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 17 de octubre de 2015. **No. 83**

Folleto Anexo

ACUERDO No. 076

“MODIFICACIÓN MENOR AL PDU

PREDIO ALDAMA Y 57”

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 076

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 10 de septiembre de 2015, mediante el cual se autoriza el estudio de planeación urbana denominado "Modificación Menor al PDU Predio Aldama y 57", en un predio ubicado sobre la avenida Benito Juárez No. 5706, de la Colonia Tiradores de esta ciudad, con superficie de 9,375.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Industria de Bajo Impacto a Habitacional H-45 y 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 28 días del mes de septiembre del año dos mil quince.

Sufragio Efectivo: No Reelección

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

LIC. CÉSAR HORACIO DUARTE JÁQUEZ

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

LIC. MARIO TREVIZO SALAZAR

Presidencia Municipal
Chihuahua, Chih.

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 17/15

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 10 DE SEPTIEMBRE 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 BRENDA ALEJANDRA ACOSTA LÓPEZ, A FIN DE QUE DÉ LECTURA AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS REGIDORES QUE INTEGRAN LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, RESPECTO DE LA SOLICITUD DEL ING. MANUEL ALONSO CÁRDENAS, APODERADO LEGAL DE PAKI DE CHIHUAHUA, S.P.R DE R.L. DE C.V. PARA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "MODIFICACIÓN MENOR AL PDU PREDIO ALDAMA Y 57", EN UN PREDIO CON SUPERFICIE DE 9,375.00 METROS CUADRADOS. AL CONCLUIR LA LECTURA DEL DICTAMEN, SE SOMETE A LA CONSIDERACIÓN DEL PLENO PARA SU APROBACIÓN, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 22 Y 24 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA; 12, 30, 66 Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, SE TOMÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EL SIGUIENTE:

A C U E R D O

PRIMERO.- ES PROCEDENTE LA ACCIÓN URBANA SOLICITADA POR EL ING. MANUEL ALONSO CÁRDENAS, APODERADO LEGAL DE PAKI DE CHIHUAHUA, S.P.R. DE R.L. DE C.V., EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL.

SEGUNDO.- SE AUTORIZA EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "MODIFICACIÓN MENOR AL PDU PREDIO ALDAMA Y 57", EN UN PREDIO CON SUPERFICIE DE 9,375.00 METROS CUADRADOS, UBICADO SOBRE LA AVENIDA BENITO JUÁREZ NO. 5706, DE LA COLONIA TIRADORES DE ESTA CIUDAD, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO A HABITACIONAL H45 Y MIXTO INTENSO. DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DICTAMEN TÉCNICO EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MEDIANTE OFICIO NO. 260/2015, DE FECHA 20 DE AGOSTO DEL AÑO 2015, QUE SUSTENTA EL PRESENTE DICTAMEN Y EN LA SESIÓN NO. 39, DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, VERIFICADA CON FECHA 19 DE AGOSTO 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 DIECISIETE DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE 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 **Modificación Menor al PDU Predio Aldama y 57,** formulado por el **Ing. Manuel Alonso Cárdenas, apoderado legal de Paki de Chihuahua, S.P.R. de R.L. de C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un predio con superficie de 9,375.00 metros cuadrados, ubicado sobre la Avenida Benito Juárez No. 5706, de la colonia Tiradores, de esta ciudad, y;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 20 de agosto del 2015. presentado por el **Ing. Manuel Alonso Cárdenas, apoderado legal de Paki de Chihuahua, S.P.R. de R.L. de C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, para la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **Modificación Menor al PDU Predio Aldama y 57,** en un predio con superficie de 9,375.00 metros cuadrados, ubicado sobre la Avenida Benito Juárez No. 5706, de la colonia Tiradores, de esta ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Industria de Bajo Impacto a Habitacional H45, (donde se permiten lotes con superficie de 90.00 metros cuadrados y 6.00 metros de frente) y 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 **Modificación Menor al PDU Predio Aldama y 57,** 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 20 de agosto del 2015, presentada por **Ing. Manuel Alonso Cárdenas, apoderado legal de Paki de Chihuahua, S.P.R. de R.L. de C.V.,** para la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **Modificación Menor al PDU Predio Aldama y 57;**

b) Copia del Acta de la **Sesión No. 39,** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, verificada con fecha 19 de agosto del año 2015, donde dicho cuerpo colegiado consideró como procedente el Estudio de Planeación;

c) Copia certificada de la factibilidad del servicio de energía eléctrica, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. ZCH-P-83/15, de fecha 11 de febrero del año 2015;

d) Copia certificada de la factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado sanitario, expedido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, mediante oficio No. P.J.P.I.P. 49/2015, de fecha 10 de marzo del año 2015;

e) Copia Certificada de la Escritura Pública No. 4,690, de fecha 12 de marzo del año 2013, otorgada ante la fe del LIC. JAIME ALBERTO BALDERRAMA MENDOZA, Notario Público No. 6, para el Distrito Judicial Abraham González, ante quien comparecieron CARLOS ALONSO CÁRDENAS, JUANA SUÁREZ CARREÓN, ANA MARÍA DEL ROSARIO DE FÁTIMA CÁRDENAS SEYFFERT, ISIS RUBÍ HERNÁNDEZ CERDA, LIDIA CALLEROS ZÚÑIGA, ARMANDO QUINTERO GARCÍA, JAHAZIEL ERNESTO JACOBO RODRÍGUEZ, OLGA LIDIA LUNA CARRILLO y MARÍA DE LOURDES ALONSO LICÓN, con el objeto de constituir una sociedad de Producción Rural de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, que se denominará PAKI DE CHIHUAHUA, S.P.R. DE R.L. DE C.V., la cual tendrá por objeto, entre otros, la integración de los recursos humanos, naturales, técnicos y financieros, para el establecimiento se servicios, aprovechamientos, sistemas de producción, de transformación, industrialización y comercialización, de financiamiento y capitalización de desarrollo horizontal y vertical y cualesquiera otras actividades económicas;

f) Copia Certificada de la Escritura Pública No. 7,372, de fecha 16 de junio del año 2014, otorgada ante la fe del LIC. JAIME ALBERTO BALDERRAMA MENDOZA, Notario Público No. 6, para el Distrito Judicial Abraham González, ante quien compareció la LIC. ISSIS RUBÍ HERNANDEZ CERDA, apoderada legal de PAKI DE CHIHUAHUA, S.P.R. de R.L. de C.V., en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria de la sociedad, con el objeto de protocolizar el Acta de dicha asamblea, en la que entre otros acuerdo se tomó el de designar el Consejo de Administración, siendo el Presidente de dicho consejo el señor CARLOS ALONSO CÁRDENAS, instrumento sin datos de registro;

g) Copia Certificada de la Escritura Pública No. 17,999, de fecha 12 de febrero del año 2015, otorgada ante la fe de la LIC. MÓNICA ESNAYRA PEREYRA, Notaria Pública No. 21, para este Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron IRAD FERNANDO, ERIKA AIDEE e ISMAEL, todos de apellidos QUIÑONES AGUILERA, representados por el ING. ISMAEL QUIÑONES LOYA con el objeto de celebrar un contrato de compraventa a favor de PAKI DE CHIHUAHUA, S.P.R. de R.L. de C.V., representado en este acto por su apoderado legal ING. CARLOS ALONSO CÁRDENAS, respecto de un predio con superficie de 9,375.00 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Benito Juárez de la colonia Tiradores, de esta ciudad de Chihuahua, instrumento inscrito bajo el No. 47, a folio 53, del libro 5584 de la sección primera del Registro Público de la Propiedad, señalado anteriormente;

h) Dictamen Único, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, mediante oficio **No. 260/2015,** de fecha 20 de agosto del año 2015, en cual se aprueba técnicamente el Estudio de Planeación Urbana denominado **Modificación Menor al PDU Predio Aldama y 57**;

i) Cuadernillos que contienen el mencionado plan (4);

j) Disco magnético (Cd), del instrumento de planeación;

k) Certificado de Pago del Impuesto Predial;

l) Copia del Certificado de Pago de Revisión;

m) Oficio No. 0223/2015, de fecha 30 de junio del año 2015, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación a SEDATU;

n) Oficio No. 0221/2015, de fecha 30 de junio del año 2015, mediante el cual se envía el estudio de planeación, para su publicación en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal;

ñ) Oficio No. 0222/2015, de fecha 30 de junio del año 2015, mediante el cual se envía el estudio de planeación, a la Dirección de Atención Ciudadana;

o) Oficio No. 0184/2015, de fecha 28 de mayo del año 2015, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación al Instituto Municipal de Planeación;

CUARTO.- Mediante oficio **No. 260/2015,** de fecha 20 de agosto 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. 39**, verificada con fecha 19 de agosto 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 Industria de Bajo Impacto a Habitacional H45 y Mixto Intenso.

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 la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, la cual señala en el artículo 55, que: 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.

VI.- Que conforme a lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, este señala que: Quienes

pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado.
Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificara y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.
De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.
Una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

VII.- 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.

VIII.- En tal sentido, y con base en lo anteriormente sustentado, la Contraloría Jurídica y la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen Técnico Único, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, estima que, efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez, que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley General de Asentamientos Humanos, Código Municipal, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien poner a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice formalmente llevar cabo el cambio de uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto a Habitacional H45 y 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 **Ing. Manuel Alonso Cárdenas, apoderado legal de Paki de Chihuahua, S.P.R. de R.L. de C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **Modificación Menor al PDU Predio Aldama y 57**, en un predio con superficie de 9,375.00 metros cuadrados, ubicado sobre la Avenida Benito Juárez No. 5706, de

la colonia Tiradores, de esta Ciudad. Para llevar a cabo el Cambio de Uso de Suelo de **Industria de Bajo Impacto a Habitacional H45 y Mixto Intenso.** De conformidad con lo establecido en el Dictamen Técnico expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante oficio **No. 260/2015**, de fecha 20 de agosto del año 2015, que sustenta el presente Dictamen y en la **Sesión No. 39,** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, verificada con fecha 19 de agosto 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 los miembros de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 10 días del mes de septiembre del año 2015.

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

REGIDORA ROSA CARMONA CARMONA
PRESIDENTE

REGIDORA CARMEN ROCÍO GONZÁLEZ ALONSO
SECRETARIA

REGIDORA BRENDA ALEJANDRA COSTA LÓPEZ
VOCAL

REGIDOR DANIEL ALBERTO MANJARREZ GÓMEZ
VOCAL

REGIDOR JORGE ARTURO ARIZPE CEPEDA
VOCAL

39/2015

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

En la Ciudad de Chihuahua, Chih., siendo las 9:00 horas del día miércoles 19 de agosto del año 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 Trigésima Novena Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, bajo el siguiente orden del día:

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

Se procedió a tomar lista de asistencia estando presente las siguientes personas: por parte de la Comisión de Regidores: la Lic. Rosa Carmona Carmona; Presidente, la Lic. Carmen Rocío González Alonso; Secretaria, el Lic. Daniel Alberto Manjarrez Gómez; Vocal, el Lic. Jorge Arturo Arizpe Cepeda; Vocal y la Lic. Brenda Alejandra Acosta López; Vocal, por lo que se declara que existe el quórum legal para sesionar.

Con la asistencia del Arq. Guillermo Monarrez Vota; Director de Desarrollo Urbano, el Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez; Sub director de programación urbana; la Arq. Graciela Zamora Fierro; jefa del departamento de análisis y seguimiento de directrices, la Arq. Salma Rocío Máynez Villalobos; jefa del departamento de evaluación y control de fraccionamientos, el Lic. Gabriel Martínez; Asesor de Regidores de la Fracción edilicia del Partido Revolucionario Institucional, el Arq. Benito Rodríguez Cuesta; Director del IMPLAN, el Arq. Claudio Fierro Islas, Subdirector Técnico del IMPLAN, el Arq. Miguel Benavides; jefe del Departamento de Nomenclatura y Numeración Oficial, el Lic. Luis Fernando Proo Chavira; en representación de la Contraloría Jurídica del Municipio, la Arq. Mayela Pérez Alemán; representante del Colegio de Arquitectos, el Ing. Genaro Ruvalcaba; representante del Colegio de Ingenieros, el Arq. José Luis Lozano; representante de la CANADEVI y la Lic. Karla Gabriela Moreno Valenzuela; Coordinador Técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

II.- SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "ESTUDIO TÉCNICO PARA MODIFICACIÓN DE USO DE SUELO COLONIA UNIDAD PROLETARIA", EN UN PREDIO DE SUPERFICIE DE 8,000.00 M2., PROMOVIDO POR ANBEC S.A. DE C.V. SOLICITANDO QUE UNA VEZ AUTORIZADO SEA ENVIADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACIÓN.

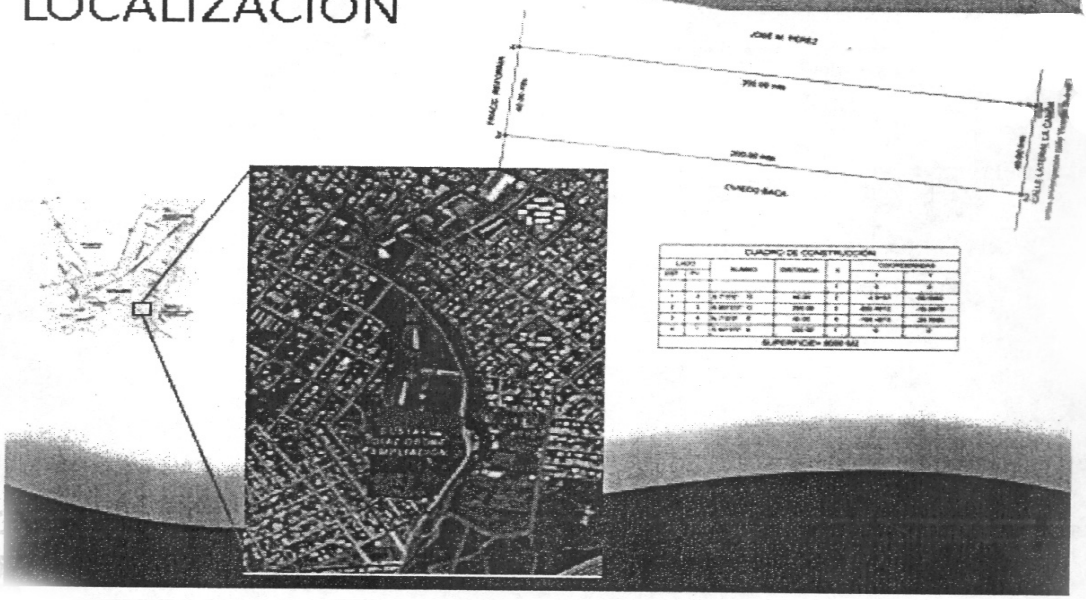
MODIFICACIÓN DE USO DE SUELO COLONIA UNIDAD PROLETARIA

PROPIETARIO: ANBEC

SUPERFICIE DEL PREDIO 8,000.00 m2.

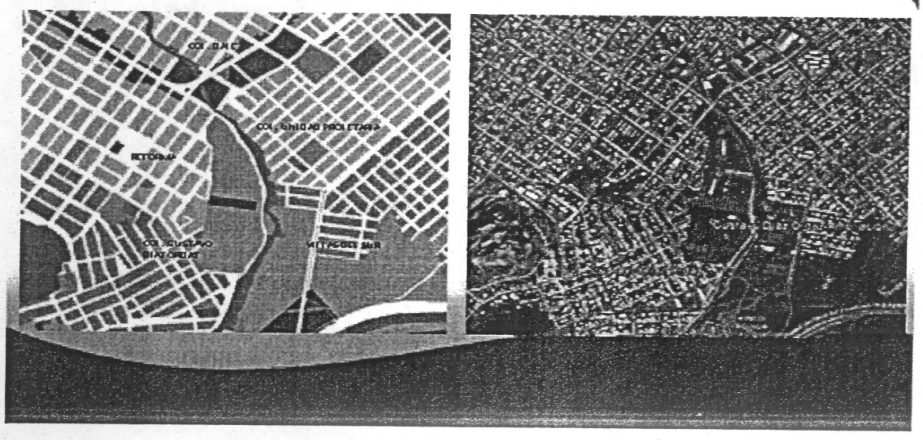
CHIHUAHUA CONSTRUIMOS FUTURO ANBEC

LOCALIZACIÓN



ESTRATEGIA

El uso de suelo propuesto es de **COMERCIOS Y DE SERVICIOS,** para la construcción de una bodega de almacenamiento de material de ferretería y plomería de la empresa ANBEC





Expone la Arq. Graciela Zamora, que se trata de una solicitud a fin de que se autorice el Estudio de Planeación Urbana, el que ha pasado por el proceso de consulta pública para cumplir con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, así como el artículo 19 del Reglamento de desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, por lo que se contó con la intervención de las dependencias oficiales, como; la Contraloría Jurídica, SEDATU, Junta Municipal de Agua y Saneamiento, CFE., IMPLAN, el que consideró como procedente el estudio de planeación y la Dirección de Atención Ciudadana, quien informó de la existencia de un comité de vecinos de la colonia Unidad Proletaria.

Que el predio se localiza al Sur de la Ciudad entre la calle Melchor Guaspe y el Periférico R. Almada con frente al arroyo La Canoa y cuenta con uso de suelo de preservación ecológica, aunque ya existen asentamientos humanos en la zona, así como uso de suelo habitacional con una densidad de H-35, H-45 y H-60, de nivel socioeconómico bajo, así como comercios mixtos en sobre la calle Melchor Guaspe y en el Periférico R. Almada, cuenta con agua potable en la zona, líneas de conducción y un colector de agua que va por el arroyo la canoa, así como el drenaje sanitario.

Por lo que respecta a la autorización del IMPLAN, ésta la condiciona a que el predio no tenga acceso por la parte trasera y mantener un espacio considerable de la calle a la Bodega, además que el uso que se le pretende dar es el de una bodega para almacenar, ya que la empresa se dedica a la venta de productos de plomería y su propuesta es contar con el usos de suelo comercio y servicios.

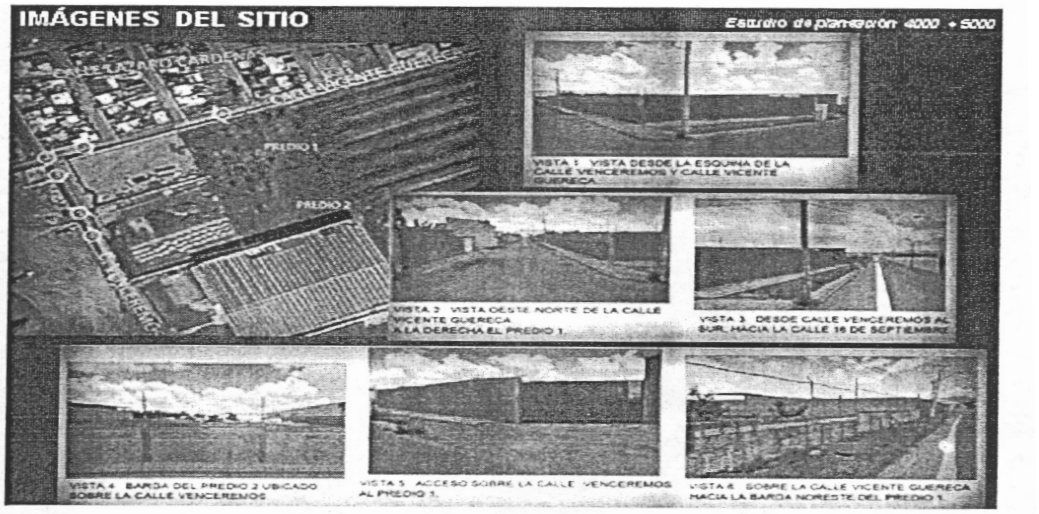
La Regidora Carmen Rocío González, pregunta la ubicación del predio, por lo que el Arq. Benito Rodríguez, le hace una explicación de su ubicación.

Terminada la exposición de la solicitud a cargo de la Arq. Graciela Zamora, la Presidente la somete a consideración de los miembros de la Comisión y se aprueba a favor por unanimidad de votos.

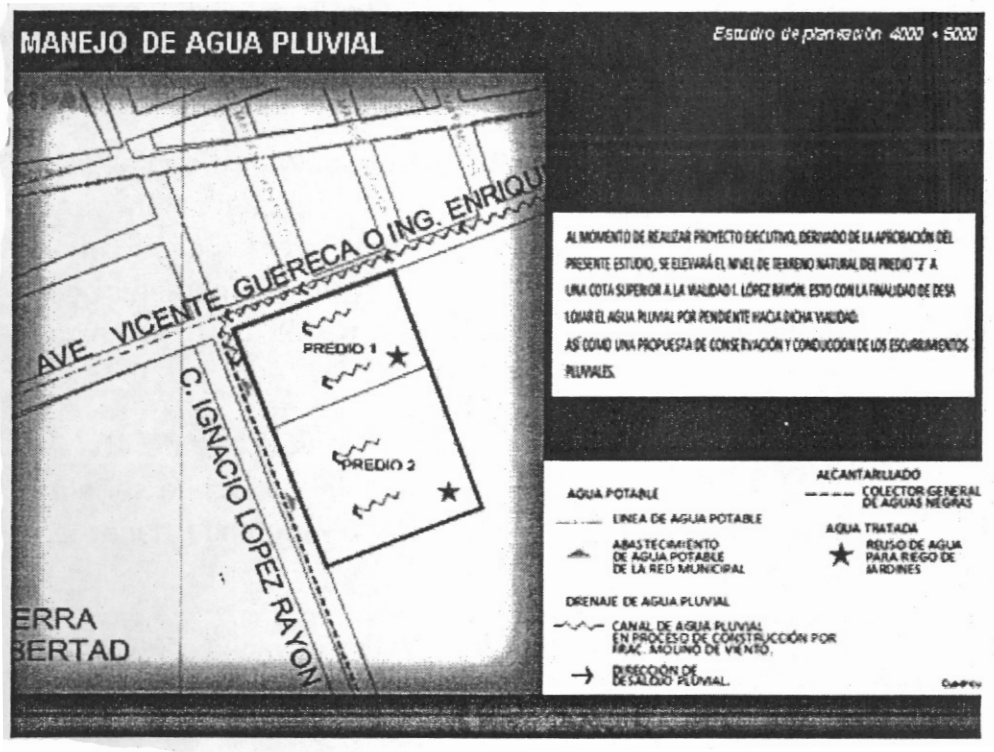
III.- SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA "4000 + 5000", EN UN PREDIO DE SUPERFICIE DE 9,687.21 M2, PROMOVIDO POR INMOBILIARIA TRES POTREROS S.A. DE C.V. Y CEMENTERIOS DE CHIHUAHUA S.A. DE C.V., SOLICITANDO QUE UNA VEZ AUTORIZADO SEA ENVIADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACIÓN.








ESTRUCTURA VIAL
Estudio de planeación 4000 • 5000
INSURGENTES ETAPA
RENOVACIÓN
AV. ING. ENRIQUE MILLER GOSH
LOMAS SAN JOSE
ANEXO SANTA ROSA
FELIPE ANGELES
AVE. VICENTE GUERECA
C. IGNACIO LOPEZ RAYON
TIERRA Y LIBERTAD
INSURGENTES CASA SOL
PANTEON LA COLINA
IGNACIO RODRIGUEZ
ANEXO BARBARITA
VIALIDAD PRIMARIA DE PRIMER ORDEN EXISTENTE
VIALIDAD PRIMARIA EXISTENTE
VIALIDAD SECUNDARIA PROPUESTA POR PDU 2040
VIALIDAD SECUNDARIA EXISTENTE
CORREDOR NO MOTORIZADO PROPUESTO POR PDU 2040
TRANSPORTE PÚBLICO EXISTENTE PROPUESTO POR PDU 2040


MANEJO DE AGUA PLUVIAL
Estudio de planeación 4000 • 5000
AVE. VICENTE GUERECA O ING. ENRIQU
C. IGNACIO LOPEZ RAYON
PREDIO 1
PREDIO 2
AL MOMENTO DE REALIZAR PROYECTO EJECUTIVO, DERIVADO DE LA APROBACIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO, SE ELEVARÁ EL NIVEL DE TERRENO NATURAL DEL PREDIO "2" A UNA COTA SUPERIOR A LA VIALIDAD I. LÓPEZ RAYÓN. ESTO CON LA FINALIDAD DE DESALOJAR EL AGUA PLUVIAL POR PENDIENTE HACIA DICHA VIALIDAD.
ASÍ COMO UNA PROPUESTA DE CONSERVACIÓN Y CONDUCCIÓN DE LOS ESCURRIMIENTOS PLUVIALES.
AGUA POTABLE
LINEA DE AGUA POTABLE
ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE DE LA RED MUNICIPAL
ALCANTARILLADO
COLECTOR GENERAL DE AGUAS NEGRAS
AGUA TRATADA
REUSO DE AGUA PARA RIEGO DE JARDINES
DRENAJE DE AGUA PLUVIAL
CANAL DE AGUA PLUVIAL EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN POR FRAC. MOLINO DE VIENTO.
DIRECCIÓN DE DESALOJO PLUVIAL.

Toma el uso de la palabra la Arq. Graciela Zamora, y expone que el Estudio de Planeación que se somete a consideración de la Comisión es relativo a dos predios, ha pasado por el proceso de consulta y se ha recabado las anuencias de las distintas dependencias como; la Contraloría Jurídica, SEDATU, Junta Municipal de Agua y Saneamiento, CFE., IMPLAN, el que consideró como procedente el estudio de planeación y la Dirección de Atención Ciudadana, quien informó de la existencia de Comité de Vecinos de la colonia Tierra y Libertad.

Que por lo que respecta a la ubicación del predio, este se localiza a un costado de lo que era la tienda Ley, en la esquina de las calles Vicente Güereca y Vicente Rodríguez y el segundo de los predios se ubica en la calle Ignacio López Rayón.

Que el uso suelo actual del predio es el de urbanizable de H-12 y en la zona predomina el equipamiento del Panteón la Colina, colindando con uso de suelo H-35, H-45, recreación y deporte y comerciales que se desarrolla en el periférico de la Juventud;

Por lo que respecta a la tipología de la vivienda, es de tipo popular de autoconstrucción, tipo medio y bajo, y colinda con el fraccionamiento Molino de Viento, así como con la calle 16 de Septiembre.

En lo que respecta a la estructura vial, esta se encuentra definida por lo que predio tiene accesos por la calle Ignacio López Rayón, además cuenta equipamiento de educación a nivel barrial, así como, con los servicios de agua potable, donde el colector más cercano transita por el arroyo el Mimbre.

Sigue exponiendo la Arq. Zamora, que la propuesta del promotor, es contar con uso de suelo de comercio y servicios en los dos predios, ya que serán para almacenamiento de maquinaria del panteón la Colina, mismos que cumplen con el requisito de lote mínimo con los cuales tienen que cumplir al momento de construir, además proponen ampliar la calle Ignacio López Rayón de 8.50 hasta 14.00 metros.

El Regidor Daniel Manjarrez, pregunta la razón del por qué si ya viene de 16.00 metros la calle, se amplía a 14.00 mts., a lo que el Ing. Gabriel Valdez, le señala que es hasta lo que se puede ampliar y en la parte donde se pretende hacer la ampliación es porque es ahí donde existe la necesidad.

Por su parte el Arq. Claudio Fierro, comenta que se puede jugar con esa geometría, pero que la idea es darle la capacidad de carriles, por ello el IMPLAN, propuso que el acceso se hiciera por la calle Ignacio López Ryón y que no se hiciera movimiento vehicular por la calle Enrique Miller.

La Regidora Carmen Rocío González, dado que una de las calles cercanas al predio es en estudio es la 16 de Septiembre, nombre que también se conoce en otra calle al sur de la ciudad, por lo que señala si no se puede hacer un estudio

para unificar el nombre de las calles, ya que en el norte y sur de la ciudad se da ese fenómeno, que ella ha criticado lo que sucede en Ciudad Juárez, porque en algunos tramos las calles en esa ciudad tienes un nombre y en otro tramo cambia de nombre, a lo que Arq. Benavides, le señala que para esto es necesario tener contacto con los Comités de Vecinos para lograr un consenso.

ACUERDO:

Expuesta la solicitud y las participaciones de los regidores, se somete a votación y se aprueba a favor por unanimidad de votos de las y los Regidores.

IV.- SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO AUMENTO DE DENSIDAD "PREDIO WASHINGTON", EN UN PREDIO DE SUPERFICIE DE 451.514 M2, PROMOVIDO POR JOSÉ HUMBERTO CABELLO ARREOLA, SOLICITANDO QUE UNA VEZ AUTORIZADO SEA ENVIADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACIÓN.



Expone la solicitud del estudio de planeación la Arq. Graciela Zamora, y señala que la solicitud ha pasado por el proceso de consulta y se ha recabado de las dependencias las distintas anuencias como; la Contraloría Jurídica, SEDATU, Junta Municipal de Agua y Saneamiento, CFE., IMPLAN, el que consideró como procedente el estudio de planeación y la Dirección de Atención Ciudadana, quien informó que no existen Comité de Vecinos y que en el caso del fraccionamiento Cumbres y Cumbres III, no existe registro de comités de vecinos.

Que el predio se ubica en la calle Montes Altos y la calle Washignton con una superficie de451.514 metros cuadrados y que tiene un uso de suelo de H-25 urbanizable, así como en la zona de los fraccionamientos aledaños con un nivel socioeconómico medio alto, donde se pretende construir 12 unidades departamentales.

Por lo que respecta a equipamiento urbano, en la zona existen tiendas de autoservicio que se ubican en el Periférico de la Juventud, se cuenta con servicios educativos y comercio, escuelas de nivel básico y superior, mausoleos, Agencias de viajes, así como el Parque Industrial las Américas.

En lo referente a la infraestructura; el agua potable se encuentra resuelto así como drenaje a pie de lote, donde la topografía es de un 1 al 5% y que la pendiente va al sur del predio para que los escurrimientos pluviales se vaya por la calle Washignton,

En lo relativo a la sección vial, esta se encuentra resuelta, y que no se modifica por el Estudio de Planeación.

Que la propuesta es de H+60, para establecer un estacionamiento y dos niveles de departamentos, que son de 45 y 60 metros cuadrados, y que con este proyecto se cumple con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano, de un crecimiento en la zona con un modelo de ciudad compacta y densificación.

El Ing. Gabriel Valdez, comenta que en el Periférico de la Juventud cuenta con un corredor de movilidad y que la Ley señala que quien cuente con ese tendrá incentivos, y que en esta zona únicamente se han emitido dos dictámenes, por lo que es necesario se haga difusión de estos incentivos, para apoyar este tipo de proyectos, donde el IMPLAN ha visto favorable este tipo de propuestas.

ACUERDO:

Terminada la exposición de la solicitud, se somete a consideración de los miembros de la Comisión y se aprueba a favor por unanimidad de votos.

V.- SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO AUMENTO DE DENSIDAD "PREDIO ALDAMA Y 57" EN UN PREDIO DE SUPERFICIE DE 9,375.00 M2, PROMOVIDO POR RAKI DE

CHIHUAHUA S.P.R. DE R.L. DE C.V., SOLICITANDO QUE UNA VEZ AUTORIZADO SEA ENVIADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACIÓN.

[redacted]

MODIFICACION MENOR AL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO 2040

PREDIO ALDAMA Y 57

PARA:

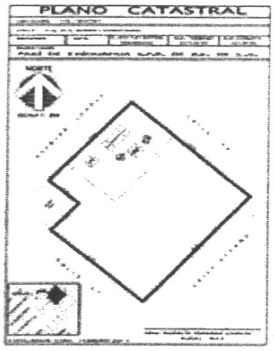
PAKI DE CHIHUAHUAS.P.R. DE R.L. DE C.V.

CONSULTOR:

C.R. ARQUITECTOS S.A. DE C.V.

PRESENTACION - LOCALIZACION

El aumento de la población y el crecimiento disperso hacia las zonas perimetrales de nuestra ciudad han propiciado el paulatino abandono del Centro Urbano / Histórico. Se han dejado espacios descompactados, subutilizados e improductivos, con deterioro de patrimonio económico, social, urbano, histórico y cultural.



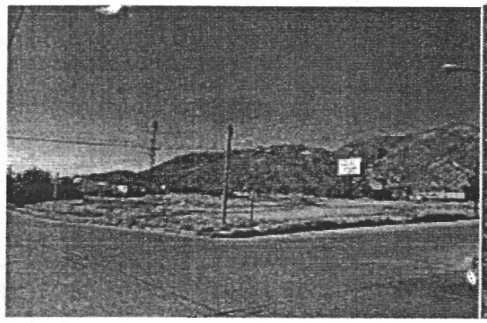
Localización en la Ciudad

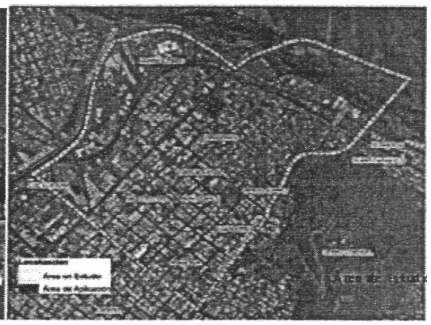


El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo Industrial de Bajo Impacto, establecido dentro del PDU 2040, a un uso de suelo Mixto Intenso y Habitacional H4S que le permitan otorgar usos de suelo en compatibilidad con su entorno habitacional y de corredor urbano sobre la Avenida Juárez.

Esta propuesta se propone en un predio ubicado en la Avenida Benito Juárez García No. 3706 en la Colonia Tiradores en Chihuahua, Chihuahua, compuesta por un área de 9,375.00 metros cuadrados.

AREA DE ESTUDIO Y APLICACION



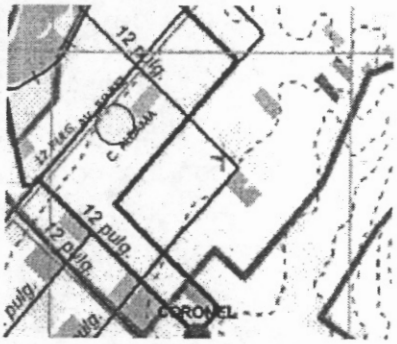


El predio

Vista desde C. Aldama y 57

INFRAESTRUCTURA

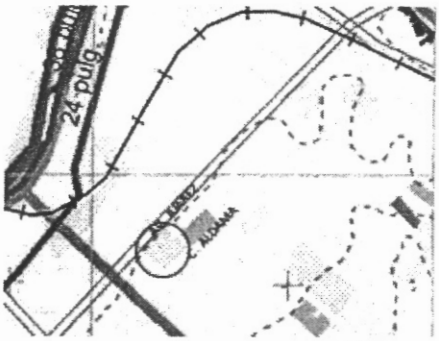
AGUA POTABLE



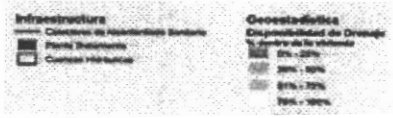
La zona cuenta con la cobertura del servicio de agua potable y una línea de conducción de 12" en la Av. Juarez.



DRENAJE SANITARIO



La zona cuenta con la cobertura del servicio de drenaje sanitario.
El colector mas cercano es de 24".



PREVENCIÓN DE RIESGOS

[illegible] el área de estudio [illegible] actualmente una Estación de Gas Carburación y el presente Plan define consideraciones técnicas a la [illegible] y construcción [illegible] de acuerdo a su [illegible].

