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 31 de octubre de 2015. **No. 87**

Folleto Anexo

ACUERDO No. 078

PLANTA DE ALMACENAMIENTO SÚPER GAS

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 078

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 "Planta de Almacenamiento Súper Gas", en un predio con superficie de 42,536.456 metros cuadrados, ubicado sobre el Periférico Vicente Lombardo Toledano de la Colonia Agrícola y Ganadera General Felipe Ángeles, A.C., de esta ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H-45 a Industria de Bajo Impacto.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los 22 días del mes de octubre 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 NUEVE 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 AL REGIDOR DANIEL ALBERTO MANJARREZ GÓMEZ, A FIN DE QUE DÉ LECTURA AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS REGIDORES QUE INTEGRAN LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, RESPECTO A LA SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. JORGE ALBERTO CHÁVEZ CHÁVEZ, APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA DISTRIBUIDORA CHIHUAHUENSE DE GAS, S.A. DE C.V., PARA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADA "PLANTA DE ALMACENAMIENTO SUPER GAS". 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

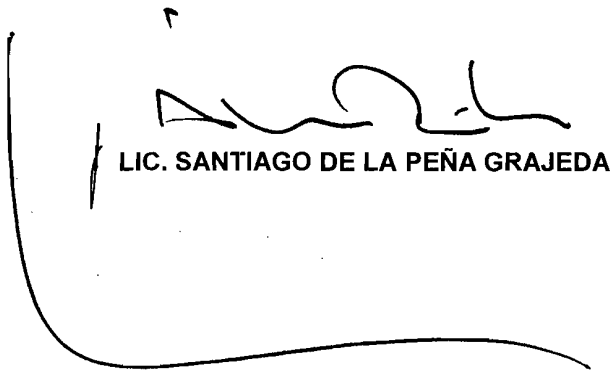
PRIMERO.- ES PROCEDENTE LA ACCIÓN URBANA SOLICITADA POR EL LIC. JORGE ALBERTO CHÁVEZ CHÁVEZ, APODERADO LEGAL DE DISTRIBUIDORA CHIHUAHUENSE DE GAS, S.A. DE C.V., EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL.

SEGUNDO.- SE AUTORIZA EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PLANTA DE ALMACENAMIENTO SUPER GAS", EN UN PREDIO CON SUPERFICIE DE 42,536.456 METROS CUADRADOS, UBICADO SOBRE EL PERIFÉRICO VICENTE LOMBARDO TOLEDANO DE LA COLONIA AGRÍCOLA Y GANADERA GENERAL FELIPE ÁNGELES, A.C., DE ESTA CIUDAD. PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO. DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DICTAMEN TÉCNICO EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MEDIANTE OFICIO NO. 205/2015, DE FECHA 13 DE JULIO DEL AÑO 2015, QUE SUSTENTA EL PRESENTE DICTAMEN Y EN LA SESIÓN NO. 36, DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, VERIFICADA CON FECHA 17 DE JUNIO 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 **Planta de almacenamiento Super Gas,** formulado por **Jorge Alberto Chávez Chávez, apoderado legal de DISTRIBUIDORA CHIHUAHUENSE DE GAS, S.A. DE C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un predio con superficie de 42,536.456 metros cuadrados, ubicado sobre el periférico Vicente Lombardo Toledano de la colonia Agrícola y Ganadera General Felipe Ángeles, A.C., de esta ciudad, y;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 24 de junio del 2015. presentado por **Jorge Alberto Chávez Chávez, apoderado legal de DISTRIBUIDORA CHIHUAHUENSE DE GAS, S.A. DE C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, para la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **Planta de Almacenamiento Super Gas,** en un predio ubicado sobre el periférico Vicente Lombardo Toledano de la colonia Agrícola y Ganadera General Felipe Ángeles, A.C., de esta ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Industria de Bajo Impacto.

SEGUNDO.- Que mediante **avisos,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal a través de su titular, informó al público del **INICIO** del Estudio de Planeación Urbana denominado **Planta de Almacenamiento Super Gas,** así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuviscar No. 1108 y Avenida Silvestre Terrazas, de la Colonia Campesina Nueva.

TERCERO.- Integrándose el expediente con los siguientes documentos:
a) Solicitud de fecha 24 de junio del 2015, presentada por **Jorge Alberto Chávez Chávez, apoderado legal de DISTRIBUIDORA CHIHUAHUENSE DE GAS, S.A. DE C.V.,** para la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **Planta de Almacenamiento Super Gas;**

b) Copia del Acta de la **Sesión No. 36,** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, verificada con fecha 17 de junio del año 2015, donde dicho cuerpo colegiado consideró como procedente el estudio de planeación;
c) Copia del comprobante de pago del servicio de energía eléctrica, expedido por la Comisión Federal de Electricidad;
d) Copia del comprobante de pago del servicio de agua potable y alcantarillado sanitario, expedido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento;
e) Acuerdo de la asamblea general extraordinaria del ejido Ranchería Juárez, en el que se determina asignar para su titulación en el Registro Agrario Nacional, a favor de Distribuidora Chihuahuense de Gas, S.A. de C.V., dos inmuebles identificados como manzana 1 y 5 con superficie de 42,275.00 y 4,516.00 metros cuadrados, respectivamente;
f) Copia Certificada de la Escritura Pública No. 878, de fecha 4 de febrero del año 2002, otorgada ante la fe del LIC. JAIME ALFREDO DELGADO LARA, Notario Público No. 25, para el Distrito Judicial Bravos, ante quien compareció MIGUEL ZARAGOZA FUENTES, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, de la sociedad denominada DISTRIBUIDORA CHIHUAHUENSE DE GAS, S.A. DE C.V., con el objeto de protocolizar el acta de dicha asamblea, en la que entre otros acuerdo se tomo el de designar el Consejo de Administración, siendo el Presidente de dicho consejo el señor MIGUEL ZARAGOZA FUENTES, instrumento sin datos de registro;
g) Copia Certificada del Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración y de Dominio, de fecha 22 de noviembre del año 2012, otorgada por MIGUEL ZARAGOZA FUENTES, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de DISTRIBUIDORA CHIHUAHUENSE DE GAS, S.A. DE C.V., a favor de JORGE ALBERTO CHÁVEZ CHÁVE, instrumento ratificado ante la fe del JAIME ALFREDO DELGADO LARA, Notario Público No. 7, para el Distrito Judicial Bravos;
h) Dictamen Único, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, mediante oficio **No. 205/2015,** de fecha 13 de julio del año 2015, en cual se aprueba técnicamente el estudio de planeación urbana denominado Planta de Almacenamiento Super Gas;
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. 075/2015, de fecha 10 de marzo del año 2015, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación a SEDATU;
n) Oficio No. 072/2015, de fecha 10 de marzo 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. 074/2015, de fecha 10 de marzo del año 2015, mediante el cual se envía el estudio de planeación, a la Dirección de Atención Ciudadana,
o) Oficio No. 029/2015, de fecha 11 de febrero del año 2015, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación al Instituto Municipal de Planeación;

CUARTO.- Mediante oficio **No. 205/2015,** de fecha 13 de julio 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. 36**, verificada con fecha 17 de junio del año 2015, donde dicho cuerpo colegiado consideró el estudio de planeación como **PROCEDENTE.**

En razón de lo anteriormente señalado a la infraestructura existente, en el predio sujeto a estudio, hace factible su integración al desarrollo de la Ciudad, se propone llevar cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Industria de Bajo Impacto.

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

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

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

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

Asentamientos Humanos y demás Programas Regionales, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.

IV.- El Artículo 54 de la misma Ley, establece que el Ejecutivo ordenará su publicación, en el Periódico Oficial del Estado, y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y lo editará para su difusión.

V.- De conformidad con 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, el cual 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 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.

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, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible. Por lo tanto, se tiene a bien poner a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice formalmente llevar cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Industria de Bajo Impacto**, asimismo, la solicitud fue puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, determinándola dicho cuerpo colegiado, como PROCEDENTE, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la acción urbana solicitada por **Jorge Alberto Chávez Chávez, apoderado legal de DISTRIBUIDORA CHIHUAHUENSE DE GAS, S.A. DE C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **Planta de almacenamiento Super Gas**, en un predio con superficie de 42,536.456 metros cuadrados, ubicado sobre el periférico Vicente Lombardo Toledano de la colonia Agrícola y Ganadera General Felipe Ángeles, A.C., de esta ciudad. **Para llevar a cabo el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H45 a Industria de Bajo**

Impacto. De conformidad con lo establecido en el Dictamen Técnico expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante oficio **No. 205/2015**, de fecha 13 de julio del año 2015, que sustenta el presente Dictamen y en la **Sesión No. 36,** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, verificada con fecha 17 de junio 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 [illegible]STA LÓPEZ
VOCAL



REGIDOR DANIEL ALBERTO MANJARREZ GÓMEZ
VOCAL

REGIDOR JORGE ARTURO ARIZPE CEPEDA
VOCAL

Las firmas que aparecen en la presente foja, corresponden al Dictamen emitido el día 17 de junio del año 2015, por la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, mediante el cual se aprobó el Estudio de Planeación Urbana denominado **Planta de almacenamiento Super Gas**, en un predio ubicado sobre el periférico Vicente Lombardo Toledano de la colonia Agrícola y Ganadera General Felipe Ángeles, A.C., de esta ciudad, para el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Industria de Bajo.

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
PRESENTE.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. 205/2015

Chihuahua, Chih., 13 de Julio del 2015

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

Se ha recibido ante esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por parte de la empresa denominada Distribuidora Chihuahuense de Gas, S.A. de C.V., que promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado **"Planta de Almacenamiento Súper Gas"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un predio se encuentra ubicado en el Perif. Vicente Lombardo Toledano, de la colonia Avícola y Ganadera "Gral. Felipe Ángeles, A.C.", de esta ciudad, con una superficie de 42,536.456 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Industria de Bajo Impacto.

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

ANTECEDENTES

Mediante Oficio **No. 029/2015,** de fecha del **11 de febrero del 2015,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Planta de Almacenamiento Súper Gas",** al **Instituto** Municipal **de Planeación** en cumplimiento al Artículo 55, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua; y al Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

De acuerdo al Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, y al Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, se envió a la Contraloría Jurídica del H. Ayuntamiento el Aviso del estudio de planeación urbana por medio de **Oficio No. 072/2015** de fecha **10 de marzo 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. 074/2015** de fecha **10 de marzo 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, en cumplimiento al Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y al Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Planta de Almacenamiento Súper Gas",** fue presentado ante la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día **17 de junio de 2015,** en la **Trigésima Sexta Sesión Ordinaria,** el cual fue aprobado por **Unanimidad** de votos.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN,** con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Industria de Bajo Impacto.

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

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. 205/2015

Chihuahua, Chih., 13 de Julio del 2015

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud, firmada por el representante legal.
2. Copia certificada del poder del representante legal.
3. Copia certificada de las escrituras.
4. Copia del contrato del servicio con la CFE.
5. Oficio **No. 029/2015** de fecha **11 de febrero de 2015,** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual se envió el estudio denominado **"Planta de Almacenamiento Súper Gas"**, al Instituto Municipal de Planeación.
6. Oficio **No. 072/2015,** de fecha **10 de marzo de 2015,** emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, al Departamento de **Contraloría Jurídica de la Secretaria del Ayuntamiento.**
7. Oficio **No. CJ-0367/2015,** de fecha **12 de marzo de 2015,** emitido por el Contraloría Jurídica, por medio del cual informa de la colocación del Aviso sobre la notificación del estudio de planeación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
8. Oficio **No. 074/2015,** de fecha **10 de marzo 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.
9. Oficio **No. DACDS/SAC/0354/2015,** de fecha **19 de marzo del 2015,** emitido por la Dirección de Atención Ciudadana, por medio del cual informa la inexistencia de comité de vecinos.
10. Oficio **No. 075/2015**, de fecha **10 de marzo del 2015,** emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual se le notificó del estudio de planeación denominado **"Planta de Almacenamiento Súper Gas"**, 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.
11. Copia simple del **Acta** de la **Trigésima Sexta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano del día **17 de junio de 2015,** donde se aprueba por **Unanimidad** de votos el estudio de planeación urbana **"Planta de Almacenamiento Súper Gas".**
12. Cuatro copias del estudio de planeación urbana denominado **"Planta de Almacenamiento Súper Gas".**
13. Archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

A T E N T A M E N T E

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

36/2015

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

En la ciudad de Chihuahua, Chih., siendo las 9:00 horas del día miércoles 17 de junio del año 2015, encontrándose presentes 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 Sexta Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, bajo el siguiente orden del día:

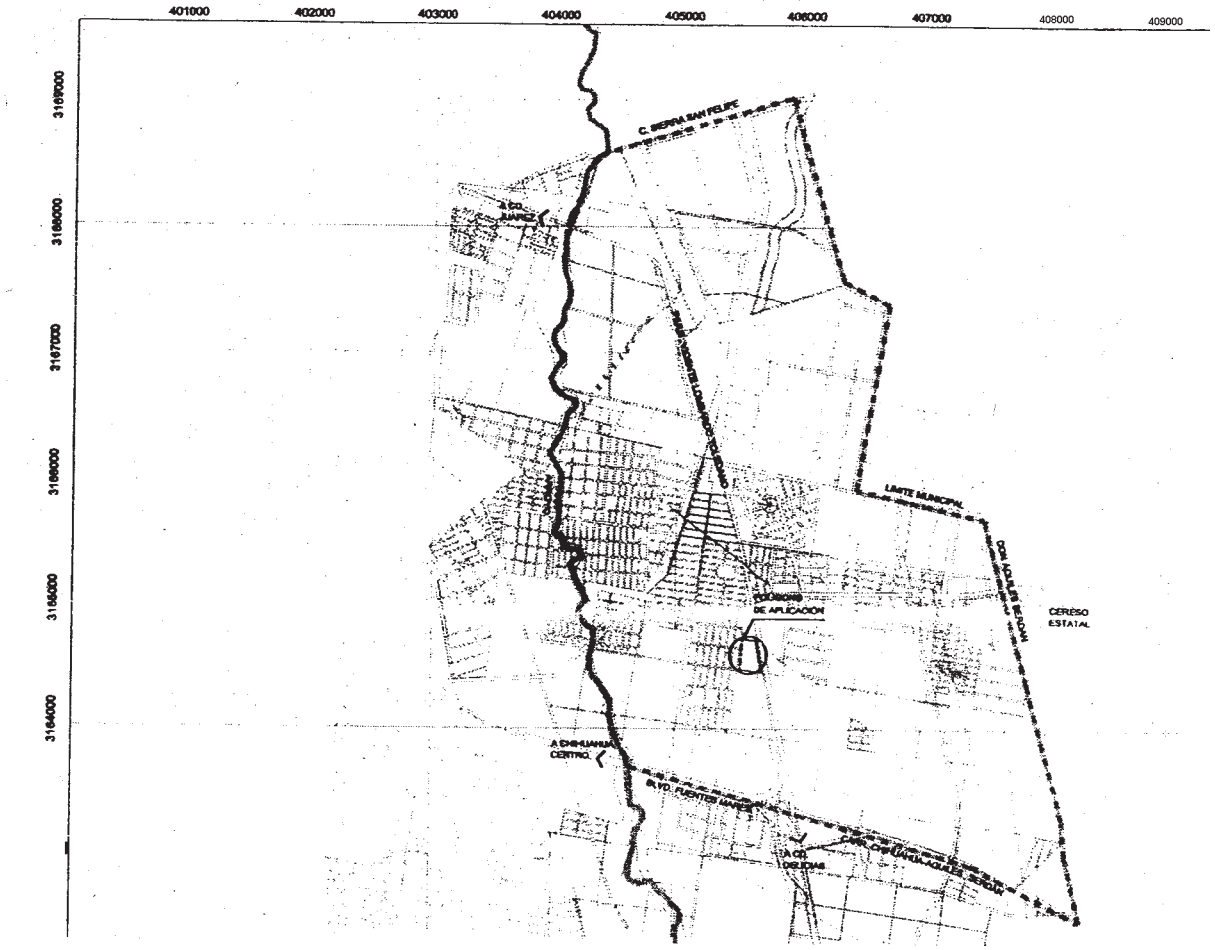
I. **LISTA DE ASISTENCIA Y DECLARACIÓN EN SU CASO DEL QUÓRUM LEGAL.**

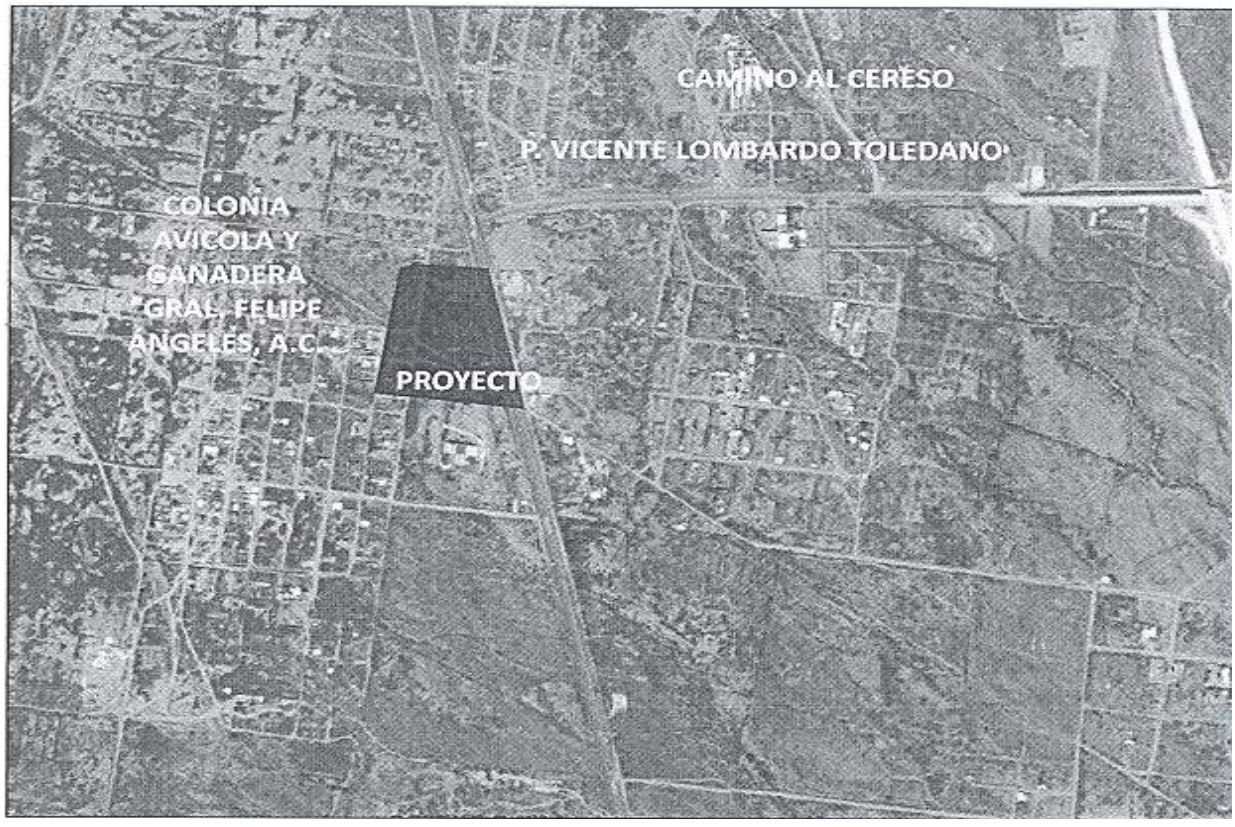
Se procedió a tomar lista de asistencia estando presente las siguientes personas: por parte de la Comisión de Regidores: la Lic. Rosa Carmona Carmona; Presidente, la Lic. Carmen Rocío González Alonso; Secretaria y el Lic. Daniel Alberto Manjarrez Gómez; Vocal, por lo que se declara que existe el quórum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

Con la asistencia de el Arq. Guillermo Monarrez Vota, Director de Desarrollo Urbano, el Ing. Gabriel Martín Valdéz Juárez, en su carácter de Sub director de programación urbana, la Arq. Graciela Zamora, Jefe del departamento de análisis y seguimiento de las directrices urbanas, la Arq. Salma Rocío Máynez Villalobos, jefe 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. Claudio Fierro, en representación del IMPLAN, el Lic. Luis Fernando Proo Chavira, en representación de la Contraloría Jurídica del Municipio, el Arq. José Luis Lozano, Representante de CANADEVI, Arq. Mayela Pérez, representante del Colegio de Arquitectos y la Lic. Karla Gabriela Moreno Valenzuela, Coordinador Técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

II.- SOLICITUD DE AUTORIZACION DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO CAMBIO DE USO DE SUELO "PLANTA DE ALMACENAMIENTO SUPER GAS", EN UN PREDIO DE SUPERFICIE DE 42,536.456 m2., PROMOVIDO POR DISTRIBUIDORA CHIHUAHUENSE DE GAS S.A. DE C.V., SOLICITANDO QUE UNA VEZ AUTORIZADO SEA ENVIADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACIÓN.

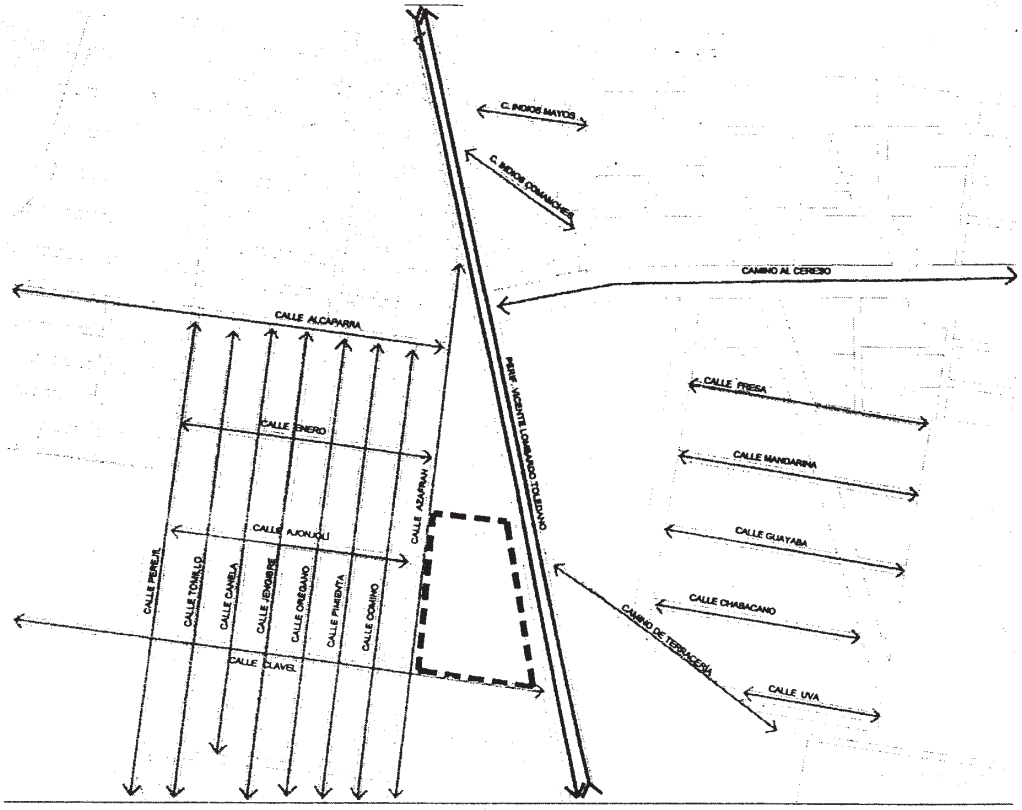
CAMBIO DE USO DE SUELO
PLANTA DE ALMACENAMIENTO SUPER GAS


401000
402000
403000
404000
405000
406000
407000
408000
409000
3169000
3168000
3167000
3166000
3165000
3164000
C. SIERRA SAN FELIPE
A COL. AVÍCOLA
LÍMITE MUNICIPAL
COL. HÉROES DE CHICHIMECO
CERESO ESTATAL
ESCUADRÓN DE APLICACIÓN
A EMILIANO ZAPATA
BLVD. FUERTES ARMAS
A COL. DELICIAS

