CONALEP; cercano al área se encuentra el Hospital Cima a 1.5 Km. de distancia, la parroquia maronita San Charbel y Mausoleos Luz Eterna.



Imagen 16. Hospital Cima y Mausoleos Luz Eterna..

Respecto al equipamiento barrial los nuevos fraccionamientos han sido habilitados parques infantiles y áreas verdes vecinales (Ver plano D-12).

ESCUELA	UBICACION
Colegio Montessori de Chihuahua	Lateral Avenida de la Juventud No. 7505
Colegio Bilingüe Belén	Lateral Avenida de la Juventud No. 7109
Colegio Nacional de Educación Profesional Técnica	Av. La Cantera y esquina con Avenida de la Juventud



Imagen 17. Equipamiento ubicado cercano a la zona.

Industria.

En este rubro se identifica el Complejo Industrial Américas, con acceso principal localizado en la Avenida De las Américas, y otro acceso ubicado en la Avenida de la Juventud.



Imagen 18. Industria cercana a zona, acceso Avenida De la Juventud.

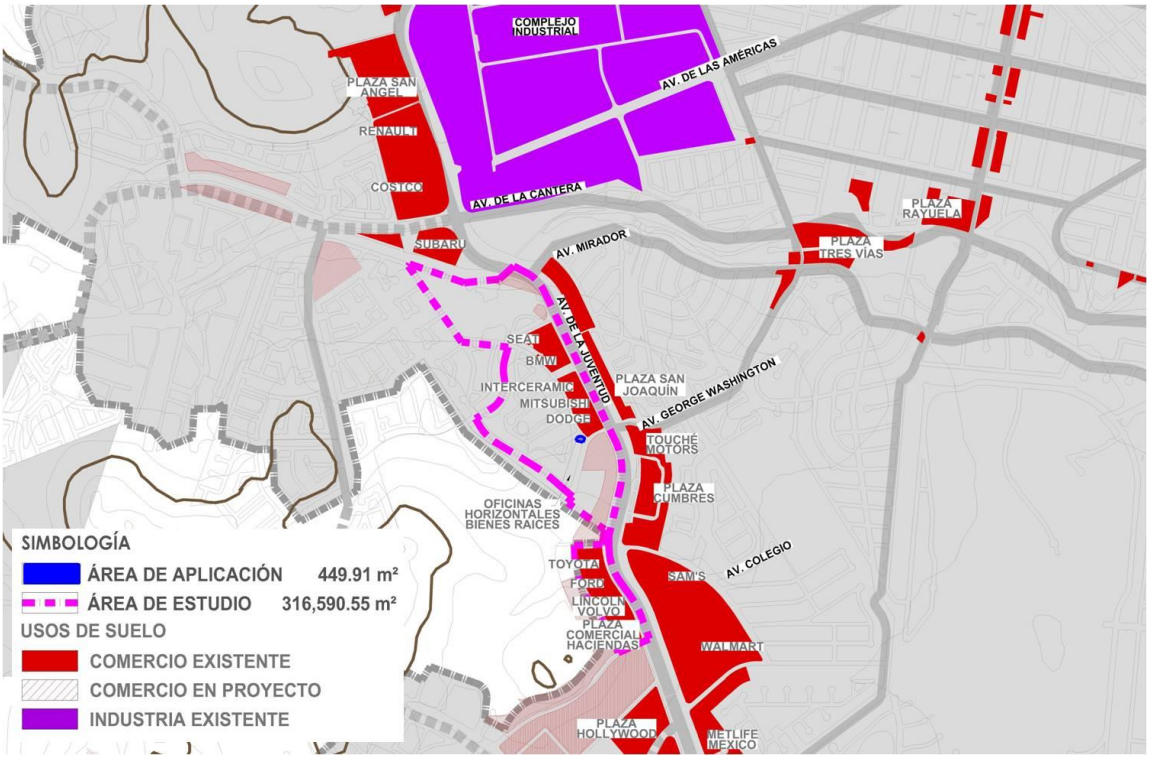


Imagen 19. Industria y Comercio cercano a la zona.

Considerando la cobertura de servicios de seguridad, se localiza la Estación de Bomberos No. 3, en la Av. George Washington y Av. Américas; y la Estación de Policía Municipal El Reliz y la Estación de Bomberos No. 7 ubicados en la Prolongación Teófilo Borunda. En caso de desastre, la Estación de Bomberos localizada al noreste del predio se encuentra a 2.6 Kms de distancia y para la Estación dual Sur Poniente se recorrerán alrededor de 6 Km., el recorrido se plantea principalmente en vialidades consolidadas, como la Avenida De la Juventud.

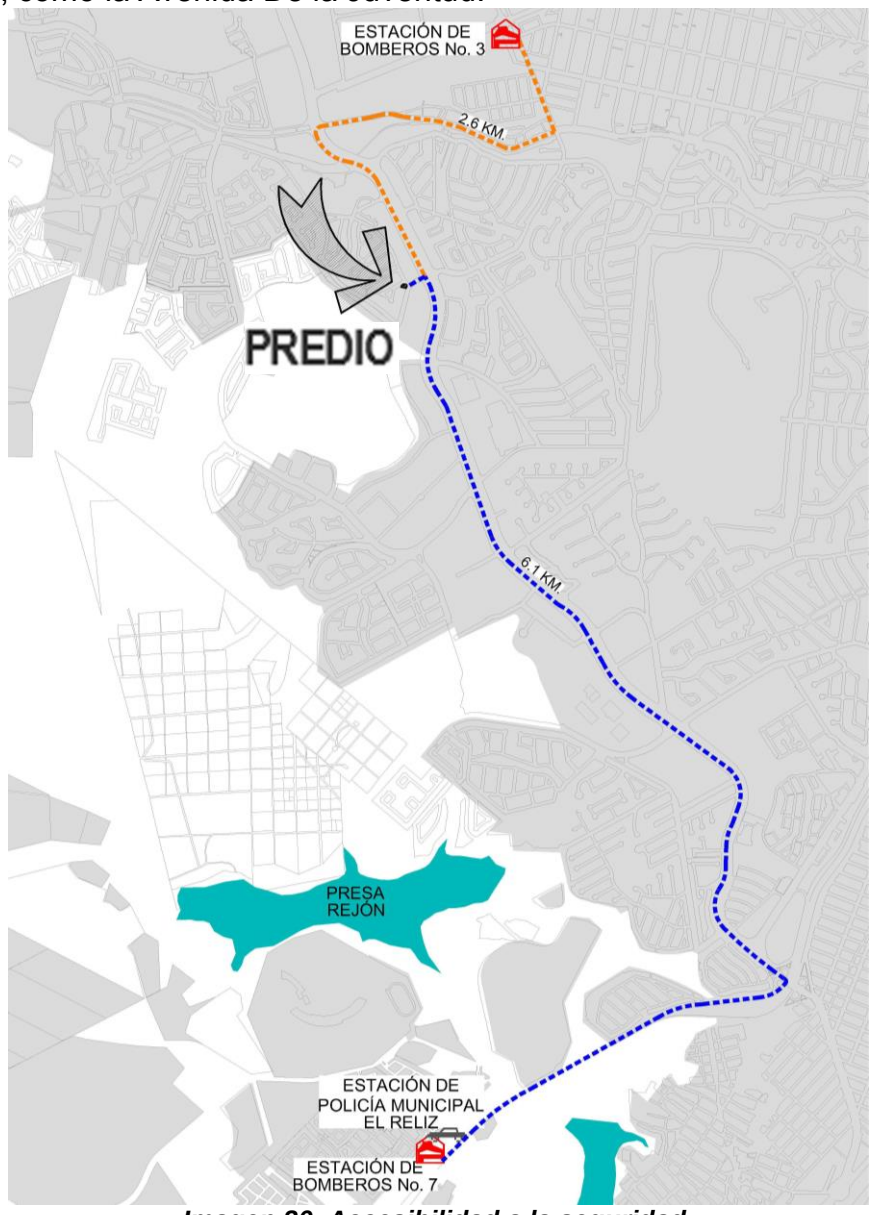


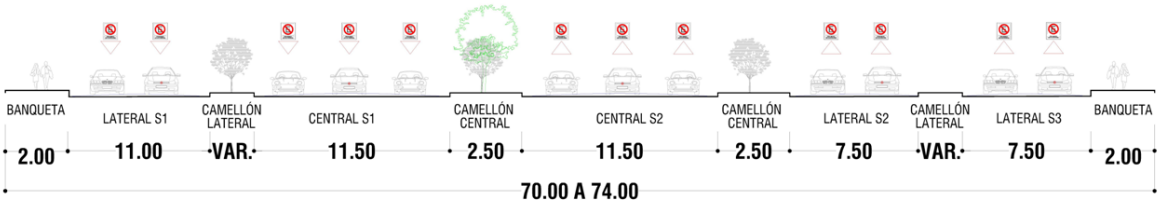
Imagen 20. Accesibilidad a la seguridad.
Fuente: Elaboración propia.

Estructura vial

El proyecto es fácilmente accesible desde Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, vialidad de primer orden en buenas condiciones, además que es uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua, nace desde el

distribuidor vial que hay en la Carretera Panamericana, y la recorre de norte a sur poniente de la ciudad, conectando los Sub centros Norte y Sur Poniente. Su longitud es de 11 km aproximadamente y actualmente cuenta con 5 carriles por sentido.





PERIF. DE LA JUVENTUD
AV. DE LA CANTERA A AV. POLITÉCNICO NACIONAL

Otras de las vialidades importantes que se conectan con la Av. De la Juventud, son las siguientes:

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



Imagen 21. Vista de la prolongación de la Av. La Cantera.

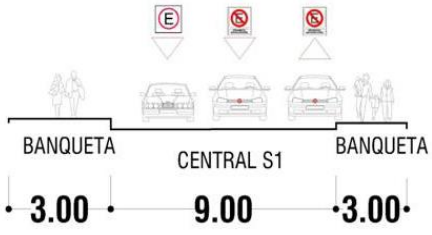


Existen otras vialidades de carácter local que da acceso al área de aplicación que es la Avenida George Washington con una sección de 26 metros, vialidad que se encuentra en una primer etapa desde la avenida De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, hasta la calle Monte Kea, ya que culmina en un predio en breña.



Imagen 22. Vista de la prolongación de la Av. Washington

Otra vialidad que da acceso al predio es la C. Montes Americanos con una sección de 15 metros, que da acceso al fraccionamiento como Cumbres III etapa y a los fraccionamientos La Cantera



Transporte público.

En la actualidad existe el transporte público Vive Bus, su ruta troncal empieza en la Av. Homero, que para llegar hasta este punto existen rutas alimentadoras la que corresponde a esta zona es la ruta RA-08 o Ruta 5 Norte, proveniente de la Zv. La Cantera e incorporándose a la Av. De la Juventud hacia el norte de la ciudad, con frecuencia de paso aproximado de 20 minutos.

