

*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 21 de noviembre de 2015.

No. 93

Folleto Anexo

ACUERDO No. 085

**“Estudio Técnico para el Cambio de Uso
de Suelo Colonia Unidad Proletaria”**

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:

ACUERDO 085

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 24 de septiembre de 2015, mediante el cual se autoriza el estudio de planeación urbana denominado "Estudio Técnico para el Cambio de Uso de Suelo Colonia Unidad Proletaria", en un polígono con superficie de 8,000.00 metros cuadrados, ubicado sobre la calle Lateral La Canoa, antes de la Prolongación Vicente Suárez de la Colonia Unidad Proletaria de esta ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Primaria a Comercio y Servicios.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los 04 días del mes de noviembre 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. 18/15**

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 24 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2015, DENTRO DEL PUNTO NÚMERO DOCE DEL ORDEN DEL DÍA, A LA LETRA SE ASIENTA LO SIGUIENTE:

PARA DESAHOJAR ESTE PUNTO, EL LICENCIADO SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, OTORGA EL USO DE LA PALABRA A LA REGIDORA CARMEN ROCÍO GONZÁLEZ ALONSO, A FIN DE QUE DÉ LECTURA AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS REGIDORES QUE INTEGRAN LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, RESPECTO DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. MIGUEL ÁNGEL BECERRA PRIETO, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA DISTRIBUIDOR ANBEC S.A. DE C.V., PARA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADA "ESTUDIO TÉCNICO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO COLONIA UNIDAD PROLETARIA". AL CONCLUIR LA LECTURA DEL DICTAMEN, SE SOMETE A CONSIDERACIÓN DEL PLENO PARA SU APROBACIÓN, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 22 Y 24 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA; 12, 30, 66 Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, SE TOMÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EL SIGUIENTE:

ACUERDO

PRIMERO.- ES PROCEDENTE LA ACCIÓN URBANA SOLICITADA POR EL C. MIGUEL ÁNGEL BECERRA PRIETO, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE DISTRIBUIDOR ANBEC S.A. DE C.V., Y EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, DE CONFORMIDAD CON EL ACUERDO TOMADO POR LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO EN SU SESIÓN NO. 39, VERIFICADA CON FECHA 19 DE AGOSTO DEL AÑO 2015, COMO PROCEDENTE.

SEGUNDO.- SE AUTORIZA EL ESTUDIO DENOMINADO "ESTUDIO TÉCNICO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO COLONIA UNIDAD PROLETARIA", EN UN POLÍGONO CON SUPERFICIE DE 8,000.00 METROS CUADRADOS, UBICADO SOBRE LA CALLE LATERAL LA CANOA, ANTES DE LA PROLONGACIÓN VICENTE SUÁREZ DE LA COLONIA UNIDAD PROLETARIA, DE ESTA CIUDAD. SE PROPONE LLEVAR EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA PRIMARIA A COMERCIO Y SERVICIOS.

TERCERO.- REMÍTASE AL EJECUTIVO DEL ESTADO PARA SU PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 53 FRACCIÓN VII DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

SE AUTORIZA Y FIRMA LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE 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 instrumento de Estudio de Planeación Urbana denominado **“Estudio Técnico para el Cambio de Uso de Suelo Colonia Unidad Proletaria”**, formulado por el C. Miguel Ángel Becerra Prieto, en su carácter de apoderado legal de Distribuidor ANBEC S.A. DE C.V., en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un polígono con superficie de **8,000.00 metros cuadrados**, ubicado en la Calle Lateral La Canoa, antes de la prolongación Vicente Suarez de la Colonia Unidad Proletaria, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Primaria a Comercio y Servicios.

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha **7 de abril del 2015**, presentado por el C. Miguel Ángel Becerra Prieto, en su carácter de Representante Legal de Distribuidor ANBEC S.A. DE C.V., solicitó a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal la Aprobación Técnica del Proyecto Estudio de Planeación Urbana denominado **“Estudio Técnico para el Cambio de Uso Suelo Colonia Unidad Proletaria”**, que contempla como objetivo el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Primaria a Comercio y Servicios, del predio ubicado en la Calles Lateral La Canoa, antes de la prolongación Vicente Suarez de la Colonia Unidad Proletaria, de esta ciudad, con una superficie de **8,000.00 metros cuadrados**.