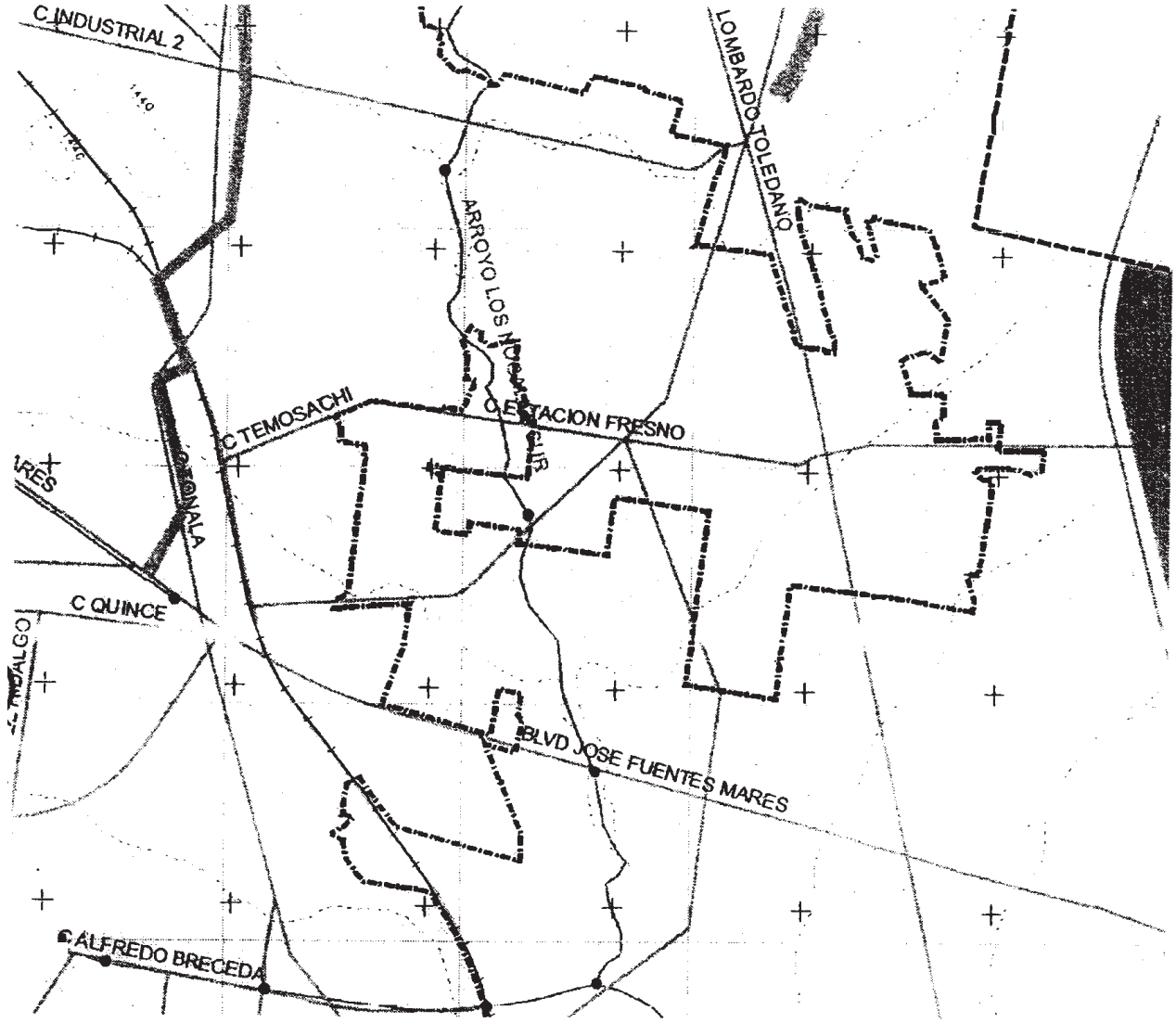

CAMINO AL CERESO
P. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO
COLONIA AVÍCOLA Y GANADERA GRAL. FELIPE ÁNGELES, A.C.
PROYECTO



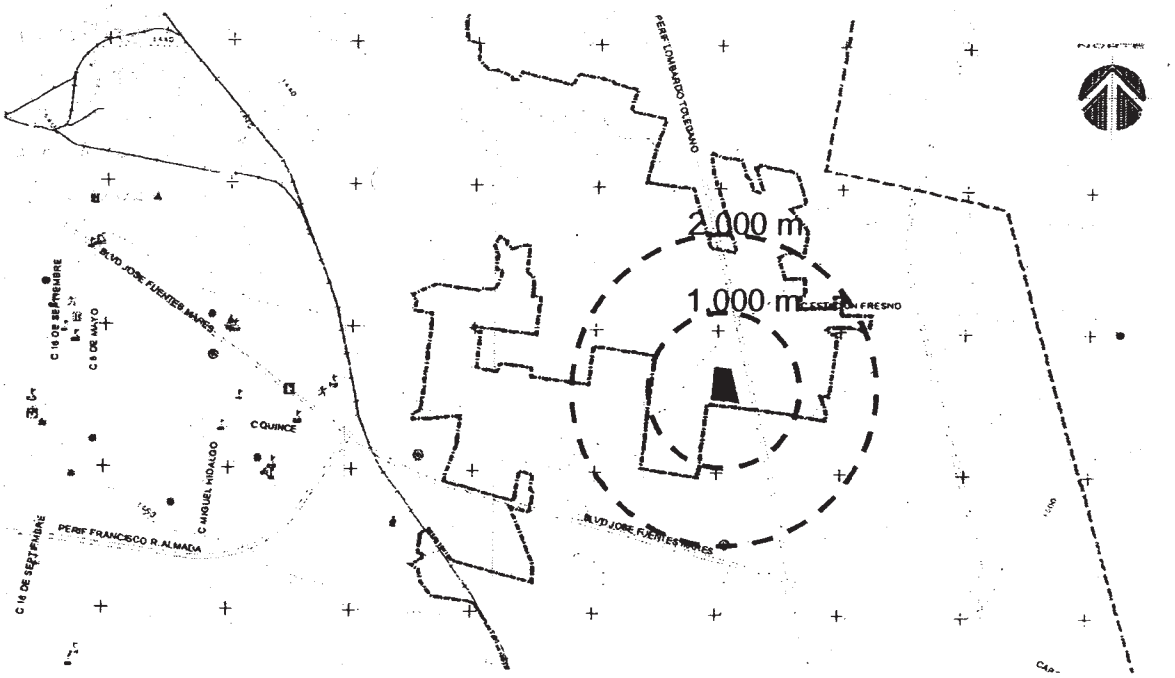
ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO (ESTRUCTURA VIAL)



ÁREAS DE APLICACIÓN Y VIALIDADES ACTUALES, (VIALIDADES SIN PAVIMENTO).



ANALISIS DEL MEDIO FISICO (HIDROLOGÍA).



ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO (EQUIPAMIENTO URBANO).

MARCO NORMATIVO APLICABLE:

- Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, Cuarta Actualización.
    - Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.
    - Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.
    - Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.
    - Reglamento de Gas Licuado de Petróleo-
    - NOM – 003 – SEDG – 2004 Estaciones de Gas L.P. para Carburación. Diseño y Construcción.

- NOM – 009 – SESH – 2011 Recipientes para Contener Gas L.P. Tipo no Transportable. Especificaciones y Método de Prueba
- NOM – 001 – SESH – 2014 Plantas de Distribución de Gas L.P. Diseño, Construcción y Condiciones Seguras en su Operación.

Expone la Arq. Graciela Zamora, que la solicitud en análisis, se trata de un Estudio de Planeación Urbana, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de habitacional H-45 a Industrial de bajo impacto, en un predio que se ubica en la zona sureste de la ciudad, a un costado del Periférico Lombardo Toledano, a la altura de la entrada al CERESO del Estado, en donde se pretende instalar una planta de Gas LP., en un predio de 4.2 hectáreas.

Comenta la Arq. Zamora, que el presente asunto ha pasado por la etapa de consulta pública en los términos de los artículos 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, por lo que en atención a dichas normas se enviaron los oficio respectivos a la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, Comisión Federal de Electricidad, SEDATU, Instituto Municipal de Planeación, quienes emitieron dictamen de factibilidad, así como a la Contraloría Jurídica para la publicación del aviso en el tablero correspondiente y a la Dirección de Atención Ciudadana, quien informó a la Dirección de Desarrollo Urbano, que no existen Comités de vecinos en las colonias colindantes, como la Felipe Ángeles, colonia Avícola y colonia Ganadera.

Sigue manifestando la Arq. Zamora, que el predio se ubica en la zona sureste de la ciudad, a un costado del Periférico Lombardo Toledano, por la lateral de la derecha de norte a sur pasando la entrada al CERESO del Estado.

Que por lo que refiere a los usos de suelo en la zona y de acuerdo al PDU 2040, el periférico Lombardo Toledano es una vialidad de primer orden que cuenta con uso de suelo de comercio y servicios, así como usos de suelo mixto moderado; que al norte del predio se encuentra el centro ladrillero con uso de suelo industrial de bajo impacto y el resto de los usos de suelo, son habitacionales de H45 y una superficie de uso habitacional de H60.

Por lo que respecta a la vivienda que existe en la zona, predomina la vivienda dispersa y de tipo granja y económico medio bajo.

En cuanto a la estructura vial, existe como vialidad primaria el Periférico Lombardo Toledano, el Boulevard José Fuentes Mares, el Libramiento Sur que es una vialidad regional, el distribuidor de la puerta de Chihuahua y como vialidad secundaria, el acceso al CERESO. Que además existe una traza urbana y de las cercanas al predio se encuentran las calles clavel y azafrán, con pendientes del 2 al 5% en la zona.

Que por lo que respecta a la hidrología, en la zona poniente del predio se encuentra el arroyo los Nogales Sur, por lo que la pendiente topográfica permite que los escurrimientos vayan hacia este arroyo.

En lo que respecta al equipamiento urbano, la zona carece de los servicios de salud, educación de recreación y deporte y lo que únicamente se ha desarrollado son tiendas de conveniencia de tipo comercial como, Oxxos, gasolineras, el equipamiento del CERESO así como el del rastro TIP que se encuentra al norte del periférico Lombardo Toledano.

Que en cuanto a la infraestructura hidráulica, no se cuenta para el abasto de agua, por lo que el promotor se hará cargo del servicio, así como de la infraestructura sanitaria.

Que por lo que refiere al marco normativo, se aplican las disposiciones legales que regulan las normas de estación de Gas LP., como el Plan de Desarrollo Urbano, la le Ley de Equilibrio Ecológico, el Reglamento de Construcciones y Normas Técnica del Municipio, en lo relativo a estaciones de gas, normas para recipientes para contener Gas LP., y distribución de de Gas LP.

Por su parte la Regidora Rosa Carmona, señala que si por las características que presenta la zona en cuanto a sus usos de suelo, es importante poner atención cuando se hagan las adecuaciones al PDU., para que esta zona no se haga habitacional, a lo que el Arq. Claudio Fierro le señala que, en el dictamen del IMPLAN, se ha hecho una recomendación para que la zona se le cambie a usos de suelo de comercio y servicios o industria.

Sigue explicando la Arq. Zamora que la propuesta de la empresa, es un uso de suelo de Industria de bajo impacto, ya que el giro de la empresa es el de almacenar GAS LP., y no genera impacto de residuos peligrosos en la zona, además para el acceso al predio propone la construcción de una gasa de

incorporación y desincorporación por el periférico Lombardo Toledano con una superficie de amortiguamiento de 100 metros referente a la vialidad más cercana.

ACUERDO:

Una vez que es debidamente analizada y estudiada la solicitud, se somete a votación de la Comisión y se aprueba por unanimidad de votos de las y los Regidores.

III.- SOLICITUD DE AUTORIZACION DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO MODIFICACION MENOR AL PDU "PUNTO ESMERALDA", EN UN PREDIO DE SUPERFICIE DE 34.98 HAS., PROMOVIDO POR INMOBILIARIA EL TORREONCITO S.A. DE C.V. Y EL C. ROBERTO LUNA ALVARADO, SOLICITANDO QUE UNA VEZ AUTORIZADO SEA ENVIADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACION.

PUNTO ESMERALDA

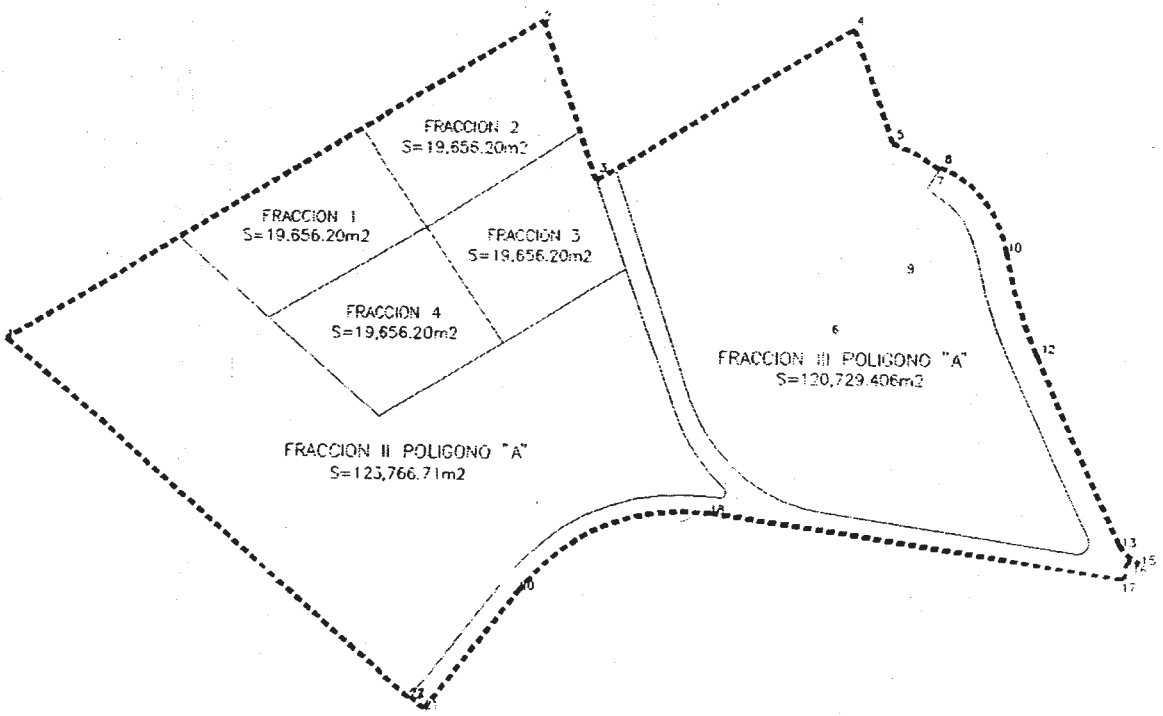
Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Cuarta Actualización,

Superficie de 34-98-77.46 has.,

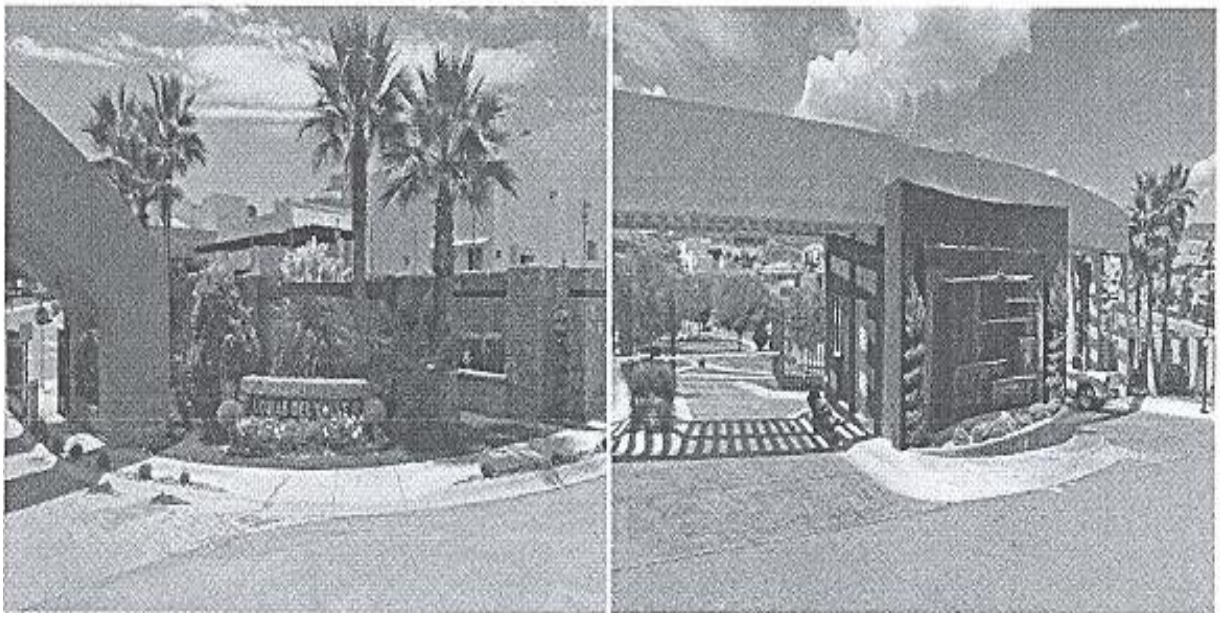
Usos de suelo actuales: Habitacional H25, Comercio y Servicios,

Usos de suelo propuestos: Habitacional H25, Habitacional H60+ Mixto Moderado, Comercio y Servicios y Equipamiento Urbano.

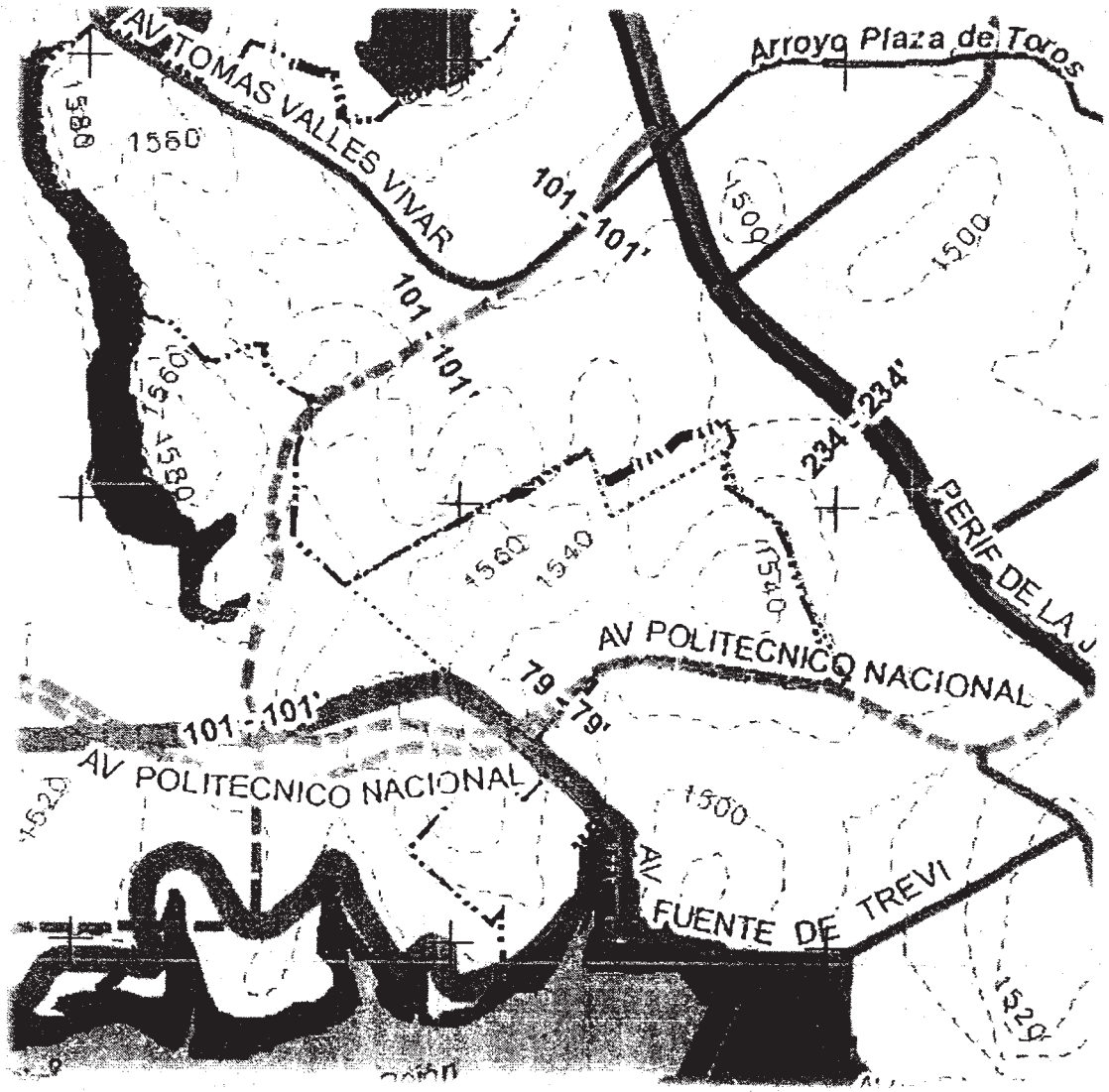

Punto Esmeralda
Presa El Rejon
Presa Chuvíscar
Campestre de Chihuahua
ULSA
Plaza del Sol
Diamante Reliz
Frac. Brasa
N



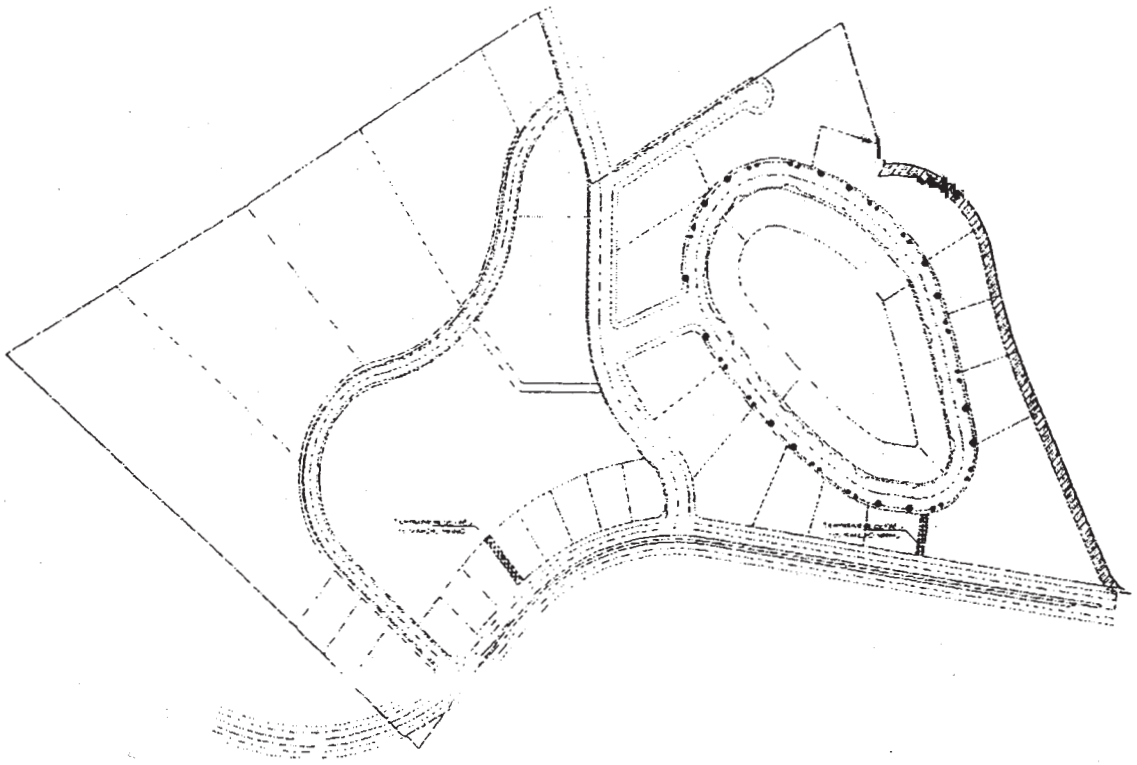
ÁREA DE APLICACIÓN:



FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL VALLE I Y II COLINDANTES DEL ÁREA DE APLICACIÓN.



ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO, (ESTRUCTURA VIAL)



DRENAJE PLUVIAL (ESQUEMA PROPUESTO).

Las secciones viales propuestas cumplen con las dimensiones requeridas según el estudio hidrológico, también se proponen 2 servidumbres de paso (salidas 4 y 6) de 7.00 metros de sección mínima para el escurrimiento hacia la Av. Politécnico Nacional y encauzarla hacia la Presa El Rejón:

Expone la Arq. Zamora, que la solicitud que se somete al análisis, se trata de un Estudio de Planeación Urbana denominada **Modificación Menor al PDU "PUNTO ESMERALDA"**, cuyo predio actualmente tiene uso de suelo habitacional H-25 y los usos de suelo propuestos que se pretende conservar son los de habitacional H-25, H-60, mixto moderado, comercio y servicios y equipamiento urbano.

Expone la Arq. Graciela Zamora, que el presente asunto ha pasado por la etapa de consulta pública en los términos de los artículos 55 de la Ley de Desarrollo

Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y artículo 26 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua, por lo que en atención a dichas normas se enviaron los oficio respectivos a la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, Comisión Federal de Electricidad, SEDATU, Instituto Municipal de Planeación, quienes emitieron dictamen de factibilidad, así como a la Contraloría Jurídica en el sentido de que fue publicado el aviso en el tablero correspondiente y a la Dirección de Atención Ciudadana, quien informó a la Dirección de Desarrollo Urbano, que no existen Comités de vecinos en los fraccionamientos Puerta de Hierro, Puerta de Hierro III, Fuentes del Valle y Lomas del Valle II,

Que como referencia para la ubicación del predio, se encuentra el Periférico de la Juventud, la Avenida Politécnico Nacional, la Av. Haciendas del Valle y la Av. Tomas Valles Vivar.