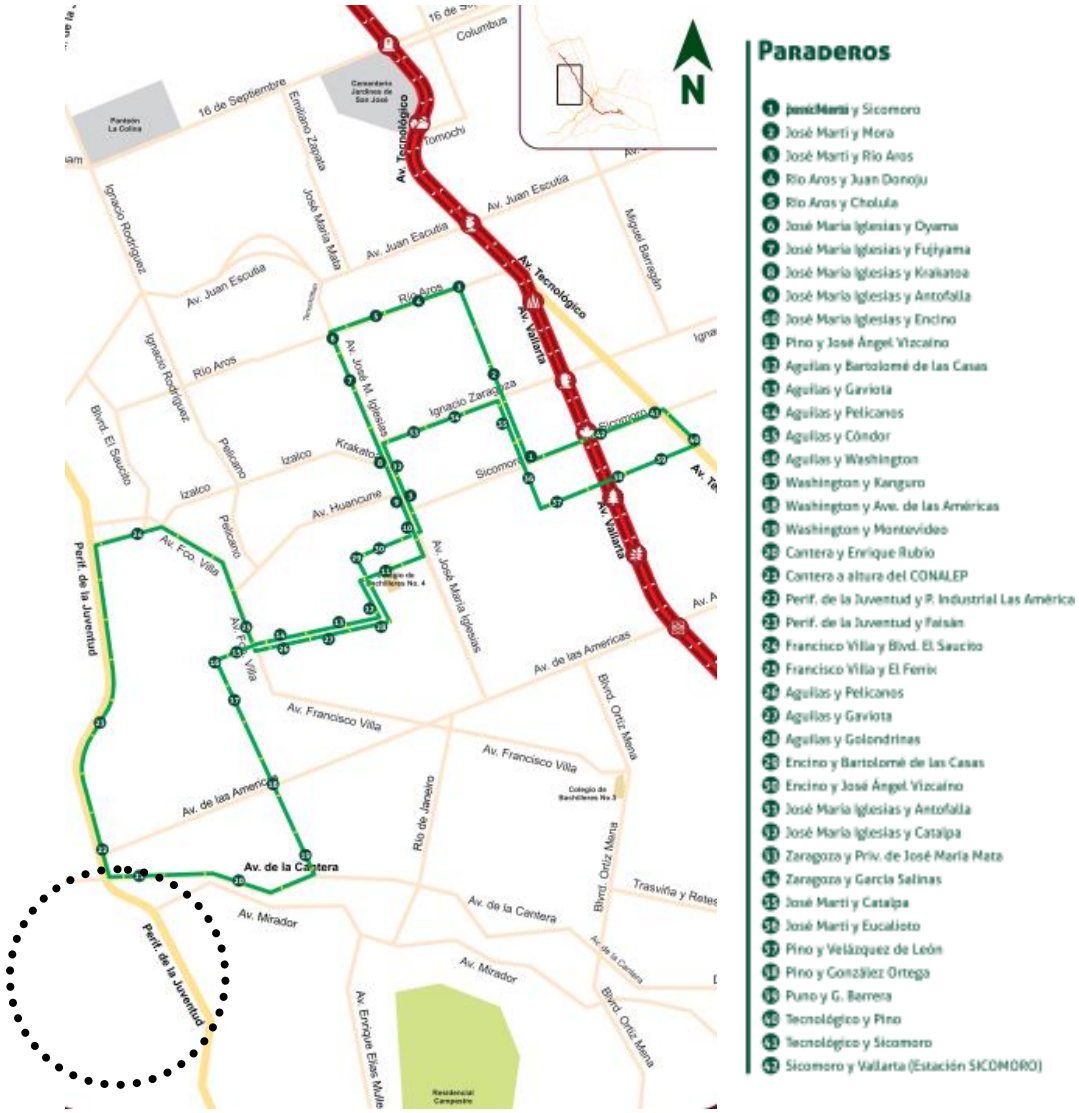


Imagen 23. Rutas de transporte público existentes.
Fuente: Vivebus

Infraestructura existente

La zona de aplicación, cuenta con todos los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica, dos plantas de tratamiento de aguas residuales, agua potable y drenaje (ver plano D-11). A continuación se muestra la cobertura de servicios públicos prestados a la comunidad.

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

4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Riesgos Hidrometeorológicos: En cuestión de este tipo de riesgos de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentra lejano a este tipo de vulnerabilidad, ya que al norte del área de aplicación pasa un escurrimiento a más 700 Mts. y al sur del predio otro escurrimiento con 1,000 Mts. de distancia, quedando fuera del alcance del área federal requerida; además de un Punto de riesgo de inundación a mas de 400 Mts. de distancia, ubicado del otro lado de la avenida De la Juventud con escurrimientos en dirección opuesta al área de aplicación, por lo que no representa ningún tipo de riesgo, además que se localiza en topografía en altos, en la siguiente imagen se muestran los riesgos de la zona, las aguas pluviales drenan hacia el Norte hasta el arroyo La Cantera.

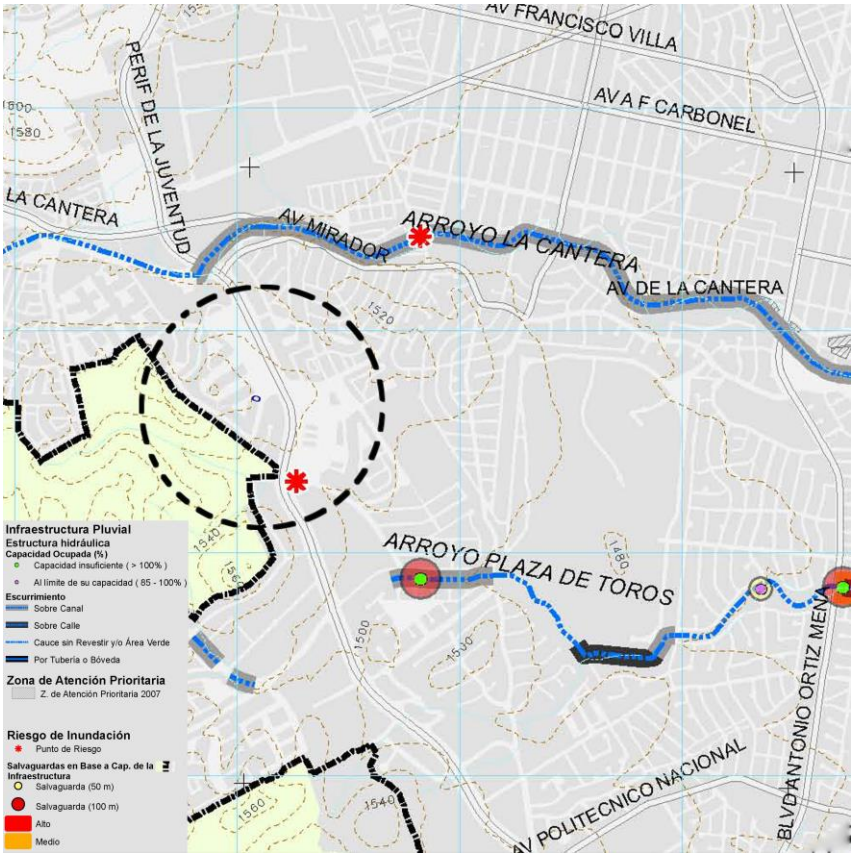


Imagen 24. Plano de riesgos hidrometeorológicos del PDU vigente.

Riesgos Antropogénicos, no representa ningún tipo de problema, ya que no se ubica cercano a algún tipo de riesgo.

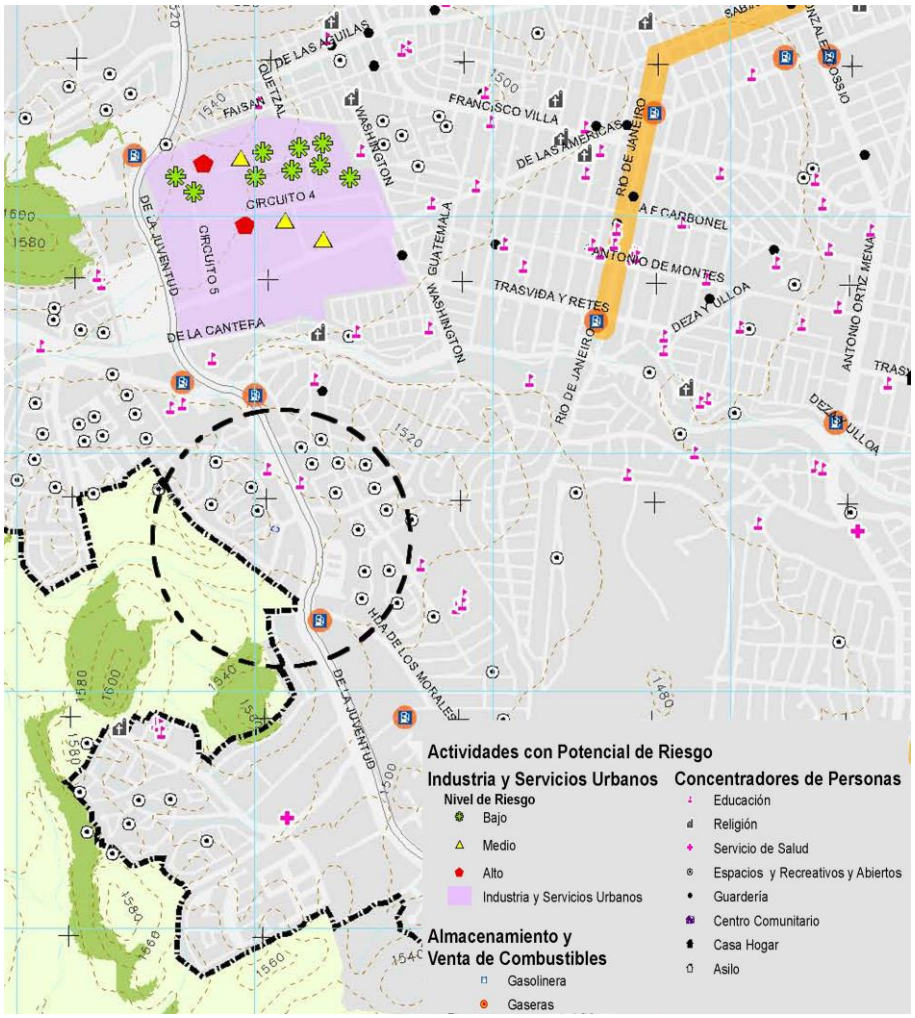


Imagen 25. Plano de riesgos Antropogénicos del PDU vigente.

4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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

1. En los últimos años las actividades económicas en el sector terciario se incrementaron en un 6%.

2. El predio colinda con los fraccionamientos Cumbres y La Cantera, que es una zona ya consolidada y urbanizada, ubicada al norte, poniente y sur del predio. Y al frente del predio colinda con la C.. Montes Americanos y Av. G. Washington.

3. La avenida De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta es el eje troncal que organiza la movilidad del sector norte hacia el sur y viceversa, que tiende a consolidarse como un corredor de comercio y servicios, misma que es uno de los principales accesos al predio.

4. Además se localiza cercano al predio otra vialidad importante con actividades comercio y servicios, al igual que educativos y habitacionales; lo que permite la movilidad local en el sentido oriente y poniente denominada como Av. La Cantera.

5. El ámbito de estudio de este instrumento de planeación (poniente de la ciudad) se ha caracterizado por ser una zona con uso mayormente de comercio y servicios y habitacional H-25.

6. La vivienda en la zona de estudio, se agrupa básicamente en vivienda de interés medio alto, no todos los predios se encuentran construidos, por lo tanto algunas de las viviendas se encuentran desocupadas.

7. Los comercios y servicios se localizan a los costados de la Avenida Periférico de la Juventud, generando núcleos de actividad, localizándose tiendas de autoservicio, plazas comerciales, complejos de oficinas, entre otros.

8. El predio se encuentra en breña o baldío, rodeado con una barda perimetral, en un área totalmente urbanizada.

9. No cuenta con afectaciones ni riesgos hidrometeorológicos, ni antropogénicos de ningún tipo; sin embargo el área de estudio colinda con la falla Los Nietos; además que se encuentra en área de riesgo por deslizamientos y erosión, el cual se deberán de considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y para seguridad los futuros usuarios.

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

5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

AMBITO ESTATAL

5.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2010-2016

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

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

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

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

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

Objetivo 2. Actualizar el marco normativo estatal en materia de Desarrollo Urbano.
2.1 Fortalecer las administraciones municipales en materia de desarrollo urbano a través de los instrumentos legales y reglamentos de planeación urbana.

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

AMBITO MUNICIPAL

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

La Ley de Planeación se define como la ordenación racional y sistemática de acciones que regulen y promuevan la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y las leyes.

Objetivo2. Servicios públicos de Calidad y Transformación Urbana

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

OBJETIVO 2.1

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

Estrategia 2.1.1 Incrementar la infraestructura para optimizar el servicio de limpieza y recolección de basura.

Estrategia 2.1.2 Mejorar el sistema de disposición y manejo de residuos sólidos mediante la modernización de la operación del Relleno Sanitario.

OBJETIVO 2.2

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

Estrategia 2.2.1 Mejorar las condiciones actuales de vialidades en la ciudad y zona rural.

Estrategia 2.2.2 Incrementar la infraestructura social urbana.

Estrategia 2.2.3 Incrementar la infraestructura y equipamiento vial.

Estrategia 2.4.2 Actualizar y mejorar la normatividad e instrumentos tendientes a densificar la mancha urbana, incluyendo la participación de la sociedad.

OBJETIVO 2.6

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

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

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

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

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:

Atendiendo a su género y rango de magnitud se clasificará en:

A. Habitación:

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

B. Oficinas:

a) Administración pública, tales como tribunales, juzgados, oficinas y similares:
   i. Más 1000 metros2, y
   ii. Hasta 100 metros2 sin atención al público.
b) Administración Privada, oficinas en general:
   i. Hasta 100 metros2;
   ii. De 100 a 1,000 metros2, y
   iii. De más de 1,000 metros2

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

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

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

Si en un predio con zonificación de usos mixtos se pretende alojar vivienda y usos no habitacionales, el número máximo de viviendas y el número máximo de metros cuadrados a construir, será el que se obtenga de respetar el COS, el CUS, la altura y la misma zonificación;

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

I. Habitacional: Se refiere a la vivienda urbana;

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

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

IV. De abasto;

V. De comercio y servicios, o

VI. Mixtos.

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

El Plan de Desarrollo Urbano, fue publicado en Diciembre del 2009 en el Periódico Oficial del Estado.