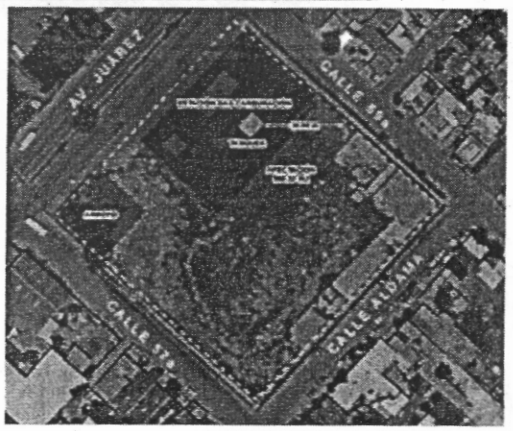
La normatividad aplicable es la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEDG-2004, Estaciones de gas L.P. para carburación. Diseño y construcción, la cual especifica en [illegible] 7.1.A lo siguiente:

"En el caso de la distancia entre la tangente de los recipientes de almacenamiento de una estación comercial a las unidades habitacionales multifamiliares, esta distancia deberá de ser de 30.00 m como mínimo".

La propuesta de usos de suelo respeta los lineamientos establecidos al proponer usos habitacionales libres de restricción y establecer usos de servicios de tipo mixto en el entorno colindante lo cual es compatible con la actividad de la estación. Los usos a desarrollar dentro de la propuesta arquitectónica serán habitacionales ni generarán congregación de personas susceptibles de riesgos.



Tratamiento de colindancia con gaviones por medio de muro de contención y desnivel



La propuesta considera la mitigación de riesgos y la consolidación de infraestructura de movilidad, previendo la conducción de los escurrimientos pluviales en dirección al Río Chuvíscar los cuales no son de gran magnitud.

Hace uso de la palabra la Arq. Graciela Zamora, y expone que el Estudio de Planeación ya ha pasado por el proceso de consulta, por lo que se cuenta con la anuencia de las dependencias oficiales de los tres órdenes de Gobierno como la Contraloría Jurídica del Municipio, SEDATU, Junta Municipal de Agua y Saneamiento, CFE., IMPLAN, el que consideró como procedente el Estudio de Planeación y la Dirección de Atención Ciudadana, quien informó de la existencia de cuatro Comités de vecinos dos de la Colonia Tiradores y dos de la Colonia Popular.

Que el predio se ubica en la 57 entre las calles Benito Juárez y Aldama, y cuenta con uso de suelo mixto intenso, y en la zona se cuenta con uso de suelo habitacional H-45, recreación y deporte y comercio mixto.

Que en el sector viven familias con de diferentes edades, pero la mayor ocupación es de personas adultas, por lo que el envejecimiento de la zona es del 45%, el que se considera alto ya que en la Ciudad es de un 19%.

Por lo que respecta a la estructura vial, esta se encuentra definida, donde las calles Juárez y la Aldama cuentan con una ciclo ruta trazada por el PDU.

Que en lo que refiere a equipamiento urbano, la zona cuenta con servicios de gasolinera a carburación; de asistencia social, de cultura, educación y recreación y deporte; además en el área se puede considerar que existe una gran cantidad de predios baldíos y el que el que se somete a estudio es de los más grandes de la zona, el que cuenta con agua potable y sanitario a pie de lote.

Que los usos de suelo actuales son de bajo impacto y la propuesta es que se autorice el de uso mixto intenso, que es compatible con el que puede seguir la gasera que ya se encuentra instalada y la superficie permite a restricción dela gasera para el uso de suelo habitacional H-45

Por su parte la Regidora Carmona, señala que el proyecto es bueno, ya que contribuye a la solución de una necesidad en la zona.

ACUERDO:

Una vez que se expone la solicitud a la Comisión, y vertidas las opiniones de los Regidores, se somete a votación y se aprueba a favor por unanimidad de votos.

VI.- SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN DE LA EMPRESA CONSTRUCCION Y URBANISMO DE CHIHUAHUA S.A. DE C.V. A LA CONDICIONANTE DE AUTORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO CAMBIO DE USO DE SUELO "PLAZA ALBERÓ".

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
PLAZA ALBERÓ II

Art. 55 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua
Art. 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO EL 22 DE ABRIL DE 2015

CONDICIONANTES:

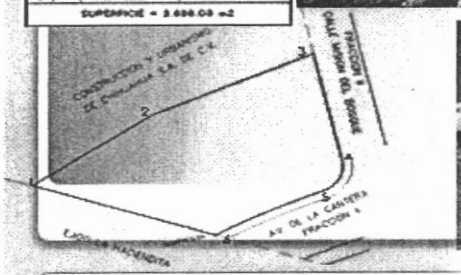
- ***UNA PARADA DE CAMIÓN FRENTE A LA PLAZA COMERCIAL.***
- ***COMPLEMENTAR LA SECCIÓN VIAL DEL TERCER CARRIL EN SU SECCIÓN DE LA PLAZA.***
- ***QUE LOS MOVIMIENTOD DE CARGA Y DESCARGA DE LOS LOCALES COMERCIALES SEAN AL INTERIOR DE LA PLAZA.***
- ***CONSTRUIR EL ESTACIONAMIENTO AL INTERIOR DEL PREDIO.***

AREA DE APLICACION

El área de aplicación, es el predio objeto de este estudio se encuentra localizado en la Av. La Cantera (ejido la Haciendita) y Av. Misión del Bosque, en la zona de crecimiento poniente de la ciudad.
El polígono corresponden a una superficie de 3,698.08m²



CUADRO DE CONSTRUCCION			
LADO	PUNTO	RUMBO	DISTANCIA
1	1		
2	2		
3	3		
4	4		
5	5		
6	6		
7	7		
8	8		
SUPERFICIE = 3,698.08 m2			





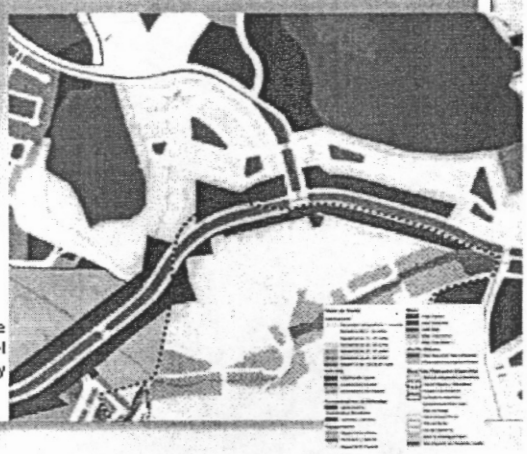
PROPUESTA

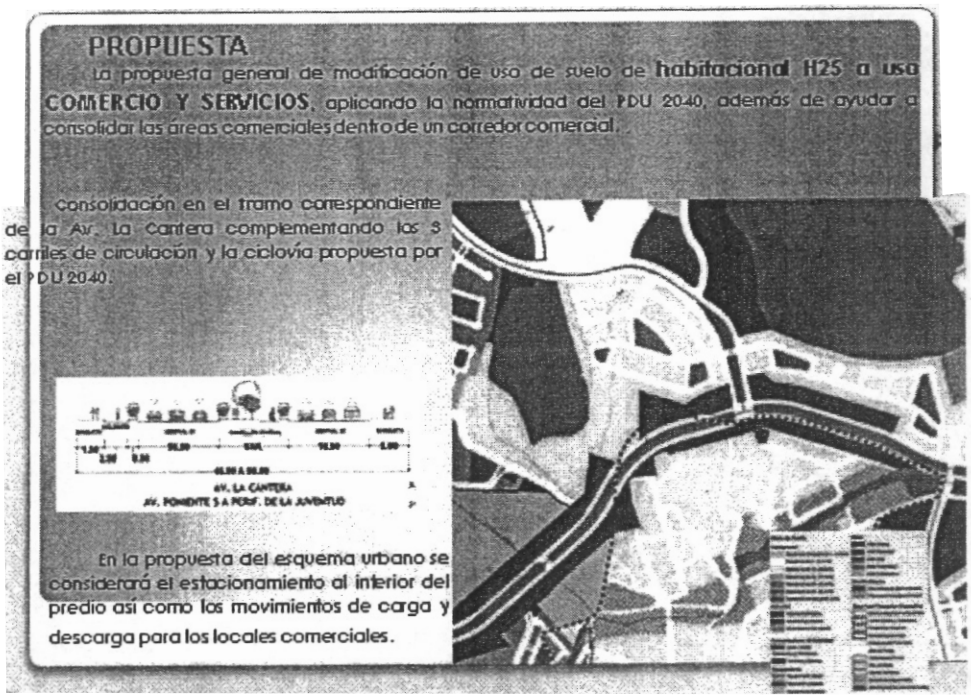
La propuesta general de modificación de uso de suelo de **habitacional H25 a uso COMERCIO Y SERVICIOS**, aplicando la normatividad del PDU 2040, además de ayudar a consolidar las áreas comerciales dentro de un corredor comercial.

consolidación en el tramo correspondiente de la Av. La Cantera complementando los 3 carriles de circulación y la ciclovía propuesta por el PDU 2040.



En la propuesta del esquema urbano se considerará el estacionamiento al interior del predio así como los movimientos de carga y descarga para los locales comerciales.





Expone La Arq. Salma Rocío Máynez, que en la Sesión anterior de esta Comisión fue autorizado el anteproyecto del Estudio de Planeación denominado Cambio de Uso de Suelo **PLAZA ALBERÓ,** en la cual se le condicionó al promotor a **a).-** La construcción de una parada de camión urbano de pasajeros, **b).-** Complementar el tercer carril frente a la plaza sobre la vialidad la Cantera, **c).-** Que los movimientos de carga y descarga se hicieran fuera de la plaza y **d).-** Que el estacionamiento se haga al interior de la plaza.

Señala la Arq. Máynez, que el promotor les presentó un escrito donde explica que de acuerdo al análisis se hizo de la primera de las condicionantes, no es factible su construcción por que el polígono se encentra en una esquina de la Av. la Cantera y la calle Misión del Bosque y para instalar la parada de camión es necesario una distancia de 40 metros y el predio cuenta con una distancia de 38 metros del punto 5 al 6 y los requerimientos para un autobús es de 40 metros, por lo que es necesario tener una superficie mínima de 55 metros para alojar dos camiones, razón por la cual pide se deje sin efectos esta condicionante

Por su parte el Arq. Claudio Fierro, señala que en el predio colindante actualmente se está encuentra en construcción un Centro Comercial, por lo que se puede hacer es que se genere un acuerdo entre ellos, y de esta forma generar la superficie necesaria, porque entre los dos predios es una parte considerable y puede resultar una propuesta interesante.

El Arq. José Luis Lozano, señala que no es recomendable que una parada de camión se instale en la esquina del predio ya que genera conflicto vial.

La Regidora Rosa Carmona, especifica que lo que está solicitando el promotor es que se reconsidere la propuesta por lo que cree, que para poder uniformar

criterios en reconsideraciones a los desarrolladores, es importante que éstos presenten análisis del por qué no se puede y qué condicionantes si van a cumplir, ya que lo que más argumentan es que no existe sustento de la Comisión y de la Dirección, por lo que sería importante escuchar al representante de la CANADEVI y el IMPLAN y una vez que se tengan los elementos la Comisión podrá reconsiderar.

El Arq. José Luis Lozano, explica que las paradas de camión deben estar en función de un plan de ruta, que no sabe si las rutas que ingresan a la zona tienen algún plan, porque los paraderos deben estar a cierta distancia en un radio de 400 metros, y que actualmente no se tiene sustento para pedir paradero, adamas debe estar en un plan de tránsito, y cada quien debe asumir su responsabilidad por lo que se debe instalar un paradero cada vez que se presenta un estudio.

El Regidor Daniel Manjarrez, comenta que cuando se ponen condicionantes la parada de camión se repite, siempre y cuando exista le necesidad de que se instale, y no por antojo de las Comisión, que el día de ayer en la reunión con la CANADEVI se habló de la viabilidad económica de estos paraderos, pero se olvidaron del desarrollo humano por lo que le queda claro que los fines de los desarrolladores tienen otro fin, pero que pide comprensión por que el trabajo del regidor también tiene un fin, por lo que se debe llegar a un puto medio para solucionar también las necesidades de las personas, y que por ejemplo COTSCO, que es una empresa de tipo mundial tiene una sola parada de camión y otras empresas como Soriana o Alsuper, ponen sus paraderos; sigue exponiendo el Regidor que, le queda claro que en el caso concreto es una plaza, pero que si es necesario, se tiene que instalar el paradero, y que las condicionantes que pone la Comisión no es para que los promotores no le ganen a sus proyectos, sino para para buscar una mejor calidad de vida de las personas que hacen uso del transporte urbano, por lo que propone se busque un equilibrio entre los dos desarrolladores cuyos predios colindan a fin de que no exista carga para uno de ellos, porque se debe tomar en cuenta que hay personas que caminan hasta un kilómetro para llegar a una para de camión, y luego esperan hasta 30 minutos la llegada del camión, por lo que considera que sí es importante encontrarle un punto medio a la solución de este problema.

La Regidora Carmona, señala que la Dirección de Desarrollo Urbano, les puede auxiliar, para saber cuántas paradas de camión necesita la Av. La Cantera, por lo que para tener un sustento es necesario se haga un análisis de la zona, y si es factible la instalación del paradero, por ello propone esperar a que se haga un estudio de campo.

El Arq. Claudio Fierro, precisa que el punto es dable porque en la zona hay tres plazas comerciales, está el poblado la haciendita y ello beneficia, pero que sí es importante evaluar si hay paradas de camión, analizar la secuencia de las que ya existen o mover las que ya existen por lo que sí es necesario hacer el análisis integral.

En uso de la palabra la Regidora Carmen Rocío González, señala que el acuerdo entre los dueños de la tierra, es un tema que no se ha tocado y que ella se sintió de alguna manera ofendida por los comentarios que se hicieron en la reunión con la CANADEVI, ya que se mencionó en dicha reunión, que ni siquiera la Comisión tenía atribuciones e incluso se comentó a tipo de amenaza el que si el Municipio seguía con las condicionantes como las estaba estableciendo para las acciones urbanas ellos se retirarían del Municipio a otras entidades para invertir su capital y donde no se presentan estos problemas, por lo que siente que no se ha comprendido el equilibrio económico y la parte social y la parte urbana, por lo que se debe ver, quién es el más beneficiado y no puede estar por encima del bien común, por lo que se debe procurar que ambos tengan ganancias. Afirma que de la reunión con los empresarios de la CANADEVI, se obtuvieron buenos resultados y que se debe seguir trabajando y que de ser necesario le Comisión se reunirá con los dueños de las tierras a fin de que se puedan realizar las acciones necesarias en beneficio de la ciudadanía.

El Ing. Gabriel Valdez, señala que de acuerdo con la revisión que se hizo por parte de la Arq. Zamora, no es muy recomendable poner el paradero en la esquina de predio y técnicamente es difícil sostener la condicionante, aunque señala que debe comentar que a nivel de planeación la parada va a determinada distancia y que además es un tema de trasporte y de tránsito, por lo que se puede hacer es un recorrido para ver donde se debe poner la parada de camión y decirle al desarrollador que le corresponda, que se tiene conocimiento de que existe una ruta de camiones y el número de autobuses que pasan a determinado tiempo pero que no se cuenta con las dimensiones de los paraderos.

Que en otros escenarios con la ayuda de la academia de arquitectura han hechos propuestas de paradero, por lo que se puede recurrir a ello y lograr los objetivos que se pretenden

El Lic. Luis Fernando Proo, comenta que se puede dar vista a la Secretaria de Transporte, a fin de que se le dé un mayor sustento d que se están haciendo bien las cosas.

La Regidora González, señala que es importante esperar un dictamen de la Dirección de Transporte, por lo que en este momento no se puede reconsiderar la petición del promotor sólo en base al estudio que éste presenta, además se debe reconsiderar el estudio que hace la Arq. Zamora, se entiende que la decisión se va a retardar un poco más, pero que si se les pide que las decisiones vayan más sustentadas técnica y jurídicamente, la decisión de la Comisión debe esperar hasta que se tengan los elementos necesarios.

El Regidor Jorge Arturo Arizpe, comenta que le queda claro que la Comisión debe ser respetuosa con quien deba dialogar, pero que no está de acuerdo que se les amenace de esa forma y que por supuesto que las decisiones del Ayuntamiento

deben estar bien sustentadas técnica y legalmente, pero que se debe atender sin lugar a duda la cuestión social, pues como ejemplo de ello está el fraccionamiento Sierra Azul, el que legalmente fue autorizado sin embargo se tienen problemas sociales, relacionados con la construcción de las viviendas, por lo que las decisiones de la Comisión no se deben ver como brechas para pensar que se pelean con todo el mundo, pero debe resolverse en forma técnica y socialmente, porque esto dará margen para que los regidores tomen sus decisiones, pero que no está dispuesto a someterse a las decisiones unilaterales de una cámara, por lo que propone se haga un análisis técnico, por lo que se suma a lo señalado por la Regidora González.

Por último la Regidora González, señala que si el tiempo para resolver es un problema, el asunto se puede revisar en una sesión extraordinaria de la Comisión si así lo considera la Dirección.

ACUERDO:

Terminadas las intervenciones de los Regidores se toma el Acuerdo de no emitir dictamen sobre la solicitud hasta en tanto se realice un estudio técnico y de esta forma allegarse de más elementos y tomar una decisión.

"Se hace constar que se retira de la Sesión el Regidor Jorge Arturo Arizpe Cepeda, por cuestiones de trabajo".

VI.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL ING. JOSE CARRILLO RAMIREZ Y LA C. FULGENCIA MATA VILLAGRAN EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DE UN PREDIO UBICADO EN LA AV. GUILLERMO PRIETO LUJAN No. 1508, A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA MODIFICAR LA AUTORIZACION DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 20 DE MAYO DEL 2015, MEDIANTE EL CUAL SE APROBÓ EL ANTEPROYECTO DEL CONDOMINO COMERCIAL DENOMINADO "PLAZA COMERCIAL SAHUAROS", EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD.



•**LA MODIFICACIÓN** CONSISTE EN UN AJUSTE DE SUPERFICIES

PLAZA COMERCIAL SAHUAROS

CONDOMINIO COMERCIAL

PROPIEDAD DEL ING. JOSE CARRILLO RAMIREZ Y LA C. FULGENCIA MATA VILLAGRAN

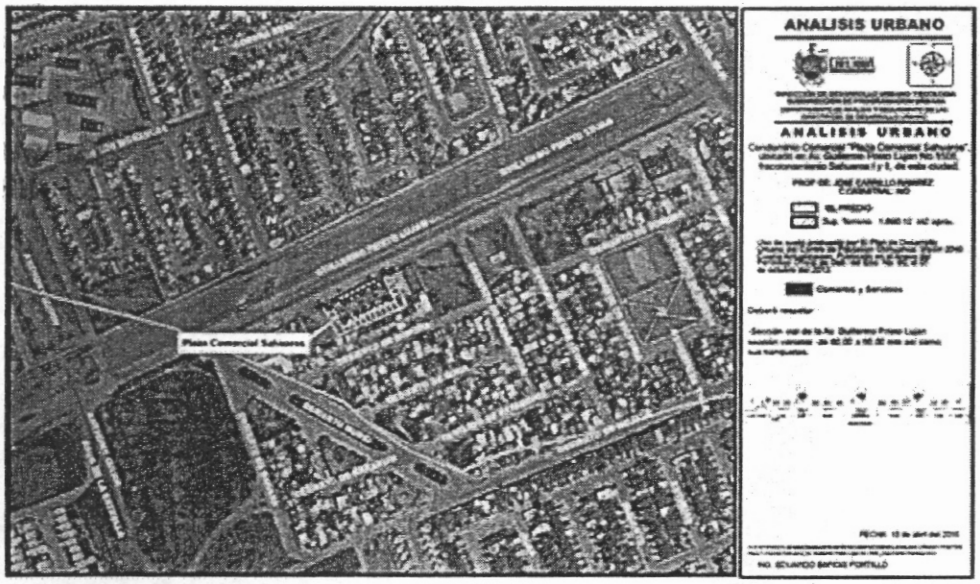
LOCALIZADO EN LA ZONA NORTE

•**LA MODIFICACIÓN** CONSISTE EN UN AJUSTE DE SUPERFICIES

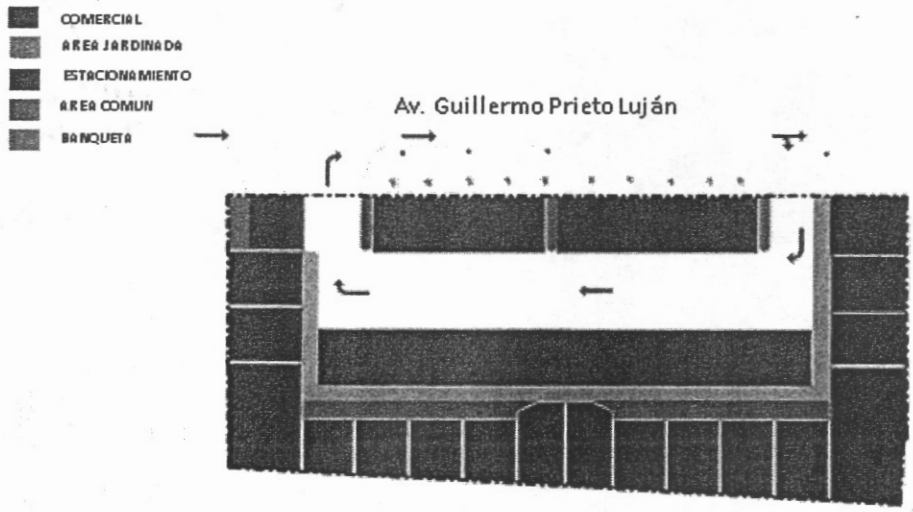
PLANTA DE LOCALIZACION



PLANTA DE LOCALIZACION



PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN Y NOMENCLATURA



Cuenta con 32 cajones de estacionamiento

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

AUTORIZADA

USO	No. LOTES	SUPERFICIE (m2)
AREA PRIVATIVA		
Comercial	17	733.22
AREA COMUN		
Plazoleta	2	74.07
Jardin	3	15.24
Servicios	1	10.45
Banqueta	1	160.69
Estacionamiento	4	481.25
Circulación Interior	1	415.20
SUPERFICIE TOTAL	29	1,890.12

MODIFICACION

USO	No. LOTES	SUPERFICIE (m2)
AREA PRIVATIVA		
Comercial	17	730.19
AREA COMUN		
Plazoleta	2	74.05
Jardin	3	15.24
Servicios	1	10.76
Banqueta	1	150.52
Estacionamiento	4	493.06
Circulación Interior	1	415.20
SUPERFICIE TOTAL	29	1,889.02

Expone la Arq. Salma Rocío Máynez, que la solicitud de promotor es informar y que se le apruebe un ajuste en la superficie, que la plaza se localiza al norte de la ciudad sobre la Av. Guillermo Prieto Luján y que como vialidades primarias se encuentra la Avenida de las industrias y la Av. Hidroeléctrica Chicoasen.

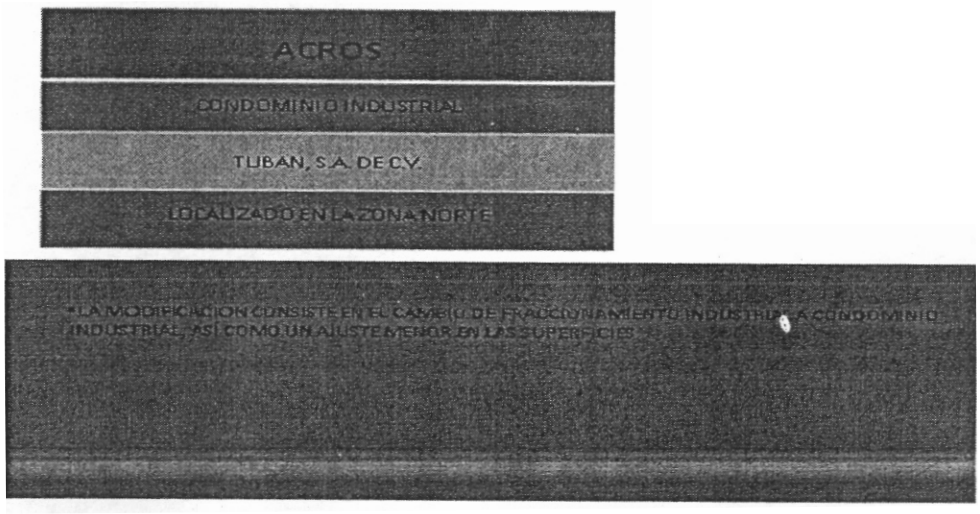
Que el anteproyecto autorizado es por una superficie de 1,890.12 metros cuadrados, pero que con los ajustes que se hicieron la superficie real es de 1,889.02 metros cuadrados.

ACUERDO:

Expuesta la solicitud, se someta consideración de la Comisión y se aprueba a favor por unanimidad de votos, sin el voto de la Regidora Brenda Alejandra Acosta López, por ausencia temporal en la Sesión.

"Se hace constar que se incorpora de nueva cuenta a la Sesión, la Regidora Brenda Alejandra Acosta López". y se retira por cuestiones de trabajo el Regidor Daniel Alberto Manjarrez Gómez.

VII.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. JORGE ALBERTO MENDEZ ORDUÑO EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "TUBAN, S.A. DE C.V.", A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA MODIFICAR LA AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 17 DE JUNIO DEL 2015, MEDIANTE EL CUAL SE APROBÓ EL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL DENOMINADO "ACROS", EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD.



PLANTA DE LOCALIZACION



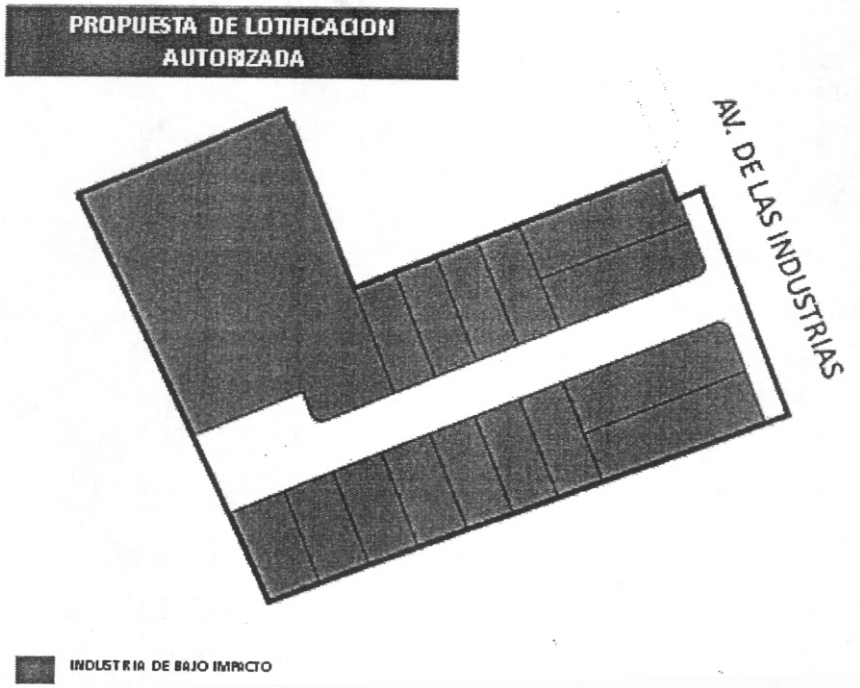
POLIGONO DEL PLAN MAESTRO PARQUE INDUSTRIAL CHIHUAHUA, AUTORIZADO EN 1982

DONACIÓN AUTORIZADA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL COMPLEJO INDUSTRIAL CHIHUAHUA AUTORIZADO EN EL AÑO DE 1982



RELACION DE SUPERFICIES

	1a. ETAPA	2a. ETAPA	
INDUSTRIAL URBANIZADA	315.00 HAS.	1,659,575.90 M2	
MUNICIPAL	35.00 HAS.	184,399.47 M2	= 534,399.47 m2 = 9.18%
VIALIDADES	34.30 HAS.	131,497.68 M2	
T O T A L	384.30 HAS	1,975,473.10 M2	= 5,818,473.10 m2



RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

AUTORIZADA

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
Industrial	31,797.48	16
Vialidad	7,679.04	-
TOTAL	39,476.52	16

MODIFICACION

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. UPI
AREA PRIVATIVA		
Industrial	31,799.40	16
AREA COMÚN		
Circulación Interior	7,675.09	1
TOTAL	39,474.49	17

En uso de la palabra la Arq. Salma Rocío Máynez, expone que la solicitud del promotor es para solicitar la modificación en un cambio en el fraccionamiento industrial, mismo que se ubica por la Avenida de las Industrias aledaño al Parque industrial Chihuahua y que la modificación se hace en razón de que se crea un lote nuevo, por lo que se hace un ajuste en la superficie pasando de 39,476.52 a 39,474.00.

ACUERDO:

Explicada que es la solicitud, se somete a consideración de la Comisión y se aprueba a favor por unanimidad de votos.

VIII.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. JAIME FEDERICO ELIAS MADERO EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "VALLE ESCONDIDO DEL NORTE, S.A DE C.V." A FIN DE OBTENER UNA RECONSIDERACIÓN AL TÉRMINO SEPTIMO DE LA AUTORIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "VALDIVIA RESIDENCIAL" UBICADO EN LA ZONA PONIENTE DE LA CIUDAD.

VALDIVIA RESIDENCIAL

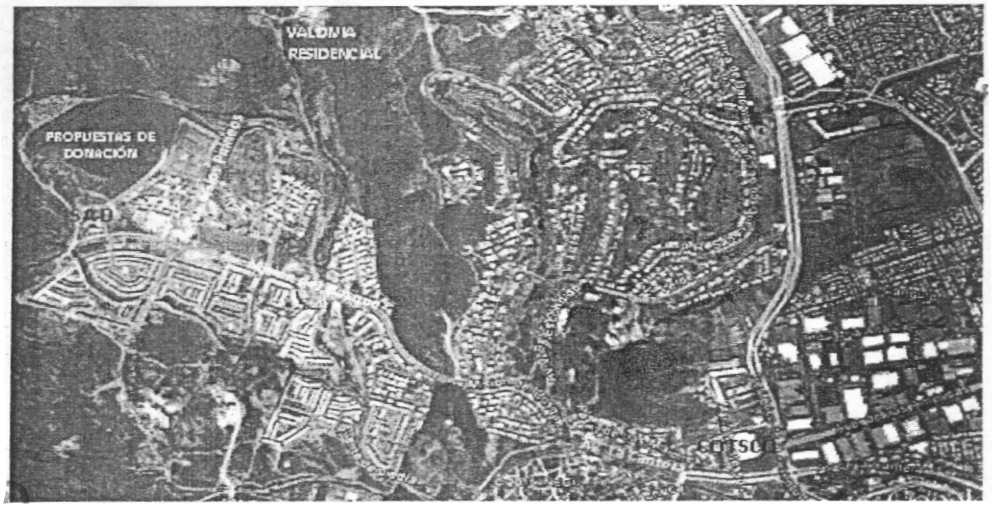
FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL

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

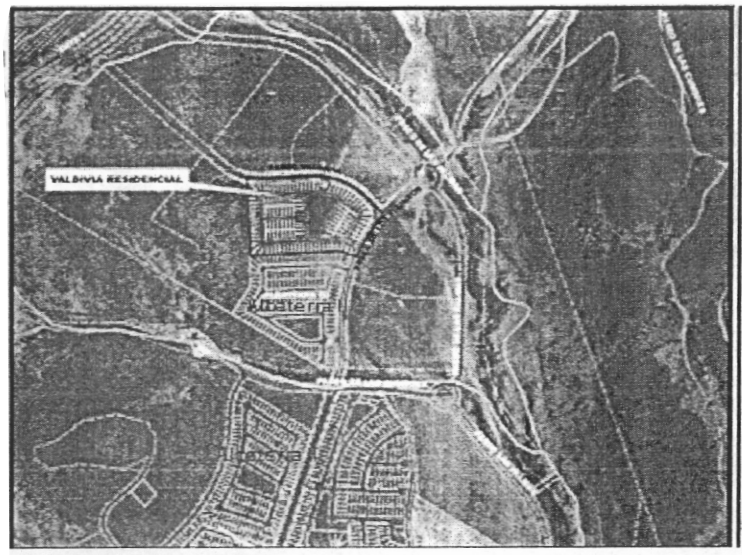
LOCALIZADO EN LA ZONA PONIENTE

SOLICITUD DE **RECONSIDERACIÓN** DEL TERMINO SEPTIMO DE LA CONDICIONANTE ESTABLECIDA EN LA AUTORIZACIÓN DE ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO **VALDIVIA RESIDENCIAL**

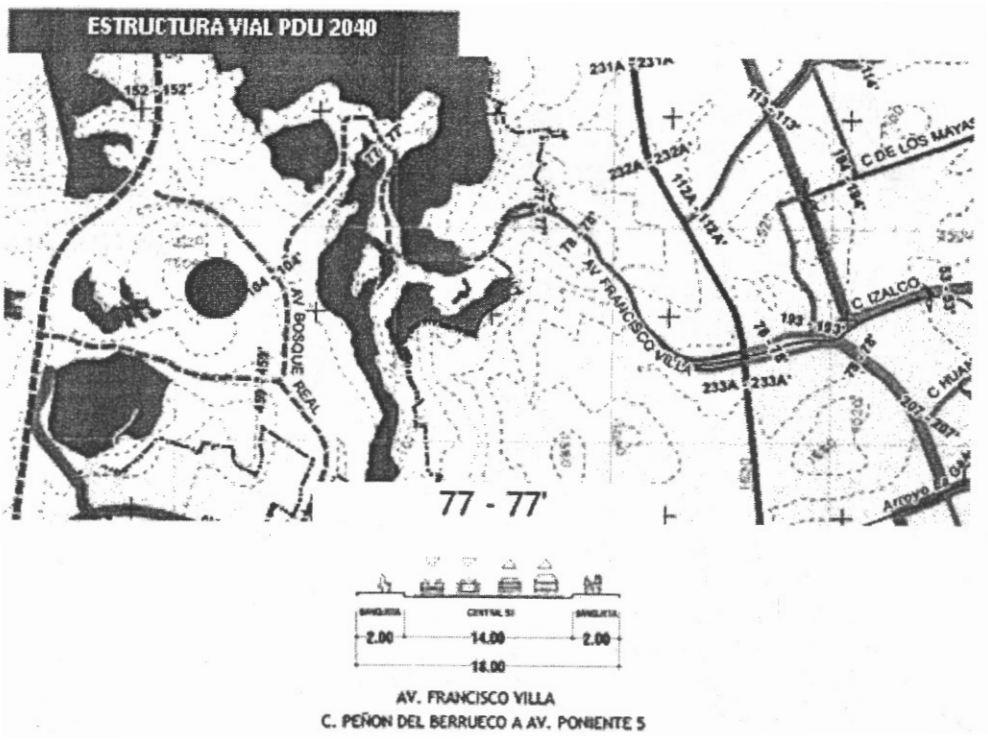
PLANTA DE LOCALIZACION



PLANTA DE LOCALIZACION







Expone la Arq. Salma Rocío Máynez, que la solicitud del promotor es en el sentido de que se haga una reconsideración en el término (7) que refiere a construir el tramo de calle que le correspondiente en la Av. La Cantera y de esta forma poder ingresar el expediente ejecutivo.