SEGUNDO.- Que mediante **OFICIO NO. 144/2015**, de fecha **08 de mayo del 2015**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Contraloría Jurídica Municipal, mostrarse en el tablero de avisos del Municipio de Chihuahua la notificación anexa al oficio descrito anteriormente, por un plazo de 30 días.

TERCERO.- Integrándose el expediente con los siguientes documentos:

1. **Solicitud** de fecha 07 de abril del año 2015;
2. **Copia** del Acta de la **Sesión No. 39**, de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano verificada con fecha 19 de agosto del año 2015 donde dicho cuerpo colegiado consideró como procedente la solicitud planteada;
3. **Copia** de la Factibilidad del servicio de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Agua Recuperada mediante los Oficios Números **P.J.P.I.P. 54/2015**, expedido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de fecha 10 de marzo del 2015;
4. **Copia** del Oficio Presupuesto de Obra expedido por la Comisión Federal de Electricidad mediante Oficio Número **2991/2014**, de fecha 17 de diciembre del 2014;

5. **Copia Certificada** de la Escritura Pública No. 22,208, de fecha 20 de diciembre del año 2013, ante el LIC. Oviedo Baca García, Notario Público No. 15, ante quien comparecen los señores TRINIDAD CARRILLO GONZÁLEZ y JOSÉ ANTONIO CARRILLO GONZÁLEZ, como la parte Vendedora, y por la otra parte Distribuidor ANBEC, S.A de C.V., como la parte compradora, respecto de los inmuebles identificados como la Fracción I de la finca ubicada en la Calle Prolongación Vicente Suárez, de la Colonia Unidad Proletaria, con una superficie de 4,000.00 metros cuadrados y Fracción II de la finca ubicada en la Calle Prolongación Vicente Suárez, de la Colonia Unidad Proletaria, con una superficie de 4,000.00 metros cuadrados, de esta ciudad, instrumentos inscritos bajo los números de registro No. 104, a folios 105, del volumen 5443 y No. 105, a folios 106, del volumen 5443, de la sección primera del Registro Público de la Propiedad y del Notariado para este Distrito Judicial Morelos;
6. **Copia Certificada** de la Escritura Pública No. 27,121, de fecha 30 de mayo del año 2003, ante el LIC. Armando Herrera Acosta, Notario Público No. 12, ante quien comparecen los señores MARGARITA PRIETO RUIZ DE BECERRA, PATRICIA BECERRA PRIETO, MIGUEL ANGEL BECERRA PRIETO, Y ARACELY BECERRA PRIETO, con el fin de constituir una sociedad anónima de capital variable, que se denominará DISTRIBUIDOR ANBEC, instrumento inscritos bajo los números de registro No. 36, a folios 67, del volumen 202, No. 37, a folios 69, del volumen 202, y No. 38, a folios 72, del volumen 202, de la sección de comercio del Registro Público de la Propiedad y del Notariado para este Distrito Judicial Morelos;
7. **Dictamen**, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, mediante oficio **No. 2662/2015**, de fecha 04 de septiembre del 2015, en cual se solicita la aprobación para el denominado **“Estudio Técnico para el Cambio de Uso de Suelo Colonia Unidad Proletaria”**;
8. **Cuadernillos** que contienen el mencionado plan (4);
9. **Disco magnético (Cd)**, del instrumento de planeación (2);
10. **Copias** de los Certificados de Pago del impuesto predial emitidos por la Tesorería Municipal, con los números 2382763 y 2382764;
11. **Oficio No. 112/2015**, de fecha 15 de abril del año 2015, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación al Instituto Municipal de Planeación;
12. **Oficio No. 146/2015**, de fecha 08 de mayo del año 2015, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se envía el estudio de planeación a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano;
13. **Oficio No. 144/2015**, de fecha 08 de mayo del año 2015, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se solicita apoyo a la Contraloría Jurídica, para publicar en el tablero de anuncios del Municipio de Chihuahua, la notificación anexa al oficio por un plazo de 30 días naturales;