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

Dentro de los objetivos generales del PDU 2040 son:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Estructurar a partir de centralidades, al conformar subcentros, reforzar la presencia y conectividad del espacio público y reactivar el centro histórico.
- Ofrecer usos mixto e intensificar y densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para el peatón y ciclistas, y elevar la eficiencia del transporte motorizado apoyando el servicio público.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.

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

Las Políticas de Desarrollo Urbano son:

a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad
b) La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
c) La recuperación del Centro Histórico
d) La regeneración urbana
d) La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
f) La conservación del patrimonio natural y construido; *Mención específica merecen los cauces de escurrimientos pluviales que atraviesan la ciudad. Estos cauces a su paso por el espacio urbano deberán ser objeto no propiamente de restauración ecológica sino de forestación para permitir su aprovechamiento como espacios recreativos y para la forestación de la ciudad, caso que aplica a este instrumento de planeación.*
g) La diversificación y mezcla de usos del suelo
h) La mitigación de riesgos
i) La sostenibilidad ambiental
j) El desarrollo social
k) El desarrollo económico y la competitividad

El predio se encuentra en un uso de suelo habitacional H25, pero se pretende un giro Mixto Intenso, por tanto las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO

USO	DENSIDAD		VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO /LATERAL	ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS				
"M", MIXTO	M3	MIXTO INTENSO	35	140	120 m2	0.8	3	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	10.00	SEGÚN PROYECTO	NO ESP.	SEGÚN PROYECTO
	M2	MIXTO MODERADO	45	180	250 m2	0.7	2.5	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	15.00	SEGÚN PROYECTO	NO ESP.	SEGÚN PROYECTO
	M1	MIXTO BAJO	60	240	400 m2	0.6	2.5	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	20.00	SEGÚN PROYECTO	NO ESP.	SEGÚN PROYECTO
	MS	MIXTO SUBURBANO	45	180	800 m2	NO ESP.	NO ESP.	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	NO ESP.	SEGÚN PROYECTO
	MSII	MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000 m2	NO ESP.	NO ESP.	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	NO ESP.	SEGÚN PROYECTO

Mixto Intenso (M3). Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro Urbano, Subcentros, Corredores Estratégicos y Centros Distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Así mismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo a condicionado a Estudio de Impacto Urbano ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

6. ESTRATEGIA

6.a. ESTRATEGIA GENERAL

6.a.i. MODELO DE DESARROLLO

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

El modelo descrito en dicho documento plantea la necesidad de modificar el patrón de urbanización que hasta ahora se ha venido dando, caracterizado por una extensa dispersión provocada por el crecimiento urbano periférico con abundantes espacios vacíos al interior, lo que ha propiciado grandes distancias que demandan un excesivo uso de vehículo privado como forma de movilidad.

En este sentido el PDU 2040, considera los siguientes elementos que aplican a ésta propuesta con giro Industrial de bajo impacto:

- Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos mejorando sustancialmente el aprovechamiento del espacio, para que los Chihuahuenses disfruten de espacios públicos y áreas verdes.
- Que se de continuidad a la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos.
- Con restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo, solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos.

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

6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO

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

1. Crecimiento integral y continuo de la ciudad.

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

2. El desarrollo económico y la competitividad

El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores

ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad, los cuales se abordaran a continuación, definiendo las estrategias generales y específicas que se habrán de seguir para atenderlos.

6.c. ESTRATEGIA URBANA

La estrategia de urbanización propone un uso de suelo **Mixto Intenso**, donde se puedan dar usos compatibles al mismo.

El predio cuenta con factibilidad para la introducción de los servicios e infraestructura urbana promoviendo el aprovechamiento de un predio baldío con aptitud comercial y de servicios debido a sus colindancias principales con giro compatible.

El modelo descrito en este documento plantea la necesidad de modificar el uso de suelo habitacional H25, con el patrón de urbanización que hasta ahora se ha establecido en la zona, para convertirlo en uso de suelo Mixto Intenso y de esa manera homogenizar la el corredor estratégico formado por una franja comercial proveniente desde el norte hacia el sur de la ciudad, que se incorpora por la avenida George Washington en donde albergan edificios con giro de oficinas.

Según la tabla de compatibilidad de usos de suelo, el giro de Mixto Intenso, es compatible con los siguientes usos:

- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda plurifamiliar.
- Centros comunitarios y culturales.
- Instalaciones deportivas y recreativas.
- Consultorios y dispensarios hasta 300 m2.
- Servicios postales y mensajería hasta 50m2.
- Puestos de socorro y central de ambulancias.
- Consultorios de más de 300m2, centros de salud y clínica en general.
- Bibliotecas y hemerotecas.
- Templos, lugares para culto y convenios.
- Estaciones y central de bomberos.
- Centro de atención, asilos, enfermedades crónicas y protección social.
- Centros de rehabilitación de adicciones.
- Galerías de arte y museos.
- Estadios, arenas, rodeos, equitación y lienzos charros.
- Servicios postales y mensajería más de 51m2 a 300m2.
- Estaciones de policía, garitas de vigilancia.
- Auditorios, teatros, cines y centros de convenciones.
- Preparatorias, centros de educación superior y centros de capacitación.

- Centros de investigación y laboratorios de capacitación.
- Academias y escuelas especiales.
- Hoteles, moteles y albergues hasta de 100 cuartos.
- Casa de huéspedes.
- Hoteles y moteles de más de 100 cuartos.
- Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50m2
- Oficinas hasta 50m2.
- Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300m2.
- Farmacias
- Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos para el hogar hasta 50m2.
- Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300m2.
- Tiendas de autoservicio hasta 300m2.
- Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51m2 hasta 300m2.
- Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300m2.
- Cafés, fondas y restaurantes.
- Oficinas desde 51m2 hasta 300m2.
- Ropa y calzado, artículos domésticos, videoclubs, joyería, papelería regalos y libros hasta 300m2.
- Sucursales de banco e instalaciones bancarias.
- Veterinarias, estética canina y tienda de mascotas.
- Estacionamiento de vehículos.
- Sitios de taxi.
- Taller de enderezado y pintura de vehículos.
- Taller de servicio y reparación hasta 300m2.
- Taller de servicio y reparación de más de 300 m2.
- Lavado de vehículos.
- Expendios de licor o cerveza.
- Baños públicos, sauna, salones de masaje.
- Club social y salones de fiestas infantiles.
- Oficinas de más de 300 m2.
- Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados.
- Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas.
- Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300m2.
- Terminales de sistema de transporte colectivo.
- Estaciones de radio y tv.
- Agencia automotriz.
- Renta de vehículos y maquinaria.
- Venta de materiales pétreos, refaccionarias y ferreterías de más de 300m2.
- Almacenamiento y distribución de productos perecederos.
- Almacenamiento y distribución de productos no perecederos.
- Depósitos múltiples de madera y vehículos y de maquinaria.

- Herrería, blockera, tornos, carpintería, soldadura.
- Parques, jardines y áreas de recarga acuífera.
- Deshuesadero de automóviles (yonkes) y materiales reciclables.
- Terminales de autrotransporte y central camionera.
- Helipuertos
- Servicios funerarios y crematorios.
- Centros antirrábicos, de cuarentena y hospitales veterinarios.
- Antenas, mástiles y torres de más de 30m de altura.
- Depósitos y tanques de agua de más de 1,000 m3.
- Estaciones de bombeo y carcamo
- Torres de telecomunicaciones
- Estaciones eléctricas o subestaciones.
- Instalaciones, servicio de telefonía y cable
- Diques, pozos, represas, presas y canales.

De acuerdo a los usos permitidos y compatibles y a la normatividad vigente es que éste predio de propiedad privada podrá establecerse como uso Mixto Intenso. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo, ya que en la zona se localizan usos de suelo de tipo comercial, oficinas y de servicios, debido a la cercanía con la avenida De la Juventud y la avenida George Washington; además de los usos de suelo habitacionales que rodean la zona de aplicación, aprovechando la estratégica ubicación.

6.d. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

En la zonificación secundaria se tomó en cuenta las pendientes topográficas para el desarrollo del proyecto, la zona se encuentra totalmente urbanizada.

La propuesta se refiere al uso de suelo mixto intenso, compatible con la zona, lo que implica la posibilidad de desarrollar complejo de oficinas complementada con usos habitacionales de menor proporción y congruentes con la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU vigente, ver plano E-01.

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



Imagen 26. Zonificación Secundaria propuesta.

El esquema urbano propuesto absorberá al interior del predio los impactos que implica el desarrollo de actividad mixta en un entorno con uso comercial y de servicios y habitacional donde se localiza, con una estratégica ubicación de estacionamiento, circulaciones, áreas verdes y/o accesos vehiculares para su integración con el resto de la ciudad conectada con la vialidad principal Av. De la Juventud, mediante un proyecto que se tendrá que autorizar por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.

Una vez definido el anteproyecto se deberán seguir los criterios respecto el lote mínimo, el COS y CUS, etc, además de considerar criterios de sustentabilidad en la edificación y colocar pisos con acabados permeables y procurar mayor porcentaje de áreas libres.

En el siguiente esquema, se consideran los movimientos vehiculares desde el contexto, se incluyen los accesos y salidas y movimientos vehiculares para accesar al predio desde la avenida De la Juventud, y de la vialidad primaria Av. De la Cantera; con el fin de que se desarrollen al interior del predio, los impactos que implique el desarrollo de la actividad mixta sin afectar a colindantes.

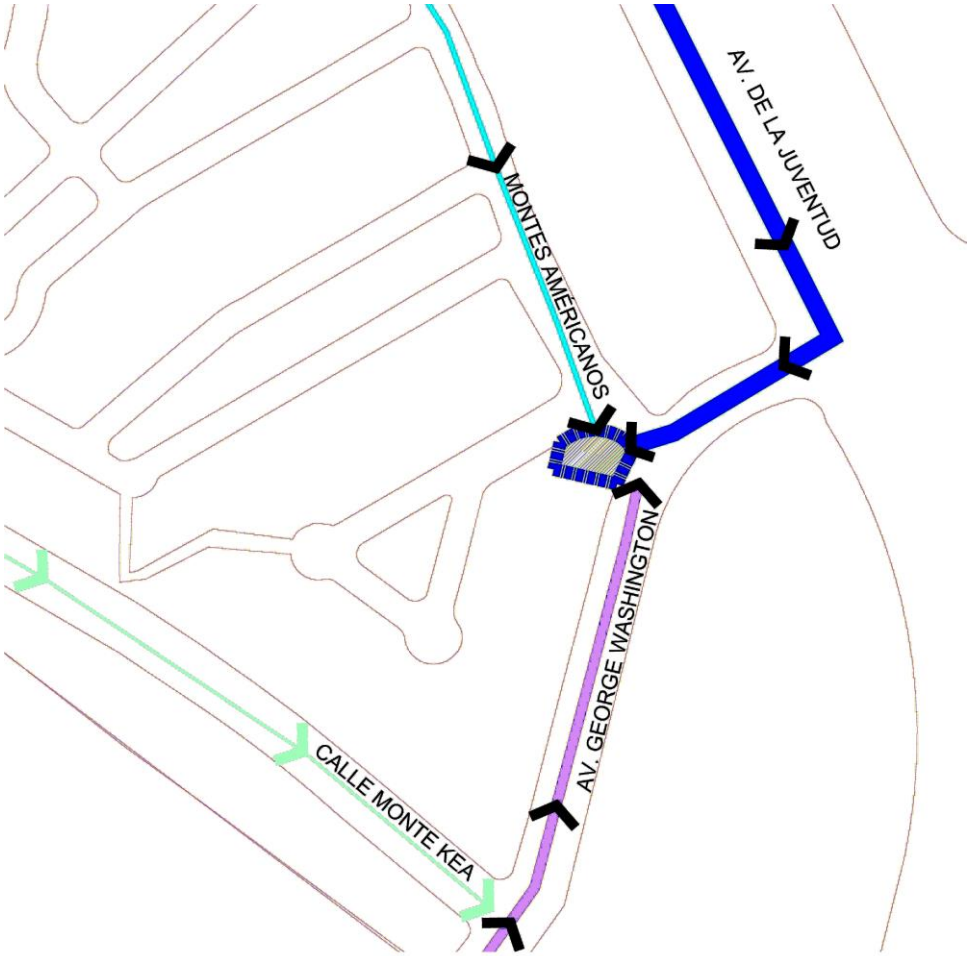


Imagen 27. Esquema conceptual de emplazamiento del comercio y accesibilidad.

Aun no se cuenta con proyecto, pero se deberán de considerar los movimientos de carga y descarga y la ubicación de estacionamientos; de igual manera se recomienda que al momento de presentar el proyecto ejecutivo se incluya el Estudio Impacto Vial para sustentar las capacidades de la estructura vial existente y planeada para el desarrollo de la propuesta.

Escurrimiento pluvial.