Señala el Ing. Valdéz, que en el mes de junio del año en curso se hizo una autorización del fraccionamiento Bosques IV y que también se le condicionó a la construcción de un tramo y que presentara un calendario de obra.

La Regidora Carmen Rocío González, pregunta si los predios colindantes son propiedad de CTU?, y en respuesta el Ing. Gabriel Valdez, le contesta que sí son propiedad de la citada empresa.

De nueva cuenta la Regidora González, pregunta si el promotor no ha presentado un proyecto de otros accesos, que no sea la cantera? A lo que el Ing. Valdez, le señala que efectivamente ellos no han dado una solución y se ha platicado con los dueños, pero no ha habido una respuesta en concreto.

Por su parte la Regidora Rosa Carmona, señala que si el promotor no ha presentado un estudio de su solicitud de reconsideración, no existe una justificación real para modificar la condicionante

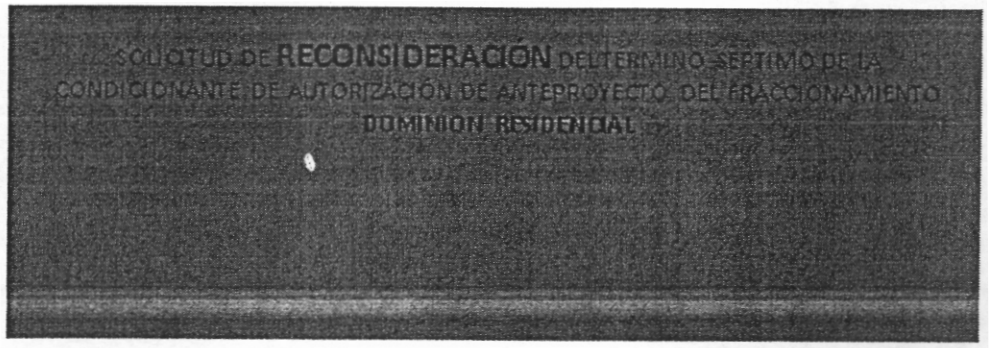
La Regidora González, señala que está de acuerdo con lo manifestado por la Regidora Carmona, ya ante la falta de un estudio o propuesta alternativa de parte del promotor el Acuerdo anterior se debe ratificar.

ACUERDO:

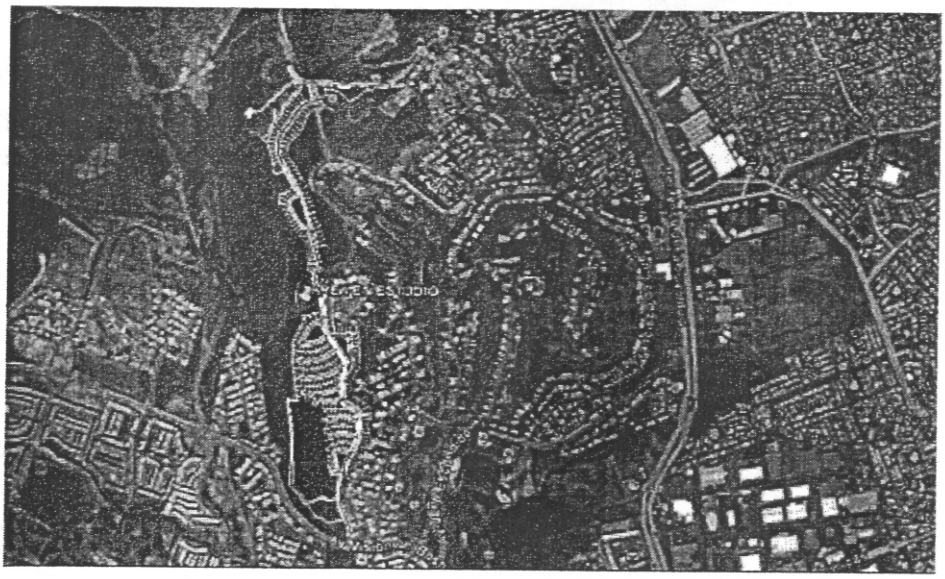
Una vez que se expone la solicitud y vertidas las opiniones de los Regidores, se pone a consideración de la Comisión y se ratifica la condicionante del término séptimo de la autorización del fraccionamiento, además se condiciona a que presenten una alternativa de accesibilidad de la zona.

IX.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. JAIME FEDERICO ELIAS MADERO EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "HOGARES, COMERCIO E INDUSTRIA, S.A DE C.V." A FIN DE OBTENER UNA RECONSIDERACIÓN AL TERMINO SEPTIMO DE LA AUTORIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "DOMINION RESIDENCIAL" UBICADO EN LA ZONA PONIENTE DE LA CIUDAD.

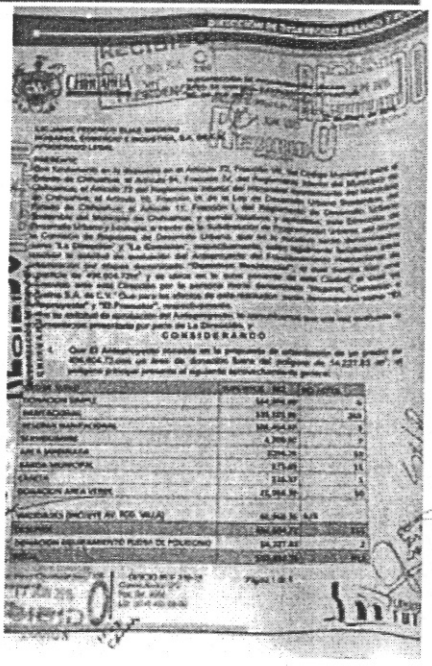




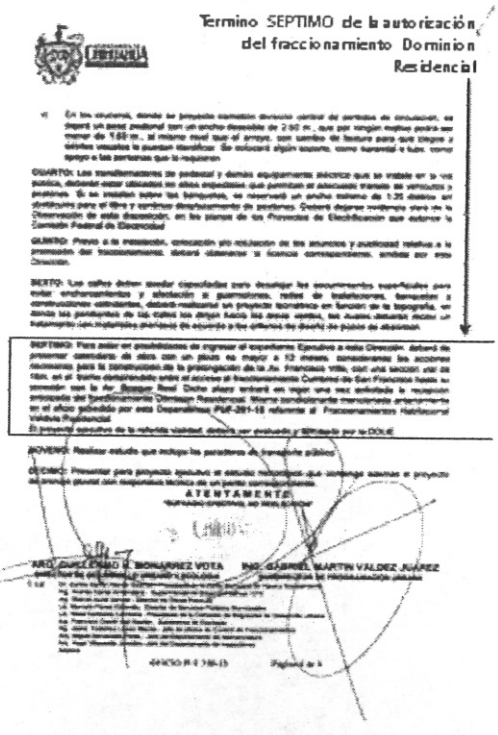
PLANTA DE LOCALIZACION

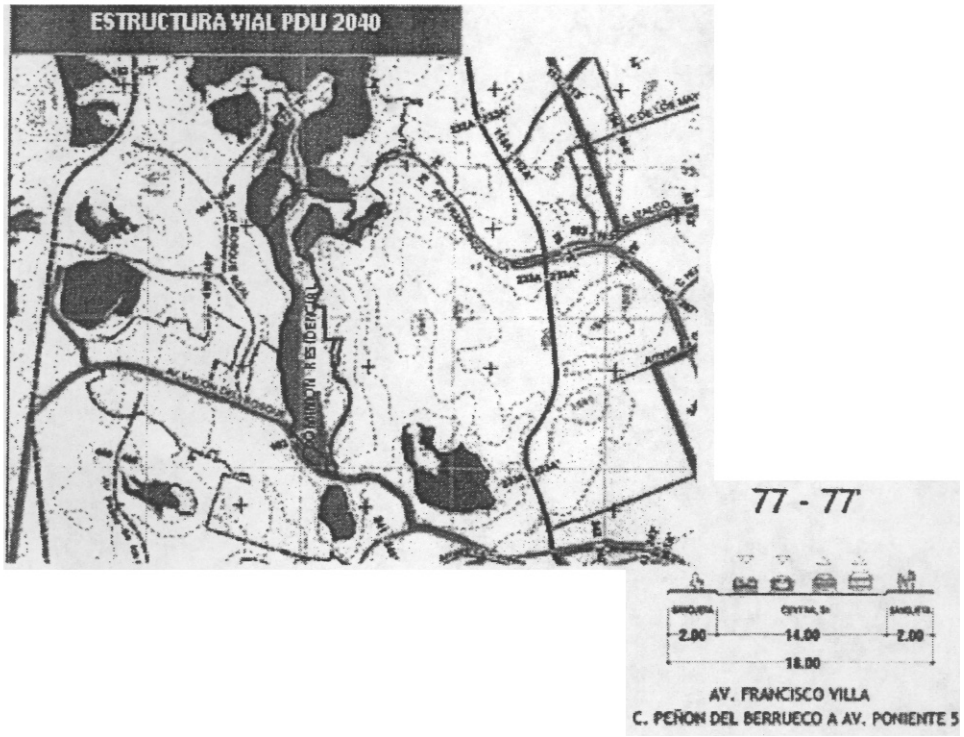


CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA AUTORIZACIÓN DE ANTEPROYECTO



Termino SEPTIMO de la autorización del fraccionamiento Dominion Residencial





En uso de la palabra la Arq. Salma Rocío Máynez, expone que la solicitud del promotor se encuentra en el mismo sentido del punto anterior, por lo que se pone a disposición de la Comisión para su análisis y discusión.

La Presidente de la Comisión expone a los miembros que toda vez que este asunto ha sido analizado conjuntamente con la solicitud del punto anterior propone se le dé el mismo tratamiento, cuya propuesta es aceptada por los demás miembros de la comisión, por lo que se emite el siguiente:.

ACUERDO:

Se ratifica la condicionante del término séptimo de la autorización del fraccionamiento, además se condiciona a que presenten una alternativa de accesibilidad de la zona.

X.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL ING. RAMON CONCHA HINOJOS EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "QUANTUM, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA, S.A DE C.V." A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA LA AUTORIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL MASTER PLAN DENOMINADO "LOS ENCINOS ORIENTE" EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA ORIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLIGONO DE 403,071.91M^2.

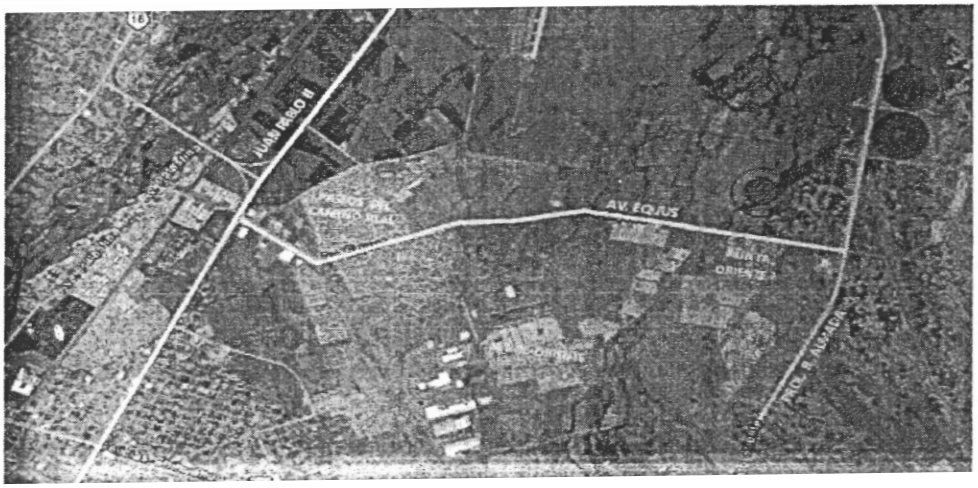
LOS ENCINOS ORIENTE

MASTER PLAN

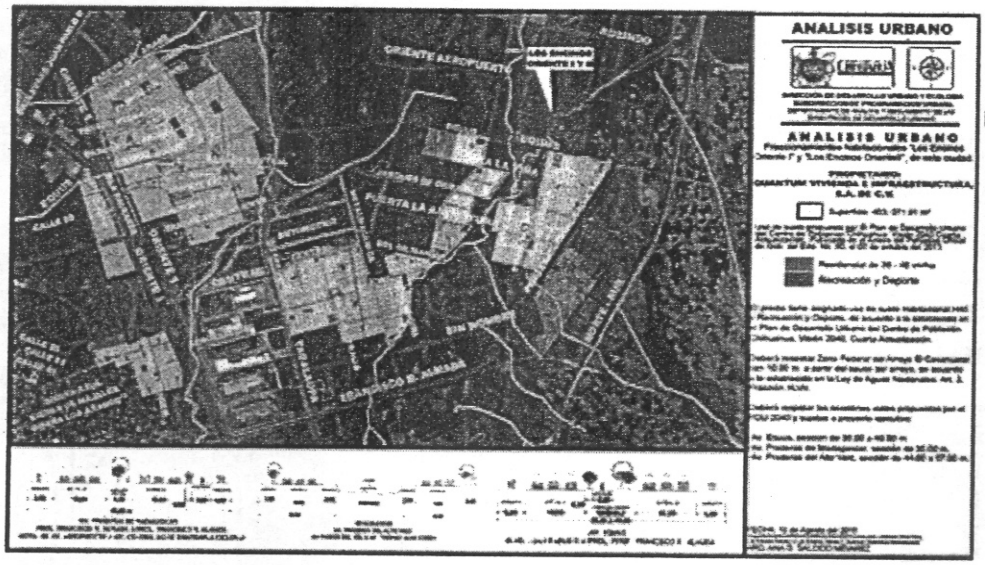
QUANTUM, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.

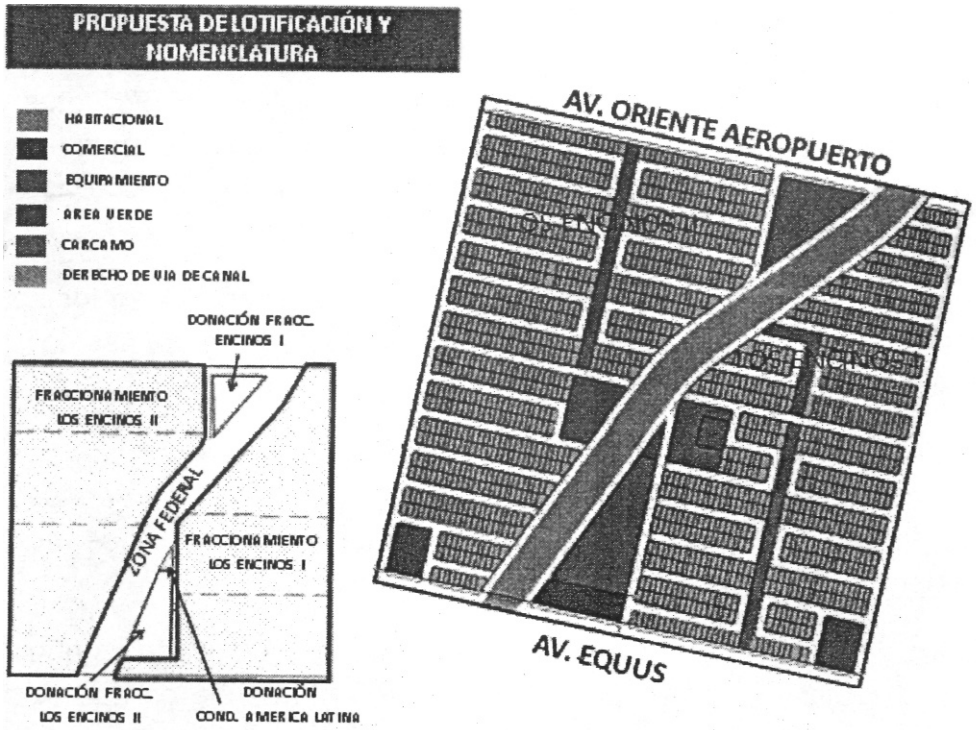
LOCALIZADO EN LA ZONA ORIENTE

PLANTA DE LOCALIZACION



PLANTA DE LOCALIZACION





RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

El **Master Plan** presentado esta compuesto principalmente por dos fraccionamientos, **Los Encinos Oriente I** y **Los Encinos Oriente II**, asi como su propuesta de donación para equipamiento fuera de poligono.

TABLA GENERAL DEL MASTER PLAN

RELACIONES DE SUPERFICIES		
MASTER DE LOS FRACCIONAMIENTOS LOS ENCINOS ORIENTE I Y II		
SUPERFICIE TOTAL DEL PROYECTO	403,047.670	1,612.000
SUP. HABITACIONAL	125,247.563	1,569
SUP. COMERCIAL	9,836.123	3
SUP. DONACION MUNICIPAL	38,200.191	10
AREA VERDE	20,241.879	8
EQUIPAMIENTO FUERA DE POLIGONO	17,958.312	2
SUP. SERVIDUMBRE	126.129	1
CARCAMO	1,336.920	1
VIALIDADES	93,912.452	-
(MAS) VIALIDAD DE 1ER ORDEN	7,392.302	-
BARDA MUNICIPAL	99.789	23
SUP. DONACION AMERICA LATINA	391.120	1
SUP. DE ARROYO	29,361.022	-
SUP. DE RESTRICCION FEDERAL Y VIALIDAD	23,742.939	-
SUP. DE AV. EQUUS	10,799.144	-

En uso de la palabra la Arq. Salma Rocío Máynez, expone que la solicitud se trata de un Master Plan que se compone de dos fraccionamientos ENCINO I y ENCINO II, cada fraccionamiento se compone de tres etapas, con un total de 1,605 lotes habitacionales, con ubicación en la zona Sur Oriente de la ciudad cercano a vialidades de primer orden como la vialidad Juan Pablo II y la Av. Equus, con uso de suelo H-45.

Que por lo que respecta a la donación para equipamiento, estos se ubican fuera de polígono con un total de 20,241.879 metros cuadrados y que demás los fraccionamientos cuentan con un cárcamo de rebombeo.

La Regidora Brenda Alejandra Acosta, apunta que en relación a los lotes que se quedan fuera del área comercial, regularmente generan problemas porque se abandonan, y pregunta si existe la posibilidad de que estos espacios se contemplen dentro del fraccionamiento o ubicarlos en otras zonas.

El Ing. Gabriel Valdez, le comenta que sí se pueden ubicar, lo que sucede es que el desarrollador no ha realizado otra propuesta, y lo que se pretende es que se han sobre el corredor principal; sobre lo cual la Regidora Carmona se pronuncia en el sentido de que estas acciones favorecen a la zona.

ACUERDO:

Una vez que se termina con la exposición de la solicitud y los comentarios de los Regidores, se somete a consideración de la Comisión y se aprueba a favor por unanimidad de votos y se condiciona a que se realicen las obras de cause pluvial hacia el arroyo el Cacahuatal.

XI.- SOLICITUD QUE PRESENTA LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA, PARA AUTORIZAR LA REHUBICACIÓN DE LA ESCULTURA AL VOCEADOR, CONOCIDO TAMBIEN COMO "EL PAPELERITO".

Hace uso de la palabra el Arq. Miguel Benavides y expone que, la solicitud que hace la Dirección obedece a que hasta el año anterior, la estatua dedicada a los voceadores de la ciudad conocido como "El papelerito", se localizaba desde el mes de mayo de 193 en la plaza conocida como san Pedro, ubicada en la Avenida Niños Héroes y calle 14a., pero que con motivo de la construcción del edificio que albergará la ciudad judicial, fue necesario retirarlo para dar inicio a las obras de la citada construcción.

Que en cuanto a la historia de la escultura, esta es de gran trascendencia, ya que esta fuere elaborada en el año de 1963 por Don Ignacio Asúnsolo, quienes considerado como una gloria en México y en nuestra ciudad, hizo el monumento a la madre que se ubica a metros cercanos del Santuario de Guadalupe.

Que como propuestas de lugares para su reubicación, se propuso inicialmente en la Av. la Cantera y Av. San Felipe, sin embargo, este lugar fue descartado por diversas circunstancias que no favorecían a la escultura y representaba un costo económico considerable hacer las adecuaciones, por lo que la segunda propuesta es que se instale en la Plaza del estudiante que se ubica entre las calles 14ª. y Aldama, donde se encuentra el monumento al escultor, por lo que se tratará de ponerlo a un lado de tal forma que no se confundan y que haya buena imagen urbana, cuya propuesta ha sido aprobada por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología..

La Regidora Brenda Alejandra Acosta, pregunta que con base en qué se hace el cambio de la escultura, a lo que el Arq. Benavides, le señala que se ven dos aspectos uno técnico y otro de imagen, pero siempre se analiza más lo de la imagen urbana y de preferencia que sea en las plazas, porque es donde la gente se detiene más a conocer de las esculturas.

ACUERDO:

Terminada la exposición de la solicitud, se somete a consideración de los miembros de la Comisión y se aprueba a favor la solicitud por unanimidad de votos de las Regidoras presentes Rosa Carmona Carmona, Carmen Rocío González Alonso y Brenda Alejandra Acosta López.

Con lo anterior se da por terminada la presente sesión, siendo las 15:00 horas., se levanta la presente acta y se firma por la Presidente y Secretaria y por los que en ella intervinieron y así quisieron hacerlo. -

COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO.

REGIDORA ROSA CARMONA CARMONA
PRESIDENTE

REGIDORA CARMEN ROCÍO GONZÁLEZ ALONSO
SECRETARIA

REGIDOR JORGE ARTURO ARIZPE CEPEDA
VOCAL

REGIDOR DANIEL ALBERTO MANJARREZ GÓMEZ
VOCAL

REGIDORA BRENDA ALEJANDRA ACOSTA LÓPEZ
VOCAL

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. 260/2015

Chihuahua, Chih., 20 de agosto 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 PAKI DE CHIHUAHUA S.P.R. DE R.L. DE C.V., quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado Modificación Menor al PDU **"Predio Aldama y 57"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el predio se ubica en la Colonia Tiradores, de esta ciudad, con una superficie de 9,375.00 m2., para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Industria de Bajo Impacto a Habitacional H45 y Mixto Intenso.

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

ANTECEDENTES

Mediante Oficio **No. 184/2015,** de fecha del **28 de mayo de 2015**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología envió la propuesta del Estudio de Planeación Urbana denominado Modificación Menor al PDU **"Predio Aldama y 57",** 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 Modificación Menor al PDU **"Predio Aldama y 57",** por medio de **Oficio No. 221/2015** de fecha **30 de Junio del 2015,** 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. 222/2015** de fecha **30 de Junio del 2015**, 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, Modificación Menor al PDU **"Predio Aldama y 57"** en cumplimiento al Articulo 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 Modificación Menor al PDU **"Predio Aldama y 57",** fue presentado ante la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día **19 de agosto de 2015**, en la **Trigésimo 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 **Industria de Bajo Impacto** a **Habitacional H45 y Mixto Intenso.**

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. Copia certificada del poder del representante legal.
4. Copia simple de la identificación del representante legal.
5. Copia Certificada de factibilidad de J.M.A.S.
6. Copia Certificada de factibilidad de la CFE.
7. Oficio **No.184/2015** de fecha **28 de mayo de 2015,** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual se envió el estudio de planeación urbana denominado Modificación Menor al PDU **"Predio Aldama y 57",** al Instituto Municipal de Planeación.
8. Oficio **No. 221/2015,** de fecha **30 de Junio de 2015**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, al Departamento de **Contraloría Jurídica del H. Ayuntamiento.**
9. Oficio **No. CJ-1033/2015,** de fecha **03 de julio de 2015,** emitido por el Contralor Jurídico por medio del cual informa de la colocación del aviso sobre la notificación del estudio de planeación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Oficio **No.222/2015,** de fecha **30 de junio de 2015,** emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitando a la **Dirección de Atención Ciudadana,** la existencia de Comité de Vecinos constituidos.
11. Oficio **No. DACDS/SAC/0714/2015,** de fecha **07 de julio de 2015,** emitido por la Dirección de Atención Ciudadana por medio del cual informa la existencia de 4 comité de vecinos vigentes.
12. Oficio **No. 228/2015** de fecha **09 de junio de 2015,** donde se notifica a la presidenta de comité de vecinos de la **Colonia Tiradores** sobre el estudio de planeación urbana Modificación Menor al PDU **"Predio Aldama y 57".**
13. Oficio **No. 229/2015** de fecha **09 de junio de 2015,** donde se notifica a la presidenta de comité de vecinos de la **Colonia Popular** sobre el estudio de planeación urbana Modificación Menor al PDU **"Predio Aldama y 57".**
14. Oficio **No. 230/2015** de fecha **09 de junio de 2015,** donde se notifica a la presidenta de comité de vecinos de la **Colonia Popular** sobre el estudio de planeación urbana Modificación Menor al PDU **"Predio Aldama y 57".**
14. Oficio **No. 231/2015** de fecha **09 de junio de 2015,** donde se notifica a la presidenta de comité de vecinos de la **Colonia Popular** sobre el estudio de planeación urbana Modificación Menor al PDU **"Predio Aldama y 57".**
15. Oficio **No.223/2015**, de fecha **30 de junio de 2015,** emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual se le notificó del estudio de planeación urbana denominado Modificación Menor al PDU **"Predio Aldama y 57", a SEDATU**, 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.
16. Copia simple del **Acta** de la **Trigésimo Novena Sesión Ordinaria** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano del día **19 de agosto de 2015,** donde se aprueba por **Unanimidad** de votos el estudio de planeación urbana denominado Modificación Menor al PDU **"Predio Aldama y 57".**
17. Cuatro copias del estudio de planeación urbana denominado Modificación Menor al PDU **"Predio Aldama y 57".**
18. Archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

A T E N T A M E N T E

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

I.C. GABRIEL M. VALDEZ JUAREZ
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

MODIFICACION MENOR AL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO 2040

PREDIO ALDAMA Y 57

PARA:

PAKI DE CHIHUAHUA S.P.R. DE R.L. DE C.V.



CONSULTOR:

ARQUITECTO ROBERTO CARVAJAL LECHUGA

D.R.U. 015

C.R. ARQUITECTOS S.A. DE C.V.

JULIO 2015

INDICE

A. ANTECEDENTES
I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA
B. INTRODUCCIÓN
C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA
I. PROCESO DE APROBACIÓN
II. ÁMBITO FEDERAL
1. Constitucion Politica De Los Estados Unidos Mexicanos
2. Ley De Planeación
3. Ley General De Asentamientos Humanos
4. Ley General Del Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente
III. ÁMBITO ESTATAL
1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua
2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua
3. Ley De Desarrollo Urbano Sostenible Del Estado De Chihuahua
4. Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua
5. Código Municipal Para El Estado De Chihuahua
IV. ÁMBITO MUNICIPAL
1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua
D. ALCANCES
I. ALCANCE LEGAL
II. ALCANCE TERRITORIAL
2. Definición Del Área De Estudio
3. Definición Del Área De Aplicación
III. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN
E. DIAGNÓSTICO
I. REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA
II. ESTRUCTURA URBANA
1. Zonificación Primaria
2. Zonas Homogeneas
3. Zonificación Secundaria
III. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO
1. Valores Del Suelo
2. Analisis Poblacional
3. Analisis De Actividades
IV. ANALISIS DE MEDIO NATURAL
1. Clima
2. Topografía Y Orografía
3. Vegetación
4. Hidrología
V. ANALISIS DE MEDIO FISICO
1. Vivienda
2. Comercio Y Servicios
3. Equipamiento
a) Asistencia Social:
b) Cultura:
c) Educación:
d) Recreación.
4. Predios Baldíos
5. Estructura Vial
e) Vialidades de Primer Orden.

(1) Carretera Chihuahua - Aldama
(2) Periférico Lombardo Toledano
(3) Avenida Teófilo Borunda
f) Vialidades Primarias
(1) Avenida 20 de Noviembre
(2) Avenida Juárez
(3) Avenida Carlos Pacheco
g) Vialidades Secundarias
(1) Calle Aldama
(2) Avenida Junta de los Ríos
6. Transporte Público
7. Infraestructura
h) Infraestructura De Agua Potable
i) Infraestructura De Drenaje Sanitario
j) Infraestructura De Drenaje Pluvial
k) Infraestructura Eléctrica
l) Infraestructura De Comunicaciones
8. Riesgos Y Vulnerabilidad
a) Geológicos
b) Hidrometeorológicos
c) Antropogénicos
VI. SINTESIS DEL DIAGNÓSTICO

F. NORMATIVO
I. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACION
1. Plan Estatal De Desarrollo 2010-2016
2. Plan Municipal De Desarrollo 2013-2016
3. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040.
a) Visión
b) Objetivos
c) Políticas De Desarrollo.
II. OBJETIVOS GENERALES
III. OBJETIVOS PARTICULARES.
IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACION
1. Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano 2040.
a) Estructura Urbana
b) Distribución Y Dosificación De Usos De Suelo.
c) Vialidad
d) Infraestructura
2. Normatividad Sedesol
a) Sistema De Equipamiento Urbano
b) Manual De Diseño Geométrico De Vialidades
3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecologico Y La Proteccion Ambiente
4. Normatividad De La Ley De Desarrollo Urbano Sustentable
a) Zonificación
b) Ordenamiento Ecológico
c) Infraestructura Y Equipamiento Urbano
d) Fraccionamiento De Terrenos
e) Vialidad
5. Normatividad De Reglamento De desarrollo urbano sostenible del municipio chihuahua
a) Usos Reservas Y Destinos
b) Fraccionamiento De Terrenos
c) Infraestructura

G. ESTRATEGIA URBANA
I. ESTRATEGIA GENERAL
II. ESTRATEGIA PARTICULAR
1. MODELO DE DESARROLLO
2. ENFOQUE INMOBILIARIO
3. FORMACION DE NUCLEOS DE ACTIVIDAD
4. POLITICAS DE DESARROLLO
5. MEJORAMIENTO
6. CONSERVACION
7. CRECIMIENTO
8. CONSOLIDACION
9. USOS PREDOMINANTES
10. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
11. MOVILIDAD
12. PREVENCIÓN DE RIESGOS.
III. SINTESIS DE LA PROPUESTA
H. INSTRUMENTAI
I. CORRESPONSABILIDAD
I. INDICE DE ILUSTRACIONES
J. BIBLIOGRAFIA
K. ANEXOS

A. ANTECEDENTES

Tras los impulsos al desarrollo urbano promovidos por la autoridad a través del Congreso del Estado de Chihuahua mediante la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado y el Sistema de Planeación Urbana que de él emana; y en particular las instancias municipales como el Instituto Municipal de Planeación y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se han puesto en vigencia los instrumentos del control del desarrollo urbano necesarios, siendo el Plan Director De Desarrollo Urbano 2040 el documento rector de dicha ordenación a nivel Ciudad, este instrumento territorializa sus condicionantes en el concepto de uso de suelo, que es una descripción de las condiciones, libertades y regulaciones a las que se sujeta cada uno de los predios o zonas, el cual lo caracteriza de acuerdo a su vocación, giro, o interés público o particular.

En casos donde la promoción de algunas zonas o predios por parte de particulares o entidades públicas haga del interés su cambio del giro, uso o destino, la Ley prevé el mecanismo de cambio de uso de suelo por otro compatible, mediante la figura de Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Municipal, con la finalidad de que los desarrollos garanticen un bajo impacto ambiental y urbano basados en la descripción de los aspectos cuantitativos (altura máxima, COS, CUS, uso de suelo, etc.) que son sujetos a aprobación en base del Reglamento y al PDU 2040; y en elementos cualitativos (diseños arquitectónicos, presencia de la calle, contribución al dominio público, sostenibilidad, etc.) los cuales son sujetos a revisión discrecional apoyada también en el PDU 2040, con la observancia de la compatibilidad de usos y la convivencia social.

Este lineamiento se convierte en requisito indispensable para la autorización del cambio de uso de suelo y posteriormente permitir las autorizaciones de construcción, operación u otras que de él emanan.

I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

El aumento de la población y el crecimiento disperso hacia las zonas perimetrales de nuestra ciudad han propiciado el paulatino abandono del Centro Urbano / Histórico. Se han dejado espacios desocupados, subutilizados e improductivos, con deterioro de patrimonio económico, social, urbano, histórico y cultural.

Este fenómeno ha generado desventajas, como la exigencia de mayor movilidad, costo y tiempos de traslado con el detrimento de la economía y tiempo libre de los habitantes, gran consumo de tierra y recursos naturales, incremento del costo de operación y mantenimiento de los servicios urbanos. Todo esto contradice la tendencia contemporánea del Nuevo Urbanismo, el cual propone los principios de la ciudad compacta y sustentable.

B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por PAKI DE CHIHUAHUA S.P.R. DE R.L. DE C.V., quien pretende desarrollar un predio de su propiedad, con el propósito de participar en la oferta de servicios de comercio, servicios, y vivienda de la zona, aprovechando su céntrica ubicación y en congruencia con políticas de aprovechamiento de baldíos urbanos para la consolidación de una ciudad compacta, eficiente y vibrante.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo Industrial de Bajo Impacto, establecido dentro del PDU 2040, a un uso de suelo Mixto Intenso y Habitacional H45 que le permitan albergar usos de suelo en compatibilidad con su entorno habitacional y de corredor urbano sobre la Avenida Juárez.

Esta propuesta se compone de una parcela con dirección Avenida Benito Juárez García No. 5706 en la Colonia Tiradores en Chihuahua, Chihuahua, compuesta por un área de 9,375.00 metros cuadrados.

Se anexa al presente estudio copia del plano catastral que identifica al predio con clave catastral 086-006-001.



Fig. 1 Localización en la ciudad.[1]

C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La formulación del presente estudio para la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano 2040 se ha elaborado con fundamento a las leyes, normatividades y reglamentos Federales, Estatales y Municipales aplicables a él, de los cuales este capítulo hace referencia y transcribe los artículos donde se ordenan los

[1] *Fuente: Elaboración Propia.*

requerimientos, obligaciones, atribuciones y ordenanzas a las que está sujeto.

I. PROCESO DE APROBACIÓN

En lo respectivo a la modificación de los Planes o Programas en cuestión la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua en el capítulo antes mencionado en su Sección II, Artículo 55 prevé que:

Para la modificación de los 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.

Lo anterior es reforzado por el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, el cual en su artículo 26 señala:

Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado.

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificara y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN.

En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

Una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

II. ÁMBITO FEDERAL

1. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS[2]

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política particularmente de los Artículos 25, 26, 27, 73 y 115.

El Artículo 25 dispone que corresponda al Estado la rectoría del desarrollo nacional, la planeación, conducción, coordinación y orientación de la actividad económica nacional; que al desarrollo nacional concurrirán con responsabilidad social, los sectores público, social y privado y que, el sector público tendrá a su cargo las áreas estratégicas que se señalan en el Artículo 28, párrafo cuarto.

El Artículo 26, establece la responsabilidad del Estado para organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional, que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía. La planeación será democrática, mediante la participación de los diversos sectores sociales, recogerá las demandas y aspiraciones de la sociedad para incorporarlas al Plan y los programas de desarrollo. Establece la existencia de un Plan Nacional de Desarrollo, al que se sujetarán obligatoriamente, los programas de la Administración Pública Federal.

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, en su fracción XXIX-C faculta al Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del Artículo 27 de esta Constitución.

El Artículo 115, fracción V, 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.

2. LEY DE PLANEACIÓN[3]

La Ley de Planeación 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".

3. LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS[4]

Esta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la

[2] *Última reforma publicada DOF 07-07-2014*

[3] *Última reforma publicada DOF 06-05-2015*

[4] *Última reforma publicada DOF 24-01-2014*

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".

4. LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE[5]

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 sano 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;

[5] *Última reforma publicada DOF 09-01-2015*

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

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

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

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

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

En su Artículo 23, establece los criterios que deben considerarse en materia de asentamientos humanos, para los planes o programas de desarrollo urbano. Lo anterior con objeto de contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el Artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos.

III. ÁMBITO ESTATAL

1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA[6]

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en su Artículo 1° define al Estado de Chihuahua como parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y poseedor de una composición pluricultural, pluriétnica y multilingüística.

El Artículo 2° destaca la libertad y soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior.

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.

2. LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA[7]

Las disposiciones de esta Ley en su Artículo 1º tienen por objeto establecer:

I. las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;

II. las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática,

III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado

IV. Las bases 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

V. Las bases para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

Artículo 2o. 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 3o. 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 7o. 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

[6] Ultima reforma aplicada: Decreto 870-2015 II P.O., publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 06 de Mayo de 2015/No.36

[7] Última reforma aplicada: Decreto No. 1381/2013 XIV P.E., publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 20 de Noviembre de 2013/No. 93

- 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 8o. Para la operación del Sistema Estatal de Planeación Democrática, las funciones de Planeación se distribuyen de la siguiente manera:

I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

1. Presidir el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

2. Aprobar y publicar el Plan Estatal de Desarrollo.

3. Remitir el Plan Estatal de Desarrollo al Congreso del Estado, para su examen y opinión.

4. Convenir con el Ejecutivo Federal, los Ayuntamientos y los Sectores Social y Privado su participación, en el proceso de planeación del desarrollo del Estado de Chihuahua.

b) A la Coordinación de Planeación y Evaluación le compete:

1. Coordinar el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

2. Coordinar la formulación del Plan Estatal de Desarrollo y la congruencia de los programas que de él se deriven, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, integradas en el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.

3. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las diversas dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos del Plan Estatal.

4. Realizar las tareas de control y seguimiento físico-financiero de la inversión estatal y concertada con otros órdenes de Gobierno.

5. Coordinar las actividades, que en materia de investigación y asesoría para la planeación, realicen las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal.

c) A la Secretaría de Economía le compete:

1. Apoyar al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, en el establecimiento de los mecanismos de concertación con los sectores social y privado, para la instrumentación del Plan y sus Programas.

2. Participar en la definición de la política industrial, turística y comercial de la Entidad.

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

1. Participar en la definición de las políticas financiera y crediticia, que contendrá el Plan Estatal de Desarrollo en su Programa Operativo Anual.

2. Proyectar y calcular los ingresos del Gobierno del Estado, tomando en cuenta las necesidades de recursos y la utilización del crédito público del Estado y los Municipios, para la ejecución del Plan Estatal y sus Programas.

e) A la Dirección General de Desarrollo Municipal le compete:

Coordinar la formulación de los planes municipales de desarrollo, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal integradas en los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.

f) A las Dependencias de la Administración Pública Estatal les compete:

1. Intervenir respecto de las materias propias de su función, en la elaboración del Plan Estatal de Desarrollo.

2. Elaborar, en el seno del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, los programas sectoriales, tomando en cuenta las propuestas que presenten las entidades del sector y los gobiernos municipales, así como las opiniones de los grupos sociales interesados.

3. Asegurar la congruencia de los programas sectoriales e institucionales con el Plan Estatal de Desarrollo, así como de los programas regionales y especiales que determine el Gobernador del Estado.

4. Vigilar que las entidades del sector que coordinen, conduzcan sus actividades conforme al Plan Estatal de Desarrollo, y al programa sectorial correspondiente.

5. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas sectoriales.

6. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las entidades paraestatales del sector que coordinen, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos y prioridades de los programas sectoriales, a fin de adoptar las medidas necesarias para corregir las desviaciones detectadas y reformar, en su caso, los programas respectivos.

g) A las entidades de la Administración Pública Paraestatal les compete:

1. Participar en la elaboración de los programas sectoriales, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.

2. Elaborar su respectivo programa institucional, asegurando la congruencia con el programa sectorial correspondiente.

3. Elaborar los programas operativos anuales, para la ejecución de los programas institucionales.

4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades del programa institucional.

h) Al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua le compete:

1. Coordinar las actividades de la Planeación Estatal de Desarrollo.

2. La formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Programas Especiales, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Federal, de los Gobiernos Municipales, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo y los programas de mediano plazo.

3. Definir, dentro del proceso de programación-presupuestación, la orientación de los recursos del Convenio Único de Desarrollo, hacia la consecución de los objetivos plasmados en el Plan Estatal y Municipales de Desarrollo, así como de los programas que de ellos se deriven.

4. La elaboración de los Programas Operativos Anuales, del Plan Estatal de Desarrollo.

5. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y Convenios.

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.

2. Participar en los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, por conducto del Presidente Municipal y demás autoridades requeridas.

3. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas municipales.

4. Convenir con el Ejecutivo del Estado su participación en el proceso de planeación del desarrollo, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

1. Formular el Plan Municipal de Desarrollo, por conducto de los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

2. Asegurar la congruencia de sus programas con los Planes Municipal, Estatal y Nacional de Desarrollo.

3. Participar en la elaboración de los programas que les corresponden, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.

4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades de su programa.

c) A los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, les compete:

1. Coadyuvar en la formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Municipal de Desarrollo, tomando en cuenta las propuestas de la Administración Pública Municipal, Estatal y Federal, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo.

2. Coadyuvar en la formulación del Programa Operativo Anual, del Plan Municipal de Desarrollo y formular el correspondiente a nivel regional.

3. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y convenios.

Artículo 9o. 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. LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA[8]

Esta Ley tiene por objeto:

Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano; Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano; Promover el desarrollo urbano; Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos y establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible.

Artículo 6 Son autoridades competentes, para la aplicación de la presente Ley:

I. El Congreso del Estado;

II. El Ejecutivo del Estado;

III. La Secretaría;

IV. Los Municipios

Artículo 9. Corresponde al Ejecutivo del Estado (entre otros):

I. Formular, aprobar, actualizar y evaluar los Planes o Programas de orden estatal, regional y/o subregional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible, en congruencia con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano;

V. Depositar e inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible a que se refiere esta Ley y darles publicidad mediante programas de difusión específicos;

VII. La administración del desarrollo urbano sostenible; para ello dará seguimiento a los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible y a los índices prioritarios de desarrollo sostenible;

VIII. Promover que los servicios y la obra pública de los tres órdenes de gobierno, se desarrollen con aumento paulatino de la práctica de la sostenibilidad en su diseño, construcción, mantenimiento y operación. La medida del avance en la materia será el por ciento del presupuesto total destinado por servicio y obra pública que es aplicado a la práctica de desarrollo sostenible;

IX. Dictaminar la congruencia que tengan los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible, los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población y los Planes o Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible, con el Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible;

X. Dictaminar el impacto urbano y ambiental, en los términos de esta Ley y demás disposiciones aplicables;

XV. Establecer la congruencia de las acciones gubernamentales con los Planes o Programas de Desarrollo Urbano de alcance estatal, municipal y de centro de población en relación con la atención del déficit de los índices prioritarios de desarrollo sostenible;

ARTÍCULO 10. Corresponde a los Municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones (entre otros):

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

II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con el Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 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 Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 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 Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;

[8] Última reforma aplicada: Decreto 496-2014 II P.O., publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 20 de Agosto de 2014/No. 67

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;…

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;

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;

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;

Artículo 12. La Federación, el Estado y los Municipios podrán coordinarse y asociarse entre sí, para realizar las funciones que les correspondan o para llevar a cabo la ejecución y operación de obras y la prestación de servicios públicos.

Artículo 14.- Los órganos auxiliares son instancias permanentes de análisis y opinión obligada de los Gobiernos Estatal y Municipal, respectivamente, en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible de los centros de población.

Son órganos auxiliares de análisis y opinión en la implementación de acciones del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible:

I.- El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

II.- La Dirección de Catastro y Cartografía Urbana del Estado;

III.- Los Consejos Regionales de Desarrollo Urbano Sostenible;

IV.- Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano Sostenible;

V.- Las Unidades Estatal y Municipal de Protección Civil;

VI.- Las Comisiones de Zona Conurbada o Metropolitana que se constituyan;

VII.- Los Consejos Municipales de Planificación;

VIII.- Los Institutos Municipales de Planificación Urbana Sostenible;

IX.- Los Comités de Planeación y Desarrollo Municipales;

X.- La Secretaría de Planeación y Evaluación;

XI.- La Delegación Estatal de la Secretaría de Desarrollo Social;

XII.- La Gerencia Estatal de la Comisión Nacional del Agua;

XIII.- La Delegación Estatal del Consejo Estatal de Población;

XIV.- Las Comisiones Legislativas de Obras y Servicios Públicos; de Ecología y Medio Ambiente, y de Desarrollo Municipal y Fortalecimiento del Federalismo, y

XV.- Los demás que por sus objetivos y funciones se relacionen con la materia de esta Ley.

El Artículo 24 establece que en la planificación y realización de las acciones a cargo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, así como en el ejercicio de sus respectivas atribuciones para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en la materia.

El Artículo 32 dice acerca de la consulta pública que será un proceso continuo por medio del cual se actualicen los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, los índices de desarrollo sostenible y el déficit, y sus productos serán la revisión y la ratificación o replanteamiento de las estrategias para abatir el déficit en materia de desarrollo urbano sostenible.

Artículo 34. La zonificación tendrá como objetivo definir los polígonos que constituyen un centro de población, sus usos y aprovechamientos en función de su ubicación. Dentro del límite de centro de población, la zonificación servirá para determinar la ubicación y condiciones básicas de asentamientos humanos, infraestructura, servicios y equipamiento. Fuera del límite de centro de población se considera zona rural y se definirán los aprovechamientos posibles y los polígonos de conservación del medio natural.

Artículo 35 A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, misma que deberá establecerse en los Planes o

Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, tomando en cuenta lo siguiente:

I. Los índices prioritarios de desarrollo sostenible;

II. La capacidad instalada de infraestructura, servicios y equipamiento;

III. La vocación del suelo de acuerdo al ordenamiento ecológico territorial señalado en los planes y programas de la materia;

IV. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados y, en su caso, las normas técnicas correspondientes;

V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;

VI. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en que se realicen actividades riesgosas y se manejen materiales o residuos peligrosos, de conformidad con la legislación aplicable, y

VII. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Artículo 36. A partir de lo estipulado en el artículo anterior, se establecerá la zonificación en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, la cual determinará:

I.- El polígono que delimita un centro de población y, en su caso, los sectores, las colonias y otras subdivisiones;

II.- Los aprovechamientos sostenibles de los centros de población;

III.- Los usos y destinos permitidos, condicionados y prohibidos;

IV.- Los polígonos de conservación del medio natural;

V.- Las disposiciones aplicables a los usos y destinos;

VI.- La compatibilidad entre los diferentes usos y destinos;

VII.- La densidad de población, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo;

VIII.- El potencial urbano por colonia y sector y sus áreas emisoras y receptoras;

IX.- La zonificación primaria;

X.- La zonificación secundaria, y

XI.- Propuesta de aplicación de los instrumentos de gestión, de acuerdo al Título Séptimo de la presente Ley.

De conformidad con esta Ley y demás legislación aplicable, los procedimientos y condiciones para la definición de la zonificación serán fijados en el Reglamento de esta Ley, por los señalados en los reglamentos municipales.

Artículo 38. El ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sostenible de los centros de población en el Estado, se llevarán a cabo a través del Sistema Estatal de Planificación Urbana, integrada por los siguientes Planes o Programas:

I. De orden Estatal:

a) Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible;

b) Plan o Programa Regional y/o Subregional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible, y

c) Plan o Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de Zona Conurbada y/o Metropolitana: internacional, interestatal e intermunicipal;

II. De orden Municipal:

a) Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible;

b) Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;

c) Plan o Programa Sectorial de Desarrollo Urbano Sostenible;

d) Plan o Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible, y

e) Plan o Programa Maestro de Desarrollo Urbano.

Todos los programas y sus anexos serán presentados en versiones medio digital e impreso. Las versiones digitales serán presentadas en aplicaciones originales modificables.

Artículo 39. El Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible es un instrumento de ejecución para el logro de los objetivos y metas del desarrollo urbano sostenible; en él se precisa el alcance geográfico y las acciones a realizar, se determinan los responsables y se establecen los plazos para su cumplimiento.

El Plan o Programa podrá ser precedido o seguido de los acuerdos de coordinación entre las autoridades responsables de su ejecución y de los convenios de concertación con los sectores social y privado participantes, en el que se establecerán los aspectos esenciales para la elaboración o cumplimiento de sus fines.

El Plan o Programa de responsabilidad exclusiva o parcial del sector público, deberán ajustarse a los procedimientos de programación y presupuesto que determine el Gobierno del Estado.

Artículo 48. El Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población, tiene como propósito establecer las políticas y lineamientos del Sistema Estatal de Planeación Urbana, para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la

regulación de los centros de población del municipio para su implementación en el ámbito urbano.

Artículo 49. El Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población deberá ser revisado, actualizado o, en su caso, ratificado por lo menos cada tres años y contendrá, lo siguiente:

I. Sistema de Información Geográfica con Límites de Centro de Población, Zona Metropolitana, Zonas en Proceso de Conurbación, organización geográfica por sectores, colonias, de acuerdo al Censo de Población y Vivienda;

II. Sistema de Información Geográfica de Cartografía y Medio Ambiente de alcance de zonas en proceso de conurbación, de zona metropolitana y de centro de población; a partir de lo establecido en el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible;

III. Sistema de Información Geográfica de Centro de Población. Redes de infraestructura, servicios y equipamiento, calles, manzanas y nomenclatura, imagen satelital actualizada; datos censales de población y vivienda, redes sociales, distribución geográfica de las acciones de los tres órdenes de gobierno y declaratorias;

IV. Antecedentes geográficos, históricos, sociales, económicos y político-administrativos, incluyendo una evaluación del plan o programa anteriormente vigente en cuanto a su estrategia y objetivos, a la luz de las nuevas condiciones, así como de su grado de cumplimiento;

V. Fundamentación y análisis de congruencia con el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible;

VI. Análisis y diagnóstico de la habitabilidad del territorio, estructura urbana, redes de infraestructura y equipamiento primario;

VII. Estrategia de desarrollo urbano, que incluye: objetivos, metas y prioridades; límite del Centro de Población; aprovechamientos principales del suelo; áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables; derechos de vía e infraestructura básica de comunicaciones y transportes; suministro y almacenamiento de agua y saneamiento y energía; medidas para la conservación de los recursos naturales y mejoramiento del medio ambiente y del patrimonio cultural; políticas de crecimiento, mejoramiento y conservación urbanas;

VIII. Lineamientos programáticos;

IX. Los instrumentos jurídicos, administrativos y financieros que permitan la ejecución de las acciones y proyectos que contemple el plan;

X. Zonificación primaria y, en caso de requerir mayor detalle en las normas para el aprovechamiento de áreas y predios, la zonificación secundaria;

XI. Delimitación de la parte de la reserva que se urbanizará a corto plazo, indicando los usos predominantes, la estructura vial primaria y la estructura urbana propuesta;

XII. Su vinculación con el ordenamiento ecológico del territorio, en los términos de la legislación en la materia;

XIII. Estrategia para atención del déficit con definición de políticas públicas para el centro de población, sectores urbanos, colonias y polígonos de pobreza, y

XIV. Guía para la elaboración del Programa Operativo Anual para la atención de la problemática identificada.

Artículo 51. El Plan o Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible tiene por objeto desarrollar a detalle un área particular de un Centro de Población, para ordenar y regular su crecimiento, mejoramiento o conservación, así como concertar su instrumentación, y se aplicará en los centros de población de orden estatal y regional, y cuando así se justifique en el resto de los centros de población.

El Plan o Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible contendrá como mínimo los siguientes elementos:

I. Delimitación de los sectores o zonas urbanas o de reserva en los que se aplican;

II. Fundamentación y análisis de congruencia con el Plan o Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población;

III. Análisis y diagnóstico de habitabilidad del territorio, medio natural, estructura urbana, usos del suelo, redes de infraestructura, equipamiento urbano, patrimonio histórico y cultural;

IV. Sistema de Información Geográfica con redes de infraestructura, servicios y equipamiento; imagen satelital actualizada; datos censales de población y vivienda; redes sociales y distribución geográfica de las acciones de los tres órdenes de gobierno;

V. Estrategia que incluye políticas y acciones específicas, división del territorio en polígonos de actuación, etapas de ejecución; evaluación financiera y lineamientos programáticos;

VI. Los instrumentos jurídicos, administrativos y financieros que permitan la ejecución de las acciones y proyectos que contempla el Plan o Programa, y

VII. La zonificación secundaria.

Artículo 54. Los Planes o Programas Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible, de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población, Sectorial de Desarrollo Urbano Sostenible y Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible, se sujetarán al siguiente procedimiento:

I. Los Municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Título Octavo de la Participación Social, de esta Ley;

II. Los Municipios formularán el proyecto del plan o programa y lo difundirán ampliamente;

III. El proyecto del plan o programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado y al Consejo de Planeación Urbana Municipal;

IV. Los Municipios, a través de la dependencia encargada del desarrollo urbano, organizarán al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto y recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del plan o programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible;

V. Una vez elaborado el proyecto definitivo del plan o programa, la Secretaría, en un plazo no mayor de treinta días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación; de no producirse el dictamen en el plazo fijado, se entenderá que este fue en sentido positivo;

VI. Los Municipios deberán dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;

VII. Cuando el plan o programa motive la modificación del Fundo Legal o Límite de Centro de Población, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere la fracción V de este artículo, se promoverá la adecuación relativa a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan o programa, y

VIII. Cumplidas las anteriores formalidades, los Municipios aprobarán el plan o programa, lo remitirán al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado e inscripción en la Sección Séptima del Registro Público de la Propiedad y del Comercio; y lo editará en medios impresos y electrónicos para su difusión.

Artículo 55. Para la modificación de los 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 programas de su competencia, sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible, 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 Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población. Para tal efecto, deberá observar el siguiente procedimiento:

I. El Municipio dará a conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social, de esta Ley, y escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales;

II. Al mismo tiempo, notificará a través del tablero de avisos del municipio y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión. Cuando se trate de acciones de desarrollo urbano de impacto significativo, en los términos en que las define la presente Ley, notificará también a la Secretaría, quien dictaminará la factibilidad de la modificación, así como su congruencia con las estrategias del programa vigente dentro del mismo plazo. De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo, y

III. Una vez aprobadas por el Municipio, las modificaciones deberán ser publicadas por el Ejecutivo del Estado, en Periódico Oficial del Estado, e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Sección Séptima.

Artículo 142. Corresponde al Municipio expedir las licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, con base en la zonificación primaria y la secundaria prevista en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, y serán las siguientes:

I. Licencia de uso de suelo;

II. Licencia de funcionamiento;

III. Licencia de construcción;

IV. Autorización para subdivisión, fusión, segregación, lotificación o relotificación;

V. Autorización para fraccionamiento de terrenos y conjuntos urbanos;

VI. Autorización de estructuras para publicidad, conducción, transmisión y telecomunicaciones en todas sus modalidades;

VII. Explotación de canteras y yacimientos pétreos para la obtención de materiales;

VIII. Constancia de apeo y deslinde;

IX. Constancia de medidas y colindancias, y

X. Las demás señaladas en los reglamentos municipales correspondientes.

En el caso de zonas o inmuebles declarados como patrimonio arqueológico, artístico, histórico o cultural, por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes o declarados Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua, deberán además, obtener la autorización correspondiente.

Artículo 144. La persona física o jurídica, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, las licencias y autorizaciones correspondientes de la autoridad municipal, la cual estará obligada a verificar que toda acción, obra, servicio o inversión, sea congruente con la legislación y los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible.

Artículo 145. Las licencias y autorizaciones a que se refiere el artículo anterior, señalarán los usos o destinos y principales condicionantes establecidas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, de áreas y predios, permitidos, condicionados o prohibidos, con base en la zonificación secundaria prevista en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible.

4. LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA[9]

Artículo 26. Para le regulación ecológica de los asentamientos humanos, las dependencias y entidades de la administración pública estatal y los municipios considerarán los siguientes criterios específicos:

I.- La política ecológica en los asentamientos humanos requiere, para ser eficaz, de una estrecha vinculación con la planeación urbana y con el diseño y construcción de la vivienda.

II.- La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población, y a la vez prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano orientándolo hacia zonas aptas para este uso, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

III.- En el proceso de creación, modificación y mejoramiento del ambiente construido por el hombre es indispensable fortalecer las previsiones de carácter ecológico y ambiental para proteger y mejorar la calidad de vida.

5. CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA[10]

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;

XXXIV. Expedir reglamentos para administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

[9] Última reforma aplicada mediante Decreto No. 1285/2013 II P.O. publicado en el Periódico Oficial del Estado el 21 de Junio de 2014

[10] Última reforma aplicada mediante Decreto No. 592-2014 I P.O. publicado en el Periódico Oficial del Estado el 07 de Marzo de 2015.

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

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

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

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

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

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

VI. Derogada;

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.

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

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

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 dé 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

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

IV. ÁMBITO MUNICIPAL

1. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA[11]

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;

II. Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano sostenible del Municipio y sus centros de población;

III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana del Municipio;

IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planificación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;

V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;

VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;

VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo a este Reglamento derivado de la Ley;

VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento, y

IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:

a) El destino y conservación de predios;

b) Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;

c) La utilización de la vía pública;

d) Las autorizaciones para fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del municipio de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y

e) La conservación y mejoramiento del medio ambiente, prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

Artículo 7. Son autoridades competentes para la aplicación de este Reglamento:

I. El Ayuntamiento;

II. El Municipio;

III. El Presidente Municipal, y

IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

[11] *publicado en el Periódico Oficial del Estado el 5 de Octubre de 2013.*

I. Aprobar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

III. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, este Reglamento y los convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;

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

V. Otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VI. Aprobar, en el ámbito de su competencia, las acciones de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

VII. 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 correspondan y en este Reglamento;

VIII. Vigilar que en los programas y acciones de desarrollo urbano sostenible, se proteja el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, así como el medio ambiente de los centros de población;

IX. Resolver sobre los recursos administrativos que, de acuerdo a su competencia, le sean planteados, y

X. Las demás que le otorguen la Ley, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

I. Formular, actualizar y evaluar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, 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. 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. 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 por los particulares tanto en zonas urbanas, como rurales;

d) Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión, y

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

VII. 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;

VIII. Promover la participación, 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;

IX. 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 sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

(Entre otros).

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el

fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

VI. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;

VIII. Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de desarrollo urbano sostenible y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, a los sectores social y privado;

X. Definir criterios de imagen urbana, apoyándose de manera consultiva con el Instituto Municipal de Planeación Urbana;

(Entre otras).

Artículo 14. Serán órganos auxiliares de análisis y opinión en la implementación de acciones del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible:

I. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;

II. El Comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;

III. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN y

IV. La entidad a cargo de la Protección Civil en el Municipio.

Artículo 18. El ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sostenible de los centros de población en el Municipio, se llevarán a cabo a través del Sistema Municipal de Planificación Urbana, integrada por los siguientes planes o programas:

I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;

II. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;

III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible;

IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y

VI. Modificaciones Menores.

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

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

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

III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible.

Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente.

IV. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

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

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

Artículo 20. Para la modificación de los programas a que se refiere este Capítulo, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación, con excepción del instrumento previsto en la fracción V del artículo 18 del presente Reglamento.

Artículo 24. El Ayuntamiento podrá aprobar Modificaciones Menores a los Planes o Programas de su competencia, conforme a lo siguiente:

I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;

II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o

III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

I. No se modifique el Límite del Centro de Población,

II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

Artículo 26. Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado.

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

Una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

D. ALCANCES

I. ALCANCE LEGAL

Entre los instrumentos de planeación se menciona en la Ley los programas de desarrollo urbano sostenible y los que de estos se deriven. El Presente Programa de Cambio de Uso de Suelo es una de estas puntualizaciones. Conforme a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua, este instrumento se dirige a establecer el ámbito territorial de aplicación en donde se ha de regular el ejercicio de la propiedad inmueble, asimismo regular el ordenamiento territorial y plantear las políticas, criterios, acciones y programas que se han de llevar a cabo.

II. ALCANCE TERRITORIAL

2. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área de aplicación del presente instrumento se encuentra cercano al centro de la Ciudad de Chihuahua, con dirección al oriente en la colonia Tiradores. Para analizar el contexto se realiza un estudio en un radio de un kilómetro a partir del predio motivo del presente estudio, y se encuadra en un polígono de 192.27 Hectáreas cuyos límites son:

Al Norte con línea quebrada conformada por la Avenida Teófilo Borunda, Vialidad Sacramento y la Carretera Chihuahua – Aldama; al Sureste en línea quebrada con la Avenida 20 de Noviembre y la prolongación imaginaria hacia la Carretera Chihuahua – Aldama; y al Suroeste con línea recta conformada por el trazo de la Avenida Carlos Pacheco.



Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación. [12]

[12] *Fuente: Elaboración propia*

3. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El área de aplicación se limita a una parcela con una superficie total de 9,375.00 metros cuadrados, cuyos límites se describen de la siguiente manera:

Al noroeste 25.00 más 25.00 metros con propiedad particular a nombre de Inocente Rubio más 75.00 metros con Avenida Benito Juárez García, al noreste 100.00 metros con Calle 59; al sureste 100.00 metros con Calle Aldama; y al suroeste 75.00 metros con Calle 57. Lo anterior queda asentado en el plano catastral adjunto al presente estudio.

El predio queda registrado con la clave catastral 086-006-001

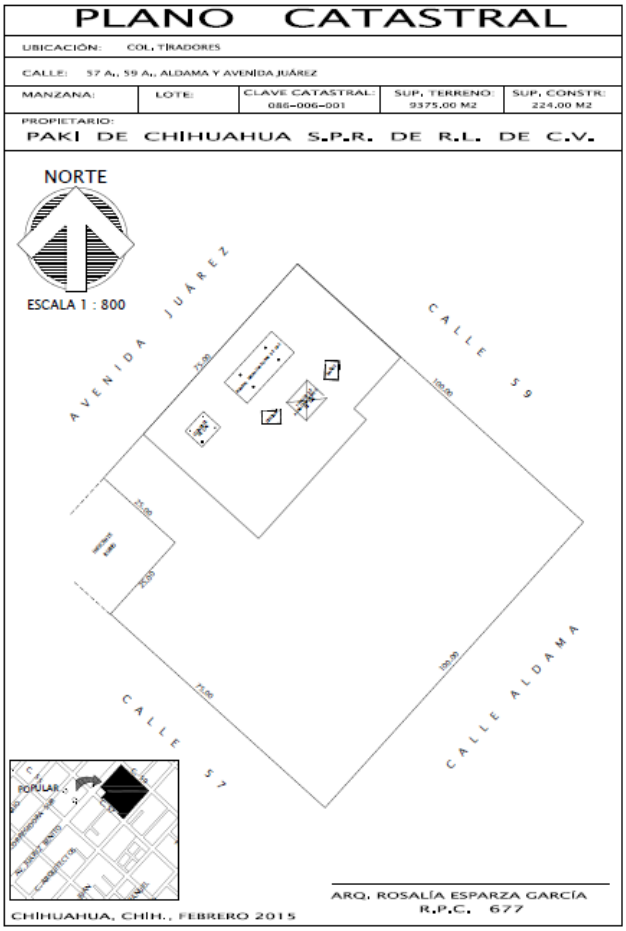


Fig. 3 Copia de plano catastral.[13]

El predio analizado cuenta actualmente con uso de suelo Industrial de Bajo Impacto establecido por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 y ratificado por la licencia de uso de suelo con oficio no. AUA 01015/2015 del 9 de febrero del año en curso, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.

III. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

El alcance del Programa se define en función de la normatividad aplicable, en particular la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua para lo cual este programa busca ser congruente con su instrumentos superiores especialmente con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua 2040

En este sentido, el presente programa busca los alcances de cambio de uso de suelo al interior de su propiedad sin alterar la zonificación primaria, su estructura urbana en cuanto a infraestructura, usos de suelo colindantes ni su estructura vial. Este cambio de uso de suelo está justificado en los análisis urbanos, sociales y de medio natural. Para ello en su capítulo de Diagnostico se hacen las precisiones necesarias para su mejor entendimiento.

[13] *Fuente: Archivo, Arq. Rosalía Esparza García*

E. DIAGNÓSTICO

I. REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El régimen de tenencia de la tierra de la zona centro de la ciudad y de manera más específica sobre la zona de estudio, es de propiedad privada.

Como ya se ha mencionado, el predio en cuestión tiene un régimen de propiedad privada a nombre de PAKI DE CHIHUAHUA S.P.R. DE R.L. DE C.V., para constatar lo anterior se adjunta al presente estudio copia del acta constitutiva de la empresa y de escritura de propiedad.

II. ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana es la relación y el orden guardado entre las distintas partes que componen la ciudad. Esta organización determinada por las acciones públicas, privadas y sociales llevadas a cabo en distintas épocas, esta se encuentra en crecimiento y en estado dinámico. Dicha organización se encuentra conformada por elementos urbanos reconocidos como el sistema vial, espacios verdes, tramas, trazados, tejidos y equipamientos que se presentan con características particulares en la conformación de cada ciudad, los cuales generan centros de actividad jerárquicos y entrelazados.

La estructura que rige a la Ciudad de Chihuahua está formada por una red primaria o soportante, que está compuesta por el centro urbano, subcentros urbanos (localizado al norte, poniente y oriente), de los cuales se desprenden centros barriales y centros vecinales. Se puede percibir en ellos zonas homogéneas, vialidades de distintas jerarquías, espacios abiertos, espacios públicos, etc.

En lo que respecta al entorno del área de estudio es notoria su estructura funcional como Centro Urbano, posición que la hace partícipe dentro del nodo principal de actividades urbanas nucleares. Debido la localización del sector en el extremo oriente del centro urbano se observa una fuerte conexión con el Centro Distrital ubicado en los desarrollos habitacionales y comerciales ubicados en el corredor de la Carretera Chihuahua – Aldama a través de la prolongación de la Avenida Juárez conocida como un consolidado corredor de comercio y servicios. El sector también tiene un rol de vinculación con la estructura Norte y Sur-Oriente debido a la cercanía vial de la Vialidad Sacramento y la Avenida Lombardo Toledano.

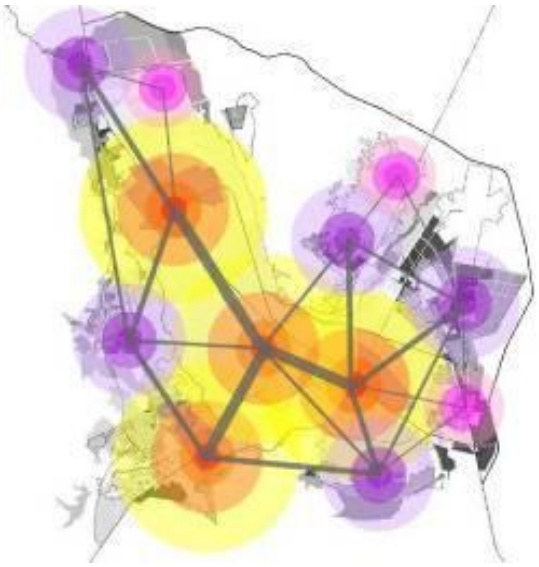


Fig. 4 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.[14]

1. ZONIFICACIÓN PRIMARIA

La zonificación en los instrumentos de planeación es una herramienta de determinación de la potencialidad del suelo y de la factibilidad de realizar determinadas acciones urbanas. Es importante establecer la zonificación primaria para la aplicación del plan, pues el primer paso para emprender cualquier acción urbana es ubicar el predio en cuestión dentro de alguna de las zonas, lo cual se apega a las leyes en la materia.

De acuerdo con lo planteado el Plan de Desarrollo Urbano, la zona de estudio se encuentra definida como Zona U o Urbanizable y construible. Como su nombre lo dice incluye todas las zonas urbanizables y construibles o susceptibles de desarrollarse de forma inmediata obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes. Las regulaciones para este tipo de zona están indicadas en la zonificación secundaria.

[14] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*

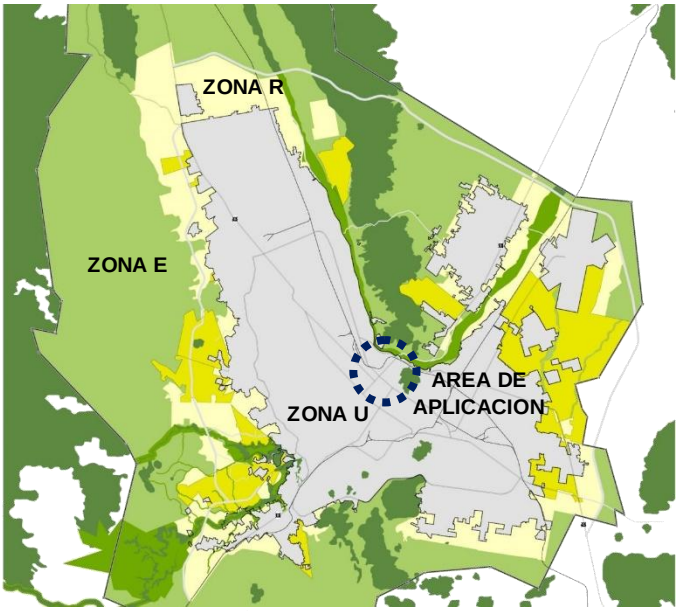


Fig. 5 Zonificación Primaria. [15]

2. ZONAS HOMOGENEAS

Se entiende por zona homogénea la caracterización de una porción de ciudad donde se destaca una tipología urbana, constructiva, morfológica, de actividad, uso o desarrollo histórico, agrupada en una integración espacial y/o funcional.

El sector en estudio cuenta con dos zonas homogéneas. La primera está compuesta por colonias habitacionales consolidadas y corredores comerciales a lo largo de sus vialidades primarias, mismas que según los límites ya descritos coinciden con el polígono de estudio, salvo la Avenida Juárez que la Cruza en sentido longitudinal. Una segunda zona homogénea es la zona de industria ligera ubicada en el norte del Área de Estudio compuesta por industrias papeleras y de procesamiento de carnes y embutidos. Entre ambas zonas existe un borde urbano compuesto por vías férreas, derechos de paso federales y el propio entramado vial como barreras que mitigan el impacto entre sí.

Es importante hacer mención que en las cercanías fuera del Área de Estudio, se encuentran otras zonas homogéneas destacadas como es el centro histórico al oeste y las reservas naturales compuestas por la Sierra de Nombre de Dios al este, área natural con valor ambiental que da un perfil característico a la zona.

3. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La zonificación secundaria establecida por el PDU 2040 es consecuencia a su estructura urbana propuesta. Ésta zonificación identifica el uso propuesto con un color y clave, con el cual es factible desarrollar dicho uso en las intensidades y regulaciones indicadas por sus tablas descriptoras, estas tablas incluyen la relación entre usos y sus compatibilidades, con lo cual es posible la administración del suelo urbano y el otorgamiento de licencias de uso y aprovechamiento por parte de la autoridad municipal, así como la regulación de actividades.

EL PDU 2040 norma que el uso de suelo del predio en cuestión es Industria de Bajo Impacto, con condicionamiento de borde por su proximidad a cauce del río Chuvíscar lo que condiciona a realizar los estudios y la infraestructura resultante para mitigar riesgos hidrológicos.