14. **Oficio No. CJ-0673/2015**, de fecha 12 de mayo del año 2015, expedido por la Contraloría Jurídica, donde se le informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que fue colocada la notificación anexa al oficio 144/2015, respecto del estudio de planeación urbana "Estudio Técnico para el Cambio de Uso Suelo Colonia Unidad Proletaria", en los Tableros de Avisos de la Presidencia Municipal;
15. **Oficio No. DACDS/SAC/0511/2015**, de fecha 13 de mayo del año 2015, expedido por la dirección de Atención Ciudadana, mediante el cual se informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología la existencia de comité de vecinos de la Colonia Pacifico de esta ciudad;
16. **Oficio No. 112/2015**, de fecha 15 de abril del año 2015, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación al Instituto Municipal de Planeación;
17. **Oficio No. 187/2015**, de fecha 29 de mayo del año 2015, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; mediante el cual se informa del "Estudio Técnico para el Cambio de Uso Suelo Colonia Unidad Proletaria", a la C. Viridiana Villa, Presidenta del Comité de Vecinos de la Colonia Unidad Proletaria;
18. **Copia** de la credencial del I.F.E. de la promovente;
19. **Oficio DPUR 275/15**, de fecha 31 de agosto del 2015, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, que dicho estudio de planeación es congruente con las disposiciones y estrategias que establece el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
20. **Acta de la Sesión 39**, de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, de fecha 19 de agosto del 2015, donde dicho estudio de planeación fue puesto a consideración de los Regidores, el cual fue considerado procedente.

CUARTO.- Mediante oficio No. 262/2015, de fecha 04 de septiembre del 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal emitió Dictamen Técnico Único, donde declara que la propuesta fue analizada técnicamente, considerándola como **PROCEDENTE** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en la **Sesión No. 39**, verificada con fecha 19 de agosto del año 2015, 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 el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Primaria a Comercio y Servicios.

CONSIDERANDO

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 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 53, fracción VII, de la misma Ley, establece que el Ejecutivo ordenará su publicación, en un período máximo de treinta días, en el Periódico Oficial del Estado, y su inscripción en la Sección Séptima del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y lo editará para su difusión.

V.- El artículo 55 de la misma Ley, establece podrán aprobar modificaciones menores a los planes o programas de su competencia, tales como cambio de uso del suelo a otro.

VI.- 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.

VII.- En tal sentido, y con base en lo anteriormente sustentado, la Contraloría Jurídica y la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen Técnico Único, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, estima que, efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez, que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano,

Ley General de Asentamientos Humanos, Código Municipal, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado, así como el Reglamento aplicable. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar a ese H. Ayuntamiento, se autorice formalmente se propone llevar cabo el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Primaria a Comercio y Servicios, 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 solicitud presentada por el C. Miguel Ángel Becerra Prieto, en su carácter de apoderado legal de **Distribuidor ANBEC S.A. DE C.V.**, y en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, de conformidad con el acuerdo tomado por la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su **Sesión No. 39**, verificada con fecha 19 de agosto del año 2015, como **PROCEDENTE**.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento autorice el estudio de planeación urbana denominado **“Estudio Técnico para el Cambio de Uso de Suelo Colonia Unidad Proletaria”**, en un polígono con superficie de **8,000.00 metros cuadrados**, ubicado sobre la Calle Lateral La Canoa, antes de la prolongación Vicente Suárez de la Colonia Unidad Proletaria, de esta Ciudad. Se propone llevar el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Primaria a Comercio y Servicios.

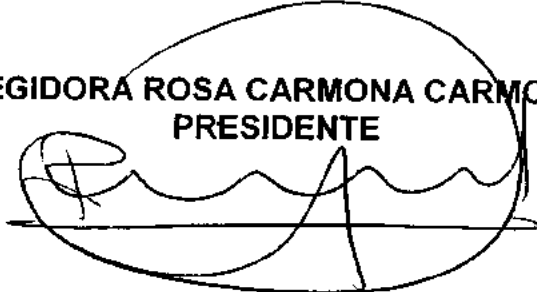
TERCERO.- Una vez aprobado, remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 53 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua**.