Sigue exponiendo la Arq. Zamora, que el predio se compone de siete polígonos, pero que son seis parcelas, de los cuales 27.2 has. pertenecen a la Inmobiliaria el Torreoncillo y 7.86 has. son propiedad del señor Roberto Luna Alvarado.

Que en la zona se cuenta con usos de suelo de comercio y servicios, habitacional con densidad de H25 y que donde predominan los usos comerciales son el periférico de la juventud y por lo que respecta a la vivienda es de nivel socioeconómico de medio a alto.

En cuanto al equipamiento en la zona, esta cuenta con Universidad, así como escuela privadas como la Salle, el Instituto Hamilton y por lo que respecta al equipamiento comercial, se encuentra, Fashion Mall, walmar, Sams, así como áreas recreativas cercanas como el Relíz, equipamientos de salud como el hospital Ángeles

Que por lo que respecta a la estructura vial, la zona cuenta con vialidades primarías como el Periférico de la Juventud, y de tipo secundario como; la Avenida

Tomas Valles Vivar, la Avenida Politécnico Nacional, el Periférico de la Juventud, la Avenida Río de Janeiro y la calle California.

En relación al agua potable, esta zona es alimentada por las líneas que se traen desde el Sauz, Chihuahua, cuyo ducto se conduce por el Periférico de la Juventud, así mismo de pozos, tanques de almacenamiento y colectores, donde la topografía va del 2 al 18%., donde el 100% del predio es urbanizable.

Por lo que respecta a los escurrimientos pluviales estos tienen trayectoria de norte a sur y que desembocan en la cuenca hidrológica que termina en la presa el Rejón; y por lo que refiere a los riesgos hidrológicos, existen dos fallas, la de los nietos y la de la cantera, sin embargo el agua pluvial transitará por vialidades para darle salida por la calle Fuente de Trevi y de ahí a la presa el Rejón.

La propuesta del promotor es conservar el uso de suelo habitacional hasta 25 viviendas por hectárea, una superficie habitación H-60, uso de suelo mixto moderado, uso de suelo comercial y para equipamiento.

El Arq. Claudio Fierro, comenta que sí se consideraron las condicionantes en el dictamen del IMPLAN, y se hacía una recomendación en cuanto a la prolongación de la calle Fuente de Trevi y que consiste en que se conectara con la Av. Haciendas del Valle, con la finalidad de que se hiciera una vialidad alterna en el futuro y no se genere un conflicto vial.

Por su parte el Arq. Guillermo Monarrez, instruye al Ing. Gabriel Valdéz, que se haga una revisión de la cuestión legal de la calle Fuente de Trevi, a fin que se pueda determinar si se le debe poner condicionante al promotor en el sentido de que tiene que dar continuidad a la calle de la politécnico nacional y que esto quede asentado en el proyecto ejecutivo.

En intervención del Arq. José Luis Lozano, señala que posiblemente es necesario que en la salida 4 del agua pluvial a la calle Fuente de Trevi, se le tengan que

hacer obras de infraestructura fuera del desarrollo, a lo que el Arq. Ing. Valdéz le comenta que lo importante es que las obras que se pretenden hacer sean suficientes para el desahogo del gasto pluvial, por lo que para complementar la información da una explicación de las observaciones que existen en el estudio hidrológico.

Por su parte la Regidora Carmona, precisa que es importante que en el Proyecto Ejecutivo, se condicione a que el promotor plantee la continuidad de la Avenida Politécnico Nacional, así como la continuidad del gasto pluvial hacia la presa el Rejón.

ACUERDO:

Terminado el análisis de la solicitud por los miembros de la Comisión, se somete a votación y se aprueba por unanimidad de votos de las y los Regidores, condicionado a que para el proyecto ejecutivo, se tenga planteada una propuesta para darle continuidad a la Avenida Politécnico Nacional y garantizar el gasto del agua pluvial y direccionarla hacia la presa el rejón.

IV.- SOLICITUD PRESENTADA POR LA C. SOCORRO OLIVIA LÓPEZ TORRES EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "YVA, S.A DE C.V." A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA LA AUTORIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "QUINTA ARBOLEDA ORIENTE" EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA ORIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLIGONO DE 183,551.143M^2.

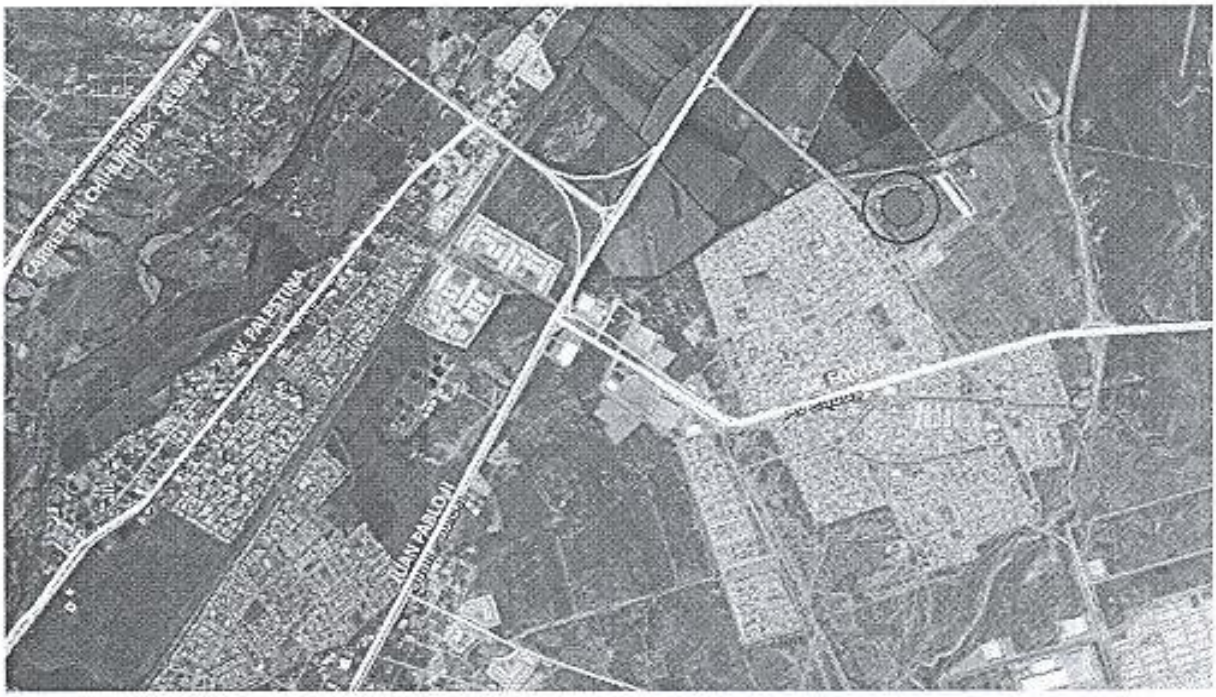
QUINTA ARBOLEDA ORIENTE

FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL

YVA, S.A. DE C.V.

LOCALIZADO EN LA ZONA ORIENTE

PLANTA DE LOCALIZACION





RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

GENERAL

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
HABITACIONAL	95,608.835	767
DONACION MUNICIPAL		
EQUIPAMIENTO	10,486.022	1
AREA VERDE	10,163.693	13
BARDA MUNICIPAL	204.173	21
CASETA	42.884	2
SERVIDUMBRE	303.916	2
DERECHO DE VIA CANAL	2,191.240	4
VIALIDAD	64,550.380	-
TOTAL	183,551.143	810

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

ETAPA 5

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
HABITACIONAL	10,297.379	83
AREA VERDE	684.728	1
BARDA MUNICIPAL	15.971	3
CASETA	21.442	1
VIALIDAD	6,144.132	-
TOTAL	17,163.652	88

ETAPA 6

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
HABITACIONAL	10,389.448	85
AREA VERDE	1,041.430	1
CASETA	21.442	1
VIALIDAD	4,985.754	-
TOTAL	16,438.074	87

ETAPA 7

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
HABITACIONAL	21,969.350	176
AREA VERDE	1,039.717	2
BARDA MUNICIPAL	49.823	4
VIALIDAD	15,276.854	-
TOTAL	38,335.744	182

ETAPA 8

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
HABITACIONAL	22,008.851	178
AREA VERDE	1,037.726	2
BARDA MUNICIPAL	31.324	3
VIALIDAD	12,077.659	-
TOTAL	35,155.560	183

ETAPA 9

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
HABITACIONAL	1,762.798	14
EQUIPAMIENTO	10,486.022	1
BARDA MUNICIPAL	12.846	2
VIALIDAD	5,624.300	-
TOTAL	17,885.966	17

Expone la Arq. Salma Máynez, que este asunto fue visto en la sesión anterior, sobre la cual los integrantes de la Comisión hicieron visita física en la zona para determinar si realmente existía la necesidad de poner condicionantes al desarrollo, dado que al momento de iniciar el análisis de la solicitud se comentó lo relativo a la entrega de la etapa 9 que es donde se encuentra el equipamiento, por lo que se había condicionado de que este se entregara en la protocolización de la primera etapa, así como lo relativo a la instalación de una barda y darle tratamiento a la acequia que limita con la barda.

La Regidora Carmona, comenta que sería importante ver lo del tratamiento de la acequia y de ser posible se embovedara o que se entubara, en lugar de instalar la barda para evitar algún tipo de infección, o riesgo para las y los niños de la zona con lo que se le disminuiría el costo de la barda al promotor y se le daría un tratamiento a las aguas grises.

Por su parte el Arq. José Luis Lozano, señala que el entubar la acequia no es factible debido a que es un arroyo que se utiliza como vía pluvial y para riego de vecinos que se encuentra en la parte baja del arroyo.

El Arq. Guillermo Monarrez, comenta que si lo que se quiere es mitigar el riesgo, propone que se entube pero también se puede hacer en base a lozas removibles, que lo importante es que no esté a cielo abierto.

El Regidor Daniel Manjarrez, comenta que se le debe dar atención a la seguridad de los niños, porque son familias donde los papás son trabajadores en las plantas maquiladoras quienes regularmente salen en la mañana y regresan hasta en la tarde de sus trabajos, por lo que muchos niños constantemente se encuentran gran parte del día solos.

La Regidora Carmen Rocío González Alonso, menciona que si la idea es proteger a las personas que habitarán las viviendas de ese fraccionamiento, no se debe escatimar en su seguridad.

Después de agotadas las participaciones de los integrantes de la Comisión, la Presidente de la misma, anuncia que es tiempo para proceder a la votación y que de acuerdo a las aportaciones de las y los Regidores y demás personal de apoyo, se deduce que es importante que la acequia o canal que limita con la barda Municipal, sea debidamente tratada a fin de que se le de seguridad a las personas que habitarán el fraccionamiento en sus respectivas etapas, por lo que por unanimidad de votos de los integrantes de la Comisión se toma el siguiente:

ACUERDO:

Se aprueba la solicitud del anteproyecto para desarrollar el fraccionamiento habitacional denominado **"QUINTA ARBOLEDA ORIENTE"** que se ubica en la zona oriente de la ciudad con una superficie de polígono de 183,551.143M^2. con las siguientes condicionantes:

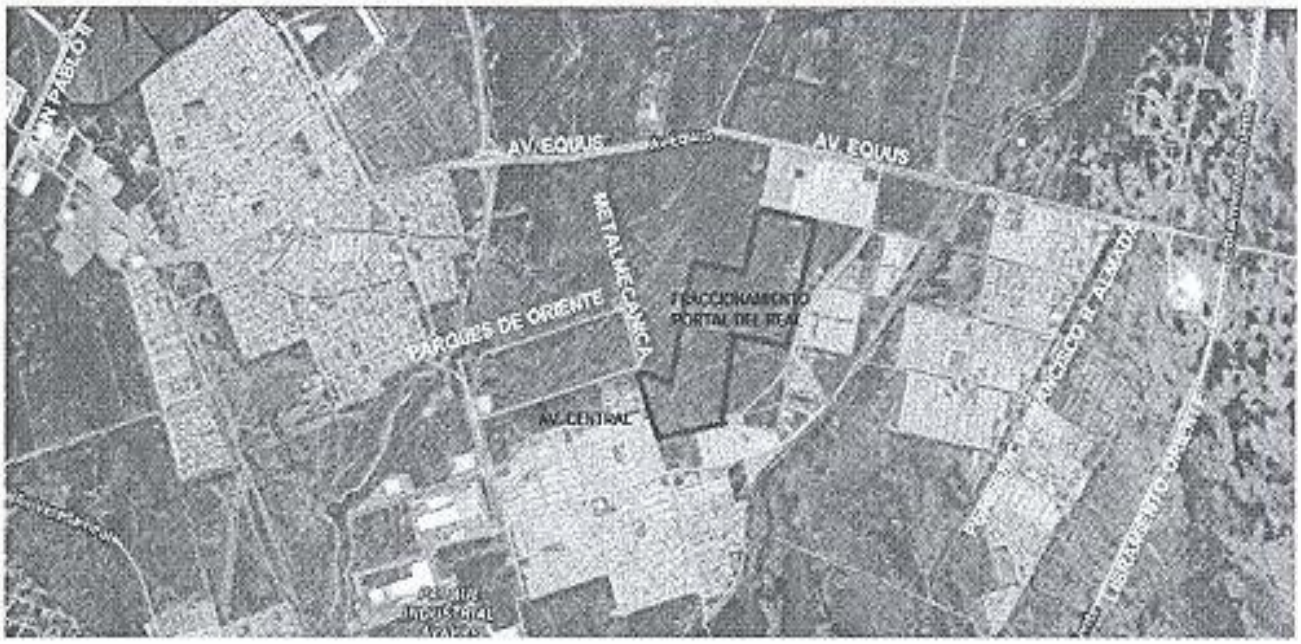
1).- Durante la recepción anticipada de la primera etapa, el promotor deberá entregar las áreas de donación de la primera y novena etapa.

2).- Como antecedente del fraccionamiento la Galera, deberá embovedar el canal de agua que conduce aguas negras basada en loza de concreto prefabricada de tal forma que sea registrable.

V.- SOLICITUD PRESENTADA POR LA C. SOCORRO OLIVIA LOPEZ TORRES EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "CONSTRUCTORA YVA S.A. DE C.V." A FIN DE OBTENER LA APROBACION PARA LA AUTORIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "PORTAL DEL REAL" EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA ORIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLIGONO DE 491,024.190M^2.



PLANTA DE LOCALIZACION



PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN



RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

GENERAL

USOS DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	1871	236,146.263
AREA VERDE	17	21,755.964
EQUIPAMIENTO	3	29,841.867
BARDA MUNICIPAL	29	384.876
COMERCIAL	1	2,862.439
PASO DE SERVIDUMBRE	1	632.577
CASETA	1	21.442
USO MIXTO	2	1,207.031
VIALIDAD	N/A	198,171.731
TOTAL	1,925	491,024.190

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

ETAPA 1		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	65	8,238.609
USOS MIXTOS	1	508.967
DONACION AREA VERDE	1	1,217.820
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	2	20.181
VIALIDAD	N/A	10,855.959
TOTAL	69	20,841.536

ETAPA 2		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	67	8,441.850
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	0	0.000
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	0	0.000
VIALIDAD	N/A	4,667.945
TOTAL	67	13,109.795

ETAPA 3		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	60	7,497.312
COMERCIAL	1	2,862.439
DONACION AREA VERDE	1	734.141
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	1	5.145
CASETAS	1	21.442
VIALIDAD	N/A	5,032.057
TOTAL	64	16,152.536

ETAPA 4		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	77	9,400.664
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,026.815
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	2	25.164
VIALIDAD	N/A	12,483.825
TOTAL	80	22,936.468

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

ETAPA 5		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	78	9,575.748
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	0	0.000
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	0	0.000
VIALIDAD	N/A	5,317.431
TOTAL	78	14,893.179

ETAPA 6		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	81	10,457.044
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,167.706
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	1	10.317
VIALIDAD	N/A	6,522.980
TOTAL	83	18,158.047

ETAPA 7		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	74	9,385.887
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,261.364
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	2	25.108
VIALIDAD	N/A	5,552.432
TOTAL	77	16,224.791

ETAPA 8		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	78	9,771.699
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	0	0.000
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	0	0.000
VIALIDAD	N/A	4,725.406
TOTAL	78	14,497.105

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

ETAPA 9		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	66	8,517.488
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,041.544
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	2	22.555
VIALIDAD	N/A	5,218.197
TOTAL	69	14,799.784

ETAPA 10		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	73	9,025.269
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	0	0.000
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	0	0.000
VIALIDAD	N/A	4,425.810
TOTAL	73	13,451.079

ETAPA 11		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	85	10,716.554
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	2,062.152
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	2	15.437
VIALIDAD	N/A	6,047.585
TOTAL	88	18,841.728

ETAPA 12		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	84	10,584.206
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	0	0.000
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	0	0.000
VIALIDAD	N/A	5,496.619
TOTAL	84	16,080.825

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

ETAPA 13		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	62	8,044.745
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,976.709
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	2	24.152
VIALIDAD	N/A	8,369.528
TOTAL	65	18,415.134

ETAPA 14		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	60	7,579.000
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	951.793
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	1	5.145
VIALIDAD	N/A	4,687.409
TOTAL	62	13,223.347

ETAPA 15		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	60	7,575.614
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	0	0.000
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	0	0.000
VIALIDAD	N/A	7,254.748
TOTAL	60	14,830.362

ETAPA 16		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	67	8,649.336
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,438.695
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	1	33.697
PASO DE SERVIDUMBRE	1	632.577
USO MIXTO	1	698.064
VIALIDAD	N/A	11,863.144
TOTAL	71	23,315.513

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

ETAPA 17		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	66	8,283.864
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,131.059
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	2	19.113
VIALIDAD	N/A	6,857.530
TOTAL	69	16,291.566

ETAPA 18		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	70	9,027.154
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	0	0.000
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	1	12.967
VIALIDAD	N/A	10,544.393
TOTAL	71	19,584.514

ETAPA 19		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	62	7,795.667
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,208.770
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	1	5.145
VIALIDAD	N/A	4,391.297
TOTAL	64	13,400.879

ETAPA 20		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	59	7,480.162
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	0	0.000
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	0	0.000
VIALIDAD	N/A	4,334.667
TOTAL	59	11,814.829

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

ETAPA 21		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	43	5,483.840
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,712.071
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	1	19.249
VIALIDAD	N/A	4,680.514
TOTAL	45	11,895.674

ETAPA 22		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	74	9,253.745
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,167.004
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	2	18.141
VIALIDAD	N/A	7,209.750
TOTAL	77	17,648.640

ETAPA 23		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	74	9,285.893
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	0	0.000
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	1	13.890
VIALIDAD	N/A	6,837.757
TOTAL	75	16,137.540

ETAPA 24		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	71	8,847.424
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,140.767
EQUIPAMIENTO	1	7,337.476
BARDA MUNICIPAL	2	42.315
CASETAS	0	0.000
VIALIDAD	N/A	9,792.360
TOTAL	75	27,160.342

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

ETAPA 25		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	87	11,035.517
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,078.518
EQUIPAMIENTO	1	11,955.003
BARDA MUNICIPAL	2	41.184
VIALIDAD	N/A	16,150.039
TOTAL	91	40,260.261

ETAPA 26		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	128	16,191.972
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,439.036
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	1	25.971
VIALIDAD	N/A	17,932.289
TOTAL	130	35,589.268

ETAPA 27		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	0	0.000
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	0	0.000
EQUIPAMIENTO	1	10,549.388
BARDA MUNICIPAL	0	0.000
VIALIDAD	N/A	920.060
TOTAL	1	11,469.448

Expone la Arq. Salma Rocío Máynez, que el presente asunto se había visto en la sesión anterior, en la cual se determinó por la Comisión que previo a que se emitiera un Acuerdo sobre la solicitud del promotor, se haría una visita de campo en la zona por los miembros de la Comisión.

Sigue explicando la Arq. Máynez, que el predio se ubica en la zona oriente de la ciudad, y que se encuentra aledaña al pedio donde se pretende construir el fraccionamiento "Quinta Arboleda Oriente" y que tiene como vialidades de acceso la Av. Equus, la Av. Central y la calle de Praderas de Madagascar, es un fraccionamiento que se pretende construir por etapas, con un lote comercial y un lote mixto en cabeceras, tiene un esquema de calles cerradas, done se le condicionaría al promotor a concluir la pavimentación de la Av. Central, que ya está construida medio cuerpo, así como medio cuerpo de la Av. Praderas de Madagascar.

Que el fraccionamiento cuenta con 1,925 lotes de los cuales 1,871 son lotes habitacionales con 27 etapas, y por lo que respecta al equipamiento urbano este se localiza en las etapas 25, 26, y 27, toda vez que en esta zona se encuentra un Centro de Distrito, por lo que beneficiará a la zona para incrementar el espacio de equipamiento urbano.

En participación del Lic. Luis Fernando Proo, señala que por lo que respecta a la recepción de los tres polígonos de equipamiento, no es posible se lleve a cabo en la forma como se encuentra planteado, en razón de que en la etapa 25 y 26, tiene otros usos, por lo que es necesario que los polígonos de los s estén considerados como etapas únicamente y puedan ser recibidas en la recepción anticipada en la primera segunda y tercera etapa.

En intervención de la Regidora Carmona, señala que en atención a las observaciones técnico jurídicas del Lic. Luis Fernando Proo, considera que es necesario se le haga saber al promotor a fin de que presente la modificación correspondiente a las etapas y de esta forma el Ayuntamiento pueda autorizar la solicitud y el Municipio pueda recibir los polígonos de equipamiento en la recepción anticipada de la primera, segunda y tercera etapa.

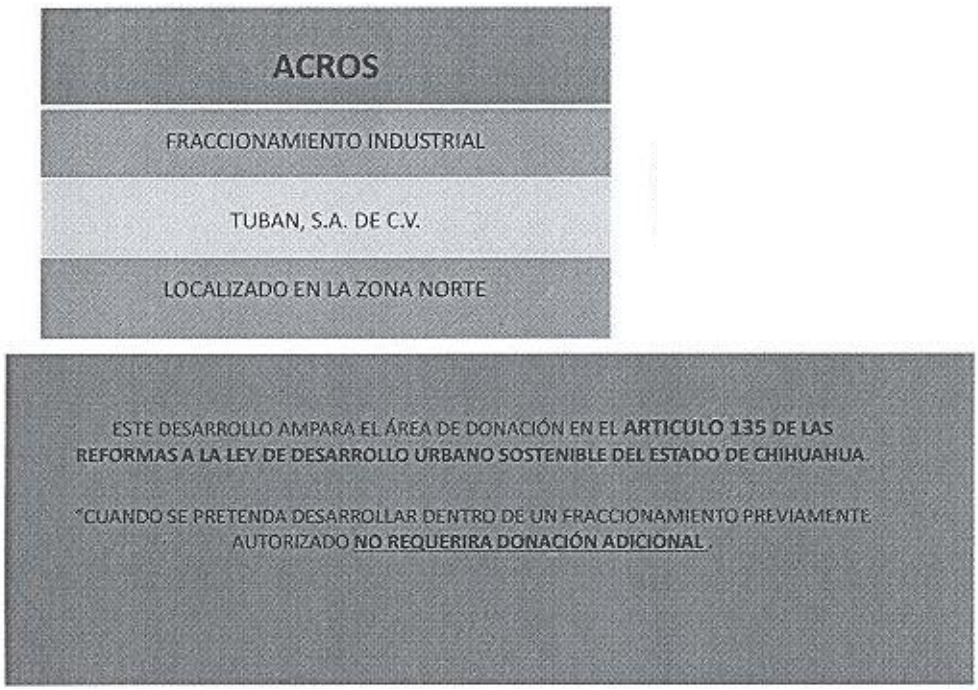
Una vez que es analizada la solicitud por la Comisión se somete a votación y se aprueba por unanimidad de votos de los Regidores, con las siguientes condicionantes:

1.- El promotor deberá hacer la conexión de la calle Parque de Oriente con la Avenida Central.