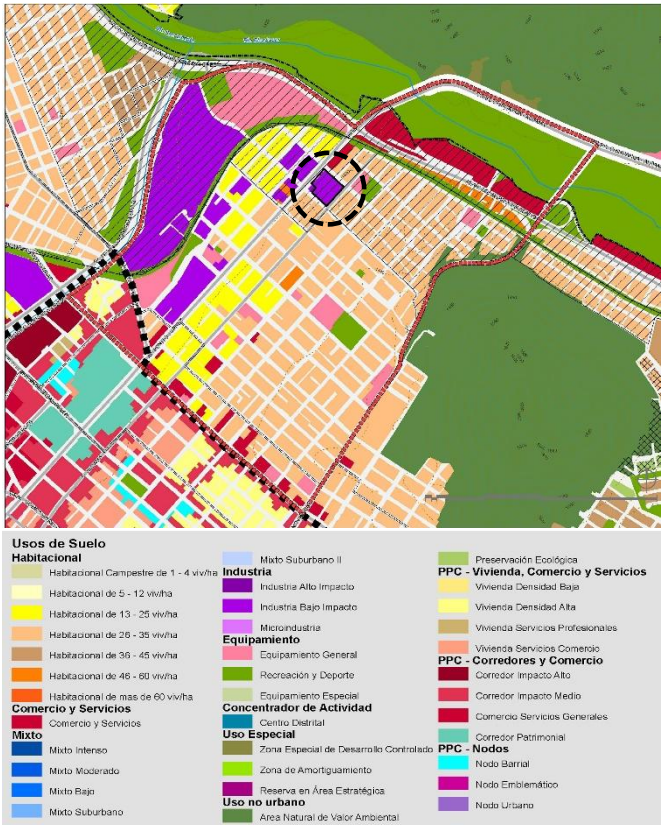


Fig. 6 Uso de suelo vigente. [16]

Fig. 7 Zonificación Secundaria. [17]

III. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO

1. VALORES DEL SUELO

El valor del suelo dentro del área de estudio es variable de acuerdo al grado de consolidación y enfoque socioeconómico de los sectores analizados. La zona representa rangos de valor que oscilan entre los $165.00 y los $625.00 por metro cuadrado, detectándose que los valores del suelo más altos se ubican en colindancia con la colonia Obrera.

[15] *Fuente: Elaboración propia en base a PDU 2040*

[16] *Fuente: Elaboración propia en base a PDU 2040*

[17] *Fuente: Elaboración propia*

Teniendo en cuenta los valores de colonias su promedio es de $335.00 por metro cuadrado. Sin embargo es de notar que colonias Obrera, Arquitectos y Montecarlo cuyos valores son los máximos identificados tienen una participación inferior en términos de superficie, este fenómeno también ocurre con las colonias con los valores mínimos provocando una alteración del valor real del suelo dentro del límite analizado, siendo el valor ajustado de $319.35 la cifra de balance real.

COLONIA	VALOR UNITARIO POR M2	PARTICIPACION EN AREA DE ESTUDIO	INDICE DE VALOR REAL EN RELACION DE PARTICIPACION DENTRO DE AREA DE ESTUDIO
BARRIO EL BAJO	240.00	14.45%	34.67
CHE GUEVARA	240.00	3.30%	7.91
ARQUITECTOS	625.00	13.23%	82.70
MONTECARLO	520.00	0.77%	4.01
POPULAR	290.00	33.71%	97.76
CHIHUAHUENSE	310.00	0.63%	1.95
ROMA SUR	415.00	7.77%	32.23
CAZADORES	310.00	3.70%	11.48
BENITO JUAREZ	155.00	1.47%	2.28
OBRERA	625.00	2.20%	13.76
PLOMEROS	175.00	0.54%	0.95
RUBEN JARAMILLO	165.00	0.73%	1.20
CERRO CORONEL	310.00	0.44%	1.35
TIRADORES	310.00	8.74%	27.09
PROMEDIO	**335.00**	VALOR REAL	**319.35**

Fig. 8 Valores de suelo en el Área de Estudio. [18]

2. ANALISIS POBLACIONAL

La distribución demográfica muestra que el 21.7% de la población total del Estado se ubica en el Municipio de Chihuahua, a su vez el 97.2% de la población municipal se asienta en la Ciudad Capital.

Para el análisis poblacional del sitio se obtuvo información de 14 colonias consolidadas de las cuales el área de estudio forma parte de manera total o parcial debido al trazo del polígono previamente descrito. Se hace notar la superficie total de las colonias y la superficie abarcada dentro del Área de Estudio en la siguiente figura:



COLONIA	SUPERFICIE TOTAL DE COLONIA	SUPERFICIE EN ÁREA DE ESTUDIO	% DE PARTICIPACION
BARRIO EL BAJO	33.62	27.77	82.62%
CHE GUEVARA	13.27	6.34	47.76%
ARQUITECTOS	25.44	25.44	100.00%
MONTECARLO	1.48	1.48	100.00%
POPULAR	72.55	64.81	89.34%
CHIHUAHUENSE	1.21	1.21	100.00%
ROMA SUR	14.93	14.93	100.00%
CAZADORES	7.12	7.12	100.00%
BENITO JUAREZ	2.83	2.83	100.00%
OBRERA	214.24	4.23	1.98%
PLOMEROS	15.05	1.04	6.94%
RUBEN JARAMILLO	8.44	1.40	16.61%
CERRO CORONEL	84.71	0.84	0.99%
TIRADORES	16.80	16.80	100.00%
TERRENO EN BREÑA	0.00	16.00	100.00%

Fig. 9 Colonias y fraccionamientos en el Área de Estudio. [19]

De acuerdo a los datos del Censo de Población 2010, la población total en la zona de estudio se estimaba en 7,278 habitantes a dicho año cifra que puede aumentar en medida de la consolidación de los predios susceptibles a desarrollo en el sector. Sus rangos de edad son los siguientes:

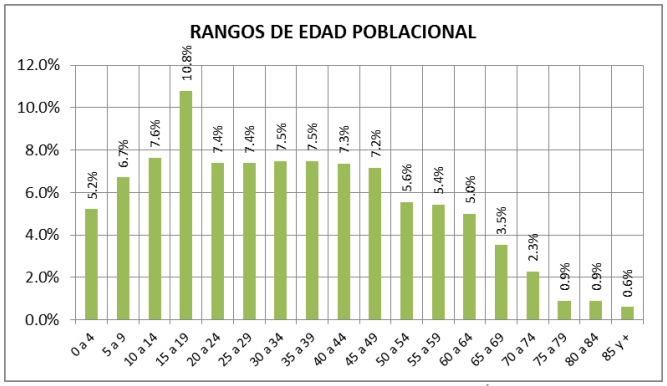


Fig. 10 Rangos de edad de la población habitante en el Área de Estudio. [20]

[18] *Fuente: Elaboración propia*

[19] *Fuente: Elaboración propia*

La composición poblacional indica que se trata de un sector habitado por familias con una presencia variada de edad, pero de volumen mantenido en su conjunto, con una baja ocupacion de niños pequeños y un constante en rangos de edad desde los diez a los 49 años, con un notorio bolo en el rango de jovenes de 15 a 19 años. Esta estructura demografica implica una diferencia notable con la observada en el general de la ciudad, y mas aún con las áreas de reciente ocupación, donde se aprecian concentraciones en los rangos de infantes menores a diez años y adultos entre 25 a 34 años que los identifica como familias jóvenes, a diferencia de éste perfil, el encontrado en el Área de Estudio obedece a zonas consolidadas y barrios tradicionales, con una demanda de usos equilibrada.

En apoyo a lo anterior se hace un analisis comparativo entre los habitantes de cero a catorce años, en contraste con los de sesenta y cinco años y más, cuyo cociente se identifica como indice de envecimiento, contrastados estos datos con los censados a nivel ciudad y estado se encuentra que en el área de estudio es del doble comparados con el promedio.

	Á.de Estudio	Ciudad	Estado
Población de 0 a 14 años	1,078	205,270	982,401
Población de 65 años y más	453	48,336	193,183
Índice de Envejecimiento	42.0%	23.5%	19.7%

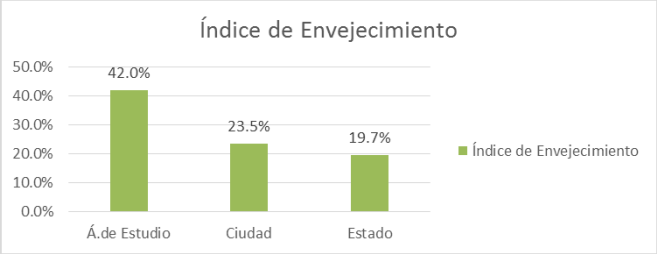


Fig. 11 Índice de envejecimiento en área de Estudio. [21]

El anterior indice refuerza lo comentado sobre un dominio de las edades maduras en contraste con las infantiles.

La distribución entre hombres y mujeres es equitativa y similar al promedio de la ciudad, siendo esta de 48% hombres y 52% mujeres. Dicha población es en su mayoría empleada, cuenta con prestaciones de seguridad social y de salud y tiene escolaridad aún más alta que el nivel promedio de la ciudad.

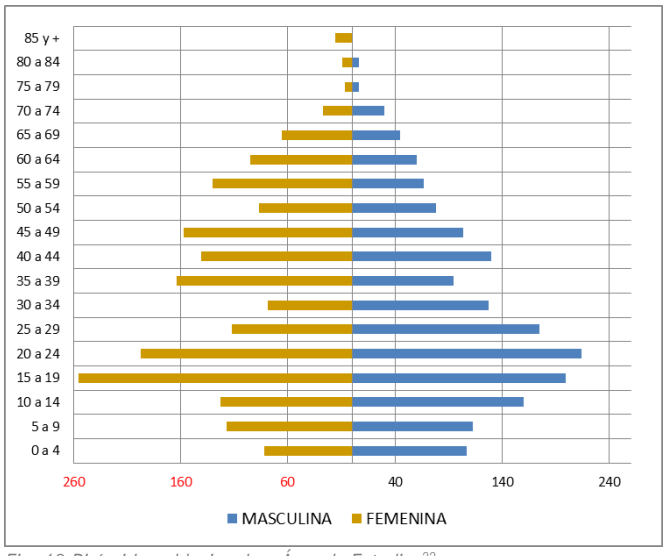


Fig. 12 Pirámide poblacional en Área de Estudio. [22]

El grado promedio de escolaridad de la zona (10.27) es superior al promedio de la ciudad, indicando que el promedio de estudios es de finalizado el primer año de preparatoria dentro de la poblacion de 15 años y más, este dato es impulsado por el nivel de consolidacion social en la zona.

Con respecto a la salud, el 84.2% de la población es derechohabiente a algún tipo de prestación lo cual es un índice más alto que el promedio de la ciudad (81.1%). A continuación se define el tipo de derechohabiencia de la población cubierta:

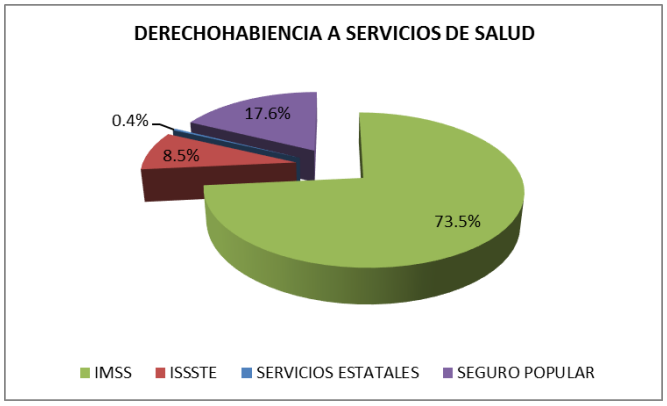


Fig. 13 Derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio. [23]

A continuación se señalan las principales características socioeconómicas de la población habitante:

[20] *Fuente: Elaboración propia en base a INEGI 2010*
[21] *Fuente: Elaboración propia*
[22] *Fuente: Elaboración propia*
[23] *Fuente: Elaboración propia en base a INEGI 2010*

DATOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA	CANTIDAD	UNIDAD
POBLACIÓN TOTAL	7,278	HABITANTES
PORCENTAJE DE POBLACIÓN MASCULINA	48.0%	
PORCENTAJE DE POBLACIÓN FEMENINA	52.0%	
GRADO PROMEDIO DE ESCOLARIDAD	10.27	
VIVIENDAS TOTALES	2,705	VIVIENDAS
PORCENTAJE DE VIVIENDAS HABITADAS	84.5%	
PROMEDIO DE OCUPANTES POR VIVIENDA	3.27	HABITANTES
PROMEDIO DE OCUPANTES POR CUARTO	0.73	HABITANTES
TOTAL DE HOGARES	2,215	HOGARES
PORCENTAJE DE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	31.2%	
DENSIDAD POBLACIONAL	90.94	HAB / HA
DENSIDAD DE VIVIENDA	32.52	VIV / HA

Fig. 14 Indicadores socioeconômicos del Área de Estudio.[24]

3. ANALISIS DE ACTIVIDADES

El Municipio de Chihuahua se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada principalmente por la industria, particularmente la Industria Maquiladora de Exportación y un conjunto de empresas industriales nacionales; así como por el sector comercio y servicios, el cual en los últimos 10 años ha cobrado más importancia.

La suma de esfuerzos públicos y privados han logrado que el municipio adquiera una vocación económica bien definida; a la fecha los principales sectores económicos del Municipio son el automotriz y auto partes, electrónica y telecomunicaciones, metalmecánica, aeroespacial, comercio y servicios.

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

Algunos de los factores que han hecho del Municipio un destino atractivo para las inversiones han sido: la cercanía con Estados Unidos, una fuerte actividad industrial y altas expectativas para la consolidación de servicios asociados a las actividades económicas.

En el área de estudio, la población económicamente activa representa un 42.7% de la población total con 3,111 personas. Un 94.5% de la PEA se encuentra ocupada lo cual conlleva una alta demanda de servicios que supone mejorar la consolidación de los equipamientos, comercios y servicios existentes.

[24] *Fuente: Elaboración propia en base a INEGI 2010*

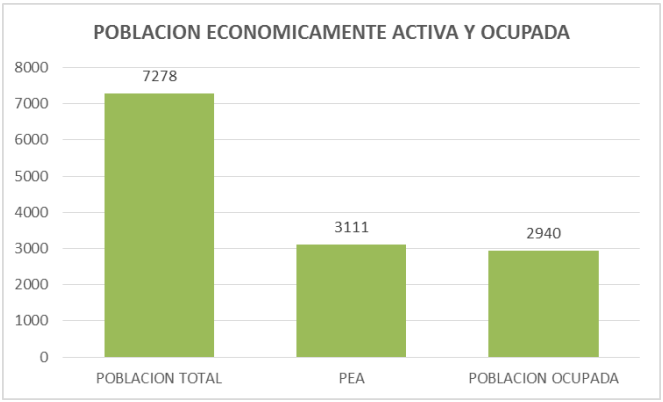


Fig. 15 Población Económicamente Activa y Población Ocupada en el Área de Estudio.[25]

De la PEA se aprecia que, considerando el género de la población, existe un buen nivel de poder adquisitivo por hogar ya que se observa que hombres y mujeres trabajan y mantienen el hogar.

El área de estudio está fuertemente influenciada por el corredor de la Avenida Juárez que une el centro de la ciudad con la carretera Chihuahua – Aldama mismo que distribuye viajes hacia el norte de la ciudad a través de la Vialidad Sacramento y al sureste por la Avenida Lombardo Toledano. Este corredor es considerado un polo integrador del desarrollo de la zona, mismo que ha generado el establecimiento de comercio y servicios que originalmente daban servicio regional por coindicir con anteriores límites de urbanos, sin embargo debido al crecimiento de la ciudad y la mejora de la infraestructura vial, su vocación ha cambiado, siendo propicia para el comercio urbano y la consolidación de servicios locales.



Fig. 16 PEA masculina y femenina en el Área de Estudio.[26]

IV. ANALISIS DE MEDIO NATURAL

1. CLIMA

El área de estudio se ubica dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1KW, que se

[25] *Fuente: Elaboración propia en base a INEGI 2010*
[26] *Fuente: Elaboración propia en base a INEGI 2010*

interpreta como clima seco templado con verano cálido e invierno fresco, temperatura media anual entre 12° y 18°C, con régimen de lluvias en verano, y régimen de lluvias invernales entre 5 y 10.2 % con respecto al total anual.

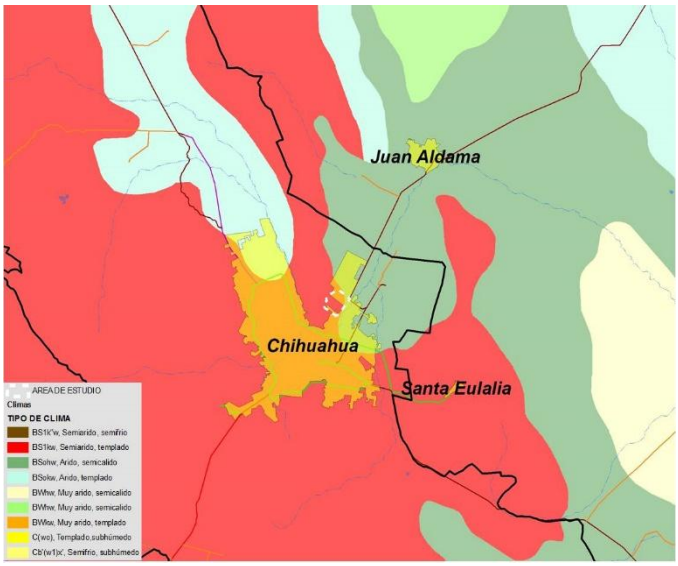


Fig. 17 Clima.[27]

2. TOPOGRAFÍA Y OROGRAFÍA

Las características topográficas del entorno al área de estudio son muy contrastadas, varían desde las pendientes superiores al 30% producto del sistema montañoso de la Sierra de Nombre de Dios hasta el valle denominado Chihuahua-Aldama con pendientes mínimas del 1 ó 2 %, este descenso abrupto en la sierra y luego paulatino en el valle es dado en sentido poniente oriente y conduce los escurrimientos hacia el Río Chuvíscar mediante un denso entramado de escurrimientos menores producto de la estructura laminar del valle.



Fig. 18 Pendientes topográficas de terreno.[28]

El área de estudio tiene una elevación máxima de 1,475 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,399 metros sobre el nivel del mar. Al encontrase el límite sur en las faldas del Cerro Coronel, la pendiente es más pronunciada en esta zona con 18%, disminuyendo conforme se extiende al valle, la pendiente media estiba en el 5%. Para el área de aplicación la elevación media ronda los 1,420 metros sobre el nivel del mar, manteniendo una topografía plana, siendo de mencionar un quiebre de terreno de aproximadamente 3 metros en su lindero norte para coincidir con las rasantes de la Avenida Juárez. Este desnivel dentro del terreno es aprovechado para funcionar de límite de la estación de servicio de gas que se ubica dentro de él.

El tipo de suelo según información INEGI es Xh+Xk+Hh/2/G que se define como suelo de textura gravosa media, con suelo principal Xerosol Hálpico (Xh), y el suelo secundario es Xerosol Cálcico (Xk) definidos en el catálogo como suelos que generalmente se localizan en las zonas áridas y semiáridas del Centro y Norte de México. Su vegetación natural es de matorrales y pastizales. Se caracteriza por tener una capa superficial de color claro y muy pobre en humus. Debajo de ella puede haber un subsuelo rico en arcillas, o bien muy semejante a la capa superficial.

Los Xerosoles son suelos con baja susceptibilidad a la erosión, salvo cuando están en pendientes y sobre caliche o tepetate, en donde sí presentan este problema.

Al igual que una gran parte de la ciudad, la geología está formada por Conglomerado Sedimentario.

Por su ubicación cerca de las laderas de inicio del sistema montañoso existen fallas geológicas y quiebres rocosos en las inmediaciones. Esta misma circunstancia de ladera propicia la formación de una topografía ondulante, la cual implica la abundancia de cauces de pequeños escurrimientos, los cuales se unen aguas

[27] *Fuente: Elaboración propia en base a INEGI*

[28] *Fuente: Elaboración propia*

abajo siendo entonces mayores las condiciones de erosión del suelo a su paso.

Las terrazas de las planicies presentan una granulometría decreciente, principalmente boleos, gravas, arenas, hasta materiales finos como arcillas y limos de composición volcánica y calcárea, por lo general sin cohesión y constituyen espesores considerables, en la sierra se formaron abanicos aluviales de edad del cuaternario, rocas originadas por erosión ocasionada principalmente por el agua y en menor grado por el viento, acumulándose en las partes bajas y en el piamonte de esta.

3. VEGETACIÓN

La vegetación típica en los terrenos no urbanizados es representada primordialmente por pastizales naturales propios del clima, matorrales y gatuños con presencia en algunos lugares de huizaches.

Se identifican tres zonas fisiográficas como: Sierra, planicie, y vegetación ribereña. En la sierra hasta el pie de montaña, desde el Cerro Coronel y Nombre de Dios predomina el pastizal natural (Pn), junto con gobernadora y matorral subinerme (Ms). Solo a orillas del río Sacramento se encuentran algunos tipos de vegetación de galería (Vg); el sauce llorón, el álamo, el sicomoro.

4. HIDROLOGÍA

Actualmente, el tema del agua reviste gran importancia por su escasez, degradación y riesgo que representan las avenidas de ríos, deslaves e inundaciones ocasionadas por lluvias intensas, lo que implica un asunto estratégico para las políticas de los gobiernos y para la administración pública y social del territorio.

En este sentido y dada la necesidad de garantizar el impacto de los escurrimientos hidrológicos sobre el territorio, es de vital importancia conocer las dimensiones y los destinos de los caudales del recurso natural.

En áreas urbanas donde los escenarios de comportamiento de los cauces han sido alterados por la construcción de vialidades, bordos, y encausamientos artificiales, es común encontrar escurrimientos modificados en sus trayectorias. Este es el caso de un paso de agua identificado en el predio vecino noroeste que recoge los escurrimientos conducidos por vialidades de las colonias Arquitectos y Tirdadores, y los conduce en un paso de coladera por debajo de la Avenida Juárez con rumbo al Rio Sacramento.



Fig. 19 Alcantarilla de cruce de escurrimiento y Avenida Juárez.[29]

En escala regional la zona se encuentra dentro de la Región Hidrológica 24 con nombre Bravo Conchos, Cuenca R. Conchos – P. El Granero (K), Subcuenca R. Chuvíscar (c).

En el aspecto hidrogeológico se localiza en el límite entre los acuíferos Chihuahua-Sacramento y Tabalaopa-Aldama, de tipo libre conformados por la saturación de estratos de gravas, arenas y arcillas que sobreyacen a rocas calcáreas y volcánicas fracturadas. Estos acuíferos son explotados para abastecer de agua potable a la ciudad de Chihuahua y localidades rurales asentadas en los mismos, el agua subterránea también es utilizada para uso agrícola y pecuario de la región.

V. ANALISIS DE MEDIO FISICO

1. VIVIENDA

Existen 2,705 viviendas totales de las cuales se encuentran habitadas 2,286 viviendas, lo que representa un 84.5% del total. La vivienda encontrada tiene tipología de autoconstrucción en colonias tradicionales con una densidad neta media de 34.4 viviendas por hectárea, esto es la cantidad de viviendas en la suma de superficie de lotes destinados para tal fin, reduciéndose drásticamente la densidad bruta hasta 14.07 viviendas por hectárea, esto es consecuencia de que en la zona se ubican zonas industriales de bajo impacto, reservas de equipamiento en predios subutilizados, vialidades de primer orden y el paso de Ferrocarril con su correspondiente derecho de vía, situación que provoca baja saturación de usos de suelo y posibilidades de densificacion. En años recientes han aparecido algunos fraccionamientos habitacionales enfocados a un nivel socioeconómico medio, todos ellos con condición de vivienda nueva que ha contribuido a la densificación y aprovechamiento de suelo apto.

[29] *Fuente: Fotografía propia*



Fig. 20 Tipología de vivienda de nueva creación en la zona. [30]

En el rubro de vivienda de acuerdo a régimen de propiedad y condiciones de urbanización se aprecia la zona consolidada, con algunas posibilidades de densificación en lotes baldíos y posibilidad de ocupación de 419 viviendas identificadas en el censo como vivienda sin ocupar.

COLONIA	SUPERFICIE TOTAL DE COLONIA	POBLACION TOTAL	VIVIENDAS TOTALES	DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA	DENSIDAD DOMICILIARIA
BARRIO EL BAJO	27.77	15.00	5	0.18	3.00
CHE GUEVARA	6.34	302.00	94	14.83	3.21
ARQUITECTOS	25.44	1555.00	622	24.45	2.50
MONTECARLO	1.48	124.00	40	26.97	3.10
POPULAR	64.81	2693.00	965	14.89	2.79
CHIHUAHUENSE	1.21	78.00	30	24.79	2.60
ROMA SUR	14.93	919.00	378	25.31	2.43
CAZADORES	7.12	314.00	99	13.91	3.17
BENITO JUAREZ	2.83	128.00	47	16.60	2.72
OBRERA	4.23	12.00	4	0.95	3.00
PLOMEROS	1.04	34.00	12	11.49	2.83
RUBEN JARAMILLO	1.40	94.00	26	18.54	3.62
CERRO CORONEL	0.84	36.00	6	7.17	6.00
TIRADORES	16.80	974.00	377	22.44	2.58
TERRENO EN BREÑA	16.01	0.00	0	0.00	
	192.27	**7278.00**	**2705.00**	**14.07**	**2.69**

Fig. 21 Población total y viviendas totales por colonia en estudio. [31]

La densidad habitacional en el sector es de 2.69 habitantes por vivienda, cifra que es un 27% inferior al índice presentado por el promedio de la ciudad (3.7).

2. COMERCIO Y SERVICIOS

En lo referente a comercio y servicios su ubicación es únicamente sobre los corredores urbanos compuestos por la Avenida Pacheco, la Avenida Juárez, y en menor medida en la Avenida 20 de Noviembre (en el tramo comprendido por el área de estudio, siendo de mayor intensidad en su desarrollo con rumbo al centro de la ciudad). Estos corredores albergan bodegas, bares, mercerías, expendios de bebidas alcohólicas, tiendas de conveniencia, restaurantes y comercios en general con estacionamiento en batería en sus límites frontales. El único centro comercial es el ubicado en los cruces de la Avenida Pacheco y Juárez, el cual cuenta con estacionamiento propio al interior.

El comercio al interior de las colonias se limita a abarrotes locales y papelerías sin que ellos representen un impacto significativo.

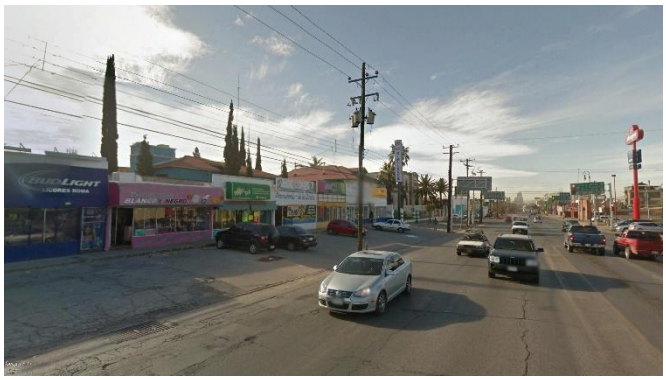


Fig. 22 Tipología de comercio en la zona. [32]

Dicha condición ha generado que la ubicación del comercio institucional sea ordenada y acorde a las condiciones de flujo y accesibilidad de la población. Sin embargo, la gama de comercio en la zona es limitada y los usuarios en mayor medida tienen necesidad de realizar largos traslados para resolver sus compras aún de productos básicos.

Los servicios tales como oficinas, despachos, etc., tienen nula presencia en la zona.

Los servicios de despacho de combustible identificados son:

- 2 Gasolineras: Servicio Laguna S.A. de C.V., y Rapiauto S.A. de C.V.
- 1 Estación de servicio de gas carburación: Hidrogas (ubicada dentro del predio en aplicación del presente Plan).

3. EQUIPAMIENTO

De acuerdo al análisis del área de estudio, la presencia de equipamiento público de servicio a la población en la zona buena principalmente por el grado de consolidación al ser consideradas colonias tradicionales. Se detectaron los siguientes equipamientos:

a) Asistencia Social:

- 1 Asilo: Profeta Isaías.
- 4 Centros de asistencia grupos vulnerables: Casas del estudiante ANTON, fundación La Colmena A.C., Consejo Indígena de Chihuahua A.C., y Centro de Justicia para las Mujeres Paloma Angélica Escobar Ledezma.
- 3 Velatorios: Funerales La Paz, Funerales Miranda y Funerales Prisciliano Lozoya.
- 1 Centro comunitario: La Popular.

[30] *Fuente: Fotografía propia*
[31] *Fuente: Fotografía propia*
[32] *Fuente: Fotografía propia*

b) Cultura:

- 1 Biblioteca: Biblioteca Pedro Zuloaga 3006.

c) Educación:

- 2 Prescolares: Misael Núñez Acosta 8102 y Federico Froebel 1048.
- 4 Primarias: Gonzalo Amaranto Reyes 2457, Club de Leones 2601, Club de Leones 2327 y Ramón López Velarde 2159.
- 1 Secundaria: Secundaria Estatal 3006 Pedro Zuloaga.
- 2 Educación Superior: Conservatorio de Música de Chihuahua, y Centro de Estudios Penales y Forenses de la Procuraduría General del Estado.

d) Recreación.

- 1 Unidad Recreativa: Popular
- 3 Jardines: Jardín Chuviscar I y II y otro sin nombre
- 4 Parques: Parque Tiradores, Puente Negro y otros dos sin nombre.
- 3 Plazas: Plaza Aniversario, Vieja Estación y Santa Cruz

Los anteriores equipamientos (salvo el Conservatorio de Música y el Centro de Estudios Penales y Forenses) son de carácter local, sin existir de mediano alcance, como puede ser el caso de preparatorias, centros de salud, clinicas, etc., sistemas de los cuales sus habitantes no cuentan con una oferta cercana.



Fig. 23 Escuela Primaria existente y Centro comunitario cercanos al predio. [33]

El PDU indica con uso de suelo de equipamiento los predios donde se ubican centros educativos, centros comunitarios y el Centro de Justicia para las mujeres y el Centro de Estudios Penales y Forenses, el caso del Conservatorio de Música se encuentra en un polígono marcado como Industria de Bajo impacto.

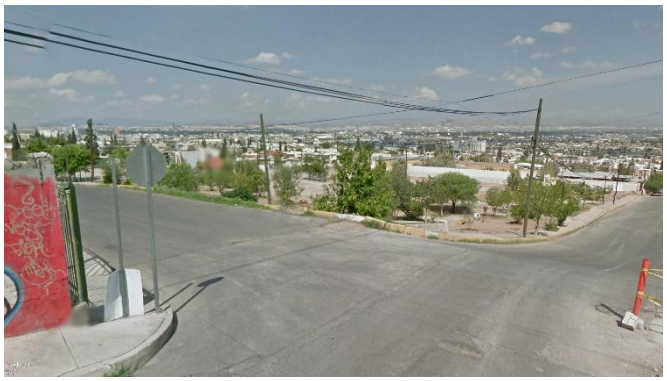


Fig. 24 Parque Tiradores. [34]

Los equipamientos recreativos antes mencionados en su mayoria son resultados del trazo geométrico de las vialidades resultando en areas triangulares y pequeñas, el único equipamiento recreativo público de escala urbana y en condiciones fisicas para su aporvechamiento optimo es el Parque Tiradores equipado con canchas, andadores, juegos infantiles bancas y arborización; y es un elemento fuertemente reconocido por los habitantes del sector.

A continuación se ilustra la cobertura de equipamiento urbano en la zona de estudio:

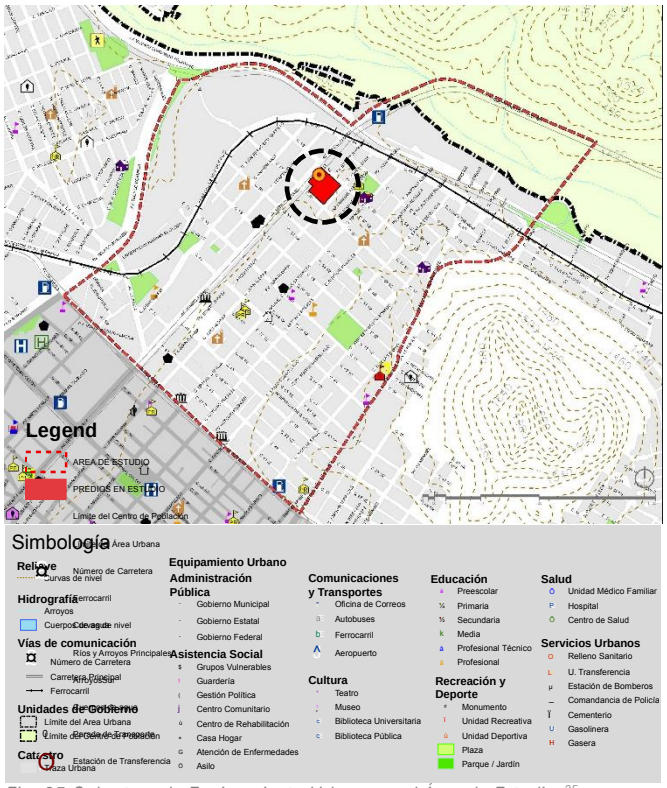


Fig. 25 Cobertura de Equipamiento Urbano en el Área de Estudio. [35]

Además a los anteriores equipamientos públicos, en la zona se encuentran los siguientes templos religiosos: San José de la

[33] *Fuente: Fotografía propia*

[34] *Fuente: Fotografía propia*

[35] *Fuente: Elaboración propia en base a PDU 2040*

Montaña, María Auxiliadora y Monte de Salvación, destacando el templo San José de la Montaña por su reconocimiento como icono arquitectónico de la zona.



Fig. 26 Templo San José de la Montaña. [36]

4. PREDIOS BALDÍOS

La presencia de predios baldíos al interior de las ciudades es una limitante del desarrollo equilibrado pues ellos regularmente cuentan con la infraestructura suficiente para su aprovechamiento y al no ser aprovechados se favorece la dispersión de la mancha urbana, agravando sus problemas de movilidad y dotación de servicio, además de convertirse en botín de especulación financiera. En el caso del Área de Estudio a pesar de ser una zona consolidada en su ocupación, existen predios sin ocupar, los cuales tienen un fuerte potencial de desarrollo.

El predio motivo del presente estudio de planeación es uno de los baldíos más grandes de la zona.