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

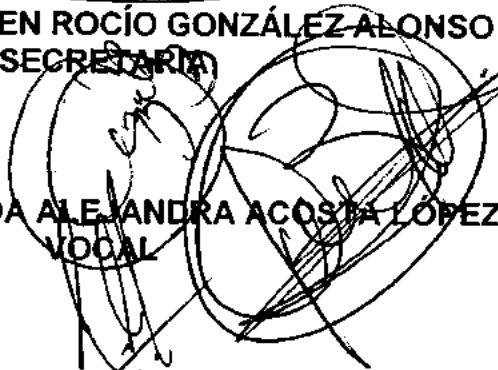
Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal Ciénega de Ortiz a los 24 días del mes de septiembre del año 2015.

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

REGIDORA ROSA CARMONA CARMONA
PRESIDENTE



REGIDORA CARMEN ROCÍO GONZÁLEZ ALONSO
SECRETARIA



REGIDORA BRENDA ALEJANDRA ACOSTA LÓPEZ
VOCAL

REGIDOR DANIEL ALBERTO MANJARREZ GÓMEZ
VOCAL



REGIDOR JORGE ARTURO ARIZPE CEPEDA
VOCAL

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

Las firmas que aparecen en la presente foja, corresponde al Dictamen emitido el día 19 de agosto del año 2015, por la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, mediante el cual se aprobó el Estudio de Planeación Urbana denominado "Estudio Técnico para el Cambio de Uso Suelo Colonia Unidad Proletaria"

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. 262/2015
Hoja 1 de 3

Chihuahua, Chih., 4 de septiembre del 2015

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

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

Se ha recibido ante esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por parte de DISTRIBUIDOR ANBEC S.A. DE C.V., quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado **"Estudio Técnico para el Cambio de Uso de Suelo Colonia Unidad Proletaria"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el predio se ubica en calle Lateral La Canoa, antes prolongación Vicente Suarez de la colonia Unidad Proletaria, de esta ciudad, con una superficie de 8,000.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Primaria a Comercio y Servicios.

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

ANTECEDENTES

Mediante Oficio No. 112/2015, de fecha del 15 de abril de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología envió la propuesta del **"Estudio Técnico para el Cambio de Uso de Suelo Colonia Unidad Proletaria"**, al Instituto Municipal de Planeación en cumplimiento al Artículo 54, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y al Artículo 19 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

De acuerdo al Artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, y al Artículo 19 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, se envió a la Contraloría Jurídica del H. Ayuntamiento el Aviso del **"Estudio Técnico para el Cambio de Uso de Suelo Colonia Unidad Proletaria"**, por medio de Oficio No. 144/2015 de fecha 08 de mayo del 2015, para que fuera notificado por medio del tablero de avisos del Municipio de Chihuahua, en un plazo de 60 días naturales, para que la ciudadanía emitiera su opinión con respecto al estudio de planeación.

Que por medio de Oficio No. 145/2015 de fecha 08 de mayo 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, **"Estudio Técnico para el Cambio de Uso de Suelo Colonia Unidad Proletaria"** en cumplimiento al Artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y al Artículo 19 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

Mediante oficio No. DPUR 275/15 de fecha 31 de agosto de 2015, de conformidad al Artículo 54 Fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, se otorga el Dictamen de Congruencia por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Estudio Técnico para el Cambio de Uso de Suelo Colonia Unidad Proletaria"**, fue presentado ante la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 19 de agosto de 2015, en la Trigésimo Novena Sesión Ordinaria, el cual fue aprobado por Unanimidad de votos.