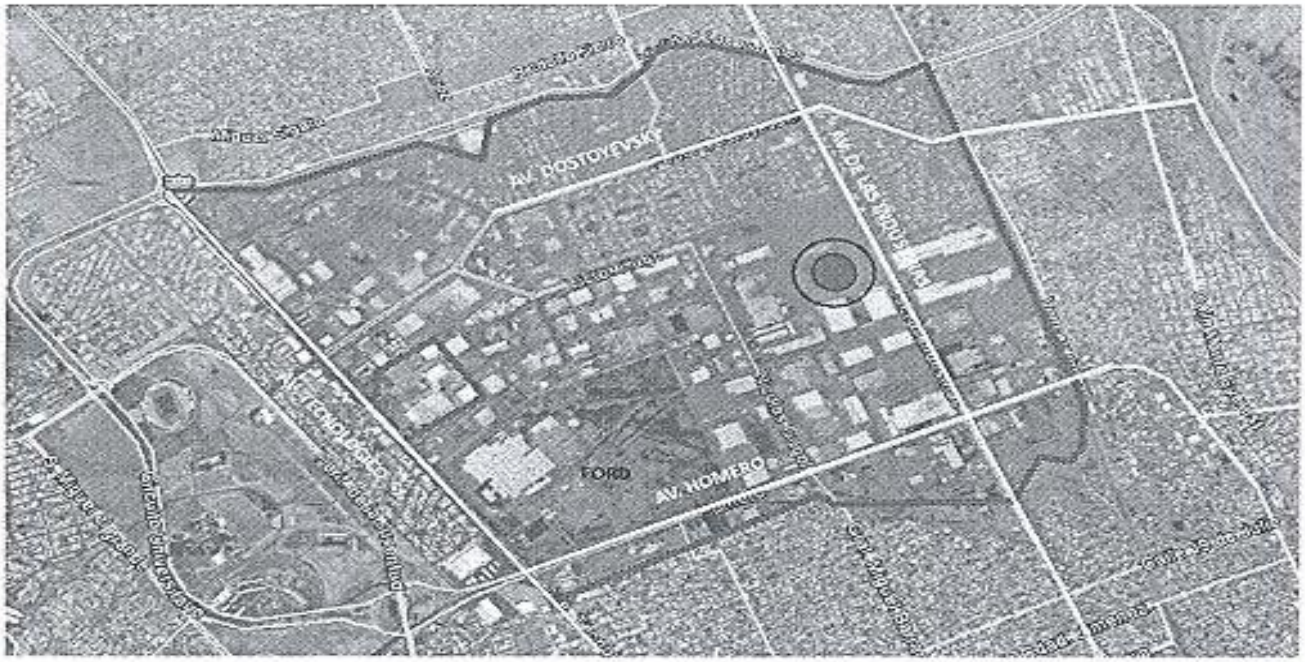
2.- Construir la sección de la Avenida Madagascar.

3.- El promotor deberá modificar las etapas para que los equipamientos estén considerados como etapas y puedan ser recibidos en la recepción anticipada en la primera segunda y tercera etapa.

VI.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. JORGE ALBERTO MÉNDEZ 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 LA AUTORIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL DENOMINADO "ACROS" EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLIGONO DE 39,474.49M^2.

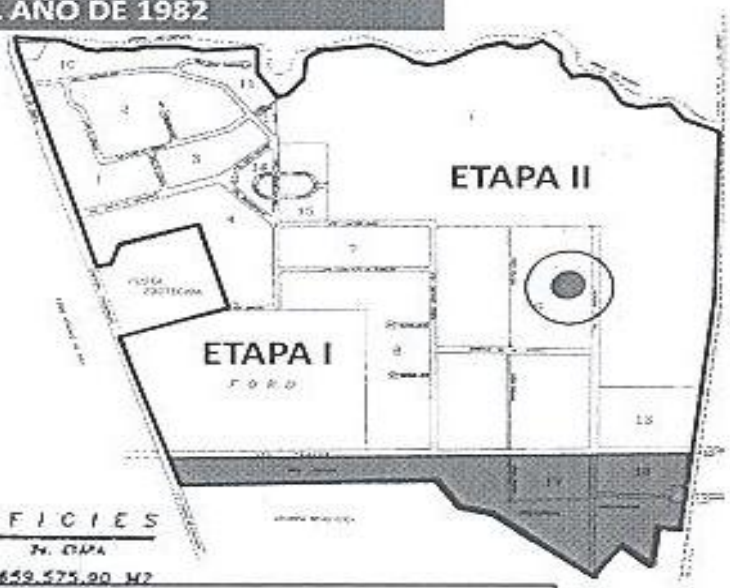


PLANTA DE LOCALIZACION



POLIGONO DEL PLAN MAESTRO PARQUE INDUSTRIAL CHIHUAHUA, AUTORIZADO EN 1982

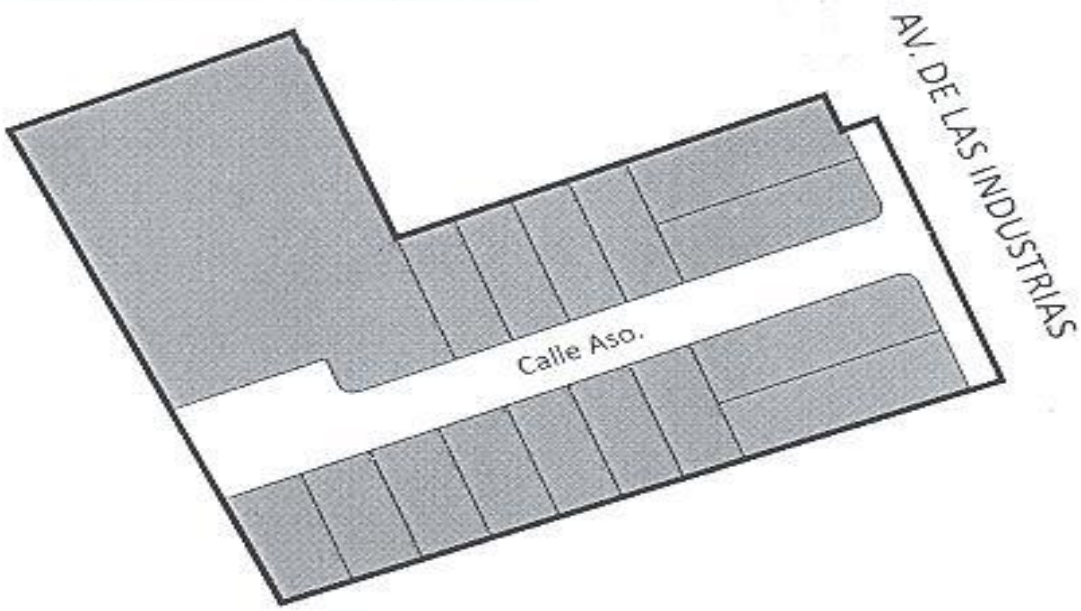
DONACIÓN AUTORIZADA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL COMPLEJO INDUSTRIAL CHIHUAHUA AUTORIZADO EN EL AÑO DE 1982



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.	131,497.65 M2	
T O T A L	384.30 HAS	1,975,073.10 M2	= 5,818,473.10 m2

PROPUESTA DE LOTIFICACION AUTORIZADA



INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO

VIALIDADES DENTRO DEL DESARROLLO
•C. ASO

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

GENERAL

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
Industrial	32,797.48	16
Vialidad	7,679.04	-
TOTAL	39,476.52	16

Expone la Arq. Salma Rocío Máynez, que se trata de un anteproyecto que se pretende desarrollar dentro del Complejo Industrial Chihuahua, autorizado en el

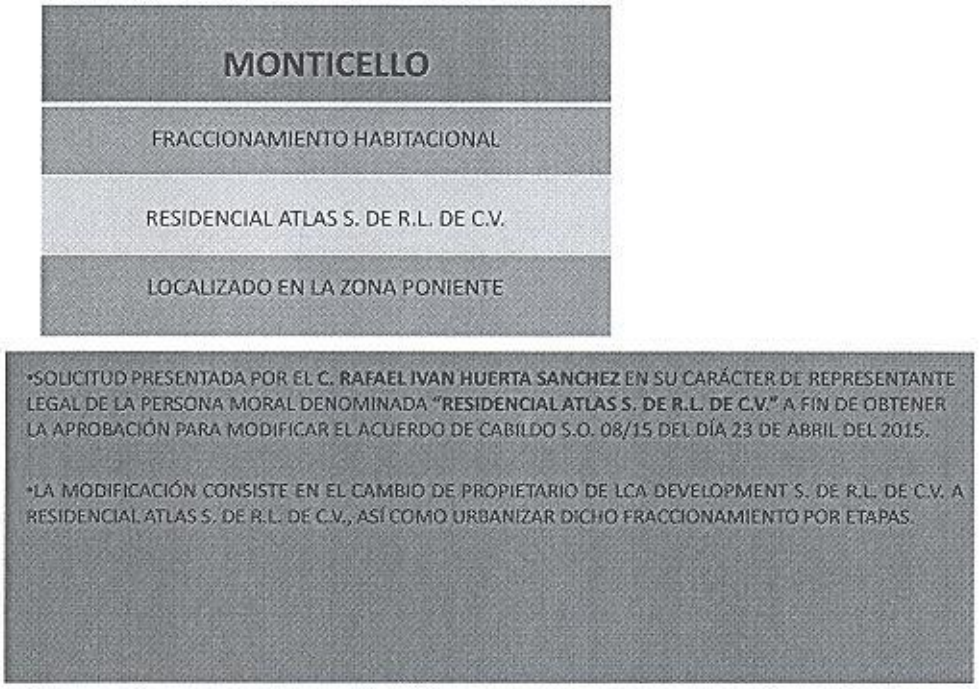
año de 1982, por lo que el promotor se acoge a los beneficios del artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, por lo que no existe la obligación de hacer donación adicional.

Explica la Arq. Máynez, que el predio en cuestión se localiza sobre la Avenida de las Industrias, entre la Avenida Homero y la Avenida Dostoyevski, el que cuenta con una superficie de 39,474.49 metros cuadrados, cuyo uso de suelo de acuerdo al PDU., tiene uso de suelo de bajo impacto, el proyecto contempla 16 lotes industriales, con frente hacia la Av. De las Industrias

ACUERDO:

Una vez que es puesto a consideración de la Comisión, se aprueba por unanimidad de votos de las y los Regidores, la solicitud del anteproyecto para desarrollar el fraccionamiento industrial denominado **"ACROS"**

VII.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL C. RAFAEL IVAN HUERTA SANCHEZ EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "RESIDENCIAL ATLAS S. DE R.L. DE C.V." A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA MODIFICAR EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO S.O. 08/15 DEL DÍA 23 DE ABRIL DEL 2015 MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZÓ EL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "MONTICELLO", EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA PONIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLIGONO DE 96,330.15 M^2,



PLANTA DE LOCALIZACION

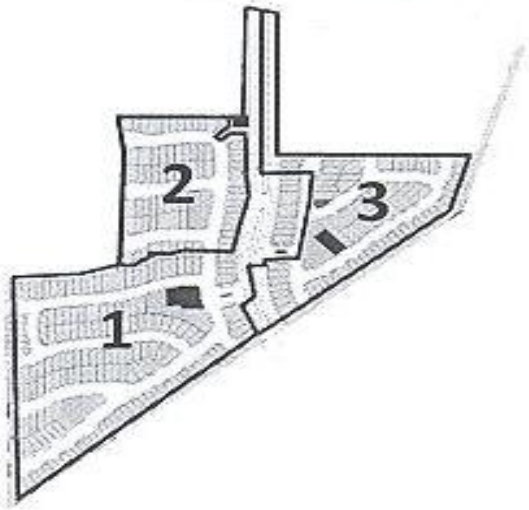


PROPUESTA DE LOTIFICACION

AUTORIZADA



MODIFICACION
PROPUESTA



HABITACIONAL
AREA VERDE
AREA JARDINADA
RESERVA DEL PROMOTOR (CASA CLUB)
SERVIDUMBRE
CASETA DE ACCESO
J.M.A.S.
AFECTACION

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES

GENERAL

AUTORIZADA

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
SUP. HABITACIONAL	49,782.87	354
SUP. AREA JARDIN	503.70	11
SUP. AREA VERDE DONACION	3,860.30	4
SUP. AREA BARDA MUNICIPAL	24.43	4
SUP. SERVIDUMBRE	2,080.02	4
SUP. J.M.A.S.	225.00	1
SUP. AFECTACION	36.10	2
SUP. CASETA DE ACCESO	79.66	2
RESERVA DEL PROMOTOR (CASA CLUB)	1,226.31	2
VIALIDADES	38,511.76	-
DESLINDE	96,330.15	383
DONACION FUERA DEL POLIGONO	18,725.00	1
TOTAL	115,055.15	384

MODIFICACION

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
SUP. HABITACIONAL	49,782.87	354
SUP. AREA JARDIN	503.70	11
SUP. AREA VERDE DONACION	3,860.30	4
SUP. AREA BARDA MUNICIPAL	24.43	4
SUP. SERVIDUMBRE	2,080.02	4
SUP. J.M.A.S.	225.00	1
SUP. AFECTACION	36.10	2
SUP. CASETA DE ACCESO	79.66	2
RESERVA DEL PROMOTOR (CASA CLUB)	1,226.31	2
VIALIDADES	38,511.76	-
DESLINDE	96,330.15	383
DONACION FUERA DEL POLIGONO	18,725.00	1
TOTAL	115,055.15	384

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES

ETAPA I

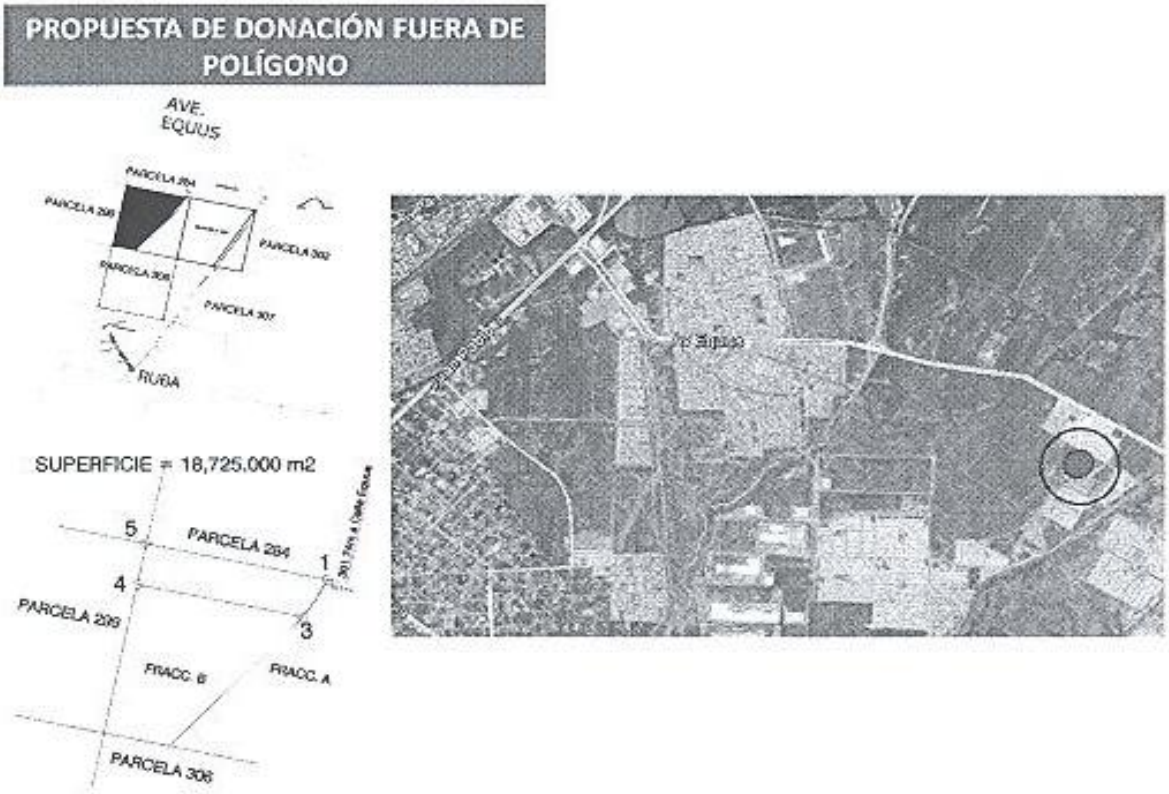
USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
SUP. HABITACIONAL	25,411.02	182
SUP. AREA JARDIN	283.1	6
SUP. AREA VERDE DONACION	2,137.51	2
SUP. AREA BARDA MUNICIPAL	14.25	2
SUP. SERVIDUMBRE	862.56	3
SUP. J.M.A.S.	225	1
SUP. CASETA DE ACCESO	79.66	2
RESERVA DEL PROMOTOR (CASA CLUB)	782.69	1
VIALIDADES	21,995.42	-
TOTAL	51,791.21	199

ETAPA II

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
SUP. HABITACIONAL	12,239.35	86
SUP. AREA JARDIN	77.77	3
SUP. AREA VERDE DONACION	852.51	1
SUP. AREA BARDA MUNICIPAL	4.91	1
VIALIDADES	6,151.56	-
TOTAL	19,326.10	91

ETAPA III

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
SUP. HABITACIONAL	12,132.50	86
SUP. AREA JARDIN	142.83	2
SUP. AREA VERDE DONACION	870.28	1
SUP. AREA BARDA MUNICIPAL	5.27	1
SUP. SERVIDUMBRE	1,217.46	1
SUP. AFECTACION	36.1	1
RESERVA DEL PROMOTOR (CASA CLUB)	443.62	1
VIALIDADES	10,364.70	-
TOTAL	25,212.84	93



En exposición de la Arq. Salma Rocío Máynez, señala que la solicitud del promotor es con la finalidad de modificar el Acuerdo del Ayuntamiento, S.O. 08/15 del día 23 de abril del año 2015, para hacer cambio de propietario de **LCA Development S.A de C.V a Residencial Atlas S. de R.L. de C.V.** y modificar el fraccionamiento de urbanización inmediata a urbanización por etapas.

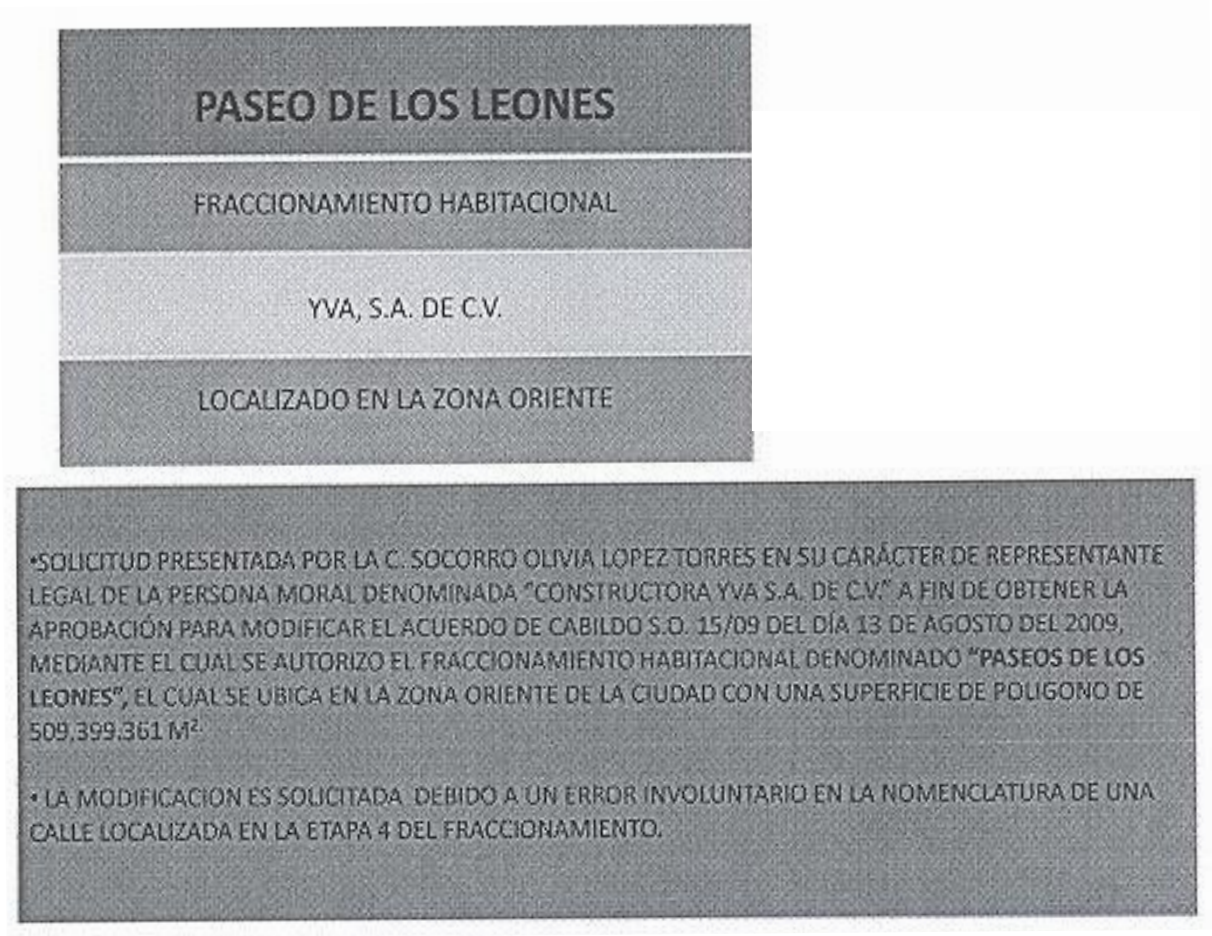
Que por lo que respecta a los lotes, se respeta en su totalidad, solo que ahora se desarrolla por etapas que serían un total de 384 lotes distribuidos en las tres etapas que se pretenden construir.

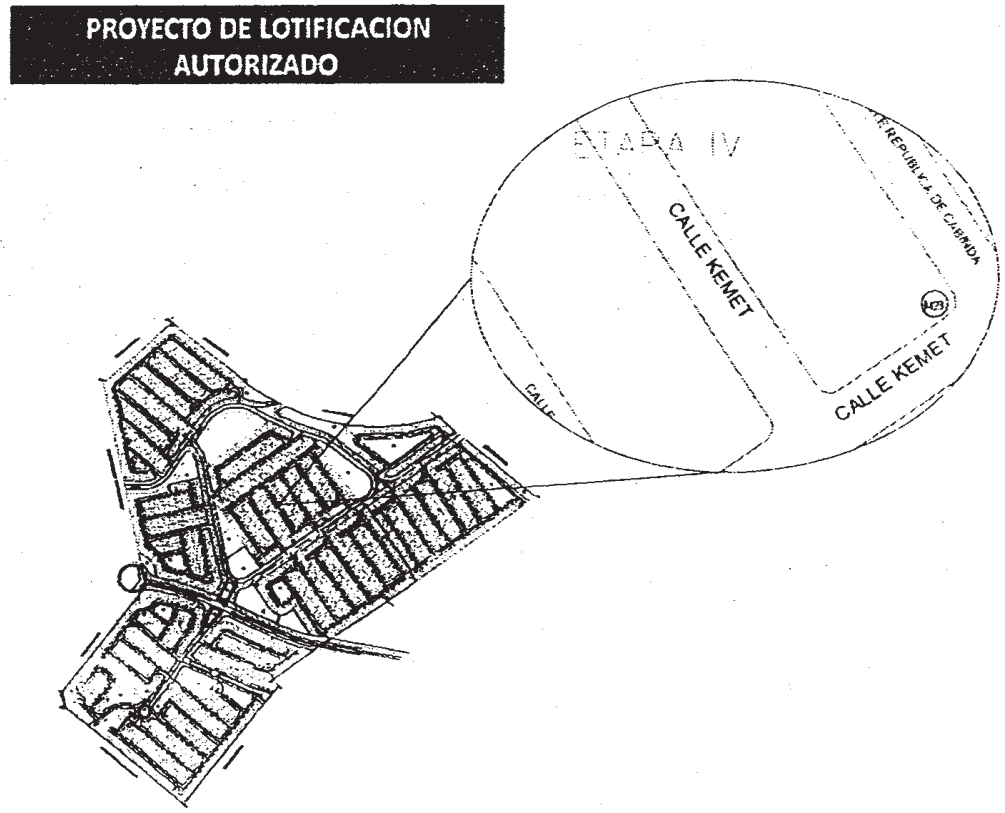
Y que por lo que respecta al área de donación, esta se localiza en la zona sur oriente de la ciudad sobre la Avenida Central.

ACUERDO:

Terminada la exposición y las consideraciones de los miembros de la Comisión, se procede a votar la procedencia de la solicitud, misma que se aprueba por unanimidad de votos de las y los Regidores.

VIII.- SOLICITUD PRESENTADA POR LA C. SOCORRO OLIVIA LOPEZ TORRES EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "CONSTRUCTORA YVA S.A. DE C.V." A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA MODIFICAR EL ACUERDO DE CABILDO S.O. 15/09 DEL DÍA 13 DE AGOSTO DEL 2009, MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZÓ EL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "PASEOS DE LOS LEONES", EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA ORIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLIGONO DE 509,399.361 M^2, LA MODIFICACION ES SOLICITADA DEBIDO A UN ERROR INVOLUNTARIO EN LA NOMENCLATURA DE UNA CALLE.





Expone la Arq. Salma Rocío Máynez, que la pretensión del promotor es que se modifique el Acuerdo número 15/09 emitido por el Ayuntamiento, ya que al momento de autorizarse el fraccionamiento por dicho órgano, por error se hizo referencia en el dictamen a la calle KAMET y lo correcto es Calle KEMET.

ACUERDO:

Terminada la exposición de la Arq. Máynez sobre la solicitud, se pone a consideración de los miembros de la Comisión, por lo que una vez que se analiza, se procede a su votación y se aprueba por unanimidad de votos de las y los Regidores, para que se hagan las modificaciones correspondientes expuestas en la solicitud.