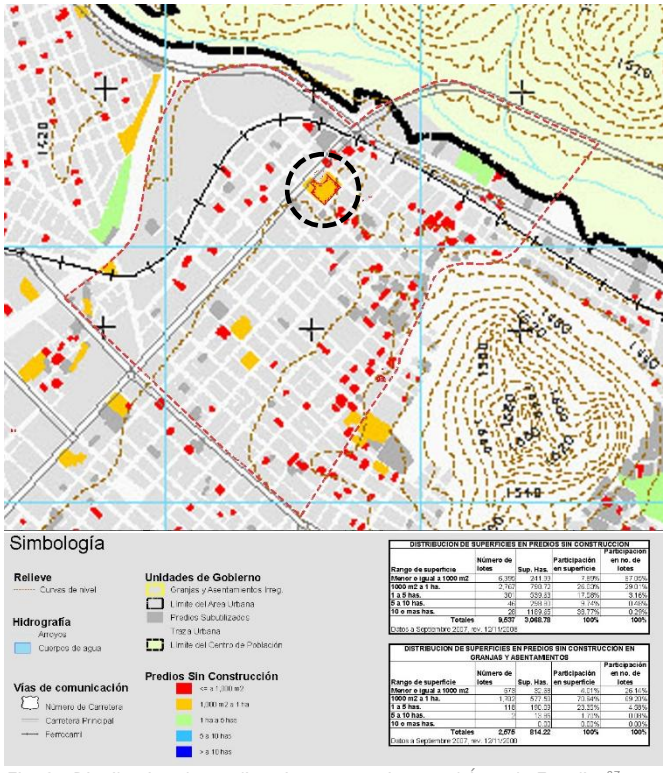


Fig. 27 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio. [37]

5. ESTRUCTURA VIAL

Por su ubicación, la zona es participe de vialidades de primer orden en un trazo periférico sin que los viajes sean realizados a su interior evitando de esta forma la circulación de vehículos pesados y de trafico de paso por la ciudad (con la construcción del Arco Oriente se espera que la demanda y saturación de estas vialidades disminuya), los nodos generados por estas vialidades están resueltas por pasos a desnivel y libres de semaforización lo que hace más fluido el tráfico. La red de vialidades primarias que la circunda y atraviesa en sentido longitudinal le dota de la conectividad necesaria al resto de la ciudad, esta red se encuentra semaforizada lo que facilita el cruce e incorporación desde las calles secundarias y locales, sin embargo produce congestionamientos viales puntuales en horas de demanda pico. En desglose, la estructura vial en la zona de estudio se compone por las vialidades siguientes:

e) Vialidades de Primer Orden.

(1) Carretera Chihuahua - Aldama

La carretera Chihuahua – Aldama es el cuarto acceso en cuanto a volumen de trafico regional de la ciudad. En años recientes con la construcción de fraccionamientos de vivienda en proceso de consolidacion de reservas habitacionales, la instalacion de equipamiento regional y la construccion de la Avenida Fuerza Aérea

[36] *Fuente: Elaboración propia en base a PDU 2040*

[37] *Fuente: Elaboración propia en base a PDU 2040*

Mexicana, la via ha tomado una fuerte dinamica vehicular local que se suma a los viajes regionales en direccion a las ciudades de Aldama Ojinaga.

La carretera cuenta con dos carriles por sentido, con acotamiento en algunos tramos con area de rodamiento de 10.5 metros por sentido con una seccion variable. El PDU proyecta agregar ciclorutas y arborizacion.

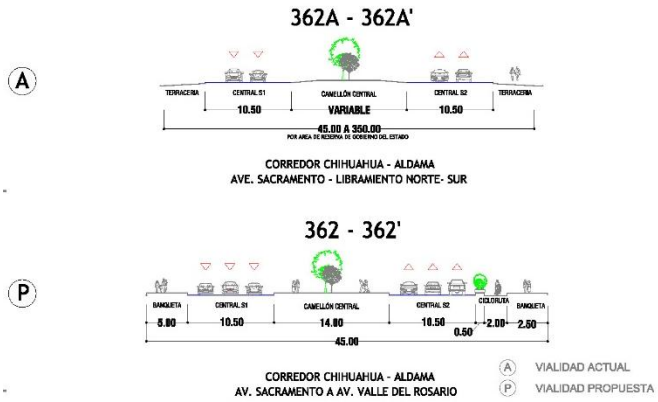


Fig. 28 Sección vial.[38]

(2) Periférico Lombardo Toledano

El Periférico Lombardo Toledano es una vía de primer orden cuya función primaria es de conectar el tráfico proveniente de la derivación de acceso de la carretera a Delicias con la salida Norte a la carretera a Ciudad Juárez, funciona en conjunto con la Vialidad Sacramento junto con lo cual funciona de arco periférico interior.

Cuenta con dos carriles por sentido con un área de rodamiento de 7 metros y una sección variable de 20 a 40 metros.

Una vez puesto en funcionamiento el Arco Oriente, una vialidad regional que rodea la ciudad que se ha dado en consecuencia de evitar el tráfico pesado foráneo por las vialidades interiores de la ciudad. Se ha reducido el tráfico en el sistema compuesto por el Periférico Lombardo Toledano y la Vialidad Sacramento, mejorando las condiciones de flujo vehicular.

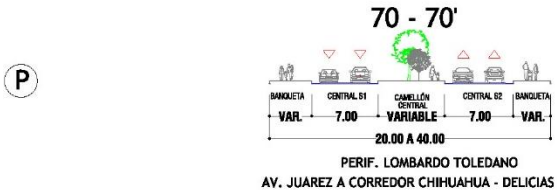


Fig. 29 Sección vial.[39]

(3) Avenida Teófilo Borunda

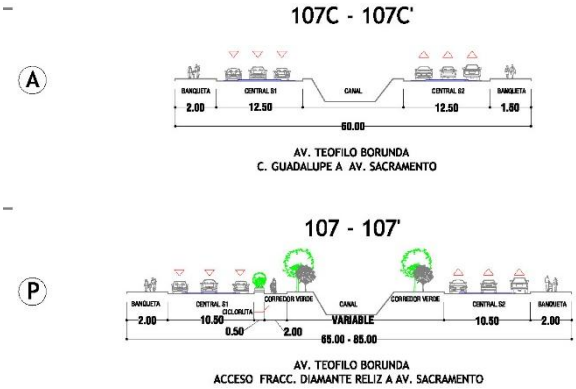


Fig. 30 Sección vial.[40]

La avenida se constituye como vialidad primaria, opera en doble sentido de circulación en todo su tramo y permite una conexión directa entre el Periférico Poniente (De la juventud) y el Periférico oriente (Vicente Lombardo Toledano).

Presenta una sección transversal amplia que permite operar con dos y tres carriles de circulación por sentido divididos por un canal pluvial central, evitando la continuidad de las vialidades en el sentido sur-norte.

Se han hecho esfuerzos por parte de la administración municipal para la construcción de pasos a desnivel con el objetivo de lograr la circulación continua sin semaforización en este eje central de la ciudad.

f) Vialidades Primarias

(1) Avenida 20 de Noviembre

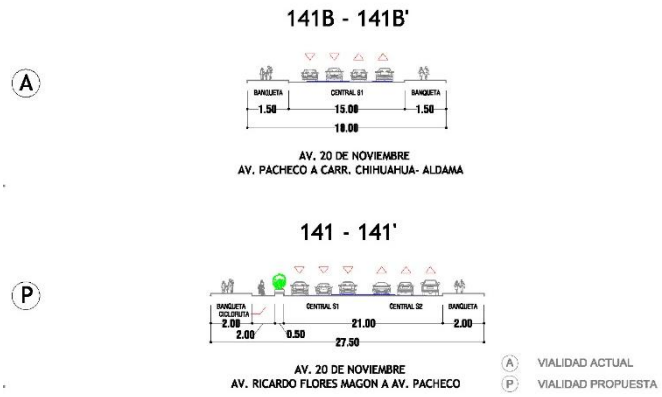


Fig. 31 Sección vial.[41]

La Av. 20 de Noviembre se constituye como una de las principales vialidades de comunicación entre el oriente y poniente de la ciudad, localizada al sur de la ciudad, opera en doble sentido de circulación en todo su tramo.

[38] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*
[39] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*
[40] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*
[41] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*

El tramo se considera como una vialidad de tipo primaria por sus características geométricas y longitud de recorrido, se delimita al oriente por el Periférico Vicente Lombardo Toledano y al poniente por Av. Francisco Zarco. El tramo de Av. Francisco Zarco a Av. Carlos Pacheco opera con tres carriles de circulación por sentido, sin camellón central,. En el tramo de Av. Carlos Pacheco a Periférico Vicente Lombardo la sección transversal se reduce a dos carriles por sentido. En la parte oriente la avenida pierde su continuidad para lograr la conexión con la carretera a Aldama. Esta vialidad opera con cruceros importantes semaforizados en todo su tramo.

(2) Avenida Juárez

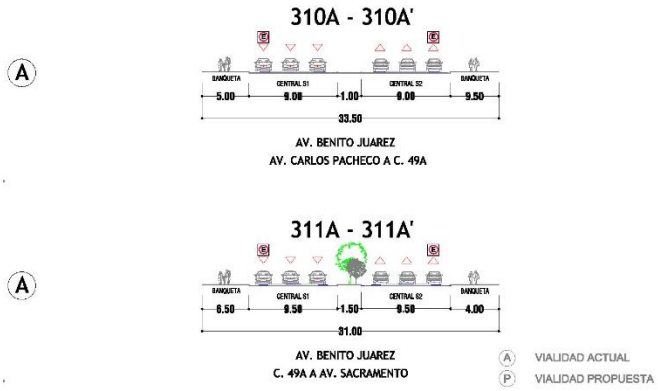


Fig. 32 Sección vial. [42]

La avenida Juárez es el principal eje vinculador del centro de la ciudad con la zona oriente donde se encuentra el área de estudio. Cuenta con 2 carriles de circulación y uno de estacionamiento por sentido, son características sus amplias banquetas aunque muchas de ellas se ven interrumpidas por estacionamiento a los comercios que se ubican a lo largo de su desarrollo. Salva su cruce con las vías de ferrocarril y resuelve sus movimientos viales por el distribuidor vial construido en años recientes. Este distribuidor permite recibir y dirigir los movimientos procedentes de la carretera Chihuahua – Aldama, la Vialidad Sacramento y Periférico Lombardo Toledano, además de un movimiento en vuelta en U. en la cercanía a dicho paso a desnivel la Avenida Juárez tiene camellones que evitan el cruce entre sentidos.

(3) Avenida Carlos Pacheco



Fig. 33 Sección vial. [43]

Esta vía, ubicada al oriente de la ciudad, inicia su recorrido en la parte sur con el Blvd. Fuentes Mares, es de doble sentido de circulación con tres carriles por sentido y una sección variable de 29 a 34 metros, se desplaza de sur a norte para continuar por Prolongación Av. de las Industrias. En su trayecto cuenta con algunas intersecciones, como son: Blvd. Fuentes Mares y Vialidad CH-P/Blvrd Juan Pablo II. Con esta última especialmente, se generan flujos de autobuses que viene y se dirigen desde y hasta la terminal de autobuses de la Ciudad de Chihuahua, relacionado con el Blvrd José Fuentes Mares, que cargan de alguna manera los accesos y generan demoras debido a sus movimientos propios de este tipo de vehículos al hacerlos de una manera más lenta que el flujo vehicular de menor tamaño.

g) Vialidades Secundarias

(1) Calle Aldama

La Calle Aldama es una de las más reconocidas en el primer cuadro de la ciudad, funciona paralelamente a la Avenida Juárez, junto con la cual en sus tramos del centro a la Avenida Colon funcionan como par vial, para posteriormente reducir sus flujos progresivamente y ser considerada una calle local en las inmediaciones del área de estudio.

(2) Avenida Junta de los Ríos

La Avenida Junta de los Ríos inicia en las cercanías de la intersección de las Avenidas Juárez y Pacheco. Esta vialidad ha tenido un fuerte impulso en los últimos años con la construcción del paso a desnivel que salva su intersección con la Avenida Teófilo Borunda y le permite recibir movimientos locales que vinculan las colonias dentro del área de estudio con las colonias vecinas al norte del canal, principalmente la colonia industrial.

Su trayectoria se une a la Avenida Heroico Colegio Militar y posteriormente deriva en la Avenida Homero, dos de las principales vías al norte de la ciudad.

A continuación se ilustra la estructura vial planeada para la zona en el PDU:

[42] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*
[43] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*

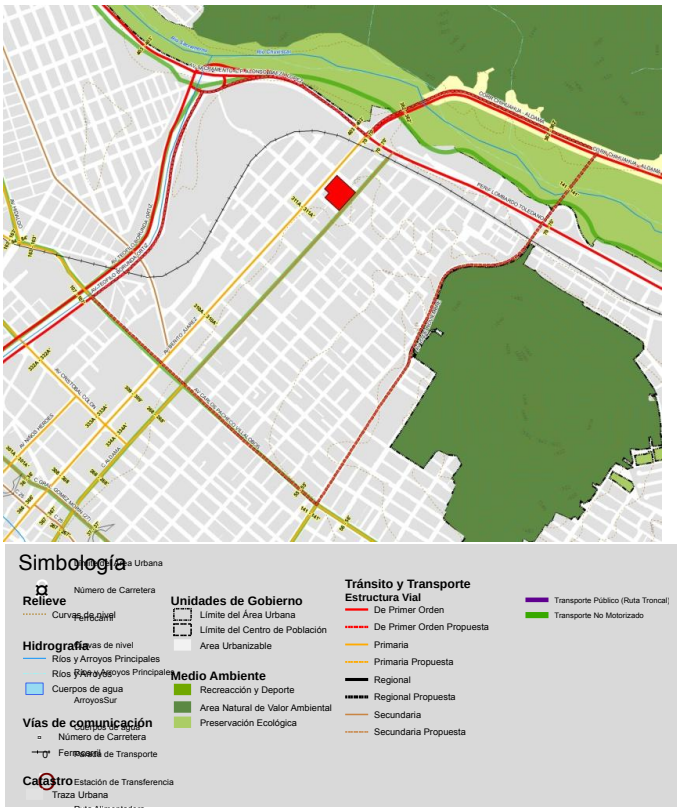


Fig. 34 Estructura vial propuesta. [44]

6. TRANSPORTE PÚBLICO

La zona se encuentra cubierta en cuanto a accesibilidad de transporte público por medio de las siguientes rutas Convencionales

- RC-08 (Circunvalación 2 Terminal Norte por H. Colegio Militar) con trayectoria Avenida Teófilo Borunda – Vialidad Sacramento hacia el norte.
- RC-10 (Circunvalación 2 Terminal Sur Toledano Cd. Judicial) con trayectoria Avenida Teófilo Borunda – Periférico Lombardo Toledano hacia el sur.
- RC-19 (Colinas de León C4 Centro) como circuito entre Avenida Juárez y Avenida Aldama, en prolongación sobre la Carretera Chihuahua - Aldama
- RC-20 (Concordia Centro) como circuito entre Avenida Juárez, Avenida Aldama y Avenida Teófilo Borunda, en prolongación sobre el Periférico Lombardo Toledano, Avenida Palestina, Avenida Fuerza Aérea Mexicana y Retorno en la Carretera Chihuahua – Aldama.
- RC-26 (Centro Juárez Calle 57) como circuito sobre Calle Aldama, Avenida Juárez, Julián Carrillo con retorno en un recorrido al interior del Área de estudio.

De las rutas mencionadas, las dos primeras (RC-08 y RC-10) tienen una trayectoria periférica con relación a la ciudad y buscan conectar el centro de la ciudad de manera indirecta con sus respectivas terminales del sistema troncal, teniendo esta misma función en las vialidades que rodean el área de estudio. Las dos rutas siguientes (RC-19 y RC-20) tienen una función de conectar áreas periféricas al este de la ciudad con el centro urbano y tienen una trayectoria longitudinal sobre el área de estudio. La última ruta (RC-26) tiene una función local al ser la única que recorre el interior de las colonias que conforman el área de estudio y las conecta al centro de la ciudad en una trayectoria considerablemente más corta que las anteriormente mencionadas. Todas ellas tienen en común las paradas ubicadas en las cercanías de la ciudad Judicial, cuya parada de sistema troncal permite la conectividad al resto del sistema de transporte público de la ciudad.

7. INFRAESTRUCTURA

h) Infraestructura De Agua Potable

Para el servicio de Agua Potable en general la zona centro de la ciudad se cuenta con una línea de 36" proveniente de la fuente denominada Puertas de Chihuahua para abastecer al Tanque Santa Rita del cual sale una línea de 18" que baja a un sistema compuesto por el tanque denominado B y el rebombeo Cuata que envía a un tanque local denominado Coronel (mismo que también se ve abastecido por una línea de 18" proveniente del Rebombeo Sacramento), del cual por gravedad distribuye ramales de menor capacidad hacia el interior de las zonas habitables con diámetros de 12", 8', 6", 2", etc. de acuerdo a los requerimientos establecidos.

Las áreas urbanizadas y consolidadas de la Ciudad cuentan con su sistema de circuitos de distribución, de diferentes diámetros, los cuales, se encuentra alojado en las vialidades principales.

El área de Estudio cuenta con una red de 12", de los cuales uno de sus ramales transcurre por la calle 57 en un circuito que baja del tanque Coronel y se dirige al centro urbano.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2010 el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.4 porciento.

Para los proyectos futuros la JMAS, es la responsable de dictar las líneas generales para el diseño y construcción de la infraestructura necesaria, así como la contribución particular por desarrollo.

i) Infraestructura De Drenaje Sanitario

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el Área de Estudio cuenta con un colector de 24" de diámetro, que recoge la red de atarjeas derivada de la colección local construida en el trazo de vialidades, esta línea cruza el limite Norte a la altura de la Avenida Teófilo Borunda para posteriormente conectar con el colector

[44] *Fuente: Elaboración propia en base a PDU 2040*

principal de la ciudad de 84" de diámetro construido en las inmediaciones del Río Sacramento que dirige las aguas negras hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2010 el grado de cobertura del servicio de drenaje sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.5 porciento.

j) Infraestructura De Drenaje Pluvial

En general todas las áreas urbanizadas del sector conducen su drenaje pluvial por medio de sus vialidades, al ser ladera del Cerro Grande no existen escurrimientos definidos por ser pendientes pronunciadas, siendo las zonas cercanas al valle donde los escurrimientos son más notorios.

Por su parte los predios del Área de Aplicación no cuentan con escurrimientos a su interior, solo deberán solucionar los que se generen directamente dentro de ellos, para lo cual al igual que los desarrollos urbanos vecinos podrán realizarse sin riesgo sobre la vialidad que les da acceso.

Como se mencionaba en el capítulo de diagnóstico de hidrología, el predio vecino noroeste recibe un escurrimiento conducido por las vialidades del sector que bajan por la Calle 57 y dirige su cauce aguas abajo por una alcantarilla por debajo de la Avenida Juárez. Al interior de este predio el cauce se encuentra en sus condiciones naturales.

Los proyectos ejecutivos deberán observar la normativa indicada por CONAGUA que dicta que en escurrimientos de este tipo deberá respetarse un área de 10 metros a partir de sus hombros reconocidos pudiéndose reducir a 5 metros en el caso de ser construidos cajones artificiales o revestimientos que dirijan su cauce.

k) Infraestructura Eléctrica

Existe la cobertura de energía eléctrica para suministrar las colonias corre por parte de CFE, las líneas eléctricas que acometen a las viviendas y comercios son aéreas.

En el Área de Estudio se encuentra una subestación de distribución de CFE que recibe líneas de 115 Kva y 230 Kva provenientes del sistema de red general desde la subestación ubicada en Ávalos y posteriormente transmitir energía a la red interior de la ciudad en su sector norte hacia las subestaciones ubicadas en el Complejo Industrial Americas y en la Avenida las Industrias a la altura del parque Nuevo Milenio, con dirección a la subestación ubicada al norte del Complejo Industrial Chihuahua.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2010 el grado de cobertura del servicio de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 100 porciento.

Para los proyectos futuros será la Comisión Federal de Electricidad la encargada de revisar y determinar las obras necesarias de suministro.

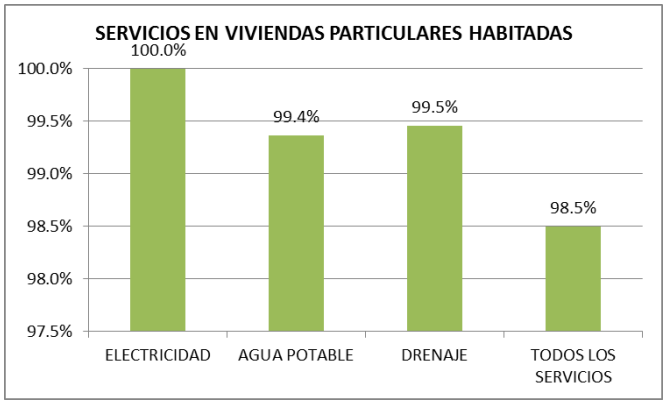


Fig. 35 Servicios básicos de infraestructura en viviendas de la zona de estudio. [45]

l) Infraestructura De Comunicaciones

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

Siguiendo el trazo del Periférico Lombardo Toledano existe un gaseoducto que distribuye combustible las zonas de Complejo Industrial Chihuahua, Complejo Industrial Américas y a una amplia zona al centro de la ciudad por una línea de menor jerarquía en sus dimensiones. Estas líneas de infraestructura están normadas con una salvaguarda de 25 metros a ambos lados de su eje.

8. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

El Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, hace una descripción y análisis de los principales fenómenos de perturbación con índice de riesgo ya sea de índole natural, así como de los generados por el hombre, ahí se menciona la clasificación de riesgos: hidrometeorológicos causados por agentes climáticos, geológicos causados por agentes teutónicos y de suelo, y antropogénicos que tienen su origen en acciones humanas. Para dicha clasificación el área de estudio presenta las siguientes características:

a) Geológicos

El Atlas de Riesgos menciona sobre los riesgos geológicos que pueden ser entendidos como una circunstancia o situación de peligro, pérdida o daño, social y económico, debida a una condición geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no.

Al ser nacimiento de sistema montañoso, las laderas de la sierras y montañas son afectadas por fallas geológicas producto de los

[45] *Fuente: Elaboración propia en base a PDU 2040*

movimientos tectónicos que las producen, en el Área de Estudio, se encuentran presentes 2 fallas geológicas: Falla La Feria y Falla Sacramento, ninguna de ellas se encuentra cercana al Área de Aplicación.

Otros riesgos en esta categoría son los sísmicos, hundimientos que no se perciben en la zona y deslizamientos de los cuales solo se corre riesgo de desprendimiento de partes rocosas en las zonas altas y piamontes de la Sierra de Nombre de Dios y el Cerro Coronel, sin que estos afecten al Área de Aplicación.

La zona se encuentra dentro de un amplio cinturón de área de erosión a lo largo de la Sierra de Nombre de Dios y Cerro Coronel debido a la composición del suelo y los arrastres de partículas de tierra y polvo provenientes de cotas superiores. Esta erosión es nula en el avance de los desarrollos urbanos

b) Hidrometeorológicos

Los riesgos hidrometeorológicos para la zona y en general para la ciudad de Chihuahua son las lluvias extraordinarias, las cuales pueden causar inundaciones y destrozos al sistema urbano.

Otros riesgos de esta índole son las granizadas, tormentas eléctricas, la sequía, las altas temperaturas y los vientos. Si bien estos riesgos son de carácter general y son un peligro para la población en caso de ocurrir, no se detecta un riesgo particular mayor en el Área de Estudio en comparación con su entorno.

El drenaje pluvial es conducido por vialidades y existen obras de cruce con los sistemas viales principales, tal es el caso del mencionado cruce de escurrimiento por alcantarillas por debajo de la Avenida Juárez, área que deberá contar con medidas de protección y salvaguarda de restricciones federales. Por las pendientes pronunciadas en la mayor parte del Área de Estudio no se reportan áreas de inundaciones por temporal.

c) Antropogénicos

Estos riesgos tienen su origen en la actividad humana por manifestaciones sociales, comerciales o de organización.

Su clasificación integra los químico-tecnológicos, sanitario-ambientales y socio-organizativos.

En la zona norte del Área de Estudio se encuentran instaladas industrias papeleras y de procesamiento de alimentos cárnicos y embutidos, su conectividad vial con las Avenidas Teófilo Borunda y Vialidad Sacramento hacen que no impacten en el flujo vial interno del sector.

Se tienen identificadas 4 estaciones gasolineras en el perímetro en estudio sin que ellas se encuentren a menos de trescientos metros de puntos de concentración de personas.

Dentro del predio en estudio se encuentra una estación de despacho de gas carburación, para el cual deberán respetarse las normativas de control y mitigación de riesgos en relación a su convivencia con áreas vecinas.

Existe un gasoducto con trayectoria sobre el Periférico Lombardo Toledano y su continuidad por la Vialidad Sacramento, que deriva una línea que sigue el trazo de la Avenida Teófilo Borunda, su área de salvaguarda esta respetada por los límites de propiedad.

Otro factor de riesgo son las vías de ferrocarril que son utilizadas para para el transporte de vagones de carga en la línea Juárez – México D.F., no existen cruces viales a nivel por lo que el tránsito de trenes no interrumpe flujos vehiculares.

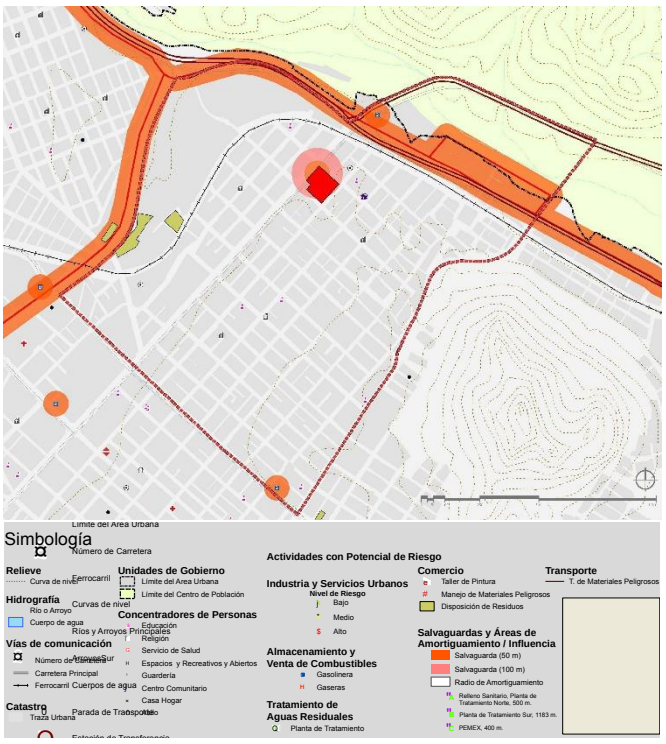


Fig. 36 Riesgos Antropogénicos. [46]

En lo que respecta a los riesgos socio-organizativos, las instalaciones educativas que se ubican dentro del Área de Estudio, atraen concentraciones de personas, sin que su uso pueda representar una demanda considerable al sistema vial.

VI. SINTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El régimen de propiedad en el Área de Estudio es privada, la tipología de vivienda es de autoconstrucción en colonias tradicionales, en el área de Aplicación la propiedad privada es amparada por las escrituras correspondientes.

Los predios a normar se encuentran dentro de la zona definida como Zona U que implica un carácter de zona urbanizable.

[46] *Fuente: Elaboración propia en base a PDU 2040*

Al encontrarse en un área cercana al centro de la mancha urbana las zonas homogéneas identificadas son de colonias y barrios tradicionales, aunque en la sección norte del Área de Estudio se encuentra una zona de Industria Ligera, funcionando los bordes de las vías férreas y el entramado urbano como barreras que mitigan el impacto entre sí.

Al encontrarse cerca de laderas del sistema montañoso Sierra Nombre de Dios y el Cerro Coronel, y por las pendientes pronunciadas en sus piamontes y condición de cuencas de pequeña superficie, las colonias no tienen escurrimientos definidos en cauces, su manejo es por vialidades, sin embargo se encuentra localizado un punto de cruce en el cruce de la Calle 57 y Avenida Juárez donde existe una infraestructura de alcantarilla para salvar el escurrimiento hacia el Río Sacramento, este cruce se encuentra en el predio vecino noroeste del Predio en Estudio y será necesario respetar la normativa vigente de la Comisión Nacional del Agua con respecto a la delimitación del área de reserva federal y las obras de control y seguridad necesarias.

El valor del suelo identificado ronda los $319.35, valores que muestran un mercado competitivo y una consolidación urbana moderada.

El perfil de población es de familias maduras con menor presencia de infantes y un índice de envejecimiento del doble en relación a los índices mostrados en el promedio de la ciudad. Es perceptible un bolo poblacional al año 2010 en el grupo quinquenal de entre 15 a 19 años. El grado promedio de escolaridad es superior al promedio de la ciudad con primer año de preparatoria terminada. La cobertura de servicios de salud y de infraestructura es buena y coincide con la generalidad de la ciudad.

La topografía es quebrada y con amplias pendientes en las laderas de la Sierra de Nombre de Dios y el Cerro Coronel, sin embargo se suaviza a medida que avanza hacia el valle, el Área de Aplicación se encuentra en pendientes de 5% con una elevación media de 1,420 metros sobre el nivel del mar. Es perceptible un quiebre en el terreno en sentido este-oeste de aproximadamente tres metros que funciona de límite con la fracción que alberga una estación de servicio de gas carburación.

En cuanto a usos urbanos, la zona presenta potencial de desarrollo considerando de que se identifican 2,286 viviendas habitadas y 419 se encuentran sin habitar, además de que se tienen identificados predios baldíos siendo el predio en estudio uno de los más grandes.

La densidad habitacional en el sector es de 2.69 habitantes por vivienda, cifra que es un punto menor al promedio de la ciudad, índice que en conjunto con la pirámide poblacional hace suponer que es una zona que por lo común, no alberga familias jóvenes con infantes.

La zona se encuentra cubierta por equipamientos básicos, la mayoría de escala local, aunque se identificaron algunos de escala urbana en el ramo educativo, sin embargo los equipamientos recreativos se aprecian pequeños y con deficiencias en servicios por lo que se requieren estrategias para consolidación de nuevas áreas, identificándose el Parque Tiradores como una excepción, contando con una amplia aceptación por parte de los vecinos de la zona

Al ser un área consolidada y estar ubicada cerca de nodos de conectividad urbana la estructura vial existente, no se tienen planeadas vialidades nuevas y se cuenta con la infraestructura suficiente para satisfacer la demanda de flujos vehiculares de la zona.

Existe una amplia cobertura de infraestructura para los servicios básicos en la zona, sin embargo en relación a la dotación de servicio para las áreas a desarrollar, las obras necesarias para la conexión de los servicios a las redes existentes serán a cargo del promotor, mediante previa autorización de los proyectos por parte de las autoridades correspondientes.

El área de estudio es lugar de 2 fallas geológicas, Falla la Feria y Falla Sacramento, los riesgos hidrometeorológicos son, al igual que en el resto de la ciudad y pese a que no se reportan áreas de inundaciones por temporal, los presentados por lluvias extraordinarias. Al estar dentro de una cuenca local, los escurrimientos pluviales de las colonias en cuestión son manejados por vialidades, sin embargo se deberán tomar las medidas necesarias de seguridad en las zonas identificadas como puntos de cruce y alcantarillas, identificándose una en el predio vecino al noreste del Área de Aplicación, para lo cual deberá ser respetada la normativa federal en la materia.

Los riesgos antropogénicos identificados en la zona son la existencia de 4 estaciones gasolineras en el perímetro de estudio y una estación de despacho de gas carburación (ubicada dentro del predio de aplicación del presente Plan) además de la infraestructura de gaseoductos al poniente del sector y las vías de ferrocarril que cruzan la zona, sin que existan puntos de conflicto con la red vial al contar con pasos a desnivel para permitir un flujo continuo evitando accidentes por colisión.

F. NORMATIVO

I. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACION

El nivel Normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan a fin de definir bases para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando, es por ello que es de vital importancia la congruencia de estas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de plantación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

1. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2010-2016.

En Chihuahua la planeación del desarrollo es un derecho social que tiene como objetivo fundamental fortalecer el binomio realidad-gobierno. En esta virtud, el Plan Estatal de Desarrollo que se presenta a la comunidad chihuahuense es el instrumento de gobierno que refleja las razones, sentimientos, exigencias y aspiraciones de una sociedad viva y en movimiento.

El Plan Estatal de Desarrollo 2010-2016 organiza esos objetivos en 5 ejes rectores:

I. Desarrollo humano y calidad de vida

II. Desarrollo regional y competitividad

III. Formación para la vida

IV. Medio ambiente y sustentabilidad

V. Orden institucional

De los cuales relativos al comercio y servicios el eje II destacan:

Objetivo 1. Renovar el entorno y la dinámica de negocios del sector comercial y de servicios del Estado de Chihuahua.

Objetivo 2. Actualizar las capacidades estratégicas, productivas y comerciales de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas de manera congruente con las inversiones a realizar para elevar su competitividad tecnológica.

2.1 Ejecutar una política dirigida a atender las necesidades específicas de la microempresa comercial y de servicios.

Objetivo 5. Contribuir a la generación de empleos a través del impulso a la creación de nuevas empresas entre la población emprendedora y el desarrollo y consolidación de las MIPYMES existentes en el sector.

5.1 Promover la creación de nuevas empresas para la generación de más y mejores empleos mediante el impulso a los emprendedores.

Objetivo 6. Contribuir a la mejora de la competitividad comercial de los sectores económicos.

6.1 Propiciar la participación de los sectores productivos en el desarrollo y aplicación de tecnologías que incrementen la calidad, competitividad y productividad del mismo.

6.2 Promover la equidad en las relaciones comerciales.

En el mismo eje, dentro de lo correspondiente al Desarrollo Urbano el Plan destaca:

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.

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.

Objetivo 5. Combatir la situación de indefensión en la que se encuentran aquellas familias que carecen de un documento público como escritura o título de propiedad que garantice y proteja la propiedad de sus viviendas.

5.1 Intensificar los programas de regularización de la tenencia de la tierra.

Y en relación a las vialidades norma:

Objetivo 1. Facilitar el tráfico de vehículos en los centros de población mejorando la conectividad interior y en su periferia con las carreteras y libramientos.

Objetivo 2. Atender la rehabilitación de calles que aún no cuentan con pavimento para facilitar el tránsito de los vehículos en diversas poblaciones.

2. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2013-2016.

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo. Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cinco ejes estratégicos y tres transversales, que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Estos son:

I. Servicios Públicos de Calidad y Transformación Urbana,

II. Calidad de Vida,

III. Prevención y Seguridad Pública,

IV. Desarrollo Económico y

V. Gobierno Incluyente y Eficiente;

Y como transversales:

I. Equidad de Género,

II. Municipio Ecológico y

III. Participación Ciudadana.

Ejes de los cuales se desprenden entre otros los siguientes objetivos, estrategias y líneas de acción:

Objetivo 1.1

Fortalecer la participación ciudadana a través de una coordinación eficaz, y de mayor corresponsabilidad entre la sociedad y el Ayuntamiento, que impulse el desarrollo comunitario ordenado.

Estrategia 1.1.1

Mejorar los instrumentos de participación para asegurar un mayor involucramiento de la ciudadanía.

Líneas de acción

- Fortalecer los programas de planeación participativa y organización comunitaria.
- Atender oportunamente las demandas de la ciudadanía recibidas por los diferentes medios.
- Asesorar a la población en materia de mediación y conciliación comunitaria.
- Mantener la estrecha comunicación con las Asociaciones Civiles que puedan invertir y gestionar recursos para la realización de proyectos sociales.

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.

Líneas de acción

- Rehabilitar por lo menos 2 millones de metros cuadrados
- Restaurar 140 mil metros cuadrados de pavimento de asfalto, con white topping, incluyendo reposición de cordones y banquetas.
- Regenerar 500 mil metros cuadrados de pavimento asfáltico en colonias populares.
- Rehabilitar más de 667 mil metros cuadrados en calles y vialidades principales.
- Fortalecer el programa de recarpeteo, calafateo y bacheo en calles y vialidades.