Para garantizar un adecuado escurrimiento pluvial en la zona, se deberá realizar propuesta específica de desalojo y conducción de agua pluvial con destino al escurrimiento natural generado por la topografía del sitio, ubicado al noreste del predio, considerando en la propuesta de desarrollo la posibilidad de acondicionar áreas permeables sobre superficies libres de construcción.

Los beneficios por el cambio de uso de suelo son los siguientes:

- Mejor aprovechamiento de la infraestructura instalada.
- Ocupación racional y eficiente del suelo, el cual cuenta con aptitud para el desarrollo de oficinas y habitacional.
- Homogeneidad de usos de suelo a lo largo de vialidades con colindancias comerciales.

- Posibilidad de promover una oferta de empleo.
- Participar en la consolidación urbana, mediante la ocupación de los baldíos de la ciudad.

6.e. INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, agua tratada, electricidad, alumbrado público, telefonía, entre otros.

El predio motivo de este documento, cuenta con infraestructura en las colindancias por lo que existen factibilidades para realizar las conexiones a los servicios antes señalados, previa autorización de los organismos operadores y la realización de las obras necesarias.

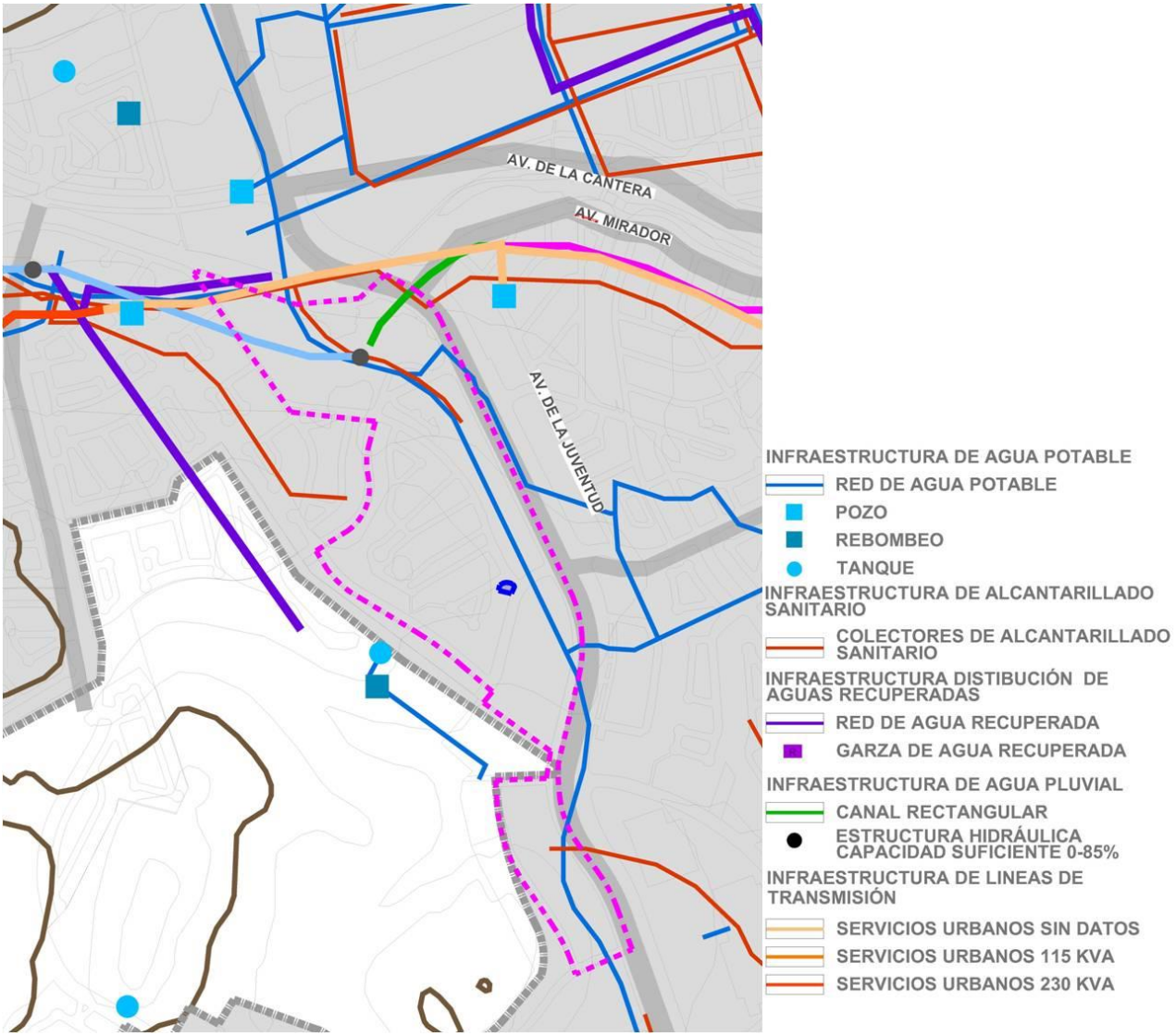
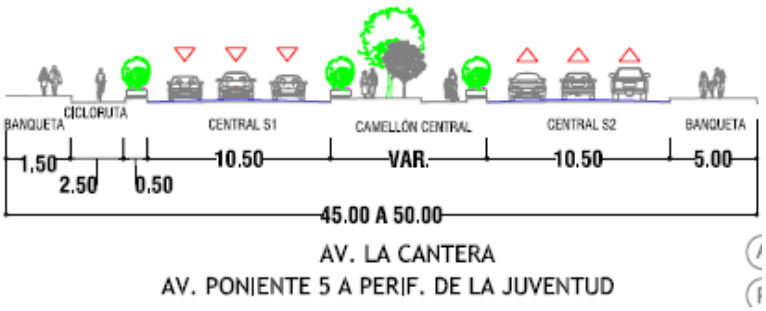


Imagen 28. Esquema infraestructura.

6.f. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La infraestructura vial que permite la accesibilidad la avenida De la Juventud con sección de 70-74.00 Mts., que es la vialidad regional más cercana al predio en estudio, y que permite la conexión con la Av. George Washington con sección de 26.00 Mts. localizadas al poniente de la ciudad de Chihuahua. Dicha vialidad se encuentra a menos 54 metros del sitio del proyecto.

Otro de los accesos provenientes del centro de la ciudad, es la avenida De la Cantera donde se establece una sección de 45-50.00 Mts. con tres carriles por sentido; dicha vialidad se intersecta con la calle Montes Americanos con sección de 15 mts con 2 carriles por sentido.



De acuerdo al giro de actividad mixto propuesto, se mencionan las múltiples opciones de accesibilidad al igual que las amplias secciones para el correcto desahogo vial.

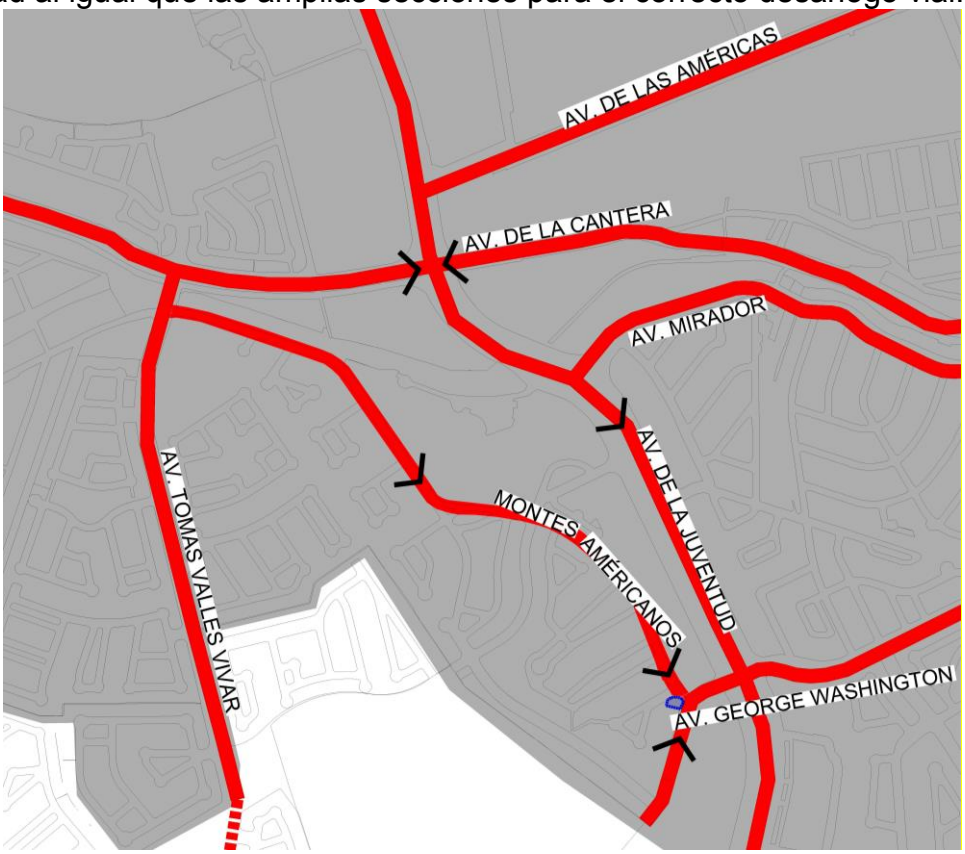
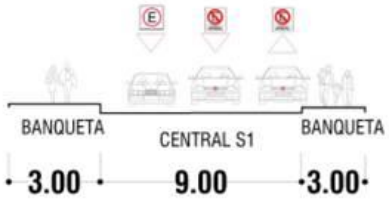


Imagen 29. Accesibilidad actual y futura al predio.

El derecho de vía actual de la calle frente al predio se deriva en 2 vialidades, una de ellas cuenta con 15 metros de derecho de vía completamente urbanizada nombrada como calle Montes Americanos, y la avenida George Washington de 26.00 Mts de sección, que se encuentra construida la primer etapa que comienza en la Av. De la Juventud, culminando entre la calle Monte de Kea y Cumbres del Pedregal.



MONTES AMERICANOS
HACIENDA LA CANTERA A AV. GEORGE WASHINGTON



AV. GEORGE WASHINGTON
AV. DE LA CANTERA A PERIF. DE LA JUVENTUD

Imagen 30. Secciones Viales frente al predio.

6.g. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

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

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

- Crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- El desarrollo económico y la competitividad.
- Ofrecer usos mixto e intensificar y densidades habitacionales.

Se propone una modificación de uso de suelo de Habitacional 13-25 Viv/Ha a **Mixto Intenso:**

- El predio cuenta con factibilidad para la introducción de los servicios e infraestructura urbana.
- Tiene aptitud comercial, de vivienda y servicios.
- Con ello se homogenizara el corredor estratégico en donde se sitúa la franja comercial y de servicios.
- De acuerdo con el PDU 2040 el giro mixto intenso es compatible con vivienda, comercio, oficinas, entre otros.
- En la zona se localizan usos de suelo además del habitacional, de tipo comercial, oficinas y de servicios.
- Se aprovecha la infraestructura instalada Se cuenta con la cobertura de infraestructura básica (Agua potable, drenaje sanitario y electricidad) para su consolidación.
- Promueve la oferta de empleo.
- Con accesibilidad vial para el uso propuesto.
- El predio se encuentra en breña o baldío, rodeado con una barda perimetral, en un contexto totalmente urbanizado.
- No presenta riesgo de inundación, y de acuerdo al análisis, no se encuentra cercano a riesgos hidrológicos.

7. INSTRUMENTACIÓN

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

Los agentes para la ejecución de cada una de las acciones antes descritas pertenecen al sector privado, fundamentalmente, aunque por Ley se requiere de la coparticipación del sector público y del sector social.

Esta instrumentación se enfoca en los siguientes puntos:
- La corresponsabilidad en la ejecución de la propuesta por parte del sector privado.
- La corresponsabilidad de acciones por parte del sector público.
- La participación del sector social.
- La programación de las acciones en el corto, mediano plazo.

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

	Periodo 1 año	Periodo 2 años
	2013-2014	2014-2016
Corto Plazo		
Mediano Plazo		

Acciones/ obras y servicios	Plazo	Fed	Edo	Mpio.	Priv.
1. Aprobación de la Modificación Menor para su publicación	CP			**X**	
2. Publicación en el periódico oficial del Estado	CP		**X**		
3. Estudios, Planeación y Anteproyecto	CP				**X**
4. Proyecto ejecutivo	CP				**X**
5. Trámites y licencias de construcción, así como la elaboración y aprobación del dictamen de Impacto Ambiental.	CP-MP				**X**
6. Autorización de los servicios de infraestructura	MP			**X**	
7. Conectarse a las redes e infraestructura al pie del predio.	CP				**X**

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

Corto plazo (CP). Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 año. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de planeación. Se debe iniciar los trámites y licencias para la construcción del proyecto, así como los accesos y dotación de la infraestructura troncal.