DICTAMEN

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

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y el Artículo 19 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud, firmada por el promotor.
2. Copia certificada de las escrituras.
3. Copia certificada del poder del representante legal.
4. Copia certificada de factibilidad de J.M.A.S.
5. Copia del Oficio 2014.12.17 de CFE para el presupuesto del servicio así como comprobante de pago a CFE para el servicio.
6. Oficio No. 112/2015 de fecha 15 de abril de 2015, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual se envió el estudio de planeación urbana denominado **"Estudio Técnico para el Cambio de Uso de Suelo Colonia Unidad Proletaria"**, al Instituto Municipal de Planeación.
7. Oficio No. 144/2015, de fecha 08 de mayo de 2015, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, al Departamento de Contraloría Jurídica del H. Ayuntamiento.
8. Oficio No. CJ-0673/2015, de fecha 12 de mayo de 2015, emitido por el Contralor Jurídico, por medio del cual informa de la colocación del aviso sobre la notificación del estudio de planeación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. 145/2015, de fecha 08 de mayo 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.
10. Oficio No. DACDS/SAC/0511/2015, de fecha 13 de mayo de 2015, emitido por la Dirección de Atención Ciudadana por medio del cual informa la existencia de 1 comité de vecinos vigente.
11. Oficio No. 187/2015 de fecha 29 de mayo de 2015, donde se notifica a la presidenta de comité de vecinos de la Colonia Unidad Proletaria sobre el estudio de planeación urbana denominado **"Estudio Técnico para el Cambio de Uso de Suelo Colonia Unidad Proletaria"**.
12. Oficio No. 146/2015, de fecha 08 de mayo de 2015, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual se le notificó del estudio de planeación urbana denominado **"Estudio Técnico para el Cambio de Uso de Suelo Colonia Unidad Proletaria"**, a SEDATU, de conformidad al Artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y el Artículo 19 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.
13. Original Oficio DPUR 275/2015 de fecha 31 de agosto de 2015 de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
14. Copia simple del ~~Acta de la Trigésimo Novena Sesión Ordinaria~~ de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano del día 19 de agosto de 2015, donde se aprueba por Unanimitad de votos el estudio de planeación urbana denominado **"Estudio Técnico para el Cambio de Uso de Suelo Colonia Unidad Proletaria"**.
15. Cuatro copias del estudio de planeación urbana denominado **"Estudio Técnico para el Cambio de Uso de Suelo Colonia Unidad Proletaria"**.
16. Archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE

ARG. GUILLEMO HUMBERTO MONÁRREZ VOTA
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

39/2015

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

En la Ciudad de Chihuahua, Chih., siendo las 9:00 horas del día miércoles 19 de agosto del año 2015, encontrándose presente las personas que más adelante se señalan, en la sala de juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, se llevó a cabo la Trigésima Novena Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, bajo el siguiente orden del día:

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, el Lic. Daniel Alberto Manjarrez Gómez; Vocal, el Lic. Jorge Arturo Arizpe Cepeda; Vocal y la Lic. Brenda Alejandra Acosta López; Vocal, por lo que se declara que existe el quórum legal para sesionar.

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

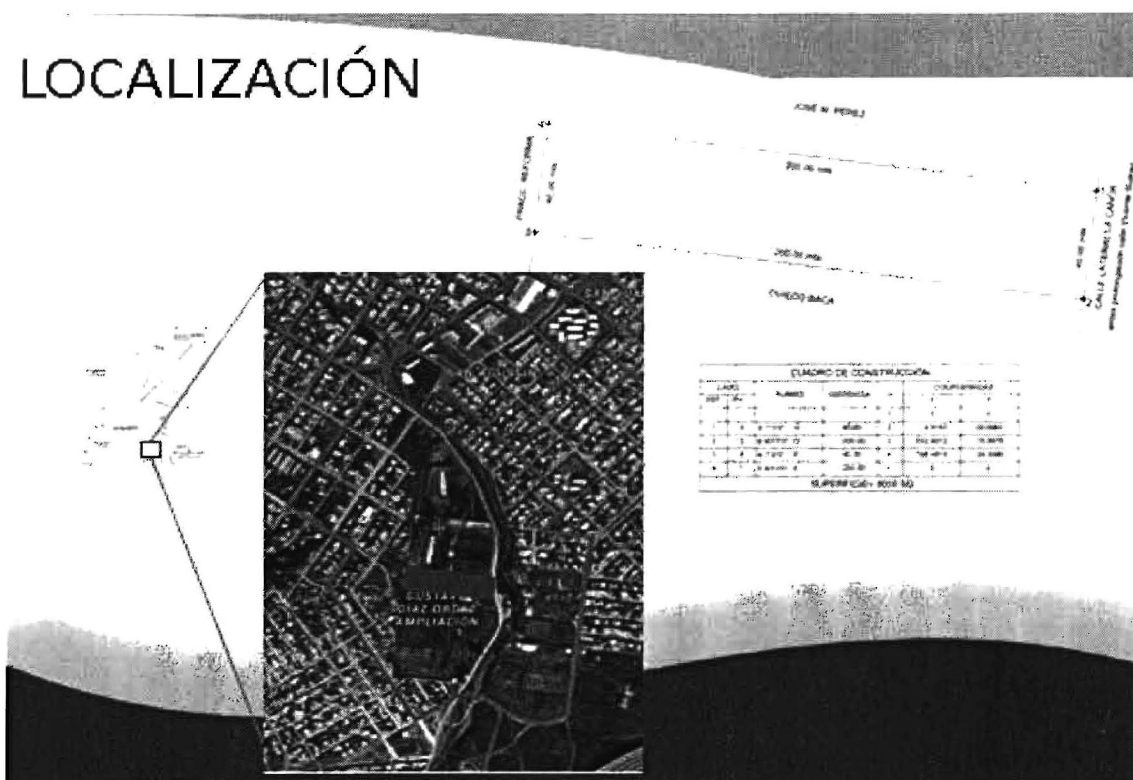
II.- SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "ESTUDIO TÉCNICO PARA MODIFICACIÓN DE USO DE SUELO COLONIA UNIDAD PROLETARIA", EN UN PREDIO DE SUPERFICIE DE 8,000.00 M2., PROMOVIDO POR ANBEC S.A. DE C.V. SOLICITANDO QUE UNA VEZ AUTORIZADO SEA ENVIADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA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