Objetivo 2.4

Fortalecer la planeación urbana, con visión metropolitana y sostenible, para el desarrollo ordenado del municipio.

Estrategia 2.4.1

Desarrollar estudios y proyectos que beneficien la planeación urbana.

Objetivo 4.1

Impulsar las actividades económicas en el Municipio de Chihuahua para fomentar el desarrollo armónico y sustentable.

3. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano es una referencia obligada para la elaboración de Programas Parciales que se desarrollan para las diversas zonas de la ciudad. Este instrumento establece los criterios y lineamientos generales que deben seguirse para lograr un crecimiento ordenado, considerando a la ciudad en su conjunto.

Determina, entre otros aspectos, las áreas de crecimiento, los usos del suelo; las densidades de población y las acciones urbanas más relevantes.

Este esquema de crecimiento procura lograr un equilibrio de distribución poblacional manteniendo las tendencias de crecimiento, dándoles un enfoque sustentable, en cuestiones de infraestructura y servicios, con un horizonte al mayor aprovechamiento de los recursos.

a) Visión.

- Una estructura urbana sectorizada con diversos espacios concentradores de equipamiento urbano, empleo y servicios.

- Continuidad de la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos.
- Reconversión y/o creación de más espacio para usos comerciales e industriales, que sea atractivo y eficiente por su infraestructura y condiciones de integración urbana, que ofrece oportunidades al estar en un medio de alto flujo de usuarios.
- Intensificación de los usos del suelo, tanto en zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.

b) Objetivos

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

c) Políticas De Desarrollo.

- El crecimiento integral y continuo de la Ciudad.
- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.
- La recuperación del Centro Histórico.
- La regeneración Urbana.
- La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias.
- La conservación del patrimonio natural y construido.
- La diversificación y mezcla de usos de suelo.
- La mitigación de riesgos.
- La sostenibilidad ambiental.
- El desarrollo social.
- El desarrollo económico y la competitividad.

II. OBJETIVOS GENERALES

Modificación del uso de suelo establecido actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, para que el predios motivo del presente estudio con superficie total de 9,375.00 metros cuadrados, propiedad de PAKI DE CHIHUAHUA S.P.R. DE R.L. DE C.V., se consideren como suelo Mixto Intenso y Habitacional h45, integrado las posibilidades urbanas a los desarrollos colindantes y aprovechar las características de centralidad y accesibilidad de que juegan en la zona, en particular al tomar frente al corredor de la Avenida Juárez, con la previsión de frente habitacional en colindancia con las colonias vecinas.

III. OBJETIVOS PARTICULARES.

Integrar un esquema de desarrollo urbano que se adapte de la manera más correcta al medio natural (topografía, escurrimientos, etc.).

Ofrecer las soluciones técnicas necesarias para la dotación de agua potable, el desalojo del drenaje sanitario, y los demás servicios básicos.

Favorecer la oferta de usos complementarios a lo largo de corredor de la Avenida Juárez.

Aprovechar los predios subutilizados en favor de la densificación con posibilidades de vivienda y usos mixtos

Fomentar la fuente de trabajo local para sus vecinos.

IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACION

1. NORMATIVIDAD DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040.

El plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano.

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

a) Estructura Urbana

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

b) Distribución Y Dosificación De Usos De Suelo.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al área de estudio con diversos usos de suelo: área natural con valor ambiental, Habitacional H25, H35, H45, H60, 60+(vivienda densidad alta), Mixto Intenso, Equipamiento, Comercio y Servicios; Corredor de Impacto Medio, Industria de bajo Impacto y Recreación y Deporte.

También determina zonas donde por sus características cercanas al límite dela mancha urbana reciben una condicionante para usos denominada Área de Borde que el PDU 2040 identifica como "Zona situada en un área que se entenderá como el límite del área urbana y su destino e intensidad de uso habrá de corresponder a la indicada por la zonificación secundaria. Sin embargo, por su situación en relación inmediata con el contexto natural, además estará condicionado a un Plan Maestro de Urbanización, el cual deberá integrar las siguientes características:"

- "Proyectos urbanos de bajo impacto ambiental, en los cuales el diseño deberá contemplar una baja ocupación del suelo y un alto porcentaje de superficie de suelo permeable para facilitar, entro otros, la infiltración de agua al subsuelo."
- "El diseño habrá de incluir agrupamientos de edificaciones en congruencia con el punto anterior."
- "Habrá de proveer sus espacios abiertos en colindancia con áreas naturales, asimismo integrar una propuesta paisajística de delimitación del borde urbano."

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberán sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartado 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano"

c) Vialidad

En lo referente a la estructura vial, se busca implementar una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local.

d) Infraestructura

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

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública.

2. NORMATIVIDAD SEDESOL

a) Sistema De Equipamiento Urbano

La normatividad para equipamiento urbano dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano, se manifiesta en base a lo estipulado por la misma.

b) Manual De Diseño Geométrico De Vialidades

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

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras, y a partir de ella se enlazan otras diseñadas por el presente plan.

3. NORMATIVIDAD DE LA LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y LA PROTECCION AL AMBIENTE

ARTÍCULO 4o.- La Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias prevista en esta Ley y en otros ordenamientos legales.

ARTÍCULO 17.- En la planeación nacional del desarrollo se deberá incorporar la política ambiental y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

En la planeación y realización de las acciones a cargo de las dependencias y entidades de la administración pública federal, conforme a sus respectivas esferas de competencia, así como en el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieran al Gobierno Federal para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y en general inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se observarán los lineamientos de política ambiental que establezcan el Plan Nacional de Desarrollo y los programas correspondientes.

ARTÍCULO 19.- En la formulación del ordenamiento ecológico se deberán considerar los siguientes criterios:

I.- La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;

II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;

III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;

IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras o actividades, y

VI.- Las modalidades que de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

ARTÍCULO 23.- Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

II.- En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;

III.- En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud dela población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;

IV.- Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI.- Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

VII.- El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice;

VIII. En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población;

IX. La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida, y

X. Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

4. NORMATIVIDAD DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE

a) Zonificación

Artículo 55. A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los Centros de población ubicados en su territorio.

b) Ordenamiento Ecológico

Artículo 49. Las políticas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente en los Centros de población de la entidad se llevarán a cabo a través de los planes de desarrollo urbano previstos en la presente Ley.

Los planes contendrán las disposiciones tendientes al ordenamiento ecológico de los asentamientos humanos, que tendrá por objeto mantener, mejorar o restaurar el equilibrio de los elementos naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

c) Infraestructura Y Equipamiento Urbano

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

Artículo 116. Los proyectos de agua potable, agua tratada y alcantarillado, se sujetarán a las normas que establezca la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente.

Artículo 118. La transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público, se regularán por las normas dispuestas por el Código Eléctrico nacional y el Reglamento de Obras e Instalaciones Eléctricas de la Comisión Federal de Electricidad.

d) Fraccionamiento De Terrenos

Artículo 78. Las características de cada uno de los tipos de fraccionamiento y su ubicación serán de acuerdo al uso de suelo, densidad de población y demás definiciones aplicables contenidas en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población.

ARTÍCULO 85. Los fraccionamientos comerciales y de servicios, se destinarán a la construcción de inmuebles en los que se efectúen operaciones mercantiles, así como para la prestación de servicios públicos o privados permitidos por la Ley. Para la determinación de su ubicación y características, se estará a lo dispuesto en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible respectivo.

e) Vialidad

ARTÍCULO 100. Cuando para unir un fraccionamiento en proyecto con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos, a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por fraccionar y no medie la anuencia del propietario o propietarios respectivos, el Municipio gestionará, a solicitud del interesado, la expropiación de las superficies necesarias para accesos, vialidades o áreas para la conducción de los servicios públicos; de conformidad con la Ley de la materia.

En este caso, el fraccionador quedará obligado a urbanizarlas a su costa.

ARTÍCULO 122. Tratándose de vialidades regionales, primarias y secundarias, se estará a lo dispuesto por el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población.

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

a) Usos Reservas Y Destinos

La Normatividad establecida en el Reglamento de Construcciones, particularmente en su Artículo 75 establece las pautas para los predios de acuerdo a su Zonificación que distingue sus restricciones y frentes mínimos, su intensidad y usos; las vialidades, y las zonas habitacionales y no habitacionales.

b) Fraccionamiento De Terrenos

Son los inmuebles indivisos que pertenecen a una sola persona física o moral.

I.- Un predio podrá alojar todos los usos del suelo permitidos o condicionados, que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo.

II.- 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, CUS, la altura y la misma zonificación.

Apoyado en el PDU y dependiendo del tipo de uso de suelo, se deberá respetar lo siguiente:

CODIGO DE ZONIFIC	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO	COS	CUS	% PERMEABLE LIBRE	ALTURA METROS/ PISOS	FRENTE MÍNIMO	FONDO MÍNIMO	RESTRICCIÓN FRONTAL/FOND O/LATERAL	CAJONES ESTACIONAM IENTO
H4	12	900 M2	0.5	1	30	8.50 o 2 Niveles	15.00 m	60	4.50/NE/1.50	2
H12	25	250.00 M2	0.7	1.5	35	8.50 o 2 Niveles	12.00 m	33.33	4.50/NE/1.50	2
H25	35	160 M2	0.75	1.6	42	8.50 o 2 Niveles	8.00 m	20.83	3.00/NE/1.00	2
H35	45	120 M2	0.75	1.6	37	8.50 o 2 Niveles	7.00 m	17.14	Sin restricción	1
H45	60	90 M2	0.6	1.5	30	según proyecto	6.00 m	15	Sin restricción	1
H60	60	90 M2	0.6	2	26	según proyecto	6.00 m	NA	Sin restricción	1

Fig. 41 Tabla de dosificación y uso de suelo y normatividad habitacional unifamiliar. [47]

TABLA DE DOSIFICACION DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO

CODIGO DE ZONIFICACION	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (m²)	COS	CUS	% SUPERFICIE PERMEABLE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO	FONDO MÍNIMO	RESTRICCIÓN FRONTAL /FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
								METROS	PISOS				
MI3	MIXTO INTENSO	35	140	120	0.80	3.0	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	10.00 m	SEGÚN PROYECTO	NO ESP.	SEGÚN PROYECTO
MI2	MIXTO MODERADO	45	180	250	0.70	2.5	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	15.00 m	SEGÚN PROYECTO	NO ESP.	SEGÚN PROYECTO
MI1	MIXTO BAJO	60	240	400	0.60	2.5	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	20.00 m	SEGÚN PROYECTO	NO ESP.	SEGÚN PROYECTO
MIS	MIXTO SUBURBANO	45	180	800	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	NO ESP.	NO ESP.	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	NO ESP.	SEGÚN PROYECTO

Fig. 41 Tabla de dosificación y uso de suelo y normatividad para uso mixto. [48]

c) Infraestructura

IV.- Todos los condominios y fraccionamientos deberán contar con los servicios de agua potable, agua tratada, alcantarillado sanitario, electricidad y alumbrado público.

[47] *Fuente: Actualización 2013 al Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.*

[48] *Fuente: Fuente: carta urbana de actualización 2013 al Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.*

G. ESTRATEGIA URBANA

I. ESTRATEGIA GENERAL

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

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación.

II. ESTRATEGIA PARTICULAR

1. MODELO DE DESARROLLO

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio baldío al interior de la mancha urbana, debido a que se plantea un aprovechamiento mixto consolidando vivienda y usos complementarios manteniendo las debidas condiciones de seguridad y protección a habitantes y usuarios.

2. ENFOQUE INMOBILIARIO

El predio en estudio se enfocara a la oferta de suelo para desarrollos habitacionales, comerciales y de servicios que consoliden la zona y que complementen la oferta a nivel barrial la cual es actualmente muy deficiente considerando el actual deterioro en cuanto a habitabilidad para la zona analizada.

3. FORMACION DE NUCLEOS DE ACTIVIDAD

En lo particular, la propuesta contribuye a conformar un nuevo concentrador de actividad estableciendo usos complementarios en una zona colindante con desarrollos habitacionales con densidades variadas.

Dicha estrategia detona funcionalmente las acciones que se vienen realizando en corredores urbanos colindantes respecto a establecer áreas de servicios accesibles para mejorar las condiciones de cobertura hacia la población habitante a un rango de distancia accesible para una zona actualmente degradada pero integrada al resto de la ciudad.

4. POLITICAS DE DESARROLLO

Las políticas de desarrollo serán aplicables al polígono del predio en estudio y deberán cumplir con los objetivos y la normatividad vigente del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

5. MEJORAMIENTO

Esta política se orienta a la renovación y aprovechamiento de los recursos naturales y materiales en el área. Un aspecto muy importante se enfoca a la consolidación de servicios básicos existentes en el área.

El predio cuenta con accesibilidad directa hacia importantes corredores urbanos como son la Av. Juárez y la Calle Aldama colindantes al predio analizado y mediante la propuesta se detona la actividad comercial y el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la zona.

El mejoramiento de la imagen urbana va dirigido a integrar al desarrollo propuesto con los desarrollos habitacionales establecidos en la zona.

6. CONSERVACION

Orientada a la conservación de zonas y puntos constituidos por elementos naturales que cumplen con la función de preservar el área natural.

La zona en la que se desarrolla la propuesta cuenta con condicionamiento de área de borde establecido por el Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040 el cual es considerado y analizado en cuanto a los impactos que implica el desarrollo de la zona y se desarrollan las propuestas adecuadas para la mitigación de la condición por medio de la consolidación de espacio abierto al interior del desarrollo y la conducción pluvial hacia escurrimiento colindante con destino final hacia el río Sacramento.

7. CRECIMIENTO

El predio analizado se localiza dentro de una zona al interior de la mancha urbana actual que ha presentado un deterioro importante en cuanto a sus condiciones de habitabilidad, por lo cual no se establece ninguna política de crecimiento ya que la propuesta no implica la apertura de un nuevo polo de crecimiento urbano.

8. CONSOLIDACION

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

La propuesta se basa en establecer usos de suelo habitacionales, comercio y servicios, que se integren y complementen las necesidades de las zonas habitacionales colindantes, la creación de un núcleo de actividad comercial y de servicios que complemente la cobertura propuesta a través del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 el cual promueve la consolidación de los corredores urbanos y la ocupación de predios baldíos y subutilizados.

La estación de gas carburación existente continua con su funcionamiento y actividad realizándola en forma segura en un

entorno que mantiene condiciones adecuadas de convivencia con dicho giro.

El proyecto se avoca a un nivel local o barrial consolidando núcleo concentrador de comercio y servicios ubicado en zona estratégica y accesible a los desarrollos habitacionales de la zona.

9. USOS PREDOMINANTES

Los usos urbanizables predominantes son habitacionales en densidades de 25 viv/ha, 35 viv/ha y 60 viv/ha, Industria de Bajo Impacto, Equipamiento Urbano y Comercio y Servicios, el uso de Recreación y Deporte son resultado de las áreas consideradas para recuperación del cauce del Río Chuvíscar.

Los usos no urbanizables predominan fuera del Área de Estudio y son área natural con valor ambiental prevista para la protección de la Sierra de Nombre de Dios y el Cerro Coronel.

10. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.

De acuerdo al análisis de usos de suelo del Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040, la mayor presencia de uso urbanizable es Habitacional con Densidad H35 el cual ocupa un 25.0% de la superficie total del área de estudio. La presencia de uso de Industria de Bajo Impacto es igualmente representativa, sin embargo las reservas no consolidadas en cualquier modalidad de uso de suelo son escasas y el predio que nos ocupa no se ha visto favorecido para su consolidación por el uso vigente que tiene a pesar de constituirse como uno de los muy escasos predios baldíos de la zona.

La presente propuesta modifica los usos y aprovechamientos en el terreno analizado de 9,375.00 m2 de superficie con uso de Industria de Bajo Impacto, planteando lotes habitacionales con densidad H45 frente a la calle Aldama los cuales suman un total de 2,129.031 m2 de superficie. El resto del terreno con superficie de 7,245.969 m2 modifica su uso a Mixto Intenso aprovechando la vocación comercial y de servicios que le da su frente a la Av. Juárez incluyendo la Estación de Gas Carburación existente sobre una fracción de dicha superficie. Dicho giro existente es compatible con el uso Mixto Intenso propuesto de acuerdo a la normatividad del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 vigente.

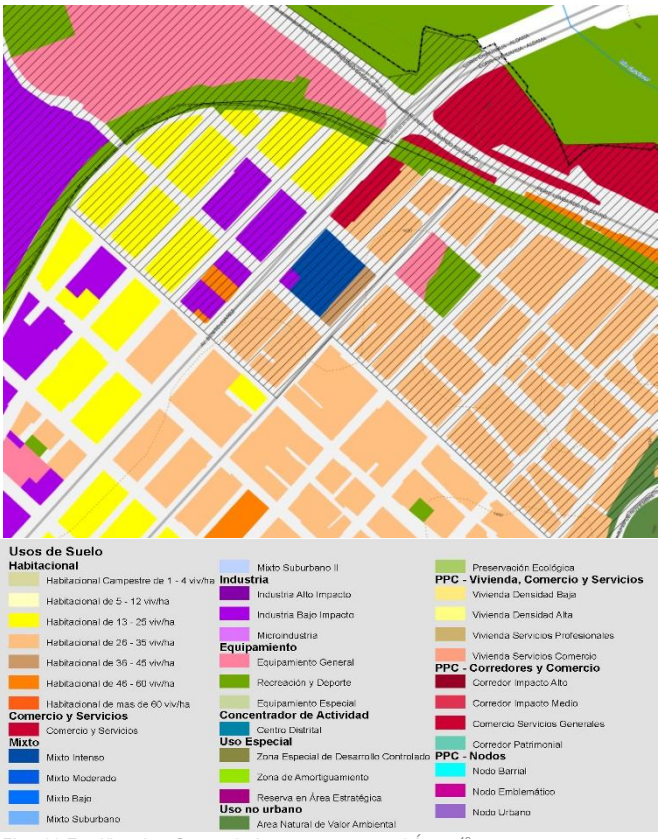


Fig. 41 Zonificación Secundaria propuesta en el Área. [49]

A continuación se describe la dosificación de usos de suelo en el área de estudio y la zonificación secundaria resultante, se resalta en el texto las superficies modificadas por la presente propuesta:

	USOS PDU 2040		USOS PROPUESTOS	
USO DE SUELO	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	%
HABITACIONAL DENSIDAD H25	13.35	6.94%	13.35	6.94%
HABITACIONAL DENSIDAD H35	48.08	25.00%	48.08	25.00%
HABITACIONAL DENSIDAD H45	0.00	0.00%	**0.21**	**0.11%**
HABITACIONAL DENSIDAD H60	1.78	0.92%	1.78	0.92%
VIVIENDA DENSIDAD ALTA	1.10	0.57%	1.10	0.57%
CORREDOR DE IMPACTO MEDIO	2.68	1.39%	2.68	1.39%
MIXTO INTENSO	0.00	0.00%	**0.72**	**0.38%**
COMERCIO Y SERVICIOS	8.84	4.60%	8.84	4.60%
EQUIPAMIENTO URBANO	12.47	6.49%	12.47	6.49%
INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	21.31	11.08%	**20.37**	**10.60%**
RECREACIÓN Y DEPORTE	24.43	12.70%	24.43	12.70%
ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL	1.05	0.55%	1.05	0.55%
VIALIDADES Y SERVIDUMBRES	57.19	29.75%	57.19	29.75%
	192.27	**100.00%**	**192.27**	**100.00%**

Fig. 42 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área. [50]

La infraestructura resultante se consolidará de acuerdo a la ejecución de los distintos giros de actividad que se establezcan en el predio de acuerdo al uso mixto intenso y habitacional a establecer en una zona que cuenta ya con infraestructura de cabeza instalada por lo que el predio se conectará a los servicios ya existentes. A continuación se describen los gastos promedio definidos por giros de actividad a instalar de acuerdo a lo establecido en el Periódico Oficial de

[49] *Fuente: Elaboración propia*
[50] *Fuente: Elaboración propia*

Gobierno del Estado referente a Tarifas de los Derechos por Servicio de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento para el Ejercicio Fiscal 2015 para las Juntas Municipales de Chihuahua, Juárez, Hidalgo del Parral, Meoqui, Camargo, Delicias, Santa Isabel y Jiménez, Chih publicado el 14 de Enero 2015.

INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE

Tipo	Subgénero	Dotación mínima
Industrial	Otras industrias	85 litros por trabajador por día
Vivienda	Habitacional	440 litros por persona por día

INFRAESTRUCTURA DE DRENAJE SANITARIO

Tipo	Subgénero	Descarga mínima
Industrial	Otras industrias	68 litros por trabajador por día
Vivienda	Habitacional	352 litros por persona por día

La presente modificación se enfoca a fomentar una mayor y mejor cobertura de comercio y servicios a nivel barrial, incrementando el aprovechamiento habitacional consolidando y diversificando la zona.

11. MOVILIDAD

La presente propuesta preserva las secciones y función de la red establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del centro de Población Chihuahua Visión 2040 ya que se refiere a la ocupación de un predio baldío sobre zona urbana ya consolidada. No se modifica la estructura urbana prevista ni se amplían vialidades existentes o se agregan nuevas vialidades.

Actualmente, la zona habitacional existente en el entorno analizado funciona en cuanto a su accesibilidad mediante los corredores urbanos de Av. Juárez y Calle Aldama que la integran al resto de la ciudad las cuales tienen suficiencia en cuanto a su sección vial y capacidad para dar suficiencia a la presente propuesta.

La calle Aldama es propuesta en el Plan Director Urbano para alojar una ciclovía la cual integrará a la zona centro de la ciudad con el futuro parque lineal Chuvíscar. Dicha ciclovía forma parte de la sección vial establecida para la calle Aldama.

Las calles 55ª y 57ª representan accesibilidad para el sistema de transporte público al tener trayectoria por dichas calles de una ruta integradora de transporte. Dicha ruta se integrará a futuro con la ruta troncal propuesta en Av. Tecnológico al poniente de la zona analizada.

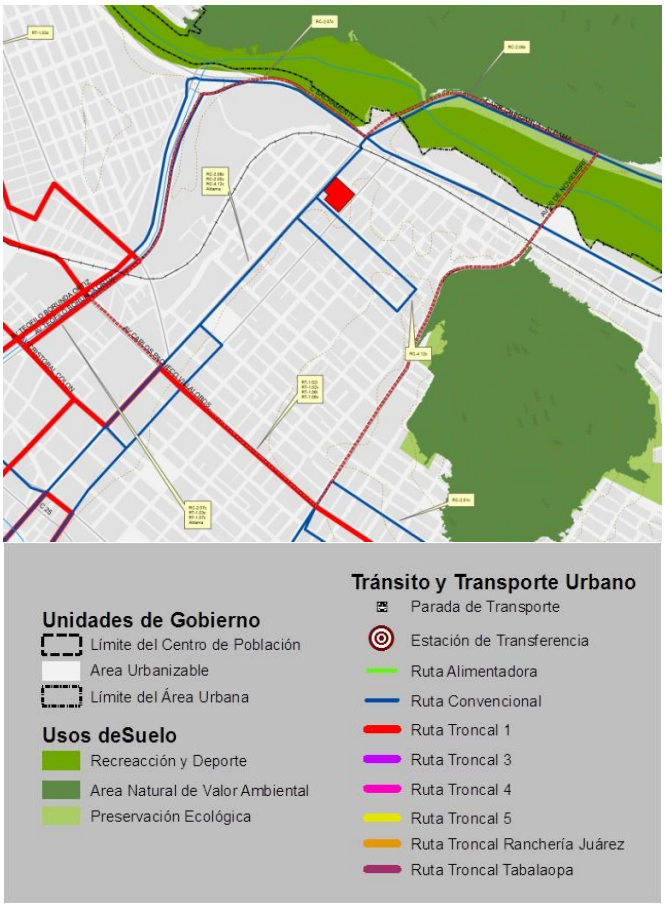


Fig. 43 Transporte público propuesto.[51]

Existe un distribuidor vial y puente sobre la vía del ferrocarril en el nodo conformado por Av. Juárez y Perif. Lombardo Toledano el cual da continuidad a la Av. Juárez hacia la Carretera a Aldama. Los flujos inferiores a dicho puente no tienen continuidad y se resuelven mediante retorno colindante a la vía del ferrocarril. Los flujos generados por el predio utilizarán dicho retorno ya que funcionalmente no existe posibilidad de subir al paso superior de Av. Juárez.

Las acciones propuestas tienden a mejorar la función de la estructura vial colectora de la zona y a consolidar opciones alternativas de movilidad urbana.

A continuación se muestra la propuesta vial para la zona considerando las vialidades consolidadas y las necesidades respecto a consolidación de tramos viales y nuevas vialidades en la zona:

[51] *Fuente: Elaboración propia sobre información PDU 2040*



Fig. 43 Estructura vial propuesta sobre información PDU 2040.[52]

Las vialidades jerárquicas que influyen directamente al predio analizado son la Av. Juárez y la calle Aldama las cuales ya se encuentran consolidadas. La propuesta definida en el Plan Director Urbano tiende a consolidar su función y a diversificar sus condiciones para la movilidad alternativa.

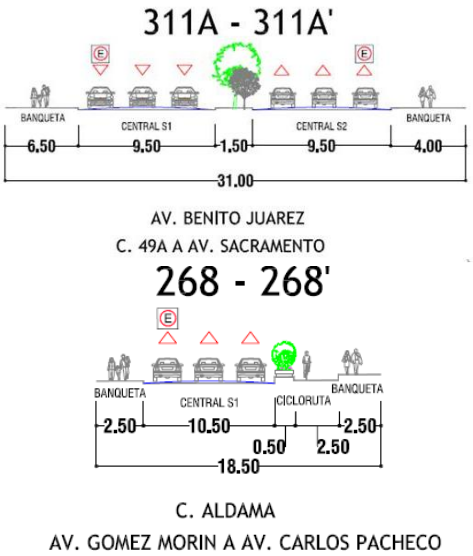


Fig. 44 Secciones viales propuestas.[53]

12. PREVENCIÓN DE RIESGOS.

De acuerdo a Permiso de Distribución mediante Estación de Gas L.P. para Carburación No. ECC-CHIH-04081939 expedido por la Secretaría de Energía para la operación de la estación existente en el predio, se describe la utilización de 2 tanques de almacenamiento de gas L.P. con capacidad para 10,000 litros los cuales requieren de consideraciones respecto a la colindancia y convivencia con usos de suelo en su entorno inmediato.

Existe normatividad vigente a nivel federal, estatal y municipal que establece requisitos y condicionamientos a usos de suelo ubicados en colindancia o proximidad con sitios de almacenamiento o de expendio de hidrocarburos:

1. La normatividad específica aplicable a dicha estación bajo las características de operación que tiene es la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEDG-2004, Estaciones de Gas L.P. para Carburación. Diseño y Construcción, la cual especifica en su inciso 7.1.4 lo siguiente: "Entre la tangente de los recipientes de almacenamiento de una estación comercial y los centros hospitalarios y lugares de reunión debe de haber como mínimo una distancia de 30.00 m. En el caso de las distancias entre la tangente de los recipientes de almacenamiento de una estación comercial a las unidades habitacionales multifamiliares, estas distancias deberán de ser de 30.00 m como mínimo".
2. La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua no considera a las estaciones de gas carburación pero en su artículo 150, Inciso IV, Subinciso

[52] *Fuente: Elaboración propia*

[53] *Fuente: Elaboración propia con formato PSMUS*

G, establece lo siguiente: “Las bombas expendedoras de gasolina y/o diesel y sus tanques de almacenamiento deberán quedar a una distancia mínima de 30 metros radiales de viviendas”.

3. El Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua realiza consideraciones similares en su artículo 250, Inciso VII que especifica de manera textual: “Las bombas expendedoras de gasolina o diesel y sus tanques de almacenamiento deberán quedar a una distancia mínima de 30.00 metros radiales de viviendas”.

Considerando la aplicación de la norma federal antes descrita y los criterios derivados de la normatividad local vigente, la propuesta de usos de suelo respeta los lineamientos establecidos al proponer usos habitacionales libres de restricción y establecer una propuesta de uso Mixto Intenso en el entorno colindante la cual es compatible con la actividad de la estación. Los usos a desarrollar dentro de la restricción prevista no promoverán ni generarán congregación de personas por tiempos prolongados.

Con respecto a riesgos hidrológicos, existe una infraestructura colindante al predio analizado la cual conduce el agua hacia el norte con destino final al río Chuvíscar. Dichos escurrimientos y la infraestructura instalada no afectan a la propuesta de desarrollo sin embargo, se realizarán y preverán las acciones necesarias para la conducción de los escurrimientos generados hacia dicha infraestructura respetando los criterios normativos aplicables.

Es necesario considerar que la superficie del predio colindante que aloja a la infraestructura de paso de agua cuenta con una superficie aproximada de 630 m2 la cual es insuficiente para alojar cualquier tipo de giro o actividad considerando el uso de suelo establecido de Industria de Bajo Impacto. Se recomienda a la autoridad realizar las acciones necesarias para su incorporación como espacio público definiendo un uso de recreación y deporte sobre dicha área y que posteriormente se realice el proyecto de espacio público resultante considerando que haya sido incorporado al patrimonio municipal.



Fig. 44 Prevención de riesgos.[54]

III. SINTESIS DE LA PROPUESTA

La modificación de uso de suelo propuesto de Industria de Bajo Impacto a Mixto Intenso y Habitacional H45 no representa un impacto significativo en cuanto a la distribución de usos establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 y sí un importante beneficio a la población por la conformación de un nuevo concentrador de actividad y repoblamiento para la zona de estudio.

La propuesta se basa en establecer una zona con usos diversos incluyendo el habitacional, capaz de albergar desarrollos de aprovechamiento comercial y de servicios aprovechando su ubicación y la accesibilidad mediante la Av. Juárez y la Calle Aldama.

Esta propuesta no busca crear vialidades interiores o futuras subdivisiones a los lotes tal cual su configuración actual y se limita únicamente al cambio de uso de suelo del predio particular promovente.

La propuesta considera la mitigación de riesgos y la consolidación de infraestructura de movilidad previendo la conducción de los escurrimientos pluviales en dirección al Río Chuvíscar los cuales no son de gran magnitud.

La actividad de la Estación de Gas Carburación existente prevalece bajo los criterios y condicionantes ya definidos con anterioridad para su operación. El uso de suelo Mixto intenso propuesto por el presente instrumento representa compatibilidad hacia dicha actividad de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano vigente.

[54] *Fuente: Elaboración propia*

H. INSTRUMENTAL

Este capitulo describe la instrumentación y programacion de proyectos e instrumentos que emanan de este Programa, para los cuales se establecen acciones delimitadas en tres plazo de ejecucion e implementacion que van desde el corto, y mediano al largo plazo. Esta programación deberá de ser observada por los actores del desarrollo urbano y la sociedad en general, ya que resumen las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

I. CORRESPONSABILIDAD

Por tratarse de un predio que pertenece completamente a la iniciativa privada, el desarrollo de las acciones urbanas necesarias para detonar la zona, será por medio inversion privada propia o por medio de financiamiento. Existen acciones complementarias las cuales son ajenas a la promoción particular y requieren de la gestión gubernamental para su consolidación.

Para las acciones de infraestructura en cumplimiento a las normas y procedimientos de los organismos operadores responsables de las infraestructuras. estas se llevarán en coordinación para su autorizacion, supervisión de ejecucion y entrega recepción.

CORRESPONSABILIDAD				ACCIONES NECESARIAS	PLAZO		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PRIVADA		CORTO	MEDIANO	LARGO
	■	■	■	Aprobación y vigencia del instrumento de planeación denominado "Cambio de Uso de Suelo Calle Aldama y 57a"	■		
		■	■	Proyectos, trámites y permisos para la construcción de vivienda sobre uso habitacional H45	■		
		■	■	Proyectos, trámites y permisos para la construcción de usos complementarios sobre uso Mixto Intenso	■		
	■		■	Dotación de servicio de agua potable y drenaje	■		
■			■	Dotación de servicio de energía eléctrica	■		
			■	Conducción de escurrimientos pluviales hacia infraestructura existente	■		
		■	■	Accesibilidad hacia predio analizado	■		
		■	■	Gestión para incorporación de predio colindante como espacio público		■	
	■	■		Consolidación de ruta integradora de transporte en calles 55a y 57a		■	
	■	■		Consolidación de ciclovía en calle Aldama		■	
■	■	■		Mejoramiento de entronque y movilidad en cruce Av. Juárez y Perif, Lombardo Toledano		■	
		■		Acondicionamiento de espacio público en predio ubicado en esquina de calle 57a y Av. Juárez			■

Fig. 37 Programático y corresponsabilidad.[55]

[55] *Fuente: Elaboración propia*

I. INDICE DE ILUSTRACIONES

Fig. 1 Localización en la ciudad. .....
Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación. .....
Fig. 3 Copia de plano catastral. .....
Fig. 4 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040. .....
Fig. 5 Zonificación Primaria. .....
Fig. 6 Uso de suelo vigente. .....
Fig. 7 Zonificación Secundaria. .....
Fig. 8 Valores de suelo en el Área de Estudio. .....
Fig. 9 Colonias y fraccionamientos en el Área de Estudio. .....
Fig. 10 Rangos de edad de la población habitante en el Área de Estudio. .....
Fig. 11 Índice de envejecimiento en área de Estudio. .....
Fig. 12 Pirámide poblacional en Área de Estudio. .....
Fig. 13 Derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio. .....
Fig. 14 Indicadores socioeconômicos del Área de Estudio. .....
Fig. 15 Población Económicamente Activa y Población Ocupada en el Área de Estudio. .....
Fig. 16 PEA masculina y femenina en el Área de Estudio. .....
Fig. 17 Clima. .....
Fig. 18 Pendientes topográficas de terreno. .....
Fig. 19 Alcantarilla de cruce de escurrimiento y Avenida Juárez. .....
Fig. 20 Tipología de vivienda de nueva creación en la zona. .....
Fig. 21 Población total y viviendas totales por colonia en estudio. .
Fig. 22 Tipología de comercio en la zona. .....
Fig. 23 Escuela Primaria existente y Centro comunitario cercanos al predio. .....
Fig. 24 Parque Tiradores. .....
Fig. 25 Cobertura de Equipamiento Urbano en el Área de Estudio. .
Fig. 26 Templo San José de la Montaña. .....
Fig. 27 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio. .....
Fig. 28 Sección vial. .....
Fig. 29 Sección vial. .....
Fig. 30 Sección vial. .....
Fig. 31 Sección vial. .....
Fig. 32 Sección vial. .....
Fig. 33 Sección vial. .....
Fig. 34 Estructura vial propuesta. .....
Fig. 35 Servicios básicos de infraestructura en viviendas de la zona de estudio. .....
Fig. 36 Riesgos Antropogénicos. .....
Fig. 41 Zonificación Secundaria propuesta en el Área. .....
Fig. 42 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área. .....
Fig. 43 Transporte público propuesto. .....
Fig. 43 Estructura vial propuesta sobre información PDU 2040. .....
Fig. 44 Secciones viales propuestas. .....
Fig. 44 Prevención de riesgos. .....
Fig. 37 Programático y corresponsabilidad. .....

J. BIBLIOGRAFIA

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua 2014, Estado de Chihuahua.

Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua 2013, Estado de Chihuahua.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, actualización 2013, Municipio de Chihuahua.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, Municipio de Chihuahua.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Chihuahua, 2009, Municipio de Chihuahua.

Censo de Población y Vivienda INEGI, 2010.

Prontuario De Información Geográfica Municipal 08019, INEGI, 2010.