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

SIN TEXTO

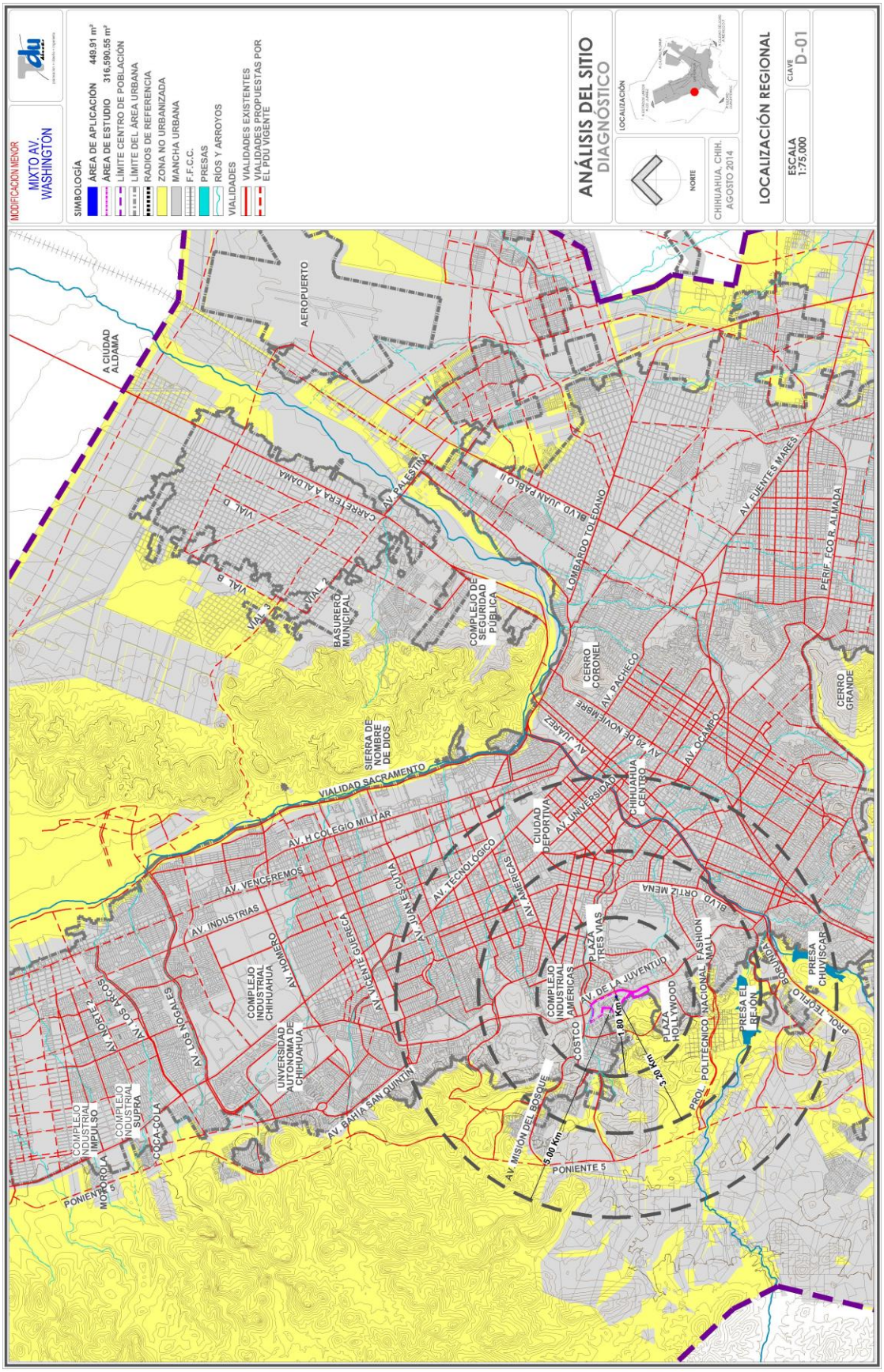
anexo gráfico



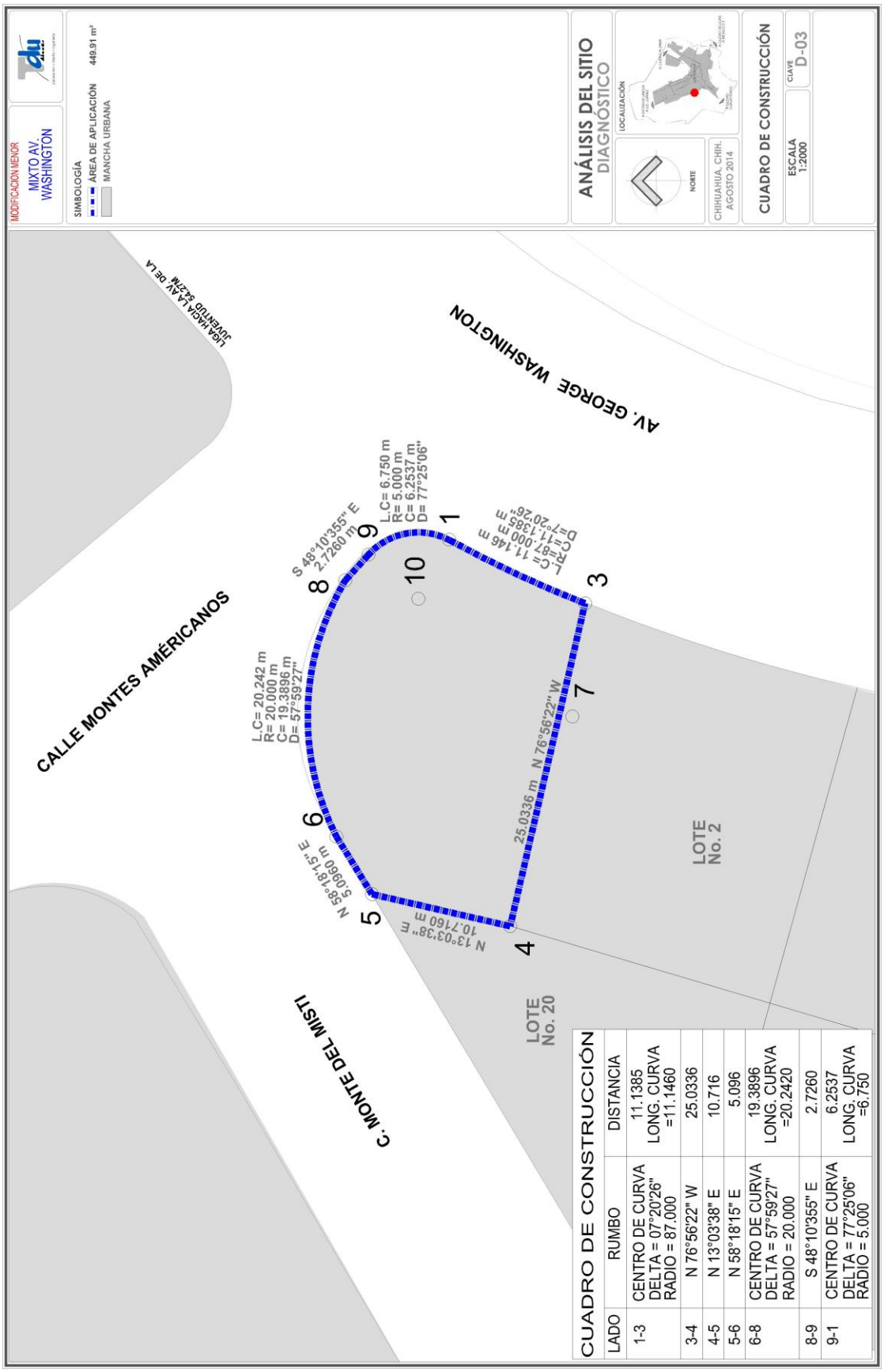
Modificación Menor

MIXTO AV. WASHINGTON

Chihuahua, Chih.

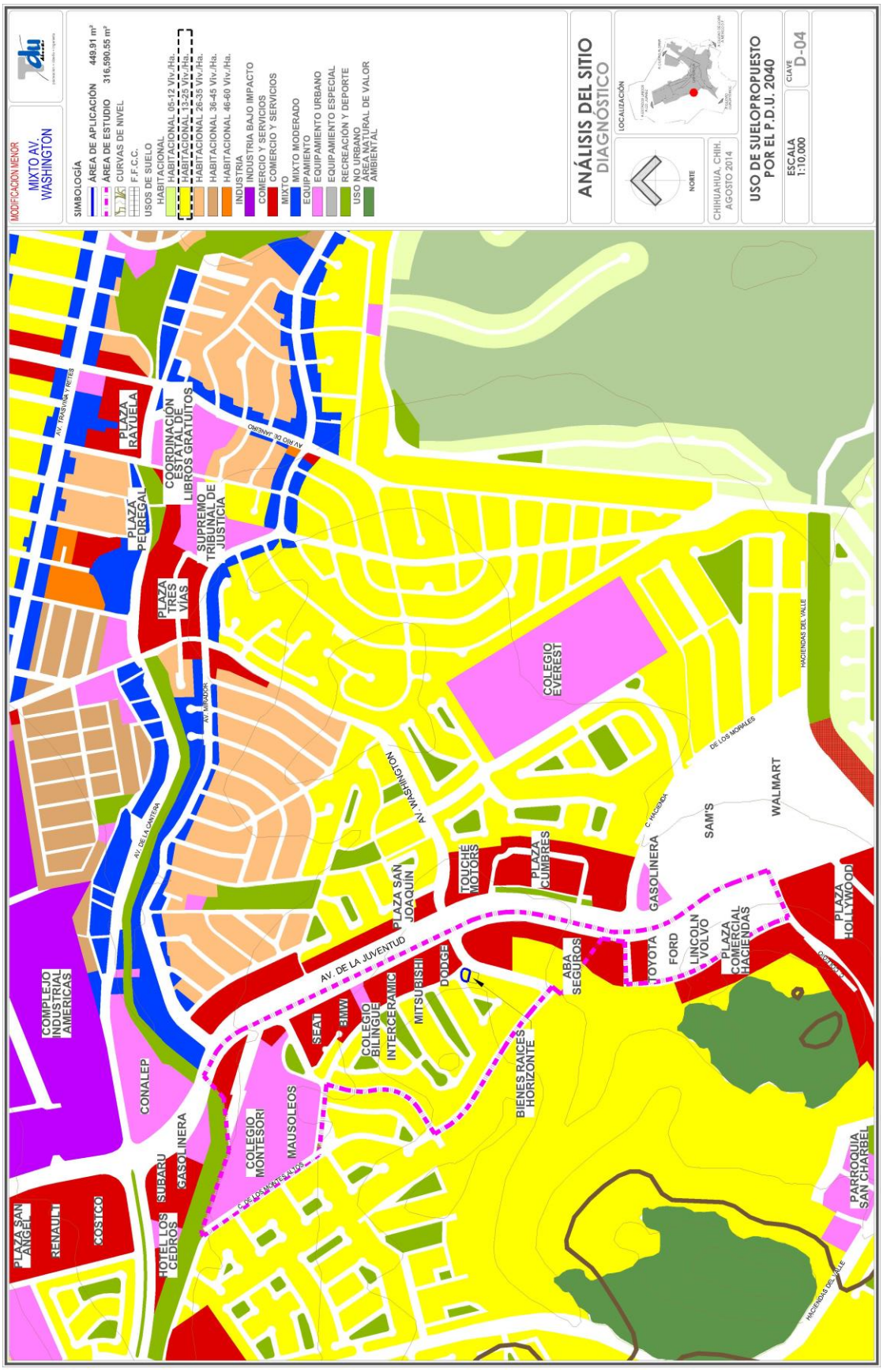

MODIFICACION MENOR
MIXTO AV. WASHINGTON
SIMBOLOGÍA
AREA DE APLICACIÓN 449.91 m²
ÁREA DE ESTUDIO 316,590.55 m²
LIMITE CENTRO DE POBLACIÓN
LIMITE DEL ÁREA URBANA
RADIOS DE REFERENCIA
ZONA NO URBANIZADA
MANCHA URBANA
F.F.C.C.
PRESAS
RÍOS Y ARROYOS
VIALIDADES
VIALIDADES EXISTENTES
VIALIDADES PROPUESTAS POR EL PDU VIGENTE
ANÁLISIS DEL SITIO
DIAGNÓSTICO
LOCALIZACIÓN
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH. AGOSTO 2014
LOCALIZACIÓN REGIONAL
ESCALA 1:75,000
CLAVE D-01
A CIUDAD ALDAMA
AEROPUERTO
CARRETERA A ALDAMA
AV. PALESTINA
VIAL D
VIAL B
VIAL 2
VIAL 1
BASURERO MUNICIPAL
COMPLEJO DE SEGURIDAD PÚBLICA
BLVD. JUAN PABLO II
LOMBARDO TOLEDANO
AV. FUENTES MARES
PERIF. FCO R. ALMADA
CERRO CORONEL
AV. PACHECO
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. JUAREZ
AV. OCAMPO
CERRO GRANDE
SIERRA DE NOMBRE DE DIOS
VIALIDAD SACRAMENTO
AV. H COLEGIO MILITAR
AV. VENCEREMOS
AV. INDUSTRIAS
AV. TECNOLOGICO
CIUDAD DEPORTIVA
AV. UNIVERSIDAD
CHIHUAHUA CENTRO
AV. AMERICAS
BLVD ORTIZ MENA
PLAZA TRES VIAS
AV. DE LA JUVENTUD
FASHION MALL
PLAZA HOLLYWOOD
COSTCO
PRESA EL RETON
PRESA CHUVISCAR
PROL. TEPEYAC
PROL. POLITECNICO NACIONAL
1.80 Km
3.30 Km
5.00 Km
AV. MISION DEL BOSQUE
PONIENTE 5
AV. BAHIA SAN QUINTIN
UNIVERSIDAD AUTONOMA DE CHIHUAHUA
COMPLEJO INDUSTRIAL CHIHUAHUA
AV. HOMERO
AV. VICENTE GUERECA
AV. JUAN ESCUTIA
AV. LOS NOGALES
AV. LOS ARCOS
AV. LOS PINOS 2
COMPLEJO INDUSTRIAL IMPULSO
COMPLEJO INDUSTRIAL SUPRA
COCA-COLA
MOTOROLA