IX.- ASUNTOS GENERALES:

Único. La Regidora Carmen Rocío González Alonso, pregunta al personal de la Dirección de Desarrollo urbano, cuál es el estado que guarda el terreno para la construcción de la escuela del Fraccionamiento de Vistas Oriente, sobre lo cual el Ing. Gabriel Valdéz le comenta que la Dirección de Desarrollo Urbano, hizo un dictamen para adjudicarles el terreno a SEECH., el que posteriormente pasará a las Comisiones Unidas del Ayuntamiento y en su momento se suba a Sesión de Cabildo para su aprobación, pero que estaría entregando por escrito dicha información una vez que revisara a detalle el asunto.

Con lo cual se da por terminada la presente sesión a las 10:50 horas, declarando válidos los Acuerdos tomados en la misma y se levanta la presente Acta, la que se firma por la Presidente, la Secretaria y los demás miembros de la Comisión que intervinieron y así quisieron hacerlo -

LA COMISIÓN DE REGIDORES DESARROLLO URBANO

REGIDORA ROSA CARMONA CARMONA
PRESIDENTE.

REGIDORA CARMEN ROCÍO GONZÁLEZ ALONSO
SECRETARIA.

REGIDOR DANIEL ALBERTO MANJARREZ GÓMEZ
VOCAL.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA PARA CAMBIO DE USO DE SUELO

“PLANTA DE ALMACENAMIENTO SUPER GAS”

JUNIO DEL 2015

INDICE

I. INTRODUCCIÓN .....

II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.....

II.1 PROCESO DE PLANEACIÓN .....

II.2 ÁMBITO FEDERAL .....

III. ANTECEDENTES .....

III.1 ALCANCE DEL PLAN .....

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

NORMATIVIDAD URBANISTICA .....

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

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

III.5 ESTRUCTURA URBANA .....

III.6 ORGANIZACIÓN ESPACIAL.....

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

IV. DIAGNÓSTICO .....

IV.1 MEDIO NATURAL.....

IV.2 MEDIO FÍSICO.....

V. SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO .....

VI. NORMATIVO .....

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

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

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

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

VI.5 OBJETIVOS GENERALES .....

VI.6 OBJETIVOS PARTICULARES .....

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

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

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

VI.10 NORMATIVIDAD EN MATERIA DE GAS.....

VII. ESTRATEGIA .....

VII.1 ESTRATEGIA GENERAL .....

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

VII.2 USOS DE SUELO .....

VII.3ESTRUCTURA VIAL .....

VII.4INFRAESTRUCTURA.....

VII.5 SÍNTESIS DE LA PROPUESTA.....

VIII. INSTRUMENTAL .....

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

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

IX. BIBLIOGRAFÍA .....

X. CRÉDITOS .....

XI. ANEXO GRÁFICO.....

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

Precisamente en este desarrollo equilibrado, la mixtura de usos y la adecuada localización de las actividades, han constituido un modelo urbano para lograr la sustentabilidad; propicia una mejor convivencia entre los diversos usos de suelo y facilita la gestión urbana.

La mixtura o mezcla de usos se refiere a la coexistencia espacial de usos residenciales con usos funcionales útiles no residenciales (áreas verdes, comercial, servicios y equipamientos, industrial, seguridad, servicios públicos, estaciones de transporte, recreación y turismo), con lo que se facilita la integración espacial de los usos residenciales.

A través de este estudio se pretende asignar al predio objeto, un uso de suelo industrial de bajo impacto, acorde a las actividad que ya se desarrollan en la zona, y establecer las consideraciones necesarias para la compatibilidad de usos.

El abasto de combustible es necesario no solo para algunas de las actividades que se generan en una vivienda, sino que es motor de la economía, ya que provee de poder calorífico para diversas actividades, inclusive en la generación de energía. Adicionalmente constituye un combustible limpio que permite una alternativa para la movilidad de las ciudades, al estar disponible para carburación automotriz.

II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

II.1 PROCESO DE PLANEACIÓN

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

Artículo55. Para la modificación de los programas a que se refiere esta Ley, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación. (*Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua. POE 2014.08.20/No. 67)*.

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. (*Reglamento de Desarrollo Urbanos Sostenible del Municipio de Chihuahua. POE 2013.10.05/No. 80*).

AVISO

El Ayuntamiento 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.

APROBACIÓN

El Ayuntamiento de Chihuahua, es la autoridad competente para aprobar la modificación menor, facultad que le otorga el Artículo 115, Fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los Artículos 15 y 16 de la Ley General de Asentamientos Humanos; los Artículos 10 Fracción I y 55de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, el Artículo 28, Fracción l del Código Municipal para el Estado de Chihuahua y el Artículo 26 del reglamento de Desarrollo Urbanos Sostenible del Municipio de Chihuahua.

PUBLICACIÓN Y REGISTRO

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.

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

II.2 ÁMBITO FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su constitución política con las reformas a los Artículos 25, 26 y 27, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 03 de febrero de 1983.

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

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

Las modificaciones a la constitución política de los estados unidos mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas de ordenamiento territorial a través de los planes de desarrollo urbano en el país.

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

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

El Artículo 115 constitucional faculta a los Municipios, en los términos de las leyes Federales y Estatales relativas para: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. cuando la federación o los estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de

los municipios; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; y para, en lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

LEY DE PLANEACIÓN

La Ley de Planeación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 5 de enero de 1983, tiene por objeto establecer las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación nacional del desarrollo, y las bases de integración y funcionamiento del sistema nacional de planeación democrática.

El Artículo 3, dentro del párrafo segundo menciona que: “mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados”.

En el artículo 20 se menciona que: “en el ámbito del sistema nacional de planeación democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta ley”.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

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

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

El articulo 9 menciona que: “corresponden a los Municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;

II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;

IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

V. Proponer la fundación de centros de población;

VI. Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;

VII. Celebrar con la federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;

VIII. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la constitución política de los estados unidos mexicanos y en la legislación local;

IX. Coordinarse y asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;

X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;

XI. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;

XII. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

XIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;

XIV. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano, y

XV. Las demás que les señale esta ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

Los Municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los Cabildos de los Ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el Capítulo IV titulado, Instrumentos de la Política Ambiental, en su Sección IV de la Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos, Artículo 23, se establecen los criterios que deben considerarse en materia de asentamientos humanos, para los planes o programas de desarrollo urbano. Lo anterior con objeto de contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de asentamientos humanos.

II.3 ÁMBITO ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Las disposiciones de esta Ley establecen las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua; las bases para: el establecimiento y funcionamiento del sistema estatal de planeación democrática, para que el ejecutivo estatal coordine sus actividades de planeación con el ejecutivo federal y con los ayuntamientos de los municipios del estado y para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta ley; y para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

Entre sus artículos relativos a la planeación se encuentran:

Artículo 2. La planeación deberá llevarse a cabo como medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del gobierno del estado y de los gobiernos municipales, sobre el desarrollo integral de la entidad, de acuerdo a los principios, fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la constitución política del estado libre y soberano de chihuahua.

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

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

I. A nivel estatal:

a) El Plan Estatal de Desarrollo.
b) Los Programas de Mediano Plazo:
    - Sectoriales
    - Regionales
    - Especiales
    - Institucionales
c) Los Programas Operativos Anuales.
d) El Convenio Único de Desarrollo.
e) El Presupuesto de Egresos del Estado.

f) Los Convenios de Coordinación entre el sector público y de concertación con los sectores social y privado.

II. A nivel municipal:

a) Los Planes Municipales de Desarrollo.
b) Los Programas Operativos Anuales.
c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.
d) Los Convenios de Coordinación entre el sector público, y de concertación con los sectores social y privado.

Artículo 9. En el ámbito del Sistema Estatal de Planeación Democrática, tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización, ejecución, control y evaluación del plan estatal de desarrollo y de los planes municipales de desarrollo y los demás programas a que se refiere esta ley.

Artículo 38. El Ejecutivo Estatal, las entidades de la administración pública paraestatal y los Ayuntamientos, podrán concertar la realización de las acciones previstas en el plan y los programas que se deriven de éste, con las representaciones de los grupos sociales o con los particulares e interesados.

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

La Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua en su Título Segundo de la Concurrencia del Estado y los Municipios y de la Gestión Ambiental, Capítulo I, relativo a la competencia del Estado y los Municipios, se menciona:

Artículo 7. Corresponde al Ejecutivo del Estado:

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

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

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

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

Sección II, Ordenamiento Ecológico:

Artículo 31. El Ordenamiento Ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la

biodiversidad con el desarrollo regional, para lo cual se considerarán:

I. Los planes de desarrollo urbano estatal y municipal.
II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.
IV. La ordenación urbana del territorio y los programas de gobierno estatal para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda, así como las obras del sector privado.
V. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el gobierno estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.
VI. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de recursos naturales o que pueden influir en la localización las actividades productivas.
VII. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando ésta no sea de competencia federal.
VIII. Los demás casos previstos en esta ley y demás disposiciones legales relativas.

LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

En el **Artículo 10**, se señala que son atribuciones de los municipios:

I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar y actualizar, en su caso, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible y el de Centro de Población, y los que de éstos se deriven, en congruencia con los Programas Estatales de Desarrollo Urbano Sostenible, de Ordenamiento Territorial de los

Asentamientos Humanos y demás Programas Regionales, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XI. Coordinarse y asociarse con el Estado y con otros Municipios de la Entidad, en las materias a las que se refiere esta Ley, así

como participar en los convenios que con tales propósitos suscriban el Estado y la Federación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XXI. Diseñar y ejecutar programas y acciones para:

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

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

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

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

Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

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

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

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

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

CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA

Este Código contiene las normas a que se sujetará la organización interior del Ayuntamiento y el funcionamiento de la administración pública municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado.

Entre otras disposiciones se encuentran:

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

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. concurrir con los gobiernos estatal y federal en:

a) El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;
b) El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;
c) La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;
d) La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;
e) La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente.

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

I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;
II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;
IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;
V. Derogado;
VI. Participar en la creación y administración de áreas naturales protegidas de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;
VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;

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:

I. Un representante del Gobierno del Estado;
II. Un representante del Gobierno Federal;
III. Dos representantes de la Administración Municipal;

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

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

I. Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes directores urbanos;
II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;
III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;
IV. Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;
V. Participar en la formulación y actualización del Reglamento de Construcciones;
VI. Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos y pongan en peligro los intereses de los habitantes del municipio;
VII. Someter a la aprobación de los Ayuntamientos, proyectos de la reglamentación del servicio de limpia, recolección, aprovechamiento, transformación, relleno sanitario e incineración de basura;
VIII. Recomendar al ayuntamiento la presentación de iniciativa de ley al congreso del estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;
IX. Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del municipio;
X. Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que

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

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

III. ANTECEDENTES

III.1 ALCANCE DEL PLAN

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

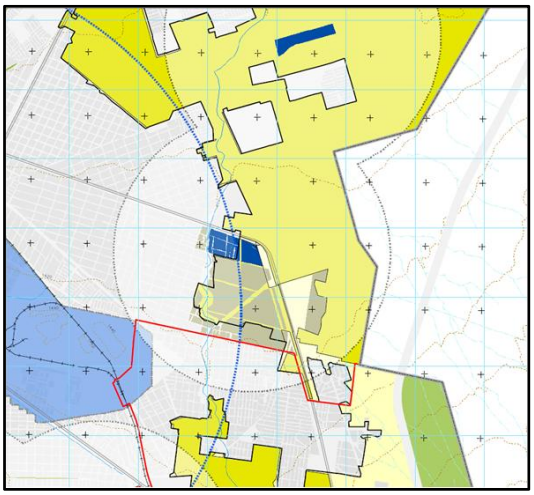


Grafico 1 Estructura urbana. PDU 2040.

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

Con una superficie aproximada de 1,600 hectáreas, el área de estudio se delimita de la siguiente manera:

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

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

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

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

El predio objeto del presente estudio de planeación, será el área normativa. Se encuentra localizado en la Colonia Avícola y Ganadera “Gral. Felipe Ángeles, A. C.”, sobre el periférico Vicente Lombardo Toledano. Su configuración espacial es de forma regular con una superficie de 42,536.456 m^2, y se describe de acuerdo al siguiente cuadro de construcción. (Ver plano D2.0)

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,164,732.17	405,615.34
1	2	S 13°19'18" E	23.920	2	3,164,708.89	405,620.86
2	3	N 87°19'18" W	32.620	3	3,164,710.41	405,588.27
3	4	S 11°37'27" E	245.417	4	3,164,470.03	405,637.72
4	5	N 84°08'54" W	207.000	5	3,164,491.13	405,431.80
5	6	N 06°49'33" E	250.000	6	3,164,739.36	405,461.51
6	1	S 87°19'18" E	154.000	1	3,164,732.17	405,615.34
SUPERFICIE = 42,536.456 m^2						

Grafico2 Cuadro de construcción del polígono.

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

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua vigente, es el instrumento técnico jurídico administrativo que regula el desarrollo urbano de la ciudad, fue aprobado y publicado en el folleto anexo al Periódico Oficial del Estado, el día 05 de octubre del 2013.

POLITICAS DE DESARROLLO URBANO

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

LA DIVERSIFICACIÓN Y MEZCLA DE USOS DEL SUELO

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

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

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

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

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

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

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

NORMATIVIDAD URBANISTICA

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

HABITACIONAL H45

NORMATIVIDAD USO DE SUELO PLURIFAMILIAR										
CODIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIV / HA	DENSIDAD NETA VIV / HA	SUPERFICIE PRIVATIVA HABITABLE (M^2)	SUPERFICIE PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA (NOTA 1)	COS	CUS	% PERMEABLE LIBRE	ALTURA METROS / PISOS	RESTRICCIÓN FONTAL / FONDO / LATERAL	CAJONES DE ESTACIONA MIENTO
H45	45	67.5	45	SEGÚN PROYECTO	0.75	2.2	30	SEGÚN PROYECTO	1.00 / SR /SR	1.5 (NOTA 2)

NORMATIVIDAD USO DE SUELO UNIFAMILIAR										
CODIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (M^2)	COS	CUS	% PERMEABLE LIBRE	ALTURA METROS / PISOS	FRENTE MÍNIMO (M)	FONDO MÍNIMO (M)	RESTRICCIÓN FONTAL / FONDO / LATERAL	CAJONES DE ESTACIONA MIENTO
H45	60	90	0.6	1.5	30	SEGÚN PROYECTO	6	15	SIN RESTRICCIÓN	1

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

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

Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo incuestionable tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones en el campo de la investigación y desarrollo tecnológico, como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades. La meta que se persigue es elevar el empleo, diversificar la economía y finalmente fortalecer a la región en un creciente desarrollo productivo, menos dependiente y más vigoroso para enfrentar la globalidad sin descuidar lo local. Estas políticas han de llevarse a la práctica en conjunto con iniciativas como la del Grupo Chihuahua 2020, que a través de un ejercicio de planeación participativa con los principales grupos organizados de la sociedad chihuahuense, plantean la necesidad de propiciar otro tipo de dinámica económica basada en el talento y el conocimiento, la innovación y aprovechar la posición estratégica que confieren a Chihuahua una vocación, si no internacional, si fuertemente binacional.

Según el XII Censo de Población y Vivienda efectuado por el INEGI en el 2010, el estado cuenta con una población de 3’406,465 habitantes y el municipio de Chihuahua con819,543 habitantes. Dado que en la ciudad de chihuahua asienta cerca del 98% de la población municipal, es importante considerar la planeación referente a fraccionamientos, usos de suelo, densidades y predios urbanos subutilizados con el propósito de ofertar suelo para su desarrollo urbano sostenible.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sistema de turismo de negocios:

- Ciudad Juárez – Chihuahua- Delicias.

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

- Chihuahua- Delicias, Camargo-Jiménez.

Una de las estrategias que ofrece el Sistema Urbano Estatal, es la de concentrar y promover ante inversionistas privados la realización de grandes proyectos urbanos que permitan alcanzar una mejor cobertura y una mayor calidad en los servicios, dando un mejor soporte a los programas de desarrollo económico.

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

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

AMBITO URBANO

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

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

Por lo que respecta a la actividad industrial en la ciudad, se identifican empresas del sector automotriz, electromecánico y aeroespacial. Según datos del INEGI, durante

el primer semestre del 2012, se tienen identificados 94 establecimientos en la Industria Manufacturera, Maquiladora y de Servicios de Exportación, ocupando a cerca de 63,400 personas. Esta actividad requirió en este periodo de insumos nacionales por la cantidad de 560.76 millones de pesos. La derrama económica por concepto de sueldos y salarios pagados superó los 350 millones de pesos.

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

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

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

El predio objeto del presente estudio de planeación urbana, se localiza al suroriente de la ciudad. Cuenta con un uso de suelo asignado por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Habitacional con densidad H45.

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

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

Dentro del área de estudio, que comprende una superficie de aproximadamente 1,600 hectáreas, se localizan usos de suelo comerciales, habitacionales, para equipamientos urbanos e industriales; la dinámica de crecimiento urbano de la ciudad ha propiciado recientemente la consolidación de esta zona, aprovechando la infraestructura y accesibilidad, fomentando su el crecimiento en congruencia con la localización de unidades habitacionales y fuentes de trabajo. (Ver plano D1.0)

III.4 RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

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

Como ya se ha mencionado, el predio en estudio comprende una superficie de 42,536.456 m^2.Es propiedad privada de Distribuidora Chihuahuense de Gas, S. A. de C. V.

III.5 ESTRUCTURA URBANA

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

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

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

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

Para el predio en estudio, como ya se mencionó, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua establece un uso de suelo Habitacional con densidad H45.

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

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

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

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

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

Las vialidades que configuran la estructura urbana en el área de estudio son: la vialidad

primaria de primer orden Periférico Vicente Lombardo Toledano, que forma parte de un anillo periférico de la ciudad y las vialidades primarias Bulevar José Fuentes Mares y camino al CERESO.

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

III.6 ORGANIZACIÓN ESPACIAL

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

La ciudad debe funcionar como un sistema cuya finalidad debe ser la de dotar de la mejor calidad de vida a sus habitantes, con el menor impacto medioambiental posible. Es necesario la conjugación de dos condiciones fundamentales como lo son que el liderazgo político y social que sean coherentes con esta finalidad; y que la estructura, la distribución espacial de las actividades y la gestión de la ciudad estén orientadas a cumplir los objetivos expuestos.

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

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

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

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

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

En el área de estudio, por ser una zona con un bajo grado de consolidación, no se visualizan nuevos núcleos de desarrollo, únicamente se identifican actividades aisladas que se lleven a cabo para la ocupación de los predio baldíos o subutilizados, mediante el presente estudio de planeación urbana, se pretende un cambio de uso de suelo que posibilite la instalación de una planta de almacenamiento de gas L. P.

Las barreras naturales en el área de estudio son el arroyo intermitente denominado Los Nogales sur, al poniente del predio en

estudio y cuyo cauce en este tramo es natural y desemboca aguas abajo en el Rio Chuviscar.

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

III.7 ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

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

La región de Chihuahua (Aldama, Aquiles Serdán, Chihuahua y General Trías) ocupa el primer lugar en el indicador global de competitividad sistémica en el Estado, según la consultoría regional. FUENTE: ***Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua***. *2013.*

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

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

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

Hacia el norte, su radio de influencia alcanza a Ciudad de Juárez, Nuevo Casas Grandes,



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

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

ALFABETISMO Y ESCOLARIDAD

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

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

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

SECTOR ECONÓMICO

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

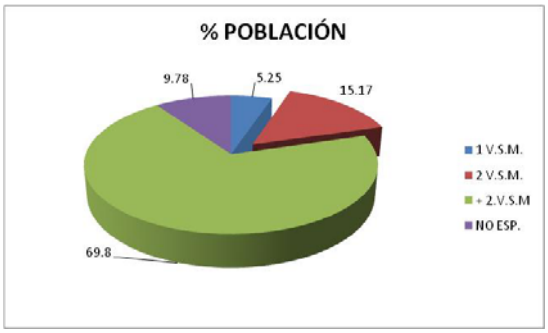


Gráfico 4 Nivel de ingresos. INEGI 2010.

ingresos.

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

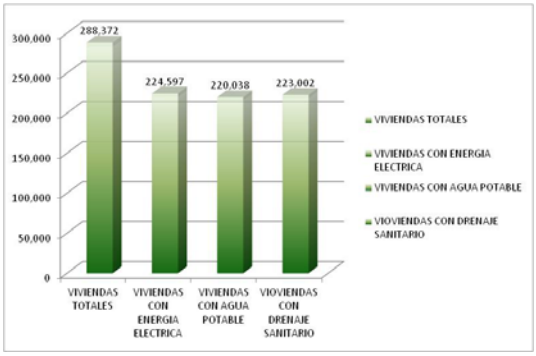


Grafico 5 Servicios en Viviendas. INEGI 2010.

El uso de tecnologías de la información ha incrementado sus niveles en los últimos años, 110,707 viviendas en la ciudad

cuentan con computadora, 88,781 incluso con acceso a internet; 147,648 tienen contratada una línea telefónica de base y 190,074 tienen acceso a la telefonía celular.

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

ANÁLISIS POBLACIONAL

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI, el estado cuenta con una población de 3'406,465 habitantes y el municipio de Chihuahua una población de 819,543, lo que representa un 24% de la población estatal.

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

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

CRECIMIENTO HISTORICO

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

Tabla 1 Crecimiento poblacional histórico del municipio de Chihuahua.

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

PROYECCIONES DE POBLACIÓN

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

En general, la estructura de la población es joven, ya que el 35% de la población del municipio de Chihuahua es menor de 18 años y el 62.5% tiene de 15 a 59 años, mientras

que la edad media se estima en 21 años. Esto significa que la ciudad deberá prepararse para la demanda de una población joven, con los requerimientos de espacios y fuentes de empleo.

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

Tabla 2. Proyección de la población

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

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

VALORES DEL SUELO

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

Con base en los datos de la Tabla de Valores Unitarios del Suelo y Construcciones para el Ejercicio Fiscal del Año 2015 del Municipio de Chihuahua, que fija la base catastral para el cálculo de las contribuciones en la materia, es la zona poniente la que presenta valores del suelo y edificaciones de mayor cuantía.

De acuerdo con lo anterior, los valores del suelo en los asentamientos que se localizan dentro del área de estudio, oscilan entre $40.00 (Bahías granjas), $90.00 (Ladrilleros Sur) y $110.00 Avícola y Ganadera Felipe Ángeles, A. C. Los valores en corredor identificados de conformidad con la fuente citada son: Vicente Lombardo Toledano $220.00 y Bulevar José Fuentes Mares $52.00.

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

sectores, principalmente los colindantes a los corredores urbanos.

TENDENCIAS DE DESARROLLO URBANO

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

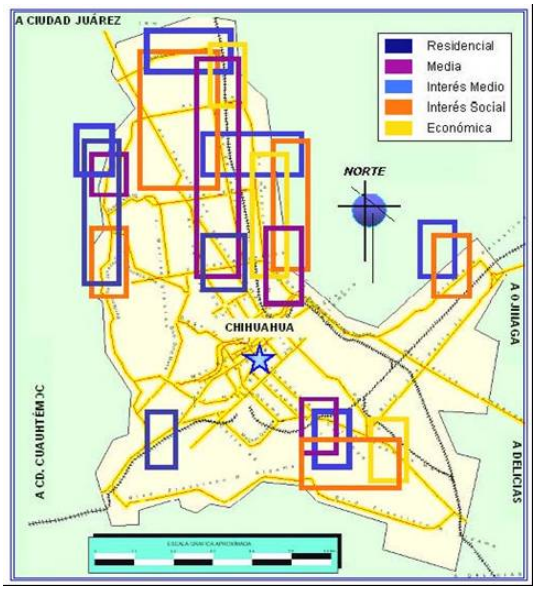


Grafico 6 Tendencias de crecimiento. Fuente: Estudio de mercado de vivienda en el Estado de Chihuahua. Hipotecaria Nacional y BBVA Bancomer.

La especulación del suelo en las grandes ciudades ocasiona un costo elevado de este insumo y propicia un encarecimiento de la vivienda lo que afecta el área habitable. Este fenómeno origina una expansión innecesaria de la ciudad y demanda grandes inversiones en infraestructura para habilitar terrenos cada vez más lejanos al centro urbano. Bajo esta premisa, la ciudad de Chihuahua, se ha extendido hacia la parte norte de la misma, con oferta de vivienda desde tipo social hasta residencial. Al sureste se oferta vivienda menor a $220 mil y hasta más de $1 millón de pesos. Al este de la mancha (en dirección a Ojinaga) se ofertan viviendas con valores de $220 hasta $500 mil pesos.

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

IV. DIAGNÓSTICO

IV.1 MEDIO NATURAL

TOPOGRAFÍA E HIDROLOGÍA

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



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

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

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

CLIMA

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

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

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

VEGETACIÓN

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



Imagen 2 vegetación local. Elaboración propia.

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



Imagen 3 Vegetación inducida. Elaboración propia

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



Imagen 4 Sembradíos en la zona. Elaboración propia.

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



Imagen 5 vegetación inducida en camellón. Elaboración propia.

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



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

PUNTOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO

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



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

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



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

IV.2 MEDIO FÍSICO

VIVIENDA

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

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



Imagen 9 Tipología de vivienda en el área de estudio.