Plan de Nacional de Desarrollo 2012-2018, Estados Unidos Mexicanos.

Plan Estatal de Desarrollo 2010-2016, Estado de Chihuahua.

Plan Municipal de Desarrollo 2013-2016, Municipio de Chihuahua

Plan Sectorial de Agua Pluvial, Ing. Samuel Chavarría Licón, IMPLAN 2006

Atlas de Riesgos, IMPLAN 2006

Diagnóstico Ambiental Urbano, Biol. Francisco Núñez, IMPLAN 2006

Enciclopedia de los Municipios de México, INADEF 2015

JCAS, Junta Central de Saneamiento de Chihuahua 2015

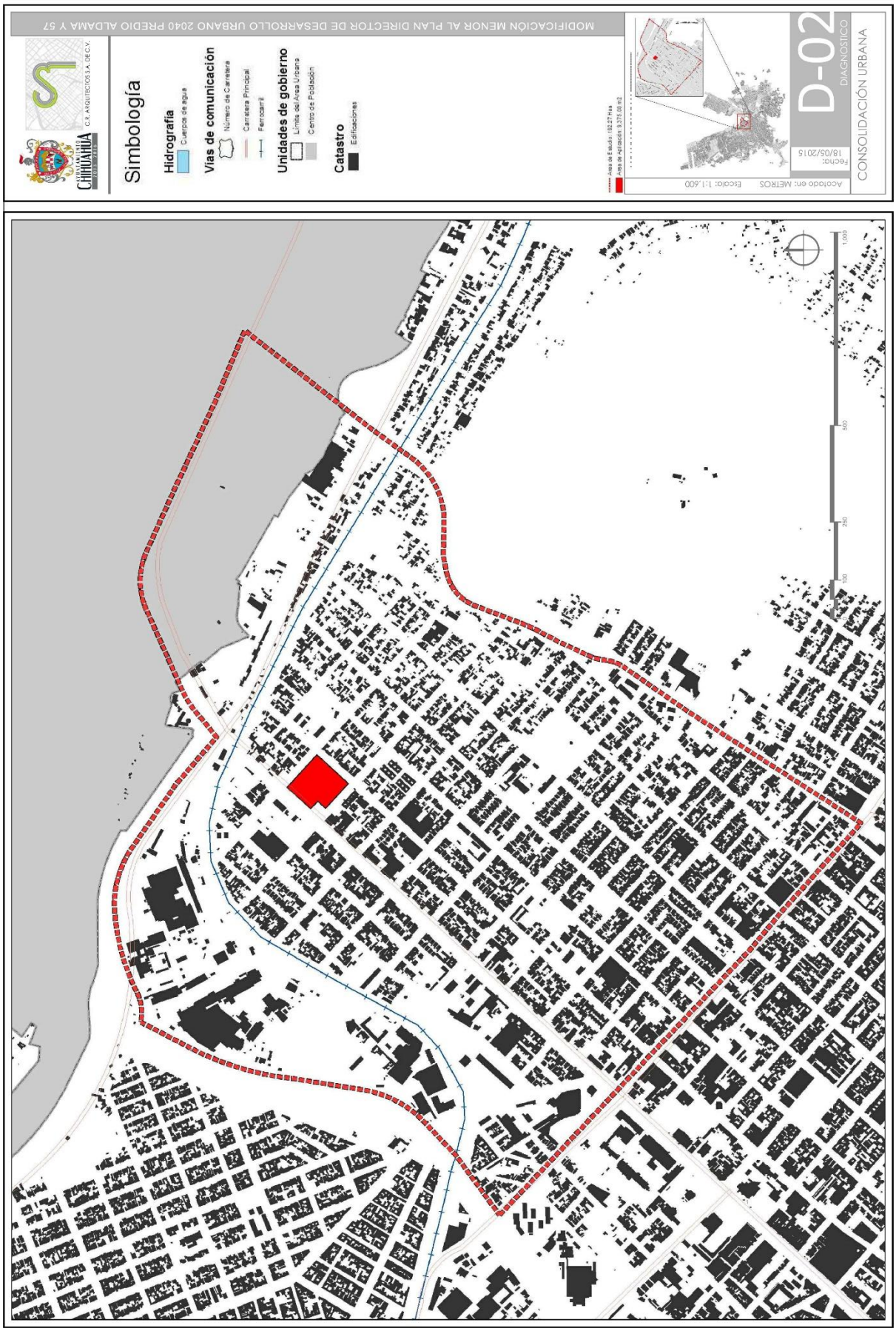
Manual de Diseño Geométrico de Vialidades, Secretaría de Desarrollo Social.

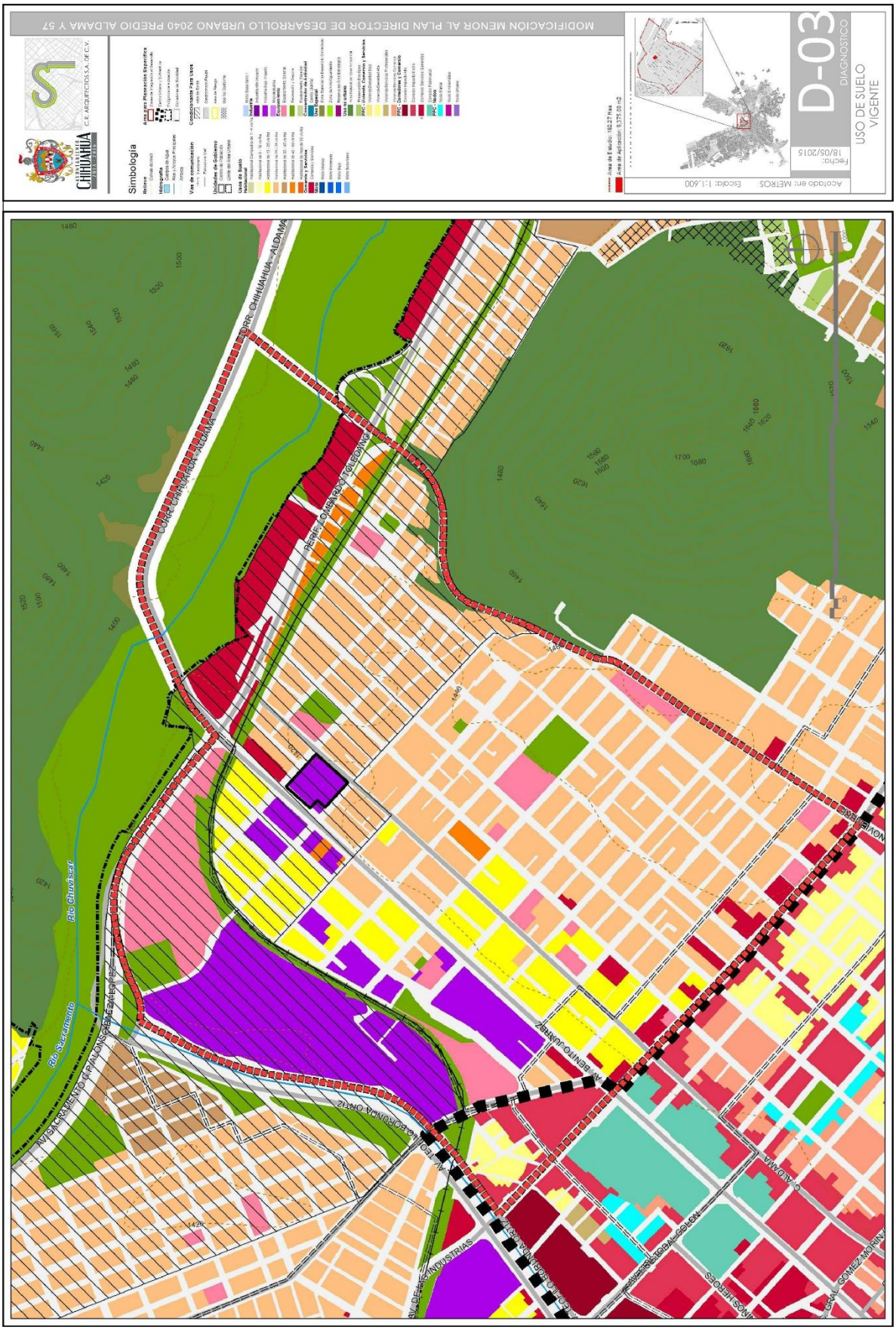
Traffic Access and Impact Studies for Site Development, 1991, Institute of Transportation Engineers.

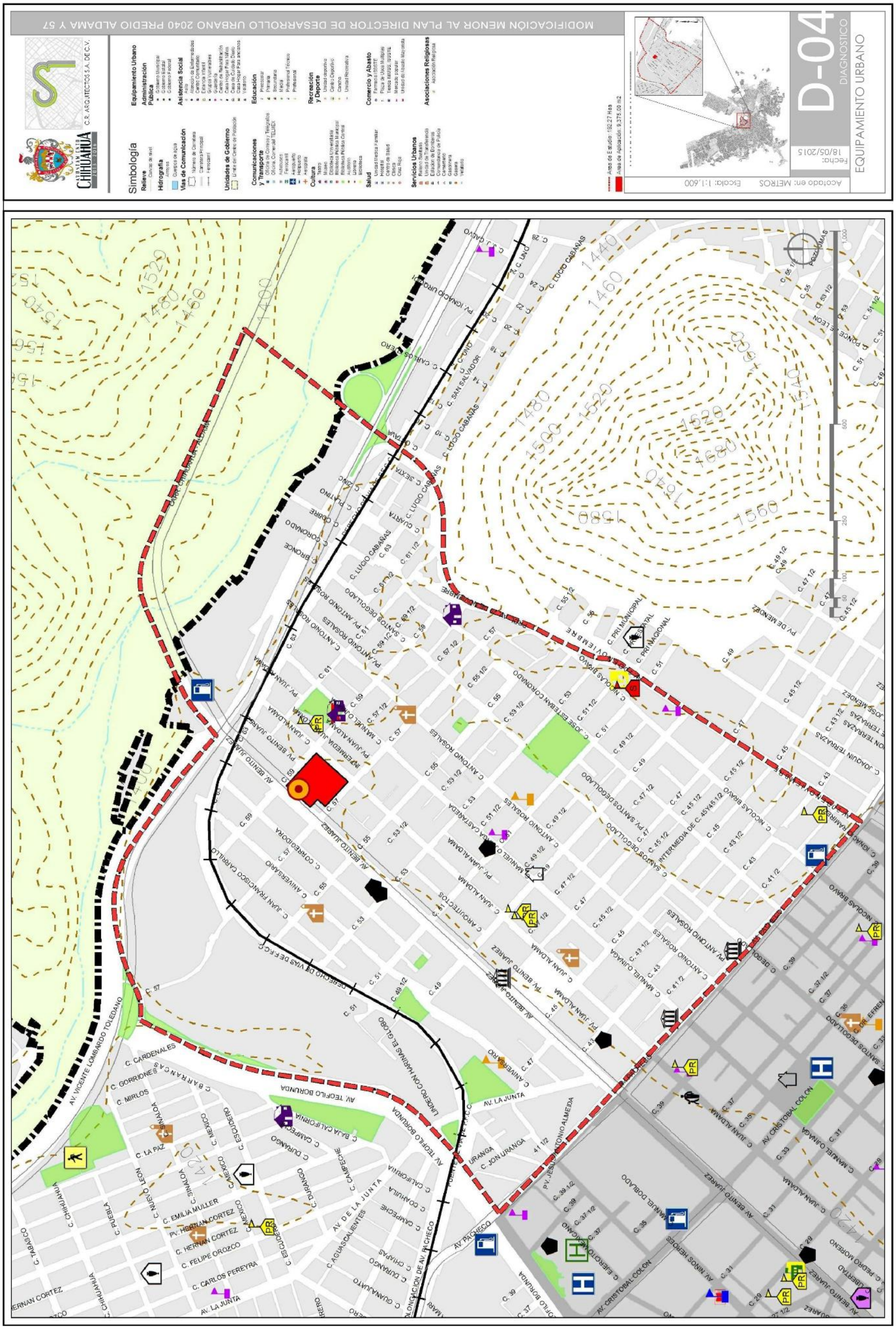
A Policy on Geometric Design of Highways and Streets 2001, American Association of State Highway and Transportation Officials

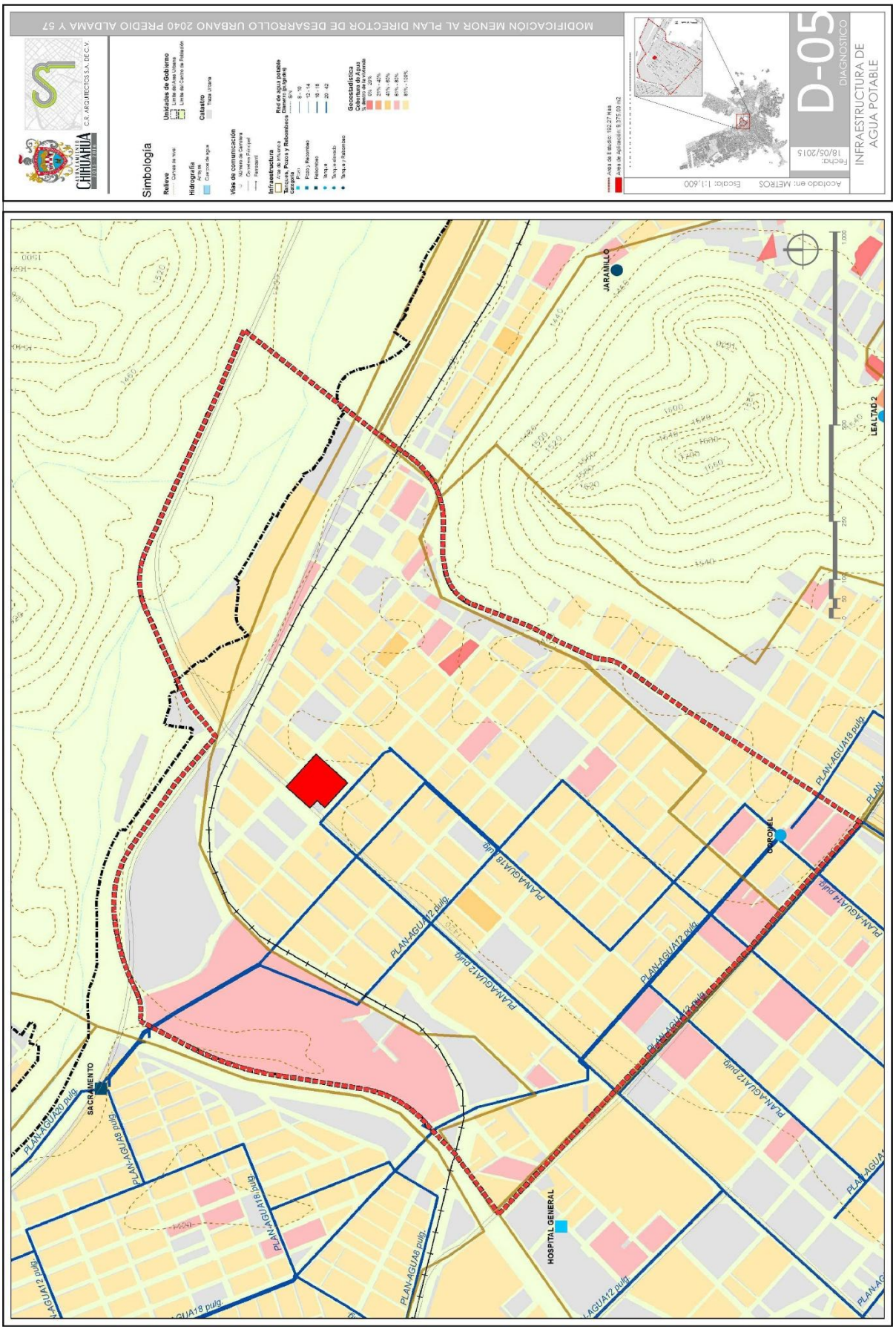
K. ANEXOS

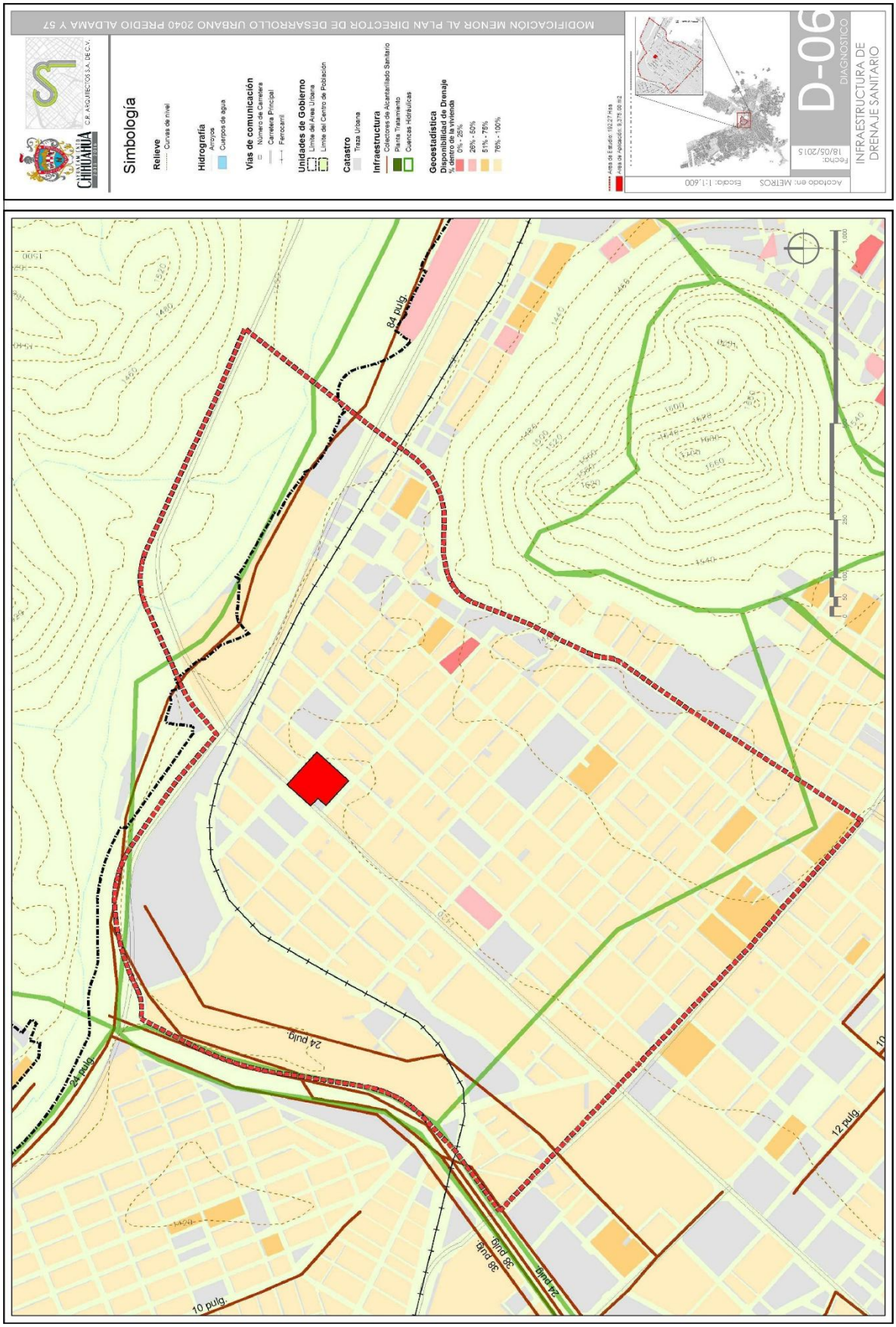
MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO 2040 PREDIO ALDAMA Y 57
C.S. ARQUITECTOS S.A. DE C.V.
Simbología
Relieve
Hidrografía
Vías de Comunicación
Unidades de Gobierno
Medio Ambiente
Unidades de Suelo
Fases Físicas
Fases Químicas
Clase Textural
Acotado en: METROS
Escala: 1:1,600
Fecha: 18/05/2015
D-01
DIAGNOSTICO
EDAFOLOGÍA
I+Re/2
Kl+Kk/2/PCF
Re+I/2/L
Xh+Xk+Hh/2/G

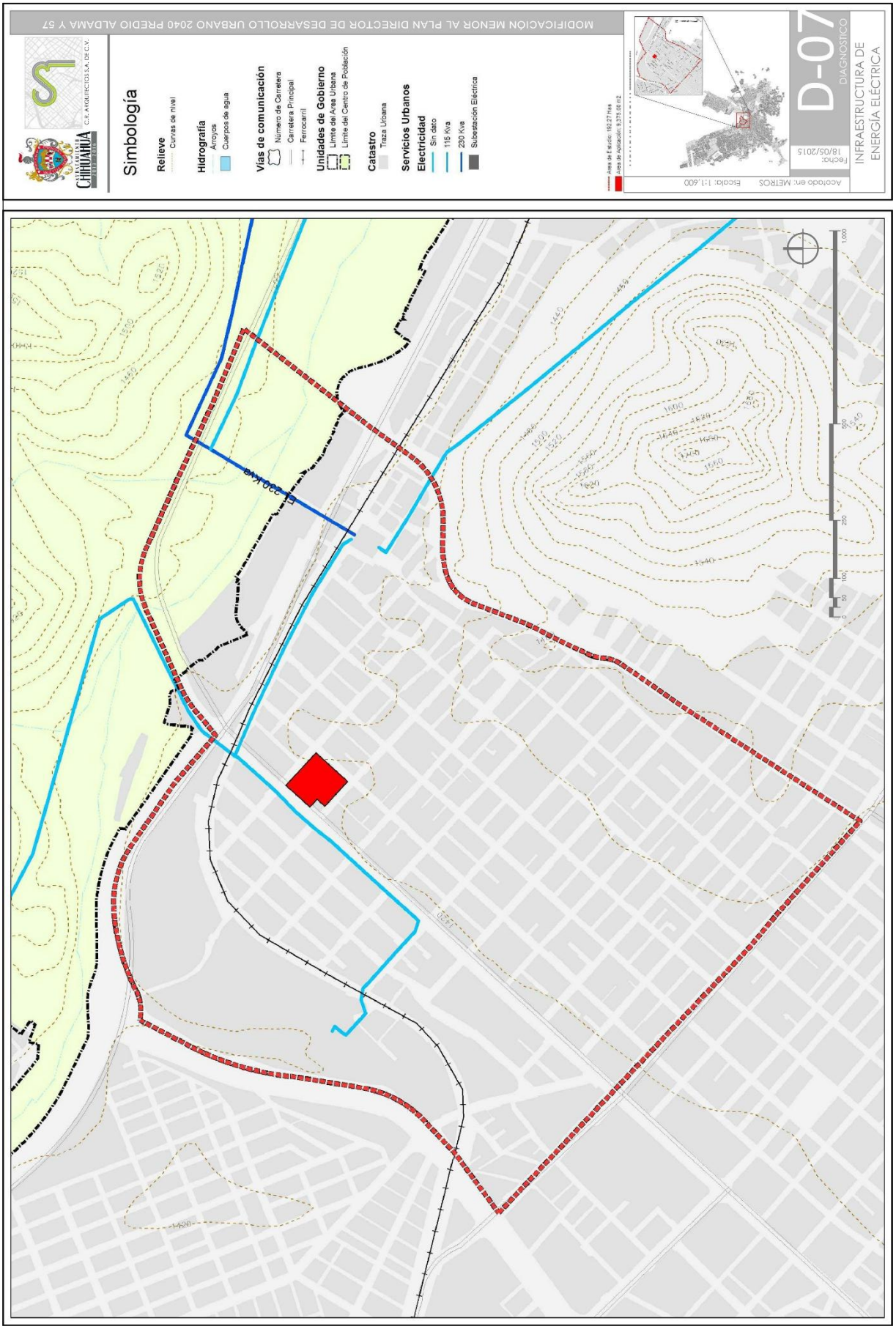

MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO 2040 PREDIO ALDAMA Y 57
C.S. ARQUITECTOS S.A. DE C.V.
Simbología
Hidrografía
Cuerpos de agua
Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril
Unidades de gobierno
Límite del Área Urbana
Centro de Población
Catastro
Edificaciones
Área de Estudio: 192.27 Has
Área de Aportación: 9,375.38 m2
Acotado en: METROS
Escala: 1:1,600
D-02
DIAGNOSTICO
Fecha: 18/05/2015
CONSOLIDACIÓN URBANA

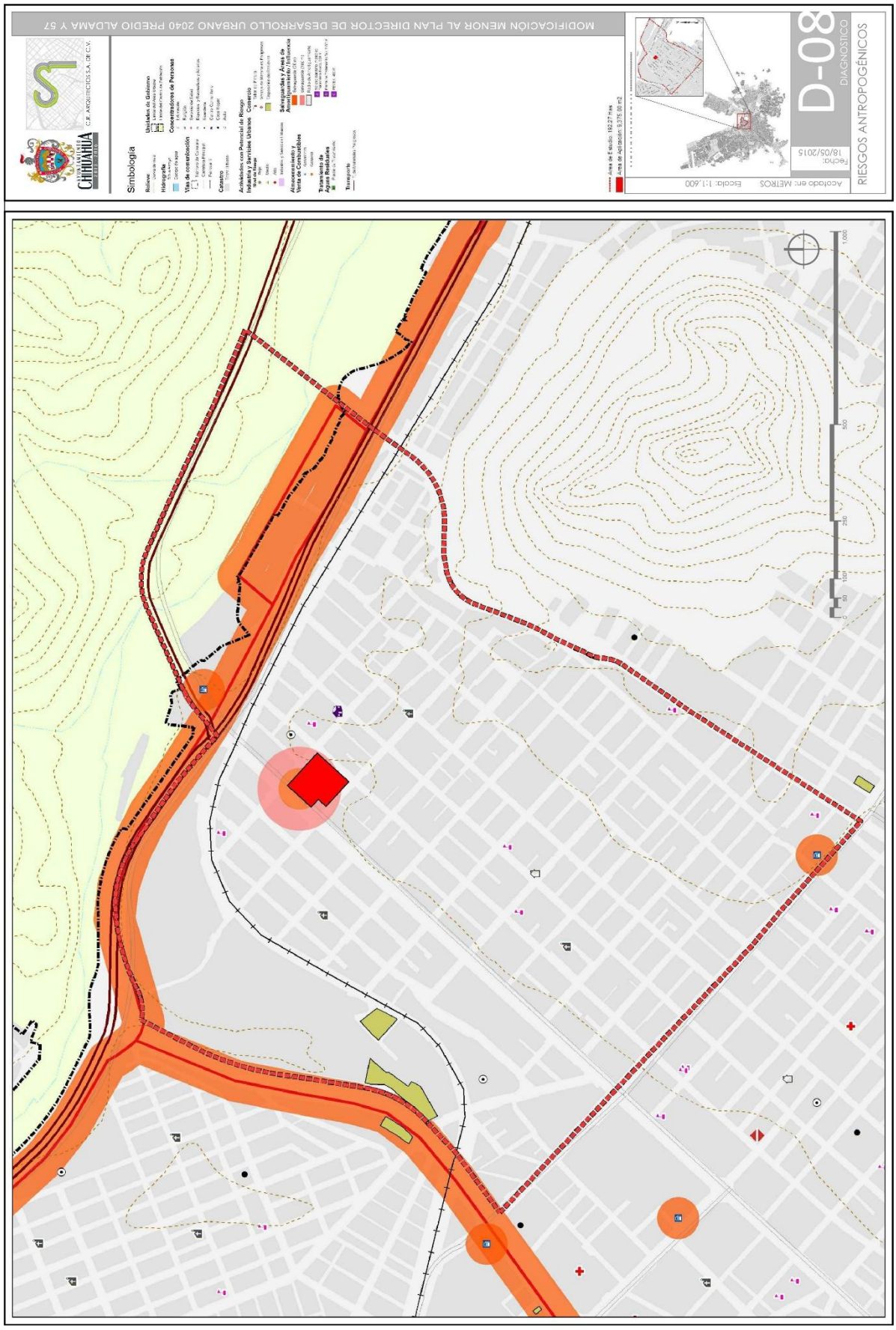

MODIFICACION MENOR AL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO 2040 PREDIO ALDAMA Y 57
D-03
DIAGNÓSTICO
USO DE SUELO VIGENTE
Fecha: 18/05/2015
Acotado en: METROS
Escala: 1:1,600
Simbología
CHIHUAHUA
C.B. ARQUITECTOS S.A. DE C.V.
CURVA CHIHUAHUA - ALDAMA
PERIF. OMAR RUIZ - TOLEDANO
Río Chuvíscar
Río Sacramento
AV. DE LAS INDUSTRIAS
AV. TOMÁS FERNÁNDEZ
AV. ALDAMA
AV. BENITO JUÁREZ


MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO 2040 PREDIO ALDAMA Y 57
D-04
DIAGNOSTICO
EQUIPAMIENTO URBANO
Fecha: 18/05/2015
Acotado en: METROS
Escala: 1:1,600
Simbología
C.R. ARQUITECTOS S.A. DE C.V.


MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO 2040 PREDIO ALDAMA Y 57
D-05
DIAGNÓSTICO
INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE
Fecha: 18/05/2015
Acotado en: METROS Escala: 1:1,600
Área de Estudio: 1027 Has
Área de aplicación: 1,375.69 m2
Simbología
Unidades de Gobierno
Límite de Área Urbana
Límite de Centro de Población
Catastro
Traza Urbana
Relieve
Curvas de nivel
Hidrografía
Arroyo
Cuerpos de agua
Vías de comunicación
Número de Carriles
Carretera Principal
Ferrocarril
Infraestructura
Zona de influencia
Red de agua potable
Cargaría
Pozos y Rebombeos
Pozo
Pozo y Rebombeo
Rebombeo
Tanque elevado
Tanque y Rebombeo
Geoestadística
% Sector de la vivienda
0% - 20%
21% - 40%
41% - 60%
61% - 80%
81% - 100%
JARAMILLO
LEALTAD 2
CORONEL
SACRAMENTO
HOSPITAL GENERAL
PLAN-AGUA18 pulg
PLAN-AGUA12 pulg
PLAN-AGUA8 pulg
PLAN-AGUA20 pulg


MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO 2040 PREDIO ALDAMA Y 57
Simbología
Relieve
Curvas de nivel
Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua
Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril
Unidades de Gobierno
Límite del Area Urbana
Límite del Centro de Población
Catastro
Traza Urbana
Infraestructura
Colectores de Alcantarillado Sanitario
Planta Tratamiento
Cuencas Hidráulicas
Geoestadística
Disponibilidad de Drenaje
% dentro de la vivienda
0% - 25%
26% - 50%
51% - 75%
76% - 100%
Area de Estudio: 192.27 Has
Area de Aplicación: 9,375.00 m2
Acotado en: METROS
Escala: 1:1,600
D-06
DIAGNOSTICO
Fecha: 18/05/2015
INFRAESTRUCTURA DE DRENAJE SANITARIO
84 pulg.
24 pulg.
24 pulg.
12 pulg.
38 pulg.
24 pulg.
10 pulg.


MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO 2040 PREDIO ALDAMA Y 57
C.R. ARQUITECTOS S.A. DE C.V.
CHIHUAHUA
Simbología
Relieve
Curvas de nivel
Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua
Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril
Unidades de Gobierno
Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Población
Catastro
Traza Urbana
Servicios Urbanos
Electricidad
Sin dato
115 Kva
230 Kva
Subestación Eléctrica
Acotado en: METROS
Escala: 1:1,600
D-07
DIAGNÓSTICO
Fecha: 18/05/2015
INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA
1,000
500
250
100
50
0


MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO 2040 PREDIO ALDAMA Y 57
C.P. ARQUITECTOS S.A. DE C.V.
Simbología
Unidades de Gobierno
Hidrografía
Concentradores de Personas
Vías de comunicación
Catastro
Asentamientos Humanos
Comercio
Almacenamiento y Venta de Combustibles
Tratamiento de Aguas Residuales
Transporte
Actividades con Potencial de Riesgo
Industria y Servicios Urbanos
Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia
Área de Estudio: 19,27 Has
Área de Aplicación: 9,376.00 m2
Acotado en: METROS
Escalas: 1:1,600
Fecha: 18/05/2015
D-08
DIAGNÓSTICO
RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO 2040 PREDIO ALDAMA Y 57
C.S. ARQUITECTOS S.A. DE C.V.
Simbología
Relieve
Curvas de nivel
Hidrografía
Ríos y Arroyos Principales
Cuerpos de agua
Ríos y Arroyos
Vías de comunicación
Número de Carretera
Ferrocarril
Catastro
Traza Urbana
Unidades de Gobierno
Límite del Centro de Población
Área Urbana de la Cd. de Chihuahua
Reserva de Crecimiento Urbano
Preservación Ecológica Primaria
Área Natural de Valor Ambiental
Tránsito y Transporte
Estructura Vial
Regional
Regional Propuesta
De Primer Orden
De Primer Orden Propuesta
Primaria
Primaria Propuesta
Secundaria
Secundaria Propuesta
Sistema BRT - Troncal 1
Transporte No Motorizado
Área de Estudio: 192.27 Has
Área de aplicación: 9,575.58 m2
Escala: 1:1,600
Acotado en: METROS
Fecha: 18/05/2015
E-01
ESTRATEGIA
ESTRUCTURA VIAL
CORR. CHIHUAHUA - ALDAMA
PERIF. LOMBARDO TOLEDANO
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. SACRAMENTO
AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ
AV. BENITO JUAREZ
AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS
AV. CRISTOBAL COLON
C. ALDAMA
C. GRAL. GOMEZ MORIN
Río Chuvíscar
Río Sacramento


MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO 2040 PREDIO ALDAMA Y 57
Simbología
Relieve
Curvas de nivel
Hidrografía
Ríos y Arroyos
Ríos y Arroyos Principales
Cuerpos de agua
Vías de Comunicación
Número de Carretera
Ferrocarril
Estructura Vial Propuesta
Catastro
Traza Urbana
Unidades de Gobierno
Límite del Centro de Población
Área Urbanizable
Límite del Área Urbana
Usos deSuelo
Recreación y Deporte
Área Natural de Valor Ambiental
Preservación Ecológica
Tránsito y Transporte Urbano
Parada de Transporte
Estación de Transferencia
Ruta Alimentadora
Ruta Convencional
Ruta Troncal 1
Ruta Troncal 3
Ruta Troncal 4
Ruta Troncal 5
Ruta Troncal Ranchería Juárez
Ruta Troncal Tabalaopa
Acotado en: METROS
Escala: 1:1,600
Fecha: 18/05/2015
E-02
ESTRATEGIA
MOVILIDAD
AV. 20 DE NOVIEMBRE
CARR. CHIHUAHUA - ALDAMA
C. SACRAMENTO
AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS
AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ
AV. CRISTOBAL COLON
C. 25
RC-2.08c
RC-2.07c
RC-2.09c
RC-2.10c
RC-4.12c
Aldama
RC-4.12c
RC-2.01c
RT-1.02i
RT-1.02v
RT-1.06i
RT-1.06v
RC-2.07c
RT-1.03c
RT-1.07c
RT-1.03c

MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO 2040 PREDIO AL DAMA Y 57
C.P. ARQUITECTOS S.A. DE C.V.
Simbología
E-03
ESTRATEGIA
USO DE SUELO PROPUESTO
Fecha: 18/05/2015
Acotado en: METROS Escala: 1:500
PERIF. LOMBARDO TOLEDANO
AV. BENITO JUÁREZ

SIN TEXTO