MODIFICACIÓN DE USO DE SUELO COLONIA UNIDAD PROLETARIA

PROPIETARIO: ANBEC
SUPERFICIE DEL PREDIO 8,000.00 m².

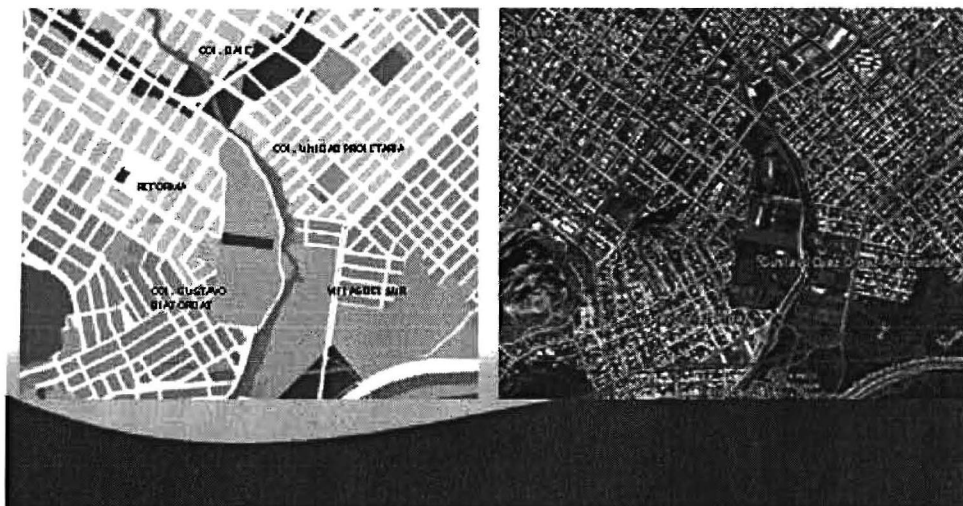


LOCALIZACIÓN



ESTRATEGIA

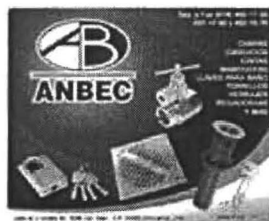
El uso de suelo propuesto es de **COMERCIOS Y DE SERVICIOS**, para la construcción de una bodega de almacenamiento de material de ferretería y plomería de la empresa ANBEC



ESTRATEGIA

La implementación de éste proyecto dentro de la zona favorecerá la actividad económica dentro de la zona en cuestión.

Esto por medio de la creación de nuevos empleos directos, indirectos y servicios en el sector.