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

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

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

DENSIDAD

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

El alto costo y la falta de suelo han llevado a que los conjuntos habitacionales se construyan cada vez más lejos de los centros de abasto, escuelas, clínicas, lugares recreativos y fuentes de empleo. Este modelo de crecimiento extensivo se debe al poco control del desarrollo urbano y de la regulación de los usos del suelo, lo que ha traído como consecuencia que predomine la lógica del mercado.

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

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

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

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

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

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

Con respecto al predio objeto del presente estudio de planeación, y como ya se mencionó, cuenta con una superficie de 42,536.456 metros cuadrados: El uso de suelo que se contempla no considera de ninguna manera el desarrollo de vivienda.

USO DE COMERCIO Y SERVICIOS



Imagen 10 Comercio de reciente creación.

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

Los usos de suelo comercial están representados en mayor escala por la gasolinera con tienda de conveniencia OXXO, expendios de vinos y licores, talleres mecánicos, y venta de material de construcción (ferreterías, bloqueras); así como instalaciones destinadas al hospedaje temporal (moteles).



Imagen 11 Uso de suelo comercial.

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



Imagen 12Comercio localizado en el área de estudio.



Imagen 13 Servicios. Elaboración propia.

USO INDUSTRIAL

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

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



Imagen 14 Ladrilleras. Elaboración propia.

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



Imagen 15 Usos de suelo industriales.

EQUIPAMIENTO URBANO

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

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



Imagen 16Rastro Municipal TIF.

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

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

PREDIOS BALDÍOS

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

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

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

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



Imagen 17Baldíos en el área de estudio.

ESTRUCTURA VIAL

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

En el área de estudio no se identifican vialidades de menor jerarquía

pavimentadas, aunque si se ubica una estructura de vialidades a nivel terracería, sobre terreno natural.

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

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



Imagen 18Periférico Vicente Lombardo Toledano frente al predio. Elaboración propia.

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

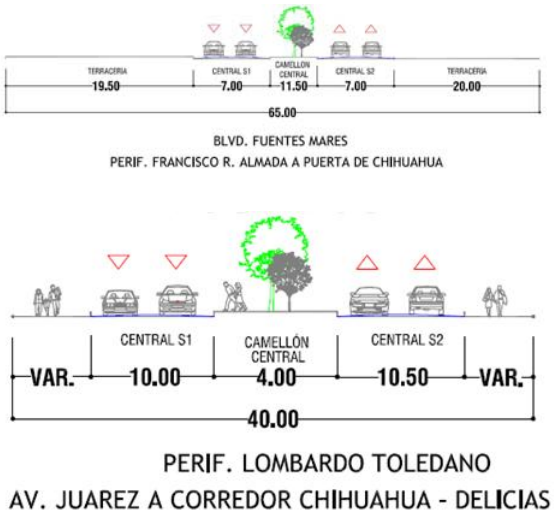


Imagen 19 Secciones viales existentes. Fuente: PDU 2040 Anexo A2.

TRANSPORTE

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

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

La implantación del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP, propuesto por el Plan Sectorial de Movilidad urbana Sustentable de la ciudad, se basa en la sustitución del sistema actual de rutas de

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

buses independientes por un sistema integrado de arquitectura mixta de 13 rutas troncales, 19 alimentadoras y 20 convencionales con integración física operacional en las terminales y tarifaria total.

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

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

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

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

INFRAESTRUCTURA

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

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

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

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

AGUA POTABLE

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

Sin embargo, al interior del área de estudio no se cuenta con una cobertura adecuada del servicio de agua potable, abasteciéndose algunas zonas con asentamientos, de pozos de extracción concesionados individualmente, con volúmenes de extracción moderados. (Ver plano D6.0). Particularmente el predio objeto del presente análisis, deberá satisfacer sus necesidades de infraestructura en este rubro de manera autónoma.

ALCANTARILLADO SANITARIO

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

De conformidad con la información proporcionada por el organismo operador, no se cuenta con plan maestro alguno para dotar de esta infraestructura la zona en un horizonte de planeación de corto o mediano plazo.

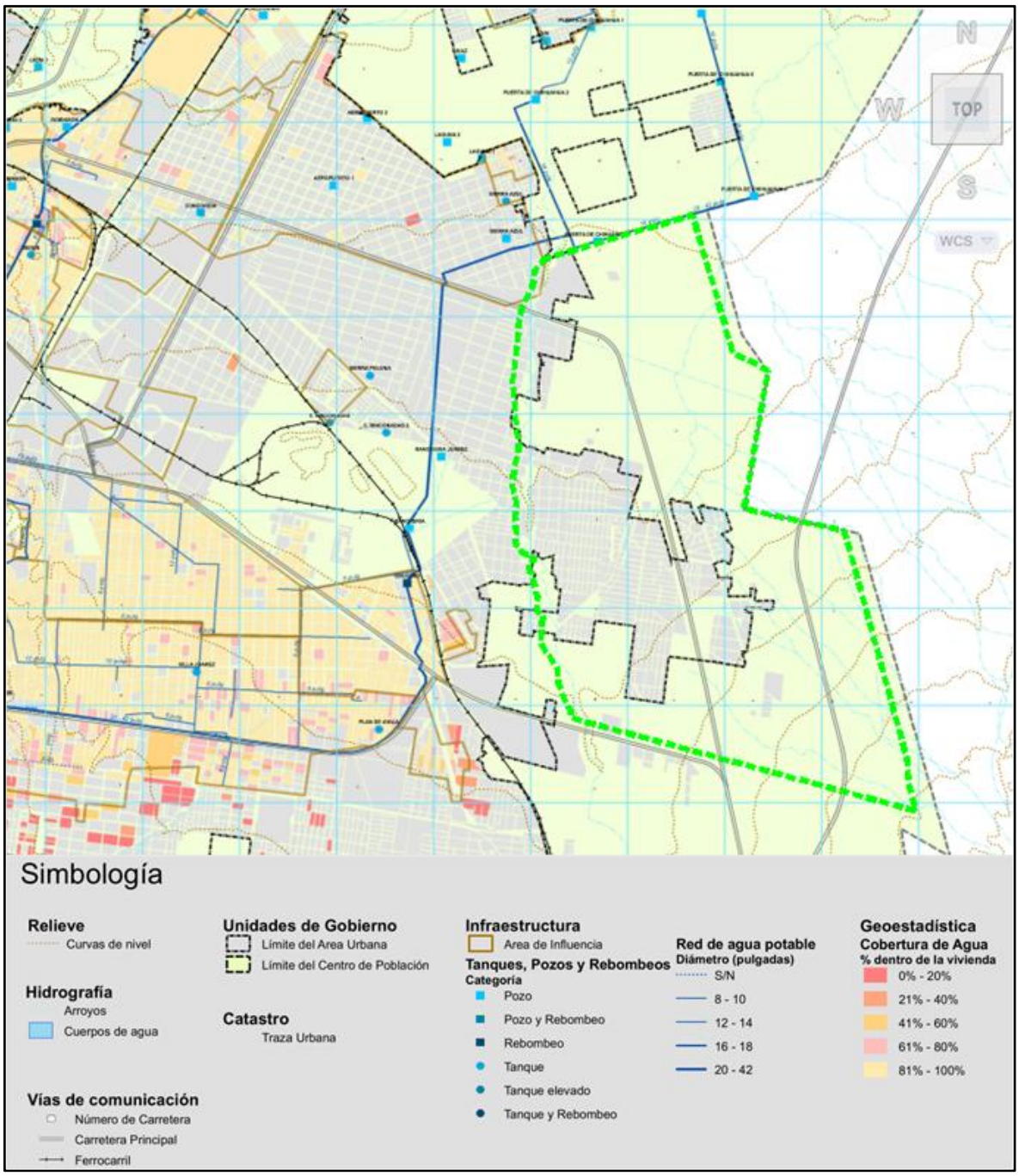


Imagen 20 Infraestructura Hidráulica. PDU 2040.

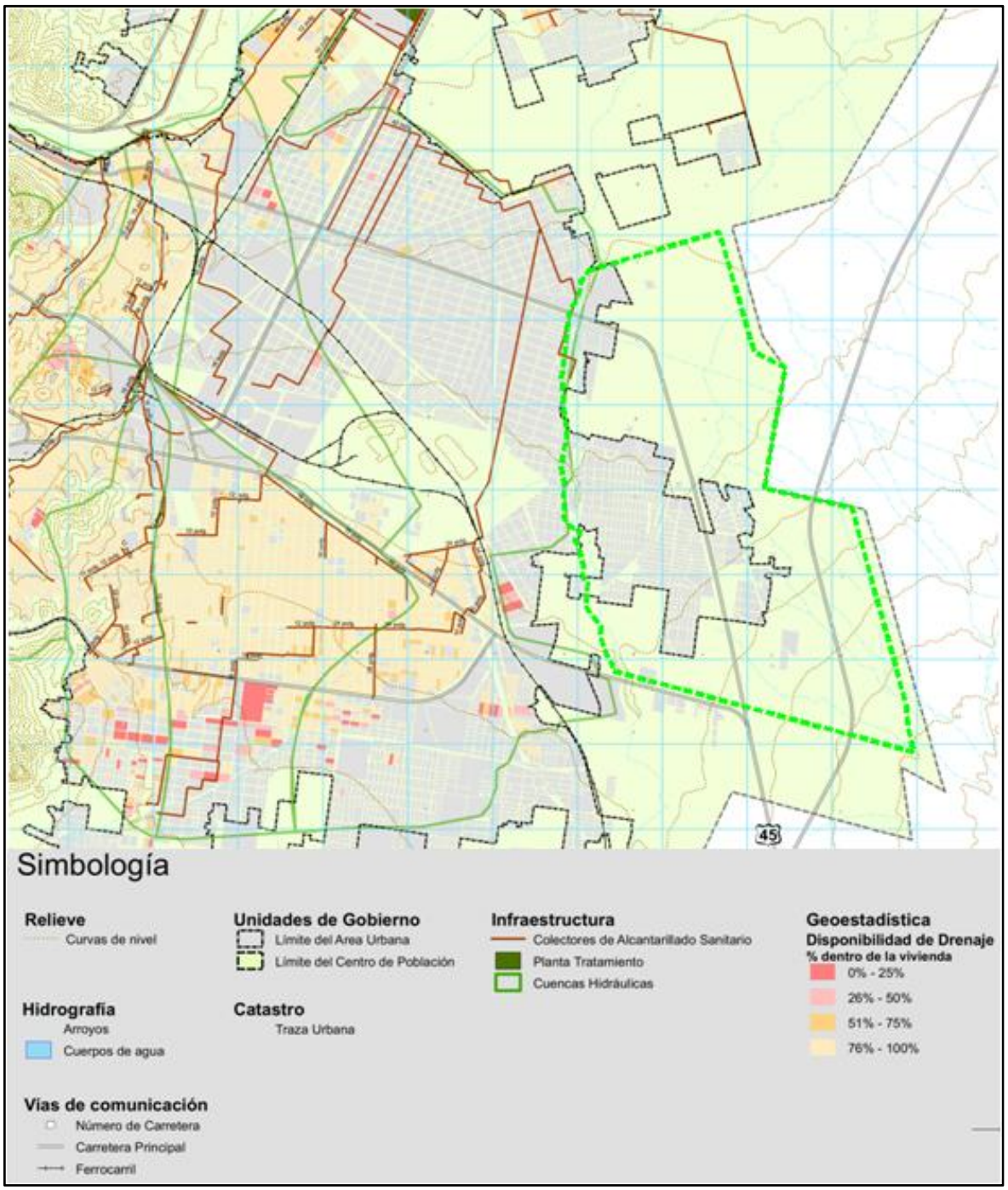


Imagen 21 Infraestructura Sanitaria. PDU 2040.

ENERGÍA ELÉCTRICA

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

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

IV.3 RIESGOS Y VULNERABILIDAD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por la naturaleza y actividad propuesta para el predio objeto del presente análisis (planta de almacenamiento), se constituye un nuevo elemento de riesgo. La mitigación de éste deberá establecerse de conformidad con la normatividad específica aplicable, misma que será condicionante para las siguientes fases del proyecto de ocupación, una vez que haya sido evaluado y aprobado el cambio solicitado.

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

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



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

[6] Atlas de Riesgo. IMPLAN.2009.



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



Imagen 24 Industria ladrillera. Elaboración propia.

V. SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO

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

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población establece usos de suelo para industria (alto y bajo impacto), habitacional, comercial y de servicios, generando una zona de usos mixtos complementarios entre sí. Para el caso concreto del polígono en estudio, se identifica un uso de suelo Habitacional con densidad H45, colindante a usos de Comercio y Servicios.

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

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

Dentro de la zona de estudio, como ya se mencionó se identifican otras plantas de almacenamiento de gas L.P., con capacidades que varían de 750 mil a 1 millón de litros base agua. Asimismo, allende al área de análisis, se tiene la presencia de instalaciones de almacenamiento y distribución de Petróleos Mexicanos (PEMEX) que almacena gasolina y dieses para el abasto no sólo de la ciudad sino del estado y la región.

De igual forma se identifica la planta de almacenamiento y distribución de Gas L. P. de la empresa Hidrogas de Chihuahua, S. A. de C. V.

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

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

Se considera por tanto que el objeto de este estudio de planeación urbana, básicamente consiste en la adecuación del uso desuelo Habitacional con densidad H45 a Industrial de Alto Impacto, con el fin de instalar una planta de almacenamiento de Gas L. P. con capacidad de 250 mil litros base agua, considerando que su ubicación es factible dados la baja ocupación del territorio y a que en la zona se encuentran ya establecidas empresas que operan el ramo del abasto de combustible gasificado. (Ver plano D8.0).

VI. NORMATIVO

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

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

OBJETIVOS

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

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

Lograr un crecimiento planeado y ordenado de nuestras ciudades.

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

Hacer efectivo un verdadero régimen de planeación urbana.

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

ESTRATEGIAS

Regionalización para ordenar las tareas de fomento al desarrollo urbano, designando a la ciudad de chihuahua como región centro-norte.

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

Impulso a centros de población estratégicas de nivel subregional.

Fomento a proyectos urbanos estratégicos.

Modernización institucional de la planeación y administración urbana estatal.

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

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

OBJETIVOS

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

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

ESTRATEGIAS

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

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

VI.3 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2013-2016

VISIÓN

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

MISIÓN

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

VALORES

- Sensibilidad social
- Respeto
- Honradez
- Actitud de servicio
- Calidad
- Lealtad
- Responsabilidad
- Eficiencia
- Transparencia

ESTRATEGIA

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

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

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

LÍNEAS DE ACCIÓN

Elaborar el Programa Parcial de los subcentros Surponiente y Suroriente.

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

Elaborar el Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana (ya en proceso).

Elaborar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

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

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

NORMAS DE CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

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

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, es una referencia obligada para la elaboración de planes parciales que se desarrollan para las diversas zonas de la ciudad. Este instrumento establece los criterios y lineamientos generales que deben seguirse para lograr un crecimiento ordenado, considerando a la ciudad en su conjunto.

VI.5 OBJETIVOS GENERALES

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

El objetivo general es lograr la adecuación del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del centro de Población Chihuahua, cambiando el uso de suelo Habitacional con densidad H45 a Industrial de Alto Impacto, estableciendo con claridad su estructura urbana, tomando en consideración todos los factores del sitio y propiciando un modelo de crecimiento acorde a las condiciones actuales de la localidad, consolidando eficientemente la zona normativa del presente estudio de planeación urbana con el resto del sector y la ciudad, que permita mejorar la imagen.

VI.6 OBJETIVOS PARTICULARES

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

a) regular el crecimiento urbano asegurando la adecuada utilización del suelo, siendo congruentes en la

localización de conjuntos habitacionales y fuentes de trabajo.

VI.7 NORMATIVIDAD DEL P.D.U.

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

DISTRIBUCIÓN Y DOSIFICACIÓN DE SUELO

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

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

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

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

Por tal, se deberá instrumentar un programa de incorporación de lotes baldíos conforme a un inventario de suelo y un programa de estímulos y castigos claramente definidos con el fin de desalentar la expansión urbana[7].

INTEGRACIÓN URBANA

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

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

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

TIITULO SEGUNGO DE LA ADMINISTRACIÓN URBANA

CAPITULO PRIMERO ACCIONES URBANAS

Artículo 13

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

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

Artículo18

La licencia de uso de suelo es un documento con valor oficial que expide la Dirección, previa solicitud del interesado, que autoriza un uso o destino específico dentro del centro de población, con base en la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, previo cumplimiento de los requisitos que se establecen en los formatos aprobados. Dicho documento será requerido para los casos que señala la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

TIITULO TERCERO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 64

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

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

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

Artículo 78

Los giros industriales en relación a su posibilidad de ubicación, insumos que

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

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

manejan y demandas de consumo, se dividen en varios tipos:

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

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

VI.10 NORMATIVIDAD EN MATERIA DE GAS

La siguiente normatividad es de estricta observancia para el predio objeto del presente análisis, y las acciones urbanas posteriores al cambio de uso de suelo solicitado a través de este instrumento, tendrán como condicionante el cumplimiento de lo aquí señalado, mediante la presentación de las autorizaciones correspondientes.

NOM – 001 – SEGD – 1996 Plantas de Almacenamiento para Gas L.P. Diseño y Construcción. (D.O.F. de fecha 12 de septiembre de 1997).

Esta norma tiene por objeto establecer los requisitos mínimos técnicos y de seguridad que se deben cumplir en el territorio nacional para el diseño y construcción de plantas de almacenamiento para Gas L.P.

Establece además que el predio donde se pretenda construir una planta, debe contar como mínimo con acceso consolidado que permita el tránsito seguro de vehículos. No debe haber líneas de alta tensión que crucen el predio ya sean aéreas o por ductos bajo tierra, ni tuberías de conducción de hidrocarburos ajenas a la planta. Los predios colindantes y sus construcciones deben estar libres de riesgos probables para la seguridad de la planta.

Asimismo, los predios ubicados al margen de carretera deben contar con carriles de aceleración y desaceleración, autorizados por las autoridades competentes o reglamentos aplicables.

5.1.2. Distancias mínimas de las tangentes de los tanques de almacenamiento a:

Elemento	Distancia en m.
Almacén de combustibles excepto otra planta de almacenamiento de Gas L.P.	100.00
Almacen de explosivos	100.00
Casa Habitación	100.00
Escuela	100.00
Hospital	100.00
Iglesia	100.00
Sala de espectáculos	100.00

5.1.3. El terreno de la planta debe tener las pendientes y los sistemas adecuados para desalojo de aguas pluviales.

Las zonas de circulación y estacionamiento deben tener como mínimo una terminación superficial consolidada y amplitud suficiente para el fácil y seguro movimiento de vehículos y personas.

NOM – 001 – SESH – 2014 Plantas de distribución de Gas l. P. Diseño, Construcción y Condiciones Seguras de Operación.

Esta norma tiene por objeto establecer las especificaciones técnicas mínimas de seguridad que se deben cumplir en el territorio nacional para el diseño, construcción y operación de las plantas de distribución de Gas L.P., en las cuales la temperatura mínima de operación no es inferior a 258.15 K (-15 °C), así como el procedimiento para la evaluación de la conformidad con esta Norma Oficial Mexicana.

Asimismo, en las plantas de distribución de Gas L.P., donde el o los recipientes de almacenamiento son compartidos con una estación de Gas L.P. para carburación, esta Norma Oficial Mexicana aplica hasta el punto de interconexión; en estos casos, el o los recipientes de almacenamiento formarán parte de la planta de distribución de Gas L.P., sin perjuicio de que la estación de Gas L.P. para carburación, deba cumplir en forma independiente, con los requisitos de la normativa que le resulte aplicable.

4.2.1.1. Requisitos del predio.

4.2.1.1.1. En las plantas de distribución de Gas L.P., donde el o los recipientes de almacenamiento son compartidos con una estación de Gas L.P. para carburación, esta Norma Oficial Mexicana aplica hasta el punto de interconexión; en estos casos, el o los recipientes de almacenamiento formarán parte de la planta de distribución de Gas L.P., sin perjuicio de que la estación de Gas L.P. para carburación, deba cumplir en forma independiente, con los requisitos de la normativa que le resulte aplicable.

4.2.1.1.2 La distancia mínima entre la tangente del recipiente de almacenamiento más cercano a elementos externos será la establecida en el numeral 4.2.1.26 del proyecto civil. La medición debe hacerse desde la tangente del recipiente de almacenamiento más cercano hasta la pared de la edificación del lugar de reunión.

4.2.1.1.3 Las distancias mínimas medidas conforme a los numerales 4.2.1.25.1, 4.2.1.25.2, 4.2.1.25.3, 4.2.1.25.4, 4.2.1.25.5, 4.2.1.25.6 y 4.2.1.26 de la norma de referencia, tendrán una tolerancia de 2%.

NOM – 009 – SESH – 2011 Recipientes para contener Gas L. P. tipo no transportables. Especificaciones y Métodos de Prueba.

Esta Norma Oficial Mexicana tiene por objeto establecer las especificaciones mínimas de diseño y fabricación de los recipientes sujetos a presión para contener Gas L.P., tipo no transportable, no expuestos a calentamiento por medios artificiales, destinados a plantas de almacenamiento, plantas de distribución, estaciones de Gas L.P. para carburación, instalaciones de aprovechamiento, depósitos de combustible para motores de combustión interna y depósitos para el transporte o distribución de Gas L.P. en auto-tanques, remolques y semirremolques. Asimismo, se incluyen los métodos de prueba que como mínimo deben

cumplir los recipientes no transportables materia de esta norma, así como el procedimiento de evaluación de la conformidad correspondiente.

4. Clasificación.

Los recipientes para contener Gas L.P. a que se refiere esta Norma Oficial Mexicana, de acuerdo a su uso y capacidad, se clasifican en los tipos siguientes:

Tipo A. Recipientes con capacidad nominal mayor a 5 000 y hasta 455 000 litros de agua, destinados a colocarse a la intemperie en plantas de distribución, estaciones de Gas L.P. para carburación e instalaciones de aprovechamiento. En el caso de los recipientes de forma esférica, la capacidad máxima será de 378 000 litros de agua.

Tipo B. Recipientes destinados a colocarse a la intemperie en instalaciones de aprovechamiento y estaciones de Gas L.P. para carburación, mismos que se dividen en,

Tipo B1. Con capacidad nominal de 100 a 1 000 litros de agua,

Tipo B2. Con capacidad nominal mayor a 1 000 y hasta 5 000 litros de agua.

Tipo C. Recipientes con capacidad máxima de 300 litros, para utilizarse como depósitos de combustible para motores de combustión interna que carburan a Gas L.P., mismos que se dividen en:

Tipo C1. Cuando los accesorios de control y seguridad se encuentran colocados en el cuerpo del recipiente;

Tipo C2. Cuando los accesorios de control y seguridad se encuentran colocados en cualquiera de las cabezas del recipiente, y

Tipo C3. Cuando los accesorios de control y seguridad se encuentren colocados tanto en el cuerpo como en cualquiera de las cabezas del recipiente.

Tipo D. Recipientes con capacidad máxima de 55 000 litros de agua, para el transporte o distribución de Gas L.P. en auto-tanques, remolques y semirremolques.

Tipo E. Recipientes esféricos con capacidad mayor a 378 000 litros de agua para temperatura ambiente.

Reglamento de Gas Licuado de Petróleo.

Este Reglamento tiene por objeto regular las Ventas de Primera Mano así como el Transporte, Almacenamiento y Distribución de Gas Licuado de Petróleo, actividades que podrán ser llevados a cabo, previo permiso, por los sectores social y privado, los que podrán construir, operar y ser propietarios de ductos, instalaciones y equipos, en los términos de las disposiciones contenidas en este ordenamiento, así como, en las disposiciones técnicas y de regulación que se expidan.

Las Ventas de Primera Mano, el Transporte, el Almacenamiento y la Distribución de Gas Licuado de Petróleo, son actividades de exclusiva jurisdicción federal, de conformidad con el artículo 9o. de la Ley Reglamentaria del Artículo 27 Constitucional en el Ramo del Petróleo. Únicamente el Gobierno Federal dictará las disposiciones técnicas, de seguridad y de regulación que las rijan.

VII. ESTRATEGIA

VII.1 ESTRATEGIA GENERAL

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

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

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

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

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

VII.2 POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO

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

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

LA DIVERSIFICACIÓN Y MEZCLA DE USOS DE SUELO

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

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

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

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

VII.2 USOS DE SUELO

El uso predominante circundante al área de aplicación es el Habitacional con densidad H45,Comercio y Servicios y Mixto Intenso, de acuerdo a lo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Cuarta Actualización; ya que la presente propuesta considera únicamente el cambio de uso de suelo para un predio, se conserva el entorno en las mismas condiciones que se señalan.

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

VII.3 ESTRUCTURA VIAL

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

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

Por lo que respecta a la vialidades locales, principalmente las que se ubican al interior de los asentamientos habitacionales,

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

cumplen la función de conducir el flujo vehicular proveniente de las vialidades primarias y secundarias, aún y cuando se encuentran a nivel de terracerías.