MODIFICACION MENOR
MIXTO AV. WASHINGTON
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE APLICACIÓN 449.91 m²
ÁREA DE ESTUDIO 316,590.55 m²
LÍMITE DEL ÁREA URBANA
RADIOS DE REFERENCIA
ZONA NO URBANIZADA
MANCHA URBANA
RÍOS Y ARROYOS
VIALIDADES
VIALIDADES EXISTENTES
VIALIDADES PROPUESTAS POR EL PDU VIGENTE
ANÁLISIS DEL SITIO
DIAGNÓSTICO
LOCALIZACIÓN
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH. AGOSTO 2014
LOCALIZACIÓN DE ZONA DE ESTUDIO
ESCALA 1:15,000
CLAVE D-02
BLVD. ORTIZ MENA
SORIANA
PLAZA SICOMORO
AV. DE LA CANTERA
PLAZA TRES VIAS
AV. MIRADOR
AV. GEORGE WASHINGTON
SAM'S
WAL MART
ALSUPER
PROL. POLITECNICO NACIONAL
AV. DE LA JUVENTUD
1.80 Km
COLEGIO
PLAZA DEL SOL
OFFICE DEPOT
PLAZA HOLLYWOOD
HACIENDAS DEL VALLE
1.370 Km
TOYOTA
0.87 Km
INTERCERAMIC
COMPLEJO INDUSTRIAL AMÉRICAS
AV. AMERICAS
COSTCO
PLAZA SAN ANGEL

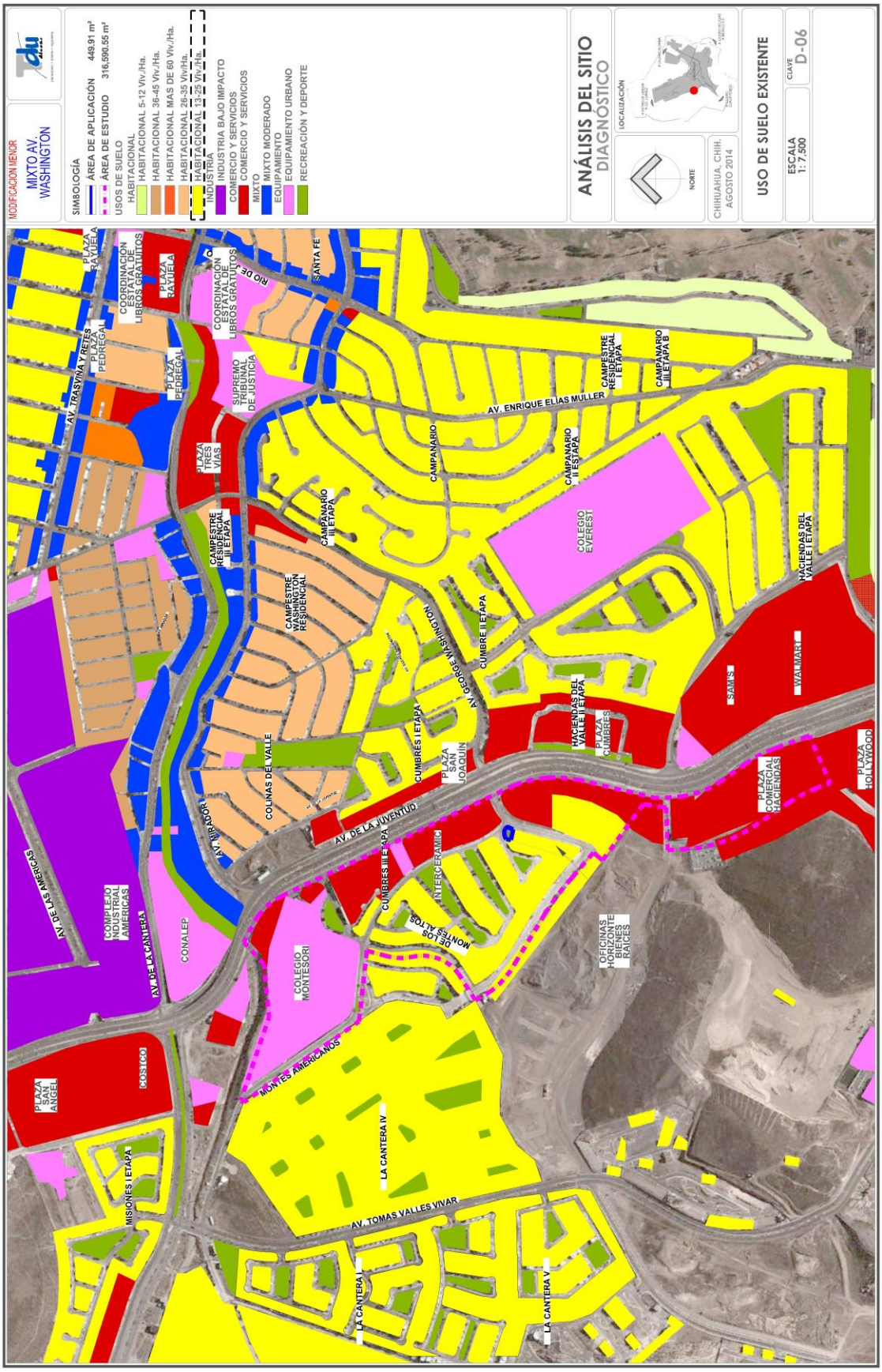


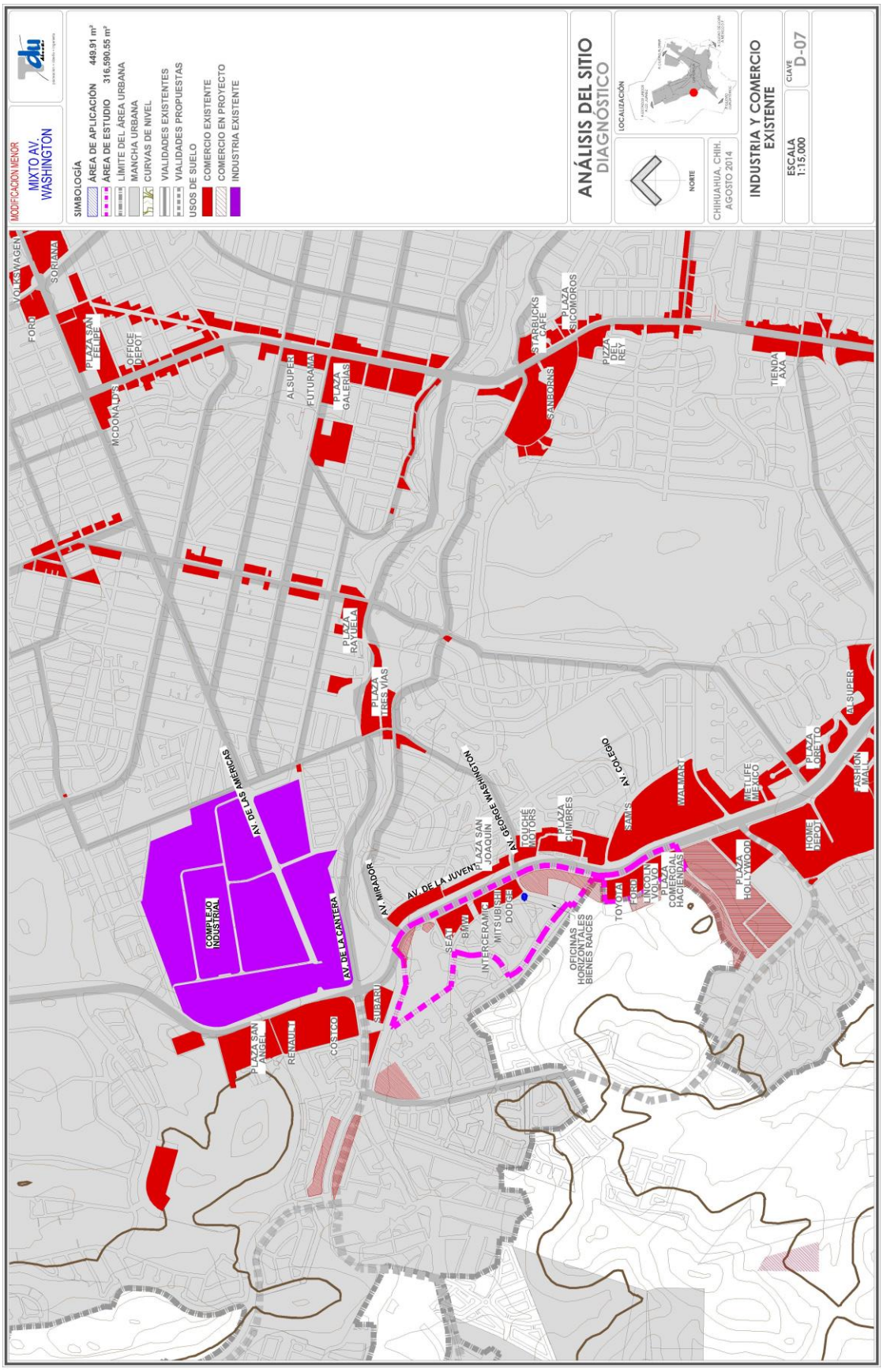
CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

LADO	RUMBO	DISTANCIA
1-3	CENTRO DE CURVA DELTA = 07°20'26" RADIO = 87.000	11.1385 LONG. CURVA =11.1460
3-4	N 76°56'22" W	25.0336
4-5	N 13°03'38" E	10.716
5-6	N 58°18'15" E	5.096
6-8	CENTRO DE CURVA DELTA = 57°59'27" RADIO = 20.000	19.3896 LONG. CURVA =20.2420
8-9	S 48°10'355" E	2.7260
9-1	CENTRO DE CURVA DELTA = 77°25'06" RADIO = 5.000	6.2537 LONG. CURVA =6.750


MODIFICACIÓN MENOR
MIXTO AV. WASHINGTON
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE APLICACIÓN 449.91 m²
ÁREA DE ESTUDIO 316,590.55 m²
CURVAS DE NIVEL
F.F.C.C.
USOS DE SUELO
HABITACIONAL
HABITACIONAL 05-12 Viv./Ha.
HABITACIONAL 13-25 Viv./Ha.
HABITACIONAL 26-35 Viv./Ha.
HABITACIONAL 36-45 Viv./Ha.
HABITACIONAL 46-60 Viv./Ha.
INDUSTRIA
INDUSTRIA BAJO IMPACTO
COMERCIO Y SERVICIOS
COMERCIO Y SERVICIOS
MIXTO
MIXTO MODERADO
EQUIPAMIENTO
EQUIPAMIENTO URBANO
EQUIPAMIENTO ESPECIAL
RECREACIÓN Y DEPORTE
USO NO URBANO
ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL
ANÁLISIS DEL SITIO
DIAGNÓSTICO
LOCALIZACIÓN
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2014
USO DE SUELO PROPUESTO
POR EL P.D.U. 2040
ESCALA 1:10,000
CLAVE D-04
PLAZA SAN ANGEL
RENAULT
COSTCO
HOTEL LOS CEDROS
SUBARU
GASOLINERA
COMPLEJO INDUSTRIAL AMERICAS
CONALEP
COLEGIO MONTESORI
MAUSOLEOS
AV. DE LA CANTERA
AV. TRES VIRA Y REYES
PLAZA RAYUELA
AV. RIO DE JANEIRO
COORDINACIÓN ESTATAL DE LIBROS GRATUITOS
PLAZA PEDREGAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PLAZA TRES VÍAS
AV. MANUFACTURA
AV. DE LA JUVENTUD
PLAZA SAN JOAQUIN
SEAT
BMW
COLEGIO BILINGÜE INTERCERAMIC
MITSUBISHI
DODGE
TOUCHE MOTORS
PLAZA CUMBRES
AV. WASHINGTON
COLEGIO EVEREST
BIENES RAICES HORIZONTE
ABA SEGUROS
TOYOTA
FORD
LINCOLN VOLVO
GASOLINERA
C. HACIENDA
SAM'S
WALMART
HACIENDAS DEL VALLE
DE LOS MORALES
PLAZA COMERCIAL HACIENDAS
PLAZA HOLLYWOOD
PARROQUIA SAN CHARBEL