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

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

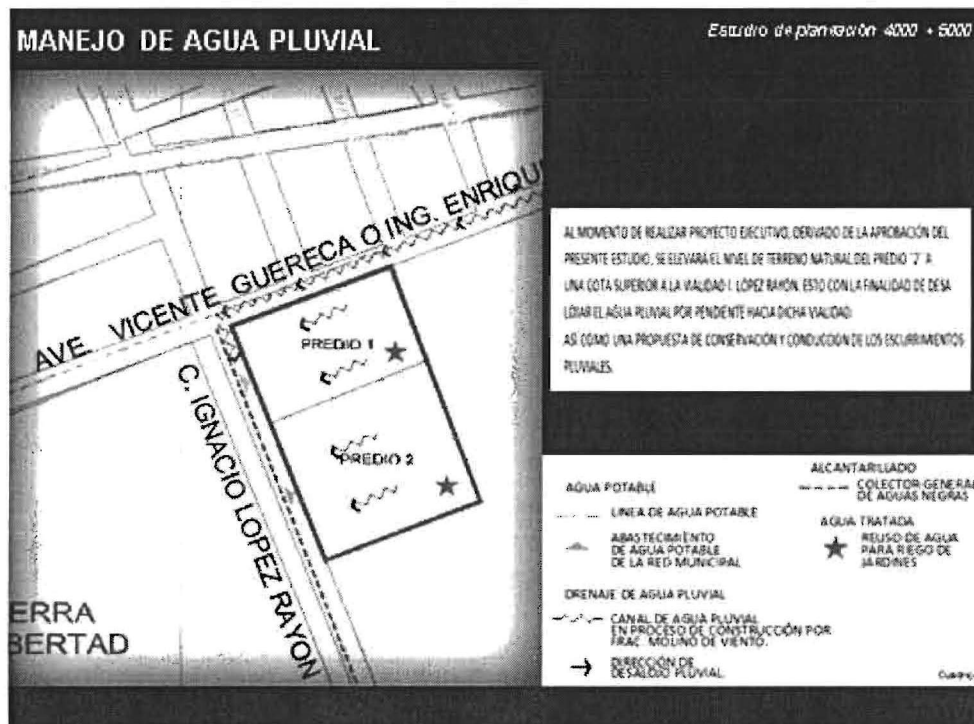
Por lo que respecta a la autorización del IMPLAN, ésta la condiciona a que el predio no tenga acceso por la parte trasera y mantener un espacio considerable de la calle a la Bodega, además que el uso que se le pretende dar es el de una bodega para almacenar, ya que la empresa se dedica a la venta de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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

La Regidora Carmen Rocío González, dado que una de las calles cercanas al predio es en estudio es la 16 de Septiembre, nombre que también se conoce en otra calle al sur de la ciudad, por lo que señala si no se puede hacer un estudio para unificar el nombre de las calles, ya que en el norte y sur de la ciudad se da ese fenómeno, que ella ha criticado lo que sucede en Ciudad Juárez, porque en algunos tramos las calles en esa ciudad tienes un nombre y en otro tramo cambia de nombre, a lo que Arq. Benavides, le señala que para esto es necesario tener contacto con los Comités de Vecinos para lograr un consenso.

ACUERDO:

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

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

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

Que el predio se ubica en la calle Montes Altos y la calle Washignton con una superficie de 451.514 metros cuadrados y que tiene un uso de suelo de H-25 urbanizable, así como en la zona de los fraccionamientos aledaños con un nivel socioeconómico medio alto, donde se pretende construir 12 unidades departamentales.

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

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

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

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

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

ACUERDO:

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

V.- SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO AUMENTO DE DENSIDAD "PREDIO ALDAMA Y 57", EN UN PREDIO DE SUPERFICIE DE 9,375.00 M2, PROMOVIDO POR PAKI DE CHIHUAHUA S.P.R. DE R.L. DE C.V., SOLICITANDO QUE UNA VEZ AUTORIZADO SEA ENVIADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACIÓN.



MODIFICACION MENOR AL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO 2040

PREDIO ALDAMA Y 57

PARA:

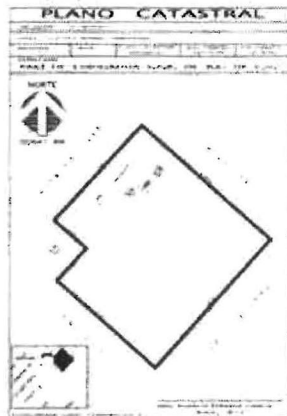
PAKI DE CHIHUAHUAS.P.R. DE R.L. DE C.V.