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

Sin embargo, será necesario modificar el camellón del Periférico Vicente Lombardo Toledano, para generar carriles de incorporación y desincorporación al predio. Para lo anterior se deberá presentar el proyecto geométrico de modificación validado por la autoridad competente, así como llevar a cabo la reposición de las especies arbustivas que se vean impactadas con tal acción de urbanización. Lo anterior de conformidad con lo que señale la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

La aportación de vehículos generado por el proyecto del presente estudio de planeación no representa volúmenes significativos. En cumplimiento con la normatividad urbana aplicable, al momento de presentar solicitud de acción urbana de edificación, será condicionante la presentación del estudio de impacto vial que genera la actividad específica del predio.

VII.4 INFRAESTRUCTURA

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

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

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

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

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

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

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

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

VII.5 SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

Como ya se mencionó, el predio tiene como objetivo alojar una actividad relacionada con el uso industrial de alto impacto. La propuesta es modificar el uso de suelo y generar las condicionantes necesarias para establecer la adecuada convivencia con los usos y giros colindantes.

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

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

VIII. INSTRUMENTAL

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

DICTAMEN DE IMPACTO URBANO Y AMBIENTAL

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

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

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

POLÍTICA FISCAL

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

IX. BIBLIOGRAFÍA

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma publicada DOF 09-08-2012.
- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua. Última reforma aplicada: Decreto 796-2012 II P.O. Periódico Oficial del Estado No. 70 del 01 de septiembre de 2012.
- Ley General de Asentamientos Humanos. Última reforma publicada DOF 09-04-2012.
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Última reforma publicada DOF 04-06-2012.
- Ley de Planeación del estado de Chihuahua. Última Reforma POE 2003.04.19/No.32.
- Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua. 2013
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua. Última Reforma DOF 04-06-2012.
- Código Municipal para el estado de Chihuahua. Última Reforma POE 2012.07.28/No.60.
- Plan de Desarrollo urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Cuarta Actualización. 2013
- Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la Ciudad de Chihuahua. 2009
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. 2013
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013
- Plan Estatal de Desarrollo 2010 – 2016.
- Plan Municipal de Desarrollo 2013 – 2016
- Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.
- NOM – 001 – SEDG – 1996 Plantas de Almacenamiento para Gas L. P. Diseño y Construcción
- NOM – SESH – 2014 Plantas de Distribución de Gas L. P. Diseño, Construcción y Condiciones Seguras en su Operación.
- NOM – 009 – SESH – 2011 Recipientes para Contener Gas L. P., Tipo no Transportable. Especificaciones y Métodos de Prueba,
- Reglamento de Gas Licuado de Petróleo.

X. CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

Ing. Gustavo Chávez Hagelsieb.

Delegado Federal en el Estado de Chihuahua

GOBIERNO DEL ESTADO

Lic. César Horacio Duarte Jáquez

Gobernador Constitucional del Estado

Lic. Mario Trevizo Salazar

Secretario General de Gobierno

Lic. Maurilio Ochoa Millán

Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología

GOBIERNO MUNICIPAL

Ing. Javier A. Garfio Pacheco

Presidente Municipal

Arq. Guillermo Humberto Monarrez Vota

Director de Desarrollo Urbano y Ecología

Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez

Subdirector de Programación Urbana

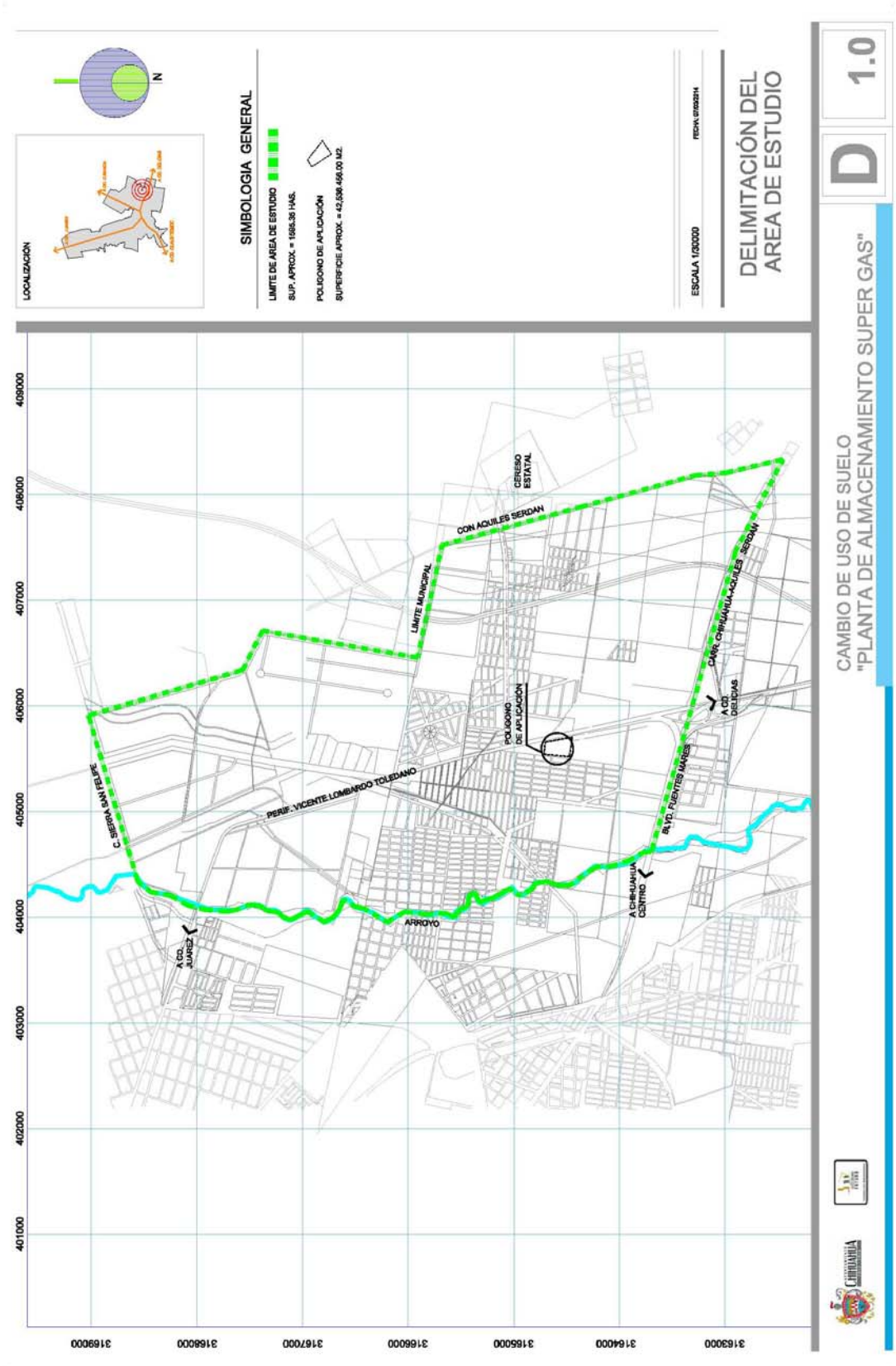
PROMOTOR:

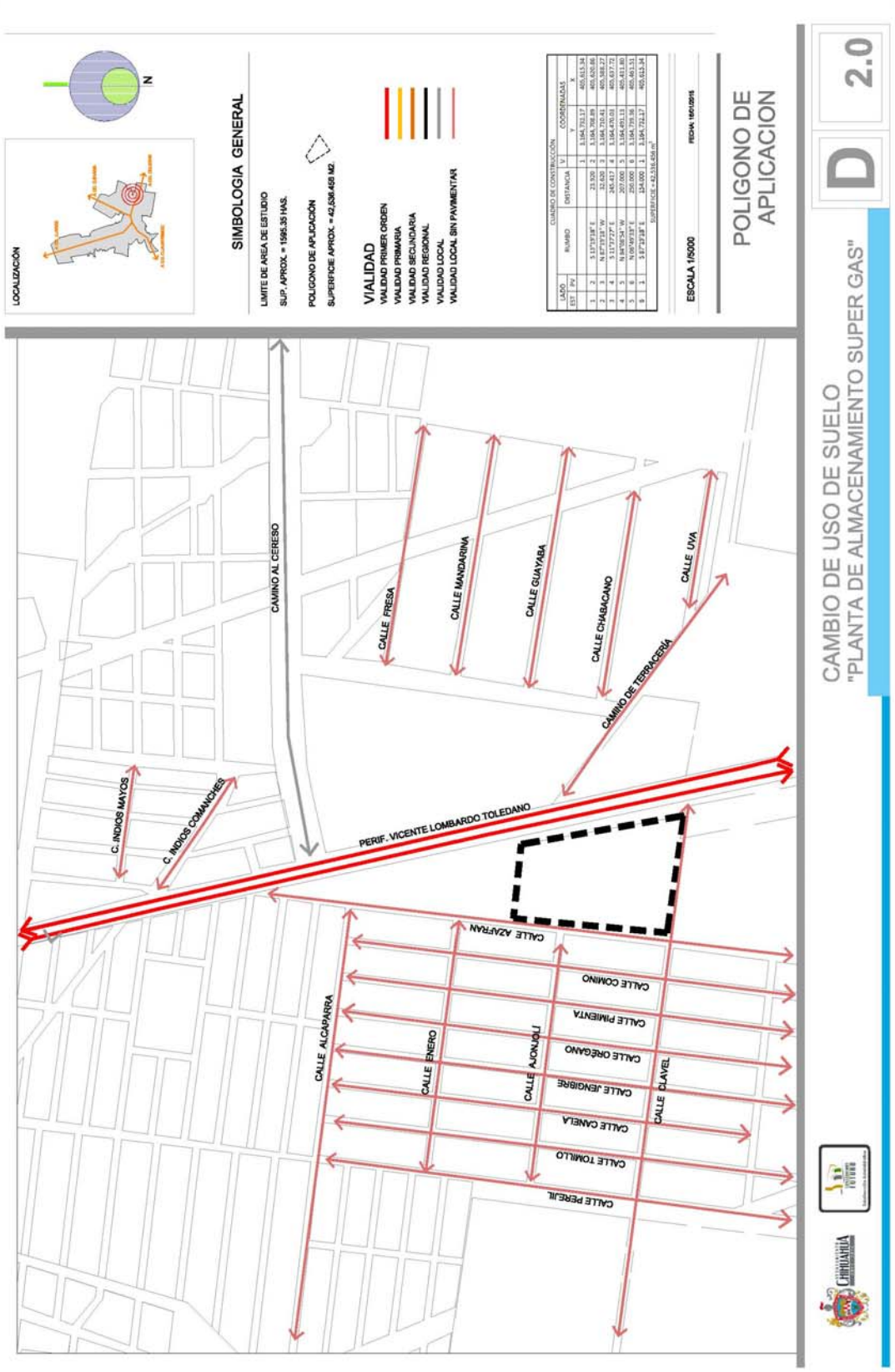
Distribuidora Chihuahuense de Gas, S. A. de C. V.

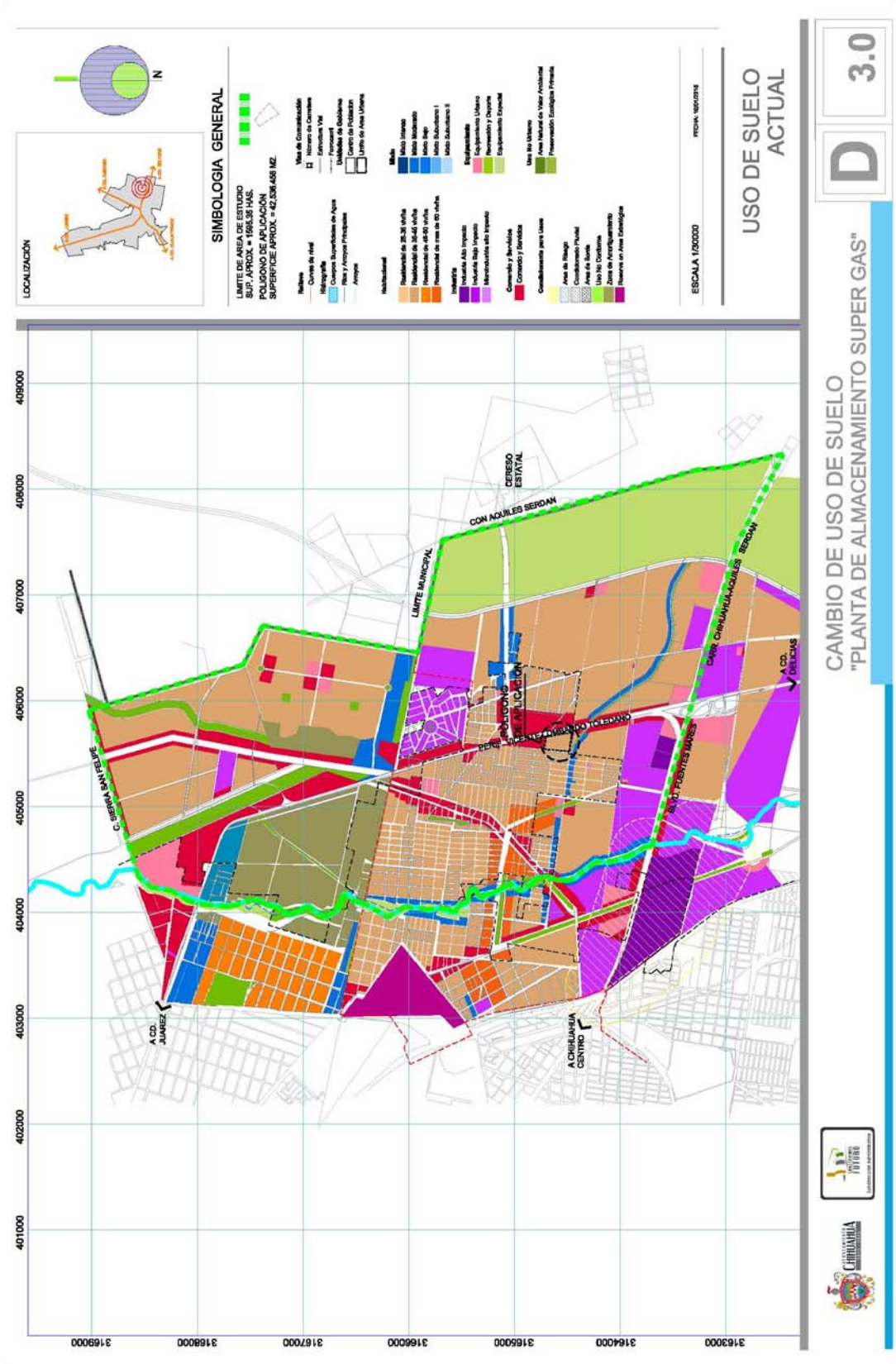
CONSULTOR:

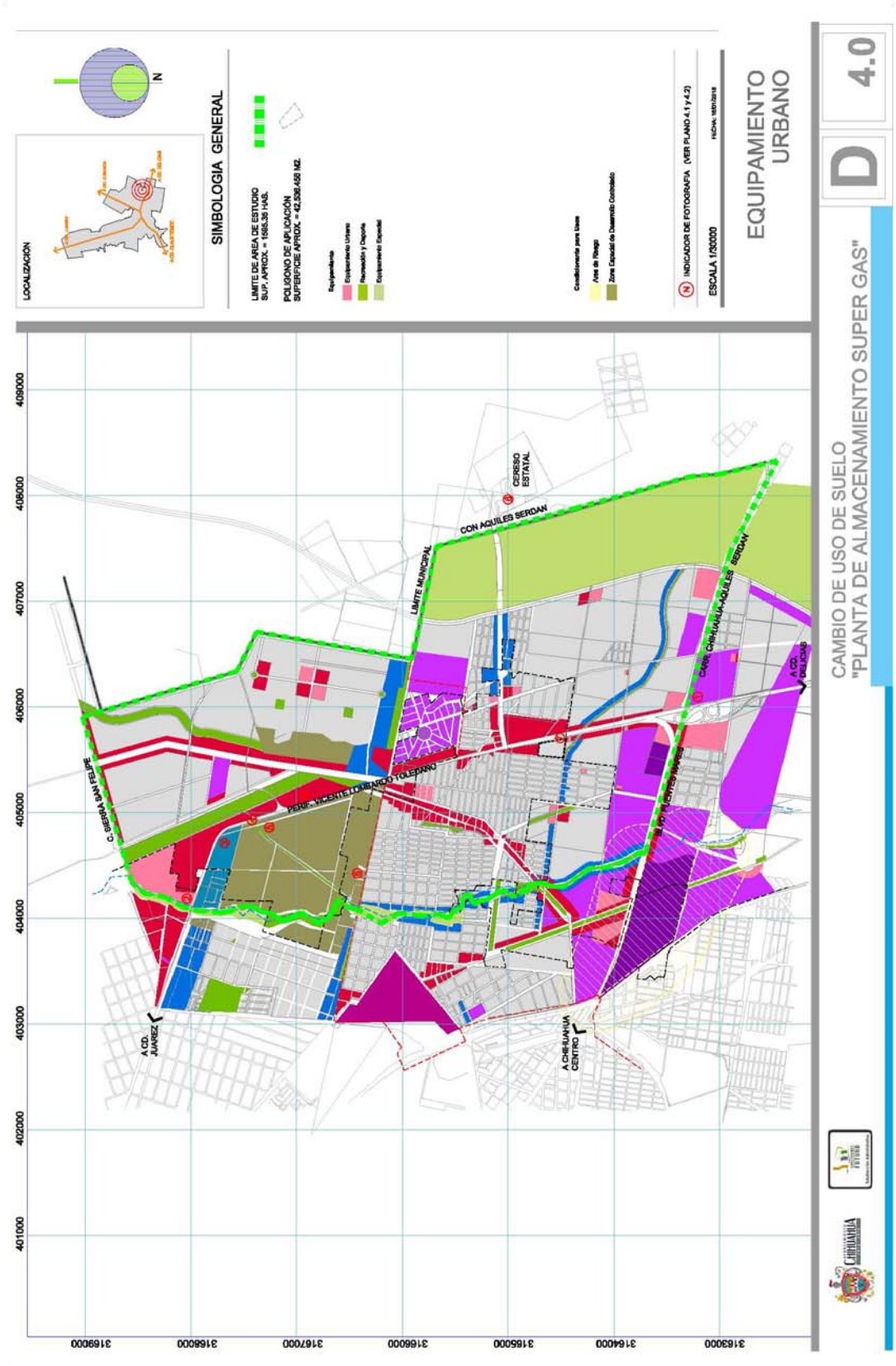
Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela
D.R.U. 002

XI. ANEXO GRÁFICO


DELIMITACIÓN DEL AREA DE ESTUDIO
ESCALA 1/30000
SIMBOLOGIA GENERAL
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 1695.35 HAS.
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 42,538,456.00 M2.
LOCALIZACIÓN
N
CAMBIO DE USO DE SUELO
"PLANTA DE ALMACENAMIENTO SUPER GAS"
D
1.0
CERESO ESTATAL
CON AQUILES SERDAN
LIMITE MUNICIPAL
POLIGONO DE APLICACION
CARR. CHIHUAHUA-AQUILES SERDAN
A CD. DELICIAS
C. SIERRA SAN FELIPE
PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO
BLVD. FUENTES MARES
A CHIHUAHUA CENTRO
ARROYO
A CD. JUAREZ
409000
408000
407000
406000
405000
404000
403000
402000
401000
3169000
3168000
3167000
3166000
3165000
3164000
3163000


LOCALIZACIÓN
N
SIMBOLOGIA GENERAL
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 1595.35 HAS.
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 42,538.458 M2.
VIALIDAD
VIALIDAD PRIMER ORDEN
VIALIDAD PRIMARIA
VIALIDAD SECUNDARIA
VIALIDAD REGIONAL
VIALIDAD LOCAL
VIALIDAD LOCAL SIN PAVIMENTAR
CUADRO DE CONSTRUCCIÓN
LADO EST PV RUMBO DISTANCIA V COORDENADAS Y X
1 2 S 13°13'18" E 23.500 1 2 3 4 5 6 1 1,964,763.17 1,964,708.89 1,964,710.41 1,964,457.15 1,964,453.13 1,964,756.36 1,964,762.17 465,643.34 465,620.86 465,588.27 465,589.63 465,831.03 465,863.51 465,643.34
2 3 N 87°19'18" W 32.600
3 4 N 87°19'18" W 242.117
4 5 N 34°37'34" W 207.001
5 6 N 06°49'18" E 250.000
6 1 S 87°19'18" E 134.000
SUPERFICIE = 42,538.458 m²
ESCALA 1/5000 FECHA: 16/01/2015
POLIGONO DE APLICACION
D 2.0
CAMBIO DE USO DE SUELO
"PLANTA DE ALMACENAMIENTO SUPER GAS"
CAMINO AL CERESO
CALLE FRESA
CALLE MANDARINA
CALLE GUAYABA
CALLE CHABACANO
CALLE UVA
CAMINO DE TERRACERÍA
C. INDIOS MAYOS
C. INDIOS COMANCHES
PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO
CALLE AZAFRÁN
CALLE COMINO
CALLE PIMIENTA
CALLE ORÉGANO
CALLE JENGIBRE
CALLE CANELA
CALLE TOMILLO
CALLE PEREJIL
CALLE ALCAPARRA
CALLE ENERO
CALLE AJONJOLÍ
CALLE CLAVEL


USO DE SUELO ACTUAL
SIMBOLOGIA GENERAL
LOCALIZACIÓN
ESCALA 1/30000
CAMBIO DE USO DE SUELO
"PLANTA DE ALMACENAMIENTO SUPER GAS"
D
3.0
CERESO ESTATAL
CON AQUILES SERDAN
LIMITE MUNICIPAL
POLIGONO DE APLICACION
CARR. CHIHUAHUA-AQUILES SERDAN
A CD. DELICIAS
A CD. JUAREZ
A CHIHUAHUA CENTRO
C. SIERRA SAN PEDRO
401000
402000
403000
404000
405000
406000
407000
408000
409000
3163000
3164000
3165000
3166000
3167000
3168000
3169000


LOCALIZACIÓN
N
SIMBOLOGIA GENERAL
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 1585.35 HAS.
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 42,536,456 M2.
Equipamiento
Equipamiento Urbano
Recreación y Deporte
Equipamiento Especial
Condicionantes para Usos
Area de Riesgo
Zona Especial de Desarrollo Controlado
INDICADOR DE FOTOGRAFIA (VER PLANO 4.1 y 4.2)
ESCALA 1/50000
EQUIPAMIENTO URBANO
D
4.0
CAMBIO DE USO DE SUELO
"PLANTA DE ALMACENAMIENTO SUPER GAS"
CERESO ESTATAL
CON AQUILES SERDAN
LIMITE MUNICIPAL
CARR. CHIHUAHUA-AQUILES SERDAN
A CD. DELICIAS
C. SIERRA SAN FELIPE
PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO
A CD. JUAREZ
A CHIHUAHUA CENTRO
409000
408000
407000
406000
405000
404000
403000
402000
401000
3169000
3168000
3167000
3166000
3165000
3164000
3163000