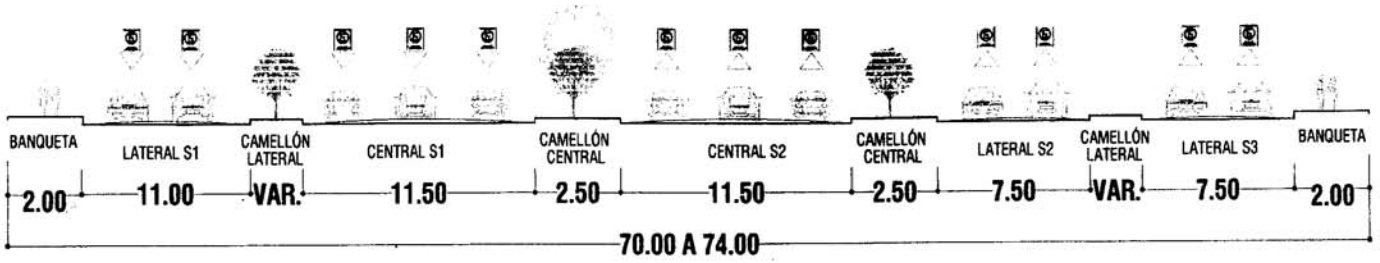
MIXTO AV. WASHINGTON
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE APLICACIÓN 440.91 m²
ÁREA DE ESTUDIO 316,500.55 m²
LÍMITE DEL ÁREA URBANA
MANCHA URBANA
RÍOS Y ARROYOS
TOPOGRAFÍA
PENDIENTES
ESCURRIMIENTOS
CUENCAS EN EL PREDIO
ESCURRIMIENTOS
DE 00 A 03 %
DE 03 A 06 %
DE 06 A 12 %
DE 12 A 18 %
DE 18 A 30 %
ANÁLISIS DEL SITIO
DIAGNÓSTICO
LOCALIZACIÓN
NORTE
TOPOGRAFÍA E HIDROLOGÍA
ESCALA 1: 20,000
CLAVE D-05
LA GALERA
ARROYO LA GALERA SUR
CHUV. V.
LA CANTERA
ARROYO LA CANTERA
ARROYO PLAZA DE TOROS
P. DE TOROS
RÍO CHUMISCAR
REJÓN


MODIFICACION MENOR
MIXTO AV. WASHINGTON
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE APLICACIÓN 449.91 m²
ÁREA DE ESTUDIO 316,590.55 m²
USOS DE SUELO
HABITACIONAL
HABITACIONAL 5-12 Viv./Ha.
HABITACIONAL 36-45 Viv./Ha.
HABITACIONAL MAS DE 60 Viv./Ha.
HABITACIONAL 26-35 Viv./Ha.
HABITACIONAL 13-25 Viv./Ha.
INDUSTRIA
INDUSTRIA BAJO IMPACTO
COMERCIO Y SERVICIOS
COMERCIO Y SERVICIOS
MIXTO
MIXTO MODERADO
EQUIPAMIENTO
EQUIPAMIENTO URBANO
RECREACIÓN Y DEPORTE
ANÁLISIS DEL SITIO
DIAGNÓSTICO
LOCALIZACIÓN
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2014
USO DE SUELO EXISTENTE
ESCALA 1: 7,500
CLAVE D-06
AV. TRASVIÑA Y RETES
PLAZA PEDREGAL
PLAZA RAYUELA
COORDINACION ESTATAL DE LIBROS GRATUITOS
PLAZA PEDREGAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
RIO DE SANTA FE
PLAZA TRES VIAS
AV. ENRIQUE ELIAS MULLER
CAMPESTRE RESIDENCIAL II ETAPA
CAMPANARIO III ETAPA B
CAMPANARIO
CAMPANARIO II ETAPA
CAMPESTRE WASHINGTON RESIDENCIAL
CAMPANARIO III ETAPA
COLEGIO EVEREST
HACIENDAS DEL VALLE I ETAPA
AV. GOBERNADOR WASHINGTON
CUMBRE II ETAPA
SAMS
WALMART
HACIENDAS DEL VALLE II ETAPA
PLAZA CUMBRES
CUMBRES I ETAPA
PLAZA SAN JOAQUIN
COLINAS DEL VALLE
AV. MIRADOR
AV. DE LA JUVENTUD
PLAZA COMERCIAL HACIENDAS
PLAZA HOLLYWOOD
AV. DE LAS AMERICAS
COMPLEJO INDUSTRIAL AMERICAS
AV. DE LA CANTERA
CONALEP
CUMBRES III ETAPA
INTERCERAMIC
MONTES ALTOS
COLEGIO MONTESORI
OFICINAS HORIZONTE BIENES RAICES
PLAZA SAN ANGEL
COSTCO
MONTES AMERICANOS
MISIONES I ETAPA
LA CANTERA IV
AV. TOMAS VALLES VIVAR
LA CANTERA I
LA CANTERA V

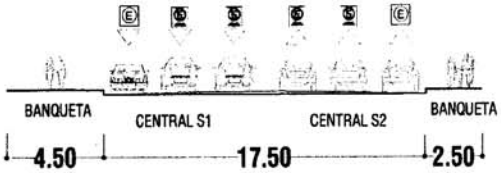

MODIFICACION MENOR
MIXTO AV. WASHINGTON
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE APLICACION 449.91 m²
ÁREA DE ESTUDIO 316,590.55 m²
LÍMITE DEL ÁREA URBANA
MANCHA URBANA
CURVAS DE NIVEL
VIALIDADES EXISTENTES
VIALIDADES PROPUESTAS
USOS DE SUELO
COMERCIO EXISTENTE
COMERCIO EN PROYECTO
INDUSTRIA EXISTENTE
ANÁLISIS DEL SITIO
DIAGNÓSTICO
LOCALIZACIÓN
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2014
INDUSTRIA Y COMERCIO EXISTENTE
ESCALA 1:15,000
CLAVE D-07
AV. DE LAS AMERICAS
AV. WASHINGTON
AV. MIRADOR
AV. DE LA JUVENTUD
AV. DE LA CANTERA
AV. COLEGIO
COMPLEJO INDUSTRIAL
PLAZA SAN ANGEL
COSTCO
RENAULT
SUBARU
SEAT
BMW
INTERCERAMIC
MITSUBISHI
DODGE
TOUCHÉ MOTORS
PLAZA SAN JOAQUIN
OFICINAS HORIZONTALES BIENES RAICES
TOYOTA
FORD
LINCOLN VOLVO
PLAZA COMERCIAL HACIENDAS
PLAZA HOLLYWOOD
PLAZA CUMBRES
SAMS
WALMART
METLIFE MEXICO
HOME DEPOT
PLAZA CRETTO
EL SUPER
FASHION MALL
PLAZA RAYUELA
PLAZA TRES VIAS
ALSUPER
FUTURAMA
PLAZA GALERIAS
MCDONALDS
OFFICE DEPOT
PLAZA SAN FELIPE
FORD
VOLKSWAGEN
SORIANA
STARBUCKS CAFE
SANBORNS
PLAZA SICOMOROS
PLAZA DEL REY
TIENDA AXA

MODIFICACIÓN MENOR
MIXTO AV. WASHINGTON
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE APLICACIÓN 449.91 m²
ÁREA DE ESTUDIO 316,590.55 m²
LÍMITE DEL ÁREA URBANA
MANCHA URBANA
RÍOS Y ARROYOS
F.F.C.C.
VIALIDADES EXISTENTES
ESTRUCTURA URBANA
POLÍGONOS DE CENTROS Y SUBCENTROS
SUBCENTRO URBANO
SUPERPONIENTE COBERTURA 3000 m.
CENTRO URBANO COBERTURA 5 000m
ANÁLISIS DEL SITIO
DIAGNÓSTICO
LOCALIZACIÓN
NORTE
ESTRUCTURA URBANA REGIONAL PDU 2040
ESCALA 1:35,000
CLAVE D-08
CU
SU
RADIO CENTRO URBANO=5000m
RADIO SUBCENTRO URBANO=3000m
AV. UNIVERSIDAD
AV. JUÁREZ
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. OCAMPO
AV. FLORES MAGÓN
AV. AMÉRICAS
BLVD. ORTIZ MENA
AV. DE LA JUVENTUD
AV. HACIENDAS DEL VALLE
PROL. TEOFILO BORUNDA
AV. MISIÓN DEL BOSQUE
CLÍNICA HOSPITAL
UNIDAD MEDICA DE PRIMER NIVEL
CLINICA DE SEGUNDO NIVEL
SANATORIOS
UNIDAD DE URGENCIAS
ESCUELAS DE NIVEL MEDIO SUPERIOR
SECUNDARIA GENERAL TÉCNICA
MUSEO
BIBLIOTECA
AUDITORIO Y SALA DE CONCIERTOS
MEDIATECA
CASA DE CULTURA
CENTROS DE COMPUTO O INFORMÁTICOS
CENTROS DE DESARROLLO COMUNITARIOS
CENTRO PARAPERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES
PLAZA CÍVICA
ESTACION DE TRANSFERENCIA DEL SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO
ENCIERRO Y MTO. DE AUTOBUSES Y UNIDADES DEL SIST. DE TRANS. COLECTIVO
SERVICIOS DE PAQUETERÍA Y MENSAJERÍA
MERCADO

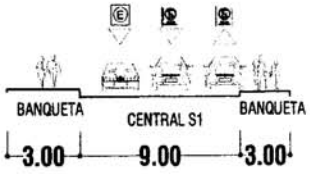
MODIFICACIÓN MENOR
MIXTO AV. WASHINGTON
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE APLICACIÓN 449.91 m²
ÁREA DE ESTUDIO 316,590.55 m²
RIOS Y ARROYOS
VIALIDADES
VIALIDADES PRIMER ORDEN EXISTENTES
VIALIDADES PRIMARIAS EXISTENTES
VIALIDADES SECUNDARIAS EXISTENTES
ACCESIBILIDAD
ANÁLISIS DEL SITIO
DIAGNÓSTICO
LOCALIZACIÓN
NORTE
ESTRUCTURA VIAL EXISTENTE
ESCALA 1:7,500
CLAVE D-09
AV. TRAVIESA Y REYES
AV. DE LAS AMERICAS
AV. DE LA CANTERA
AV. ENRIQUE ELIAS MULLER
AV. TOMAS VALLES VIVAR



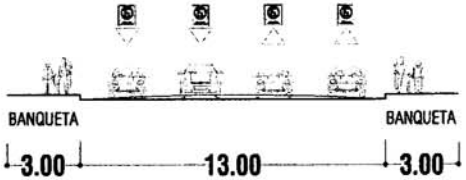
SECCIÓN A-A'
PERIF. DE LA JUVENTUD
AV. DE LA CANTERA A AV. POLITÉCNICO NACIONAL



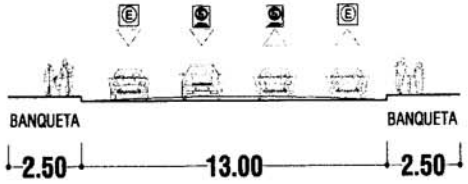
SECCIÓN B-B'
AV. LA CANTERA
PERIF. DE LA JUVENTUD A C. SALOMON ESPINOZA



SECCIÓN C-C'
MONTES AMERICANOS
HACIENDA LA CANTERA A AV. GEORGE WASHINGTON



SECCIÓN D-D'
AV. GEORGE WASHINGTON
AV. DE LA CANTERA A PERIF. DE LA JUVENTUD



SECCIÓN E-E'
DE LOS MONTES ALTOS
HACIENDA LA CANTERA A MONTE LOA

MODIFICACIÓN MENOR
MIXTO AV. WASHINGTON

SENTIDO VEHICULAR

PROHIBIDO ESTACIONARSE

ANÁLISIS DEL SITIO
DIAGNÓSTICO

NORTE

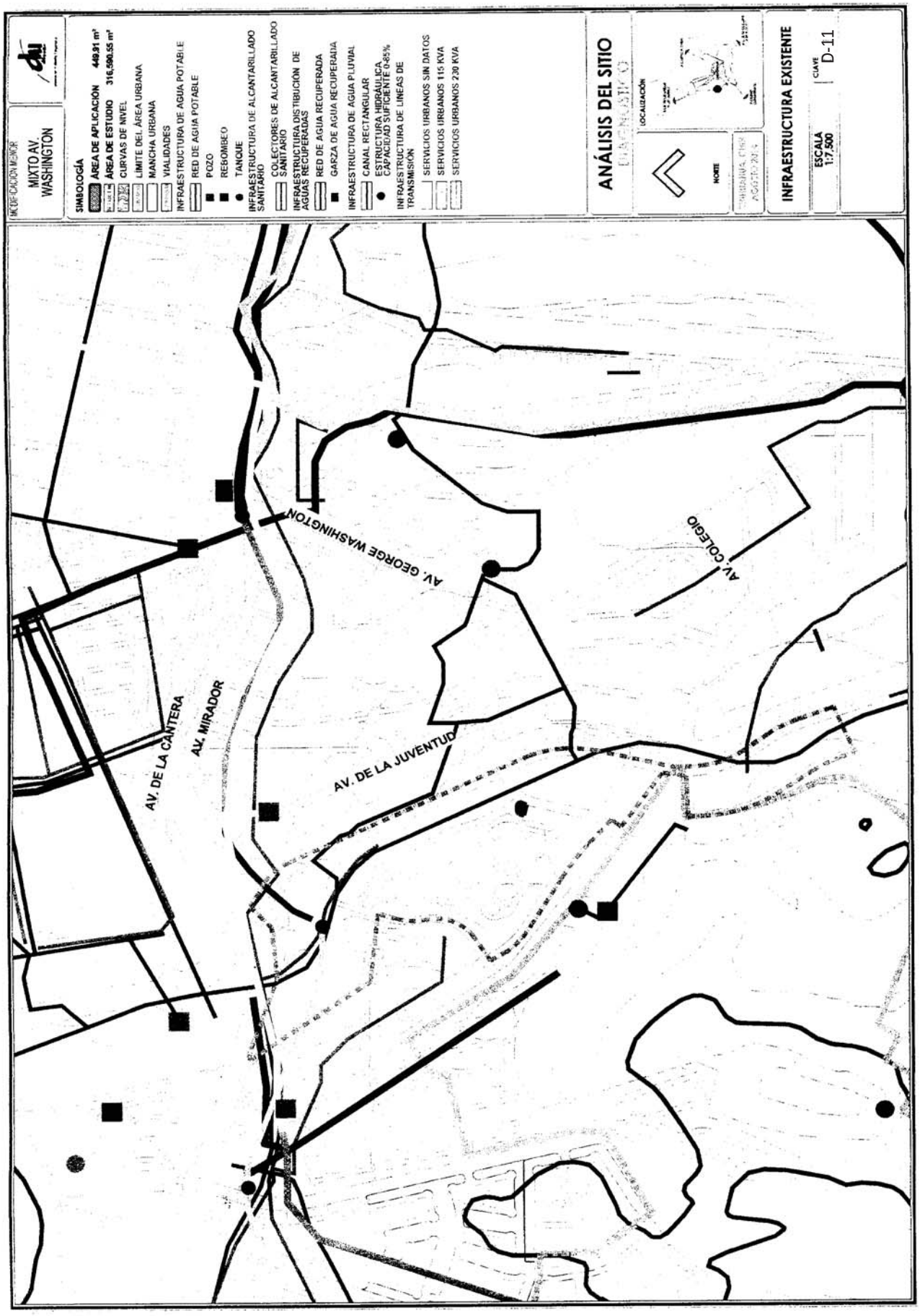
LOCALIZACIÓN

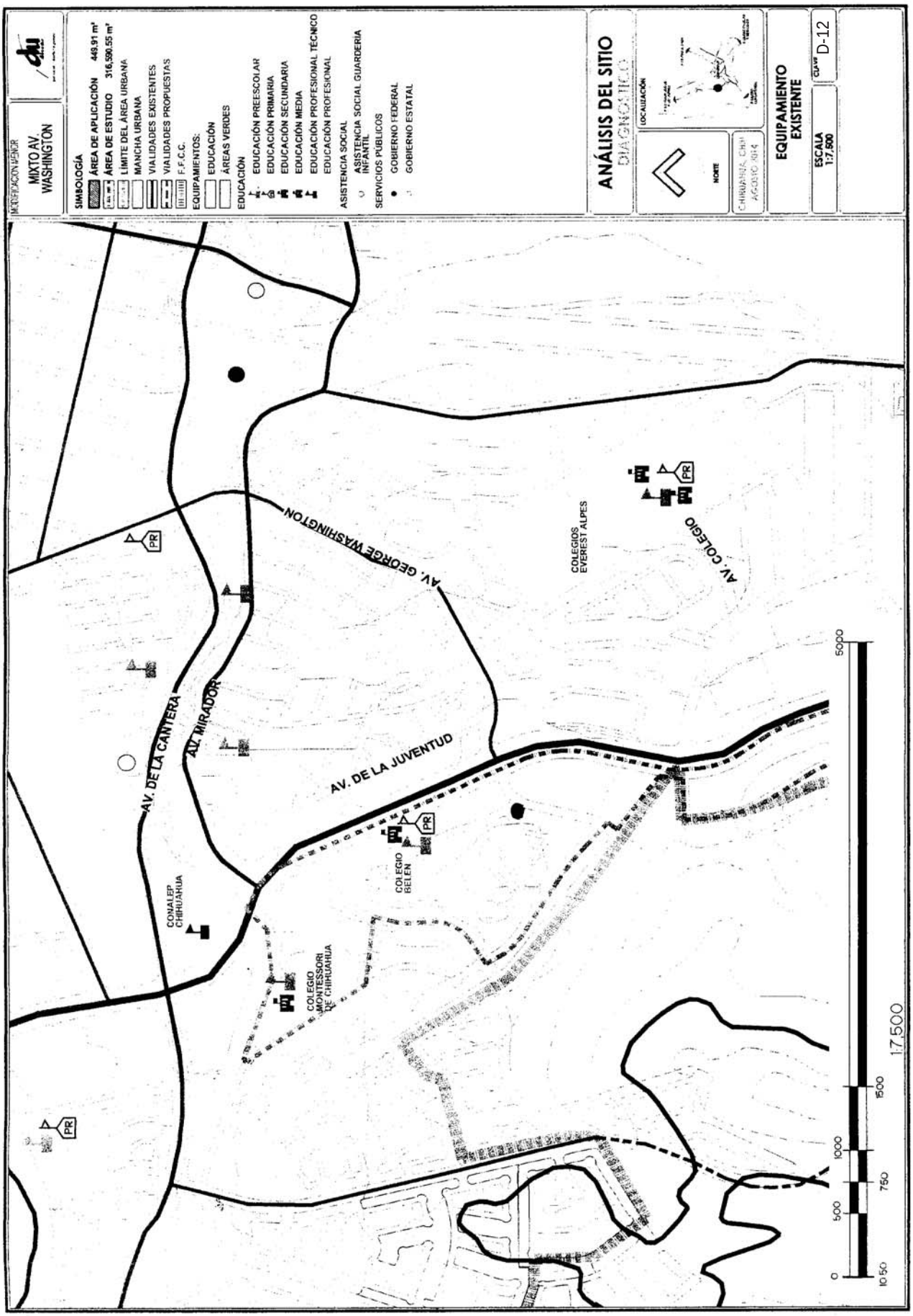
CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2014

SECCIONES VIALES

ESCALA
SIN ESCALA

CLAVE
D-10.1


MODIFICACIÓN MENOR
MIXTO AV. WASHINGTÓN
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE APLICACIÓN 449.91 m²
ÁREA DE ESTUDIO 316,590.55 m²
CURVAS DE NIVEL
LÍMITE DEL ÁREA URBANA
MANCHA URBANA
VIALIDADES
INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE
RED DE AGUA POTABLE
POZO
REBOMBEO
TANQUE
INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO SANITARIO
COLECTORES DE ALCANTARILLADO SANITARIO
INFRAESTRUCTURA DISTRIBUCIÓN DE AGUAS RECUPERADAS
RED DE AGUA RECUPERADA
GARZA DE AGUA RECUPERADA
INFRAESTRUCTURA DE AGUA PLUVIAL
CANAL RECTANGULAR
ESTRUCTURA HIDRÁULICA CAPACIDAD SUFICIENTE 0-85%
INFRAESTRUCTURA DE LÍNEAS DE TRANSMISIÓN
SERVICIOS URBANOS SIN DATOS
SERVICIOS URBANOS 115 KVA
SERVICIOS URBANOS 230 KVA
ANÁLISIS DEL SITIO
DIAGNÓSTICO
LOCALIZACIÓN
NORTE
INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
ESCALA 1:7,500
CLAVE D-11
AV. GEORGE WASHINGTON
AV. COLEGIO
AV. DE LA CANTERA
AV. MIRADOR
AV. DE LA JUVENTUD


MODIFICACIÓN MENOR
MIXTO AV. WASHINGTON
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE APLICACIÓN 449.91 m²
ÁREA DE ESTUDIO 316,590.55 m²
LÍMITE DEL ÁREA URBANA
MANCHA URBANA
VIALIDADES EXISTENTES
VIALIDADES PROPUESTAS
F.F.C.C.
EQUIPAMIENTOS:
EDUCACIÓN
ÁREAS VERDES
EDUCACIÓN
EDUCACIÓN PREESCOLAR
EDUCACIÓN PRIMARIA
EDUCACIÓN SECUNDARIA
EDUCACIÓN MEDIA
EDUCACIÓN PROFESIONAL TÉCNICO
EDUCACIÓN PROFESIONAL
ASISTENCIA SOCIAL
ASISTENCIA SOCIAL GUARDERÍA INFANTIL
SERVICIOS PÚBLICOS
GOBIERNO FEDERAL
GOBIERNO ESTATAL
ANÁLISIS DEL SITIO
DIAGNÓSTICO
LOCALIZACIÓN
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH. AGOSTO 2014
EQUIPAMIENTO EXISTENTE
ESCALA 1:7,500
CLAVE D-1.2
AV. GEORGE WASHINGTON
AV. COLEGIO
AV. DE LA CANTERA
AV. MIRADOR
AV. DE LA JUVENTUD
COLEGIOS EVEREST ALPES
COLEGIO BELEN
CONALEP CHIHUAHUA
COLEGIO MONTESSORI DE CHIHUAHUA
PR
0 500 1000 1500 5000
1:7,500

MODIFICACIÓN MENOR
MIXTO AV. WASHINGTON
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE APLICACIÓN 449.91 m²
ÁREA DE ESTUDIO 316,590.55 m²
CURVAS DE NIVEL
USOS DE SUELO
HABITACIONAL
HABITACIONAL 26-35 Viv./Ha.
HABITACIONAL 13-25 Viv./Ha.
COMERCIO Y SERVICIOS
COMERCIO Y SERVICIOS
MIXTO
MIXTO MODERADO
EQUIPAMIENTO
EQUIPAMIENTO URBANO
RECREACIÓN Y DEPORTE
ESTRATEGIA
LOCALIZACIÓN
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2014
USO DE SUELO PROPUESTOS
ESCALA
1: 3,000
CLAVE
E-01
AV. MIRADOR
CAMPESTRE RESIDENCIAL III ETAPA
CAMPANARIO III ETAPA
CAMPESTRE WASHINGTON RESIDENCIAL
AV. WASHINGTON
COLINAS DEL VALLE
CUMBRES II ETAPA
AV. DE LA JUVENTUD
D
CUMBRES III ETAPA
BANQUETA
3.00
13.00
3.00
BANQUETA
SECCIÓN D-D'
AV. GEORGE WASHINGTON

8. BIBLIOGRAFÍA

FEDERACIÓN. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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

FEDERACIÓN. Ley de Aguas Nacionales.

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

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

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

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

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

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2000.

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.

INEGI. Cartografía Digital de México

SEDESOL. Normas Básicas de Equipamiento Urbano.

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

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. www.implanchihuahua.gob.mx

http://www.economia.gob.mx/comunidad-negocios/industria-y-comercio/instrumentos-de-comercio-exterior/immex

9. CRÉDITOS

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

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

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

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

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

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. BENITO RODRÍGUEZ CUESTA
Director

CONSULTOR
TDU Diseño