1 EQUIPAMIENTO RECREATIVO PUERTA DE CHIHUAHUA.



2 RASTRO TIPO TIF SOBRE PERIFÉRICO VICENTE LOMBARDO TOLEDANO.



3 GASOLINERA UBICADA EN PERIFERICO LOMBARDO TOLEDANO.



4 SALIDA A CENALTEC POR PERIF. LOMBARDO TOLEDANO.



5 ASISTENCIA VIAL SOBRE PERIFERICO LOMBARDO TOLEDANO.



6 CENTRO RECREATIVO UBICADO DENTRO DEL AREA DE ESTUDIO.



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



8 CENTRO DE REHABILITACIÓN SOCIAL (CERESO).



9 GASOLINERA DE RECIENTRE CONSTRUCCIÓN.

LOCALIZACIÓN



N

SIMBOLOGIA GENERAL

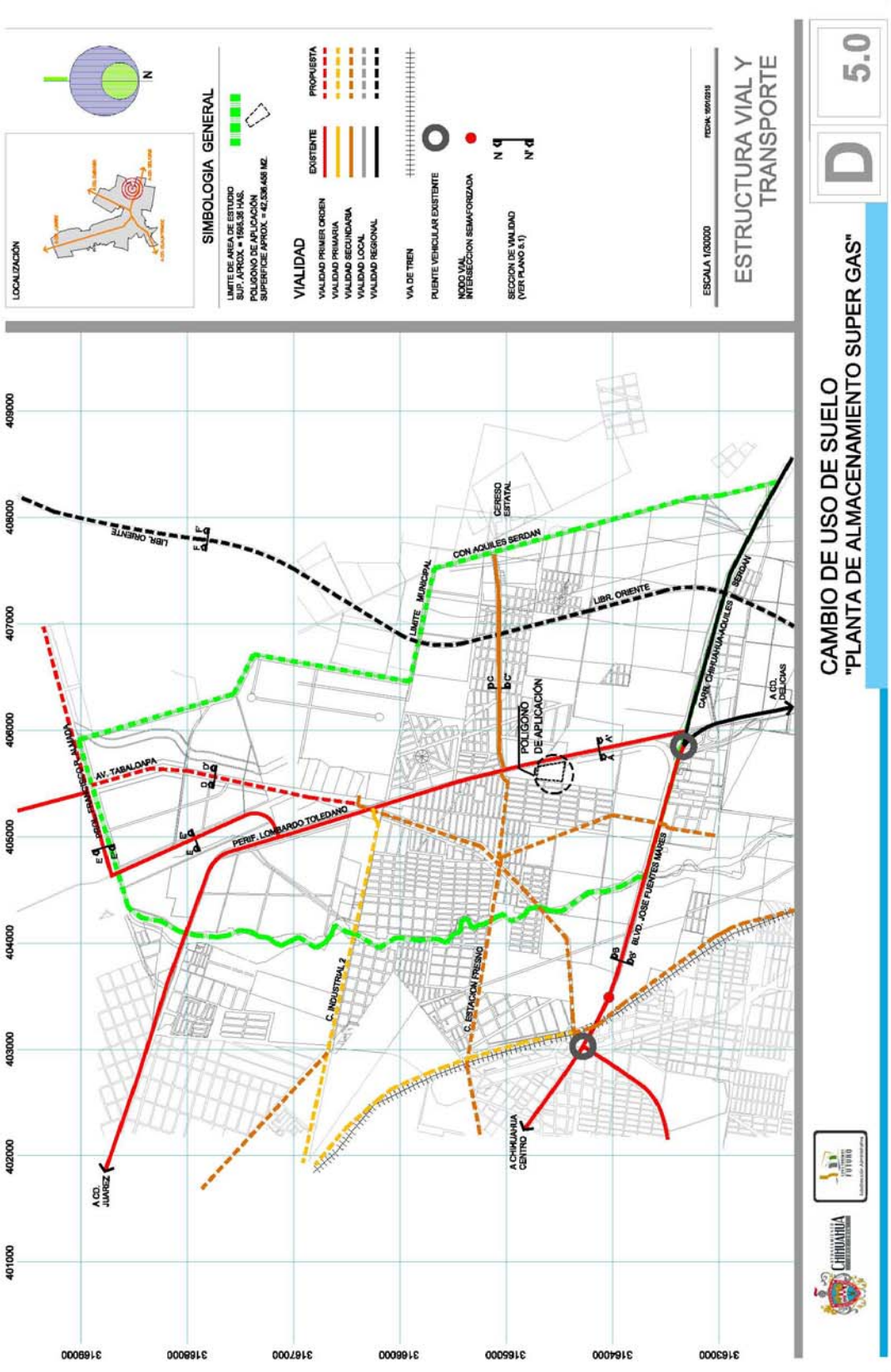
N INDICADOR DE FOTOGRAFIA (VER PLANO 4.0)

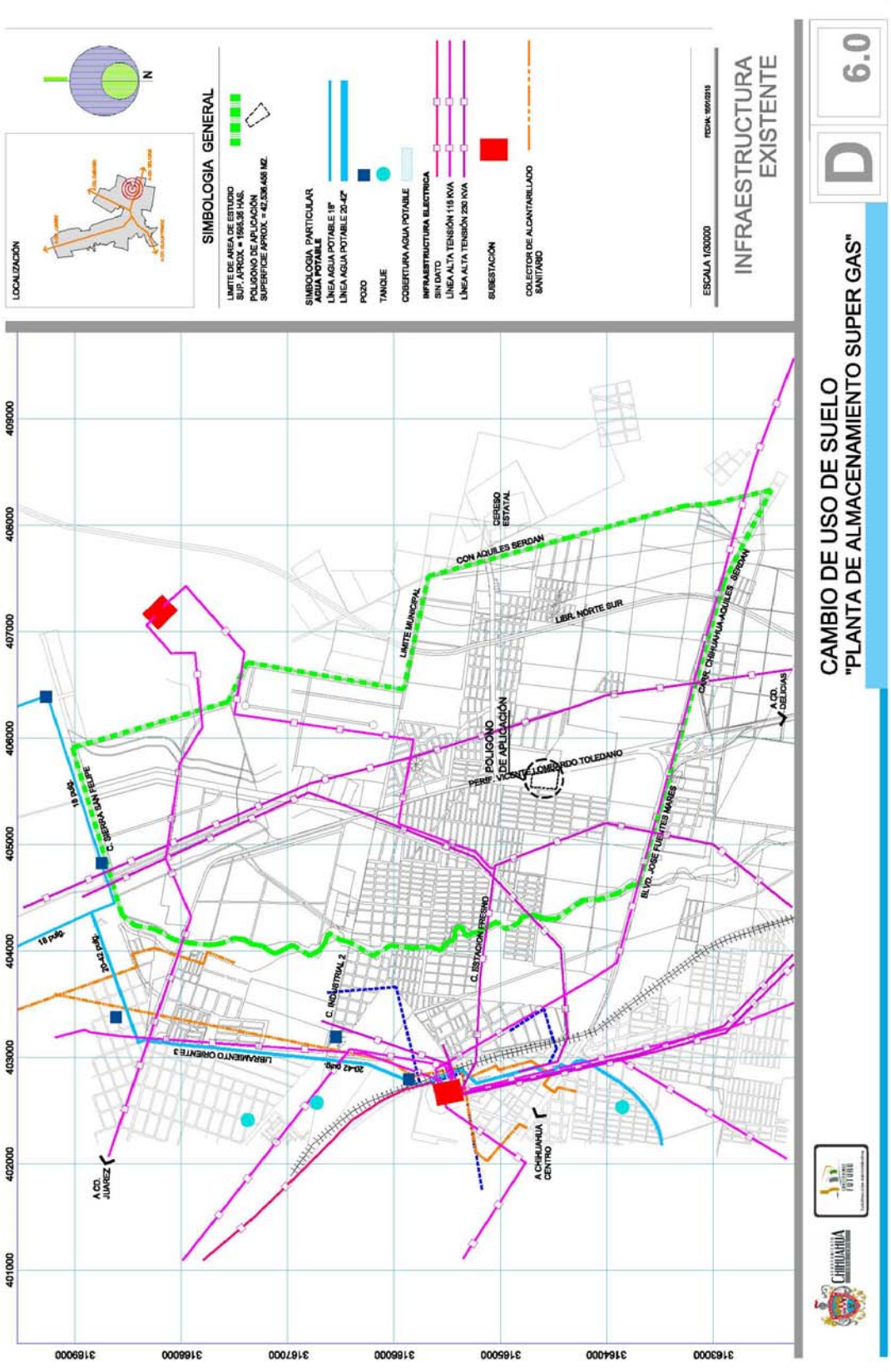
ESCALA S/E FECHA: 15/001/2015

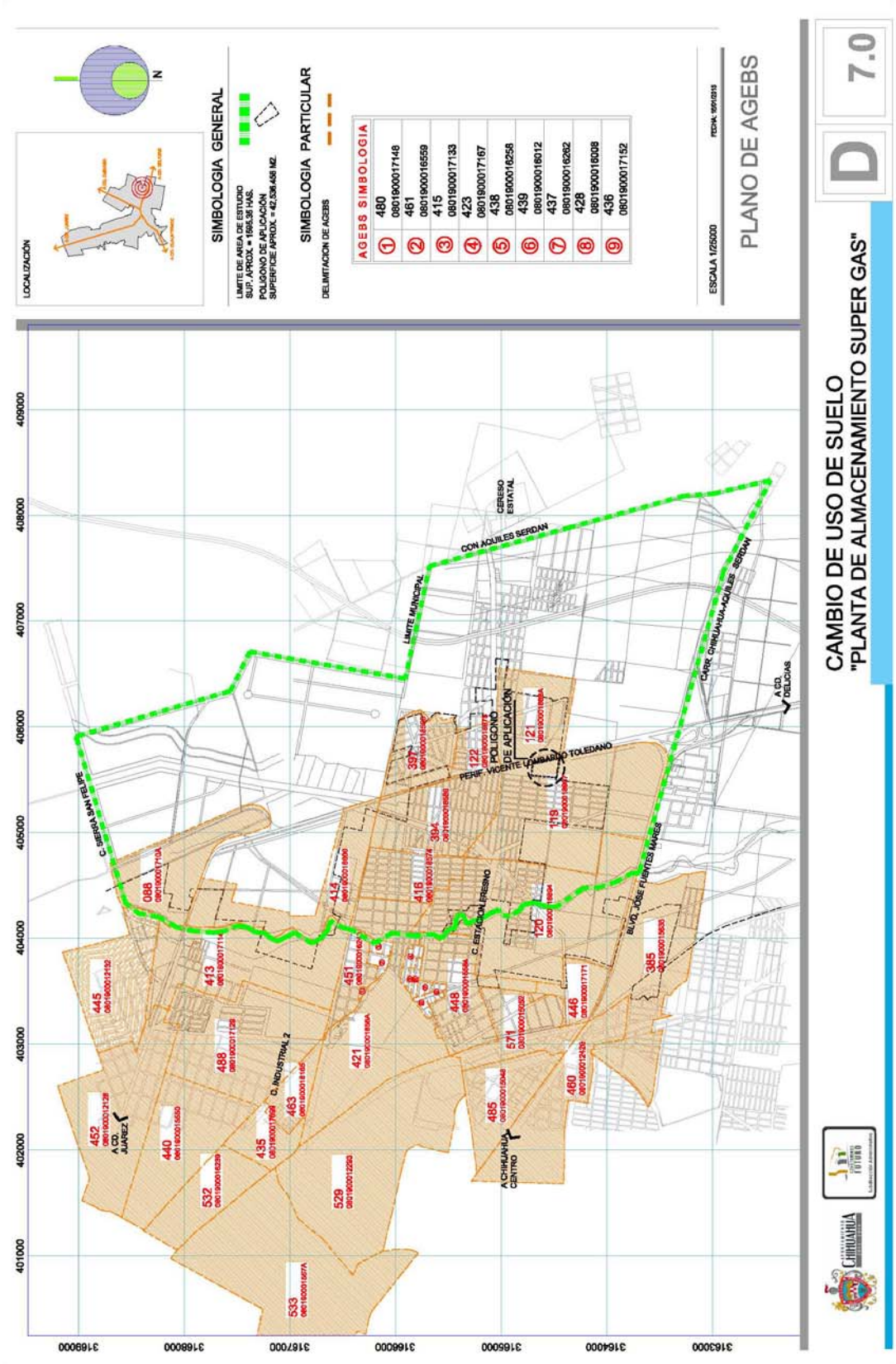
EQUIPAMIENTO URBANO

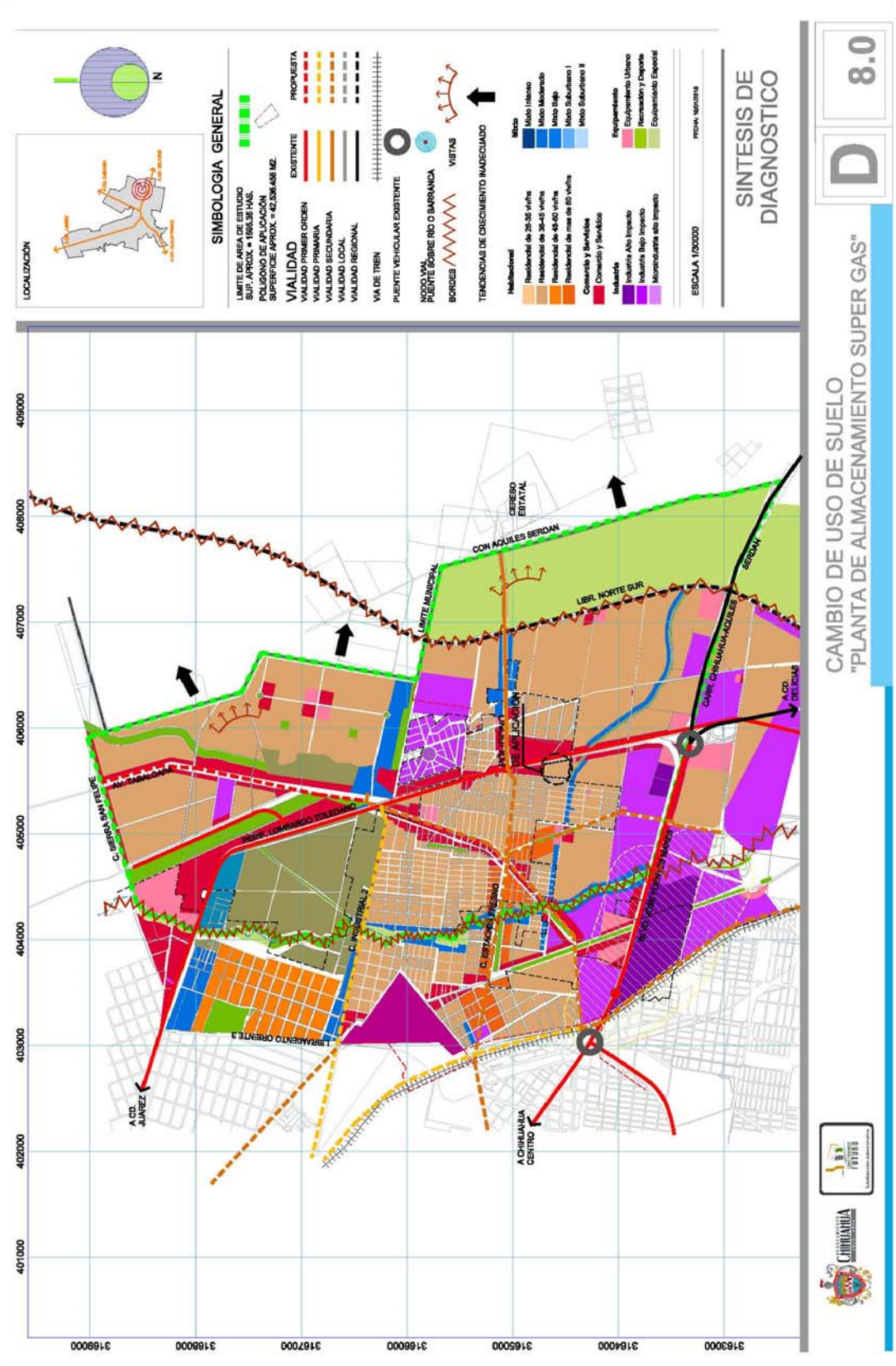
CAMBIO DE USO DE SUELO
"PLANTA DE ALMACENAMIENTO SUPER GAS"

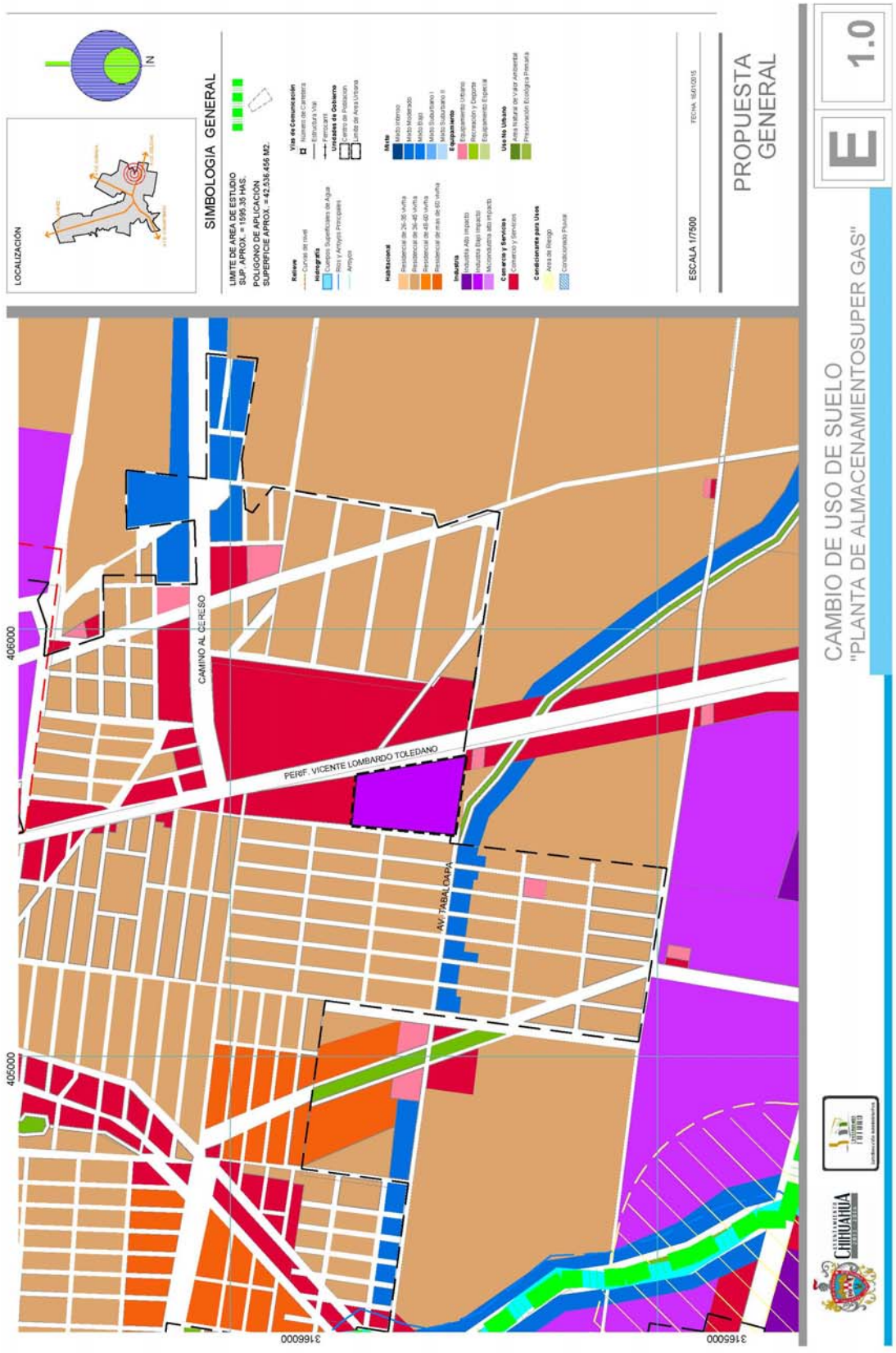
D 4.1


LOCALIZACIÓN
SIMBOLOGIA GENERAL
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO SUP. APROX. = 1566.36 HAS.
POLIGONO DE APLICACIÓN SUPERFICIE APROX. = 42,536.456 M2.
VIALIDAD
EXISTENTE
PROPUESTA
VIALIDAD PRIMER ORDEN
VIALIDAD PRIMARIA
VIALIDAD SECUNDARIA
VIALIDAD LOCAL
VIALIDAD REGIONAL
VIA DE TREN
PUENTE VEHICULAR EXISTENTE
NODO VIAL INTERSECCION SEMAFORIZADA
SECCION DE VIALIDAD (VER PLANO 5.1)
ESCALA 1/30000
FECHA: 05/01/2015
ESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE
D
5.0
CAMBIO DE USO DE SUELO
"PLANTA DE ALMACENAMIENTO SUPER GAS"
LIBR. ORIENTE
CERESO ESTATAL
CON AQUILES SERDAN
LIMITE MUNICIPAL
AV. TABALOAPA
PERIF. LOMBARDO TOLEDANO
POLIGONO DE APLICACIÓN
CARR. CHIHUAHUA-AQUILES SERDAN
A CD. DELICIAS
BLVD. JOSE FUENTES MARES
C. INDUSTRIAL 2
C. ESTACION FRESNO
A CHIHUAHUA CENTRO
A CD. JUAREZ
409000
408000
407000
406000
405000
404000
403000
402000
401000
3169000
3168000
3167000
3166000
3165000
3164000
3163000


CAMBIO DE USO DE SUELO
"PLANTA DE ALMACENAMIENTO SUPER GAS"
D
6.0
INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
ESCALA 1/30000
SIMBOLOGIA GENERAL
LOCALIZACIÓN
N
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 1566.36 HAS.
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 42,536.456 M2.
SIMBOLOGIA PARTICULAR
AGUA POTABLE
LÍNEA AGUA POTABLE 18"
LÍNEA AGUA POTABLE 20-42"
POZO
TANQUE
COBERTURA AGUA POTABLE
INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
SIN DATO
LÍNEA ALTA TENSIÓN 115 KVA
LÍNEA ALTA TENSIÓN 230 KVA
SUBESTACIÓN
COLECTOR DE ALCANTARILLADO SANITARIO
CERESO ESTATAL
CON AQUILES SERDAN
LIBR. NORTE SUR
LIMITE MUNICIPAL
POLIGONO DE APLICACIÓN
PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO
CARR. CHIHUAHUA-AQUILES SERDAN
A CD. DELICIAS
BLVD. JOSE FUENTES MARES
C. ESTACION FRESNO
C. INDUSTRIAL 2
LIBRAMIENTO ORIENTE 3
C. SIERRA SAN PEDRO
18 pulg.
20-42 pulg.
A CD. JUAREZ
A CHIHUAHUA CENTRO
409000
408000
407000
406000
405000
404000
403000
402000
401000
3169000
3168000
3167000
3166000
3165000
3164000
3163000


LOCALIZACIÓN
N
SIMBOLOGIA GENERAL
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO SUP. APROX. = 1595.36 HAS.
POLIGONO DE APLICACIÓN SUPERFICIE APROX. = 42,536.456 M2.
SIMBOLOGIA PARTICULAR
DELIMITACION DE AGEBS
AGEBS SIMBOLOGIA
① 480 0801900017148
② 461 0801900016559
③ 415 0801900017133
④ 423 0801900017167
⑤ 438 0801900016258
⑥ 439 0801900016012
⑦ 437 0801900016262
⑧ 428 0801900016008
⑨ 436 0801900017152
ESCALA 1/25000
FECHA: 09/10/2015
PLANO DE AGEBS
D
7.0
CAMBIO DE USO DE SUELO
"PLANTA DE ALMACENAMIENTO SUPER GAS"
C. SIERRA SAN FELIPE
LIMITE MUNICIPAL
CON AQUILES SERDAN
CERESO ESTATAL
POLIGONO DE APLICACIÓN
PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO
CARR. CHIHUAHUA-AQUILES SERDAN
A CD. DELICIAS
C. ESTACION ERESMO
BLVD. JOSE FUENTES MARES
C. INDUSTRIAL 2
A CD. JUAREZ
A CHIHUAHUA CENTRO
401000
402000
403000
404000
405000
406000
407000
408000
409000
316900
316800
316700
316600
316500
316400
316300


SINTESIS DE DIAGNOSTICO
SIMBOLOGIA GENERAL
LOCALIZACIÓN
VIALIDAD
EXISTENTE
PROPUESTA
VIALIDAD PRIMER ORDEN
VIALIDAD PRIMARIA
VIALIDAD SECUNDARIA
VIALIDAD LOCAL
VIALIDAD REGIONAL
VIA DE TREN
PUENTE VEHICULAR EXISTENTE
NODO VIAL
PUENTE SOBRE RÍO O BARRANCA
BORDES
VISTAS
TENDENCIAS DE CRECIMIENTO INADECUADO
Habitacional
Mixto
Equipamiento
Industria
ESCALA 1/30000
CAMBIO DE USO DE SUELO
"PLANTA DE ALMACENAMIENTO SUPER GAS"
D
8.0
LIMITE MUNICIPAL
CERRO ESTATAL
CON AQUILES SERDAN
LIBR. NORTE SUR
CARR. CHIHUAHUA-AQUILES SERDAN
A CD. DELICIAS
A CD. JUAREZ
A CHIHUAHUA CENTRO
LIBRAMIENTO ORIENTE 3
409000
408000
407000
406000
405000
404000
403000
402000
401000
3169000
3168000
3167000
3166000
3165000
3164000
3163000


LOCALIZACIÓN
N
SIMBOLOGIA GENERAL
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 1595.35 HAS.
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 42,336,456 M2.
Relieve
Curvas de nivel
Hidrografía
Cuerpos Superficiales de Agua
Ríos y Arroyos Principales
Arroyos
Vías de Comunicación
Nudos de Carretera
Estructura Vial
Unidades de Gobierno
Centro de Población
Límite de Area Urbana
Habitacional
Residencial de 26-30 viv/ha
Residencial de 34-40 viv/ha
Residencial de 48-60 viv/ha
Residencial de mas de 60 viv/ha
Industria
Industria Alto Impacto
Industria Bajo Impacto
Microindustria alto impacto
Comercios y Servicios
Comercio y Servicios
Condicionantes para Usos
Area de Riesgo
Condicionado Fluvial
Mixto
Mixto Intenso
Mixto Moderado
Mixto Bajo
Mixto Suburbano I
Mixto Suburbano II
Equipamiento
Equipamiento Urbano
Recreación y Deporte
Equipamiento Especial
Uso No Urbano
Area Natural de Valor Ambiental
Preservación Ecológica Forestal
ESCALA 1/7500
FECHA: 16/01/2015
PROPUESTA GENERAL
CAMBIO DE USO DE SUELO
"PLANTA DE ALMACENAMIENTOSUPER GAS"
E
1.0
CAMINO AL CERESO
PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO
AV. TABALOAPA
406000
405000
3166000
3165000