CONSULTOR:

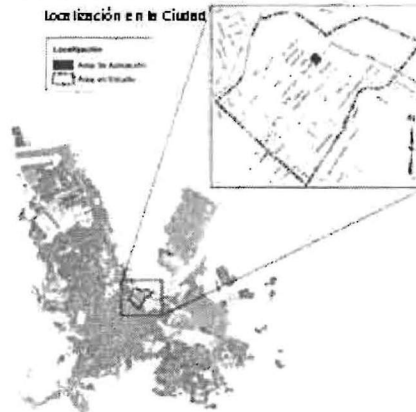
C.R. ARQUITECTOS S.A. DE C.V.

PRESENTACION - LOCALIZACION

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



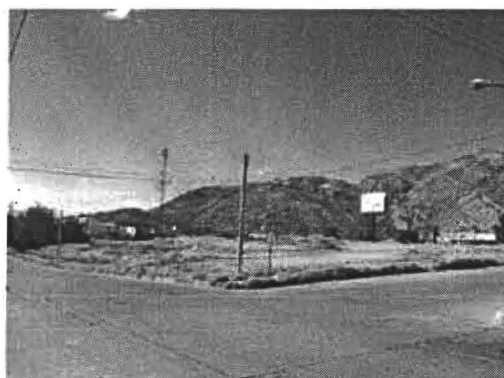
Localización en la Ciudad



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

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

AREA DE ESTUDIO Y APLICACION

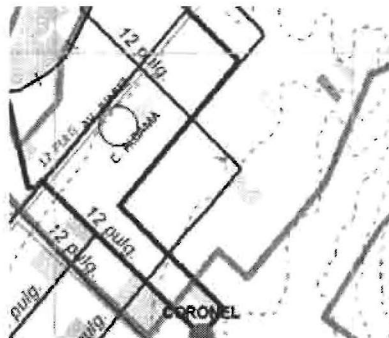


El predio



INFRAESTRUCTURA

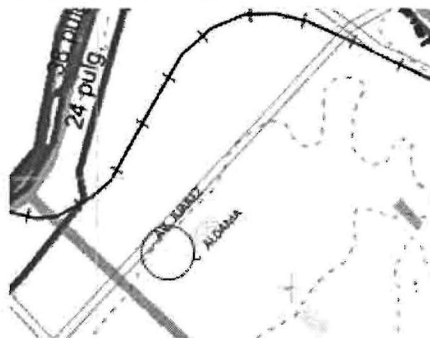
AGUA POTABLE



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

Infraestructura	Red de Agua potable	Geología
- Red de agua potable - Plantas y Estaciones - Alcantarillado - Alcantarillado - Alcantarillado - Alcantarillado - Alcantarillado - Alcantarillado	- Red de Agua potable - Plantas y Estaciones - Alcantarillado - Alcantarillado - Alcantarillado - Alcantarillado - Alcantarillado - Alcantarillado	- Geología - Geología - Geología - Geología - Geología - Geología - Geología - Geología

DRENAJE SANITARIO



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

Infraestructura	Geología
- Infraestructura - Plantas y Estaciones - Alcantarillado - Alcantarillado - Alcantarillado - Alcantarillado - Alcantarillado - Alcantarillado	- Geología - Geología - Geología - Geología - Geología - Geología - Geología - Geología

PREVENCIÓN DE RIESGOS

En el área de aplicación se propone actualmente una estación de gas carbón y el presente Plan de lineamientos considera a la estación y a su entorno como zona de riesgo medio.

La normativa aplicable es la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SE-2004, Estaciones de gas LP, para carbón. Diseño y construcción, la cual establece en su artículo 7.1.1 la siguiente:

"En el caso de las estaciones, entre la categoría de los riesgos de almacenamiento de una estación comercial a las unidades habitacionales multifamiliares, estas estaciones deberán de ser de 90.00 m como mínimo".

La revisión de usos de suelo y los usos de suelo existentes al proponer usos habitacionales libres de restricción y cualquier otro uso de suelo mixto en el mismo colindante la cual es compatible con la actividad de la estación, los usos a desarrollar desde la estación no serán habitacionales ni generarán congregación de personas o vehículos estacionados.



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

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

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

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

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

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

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

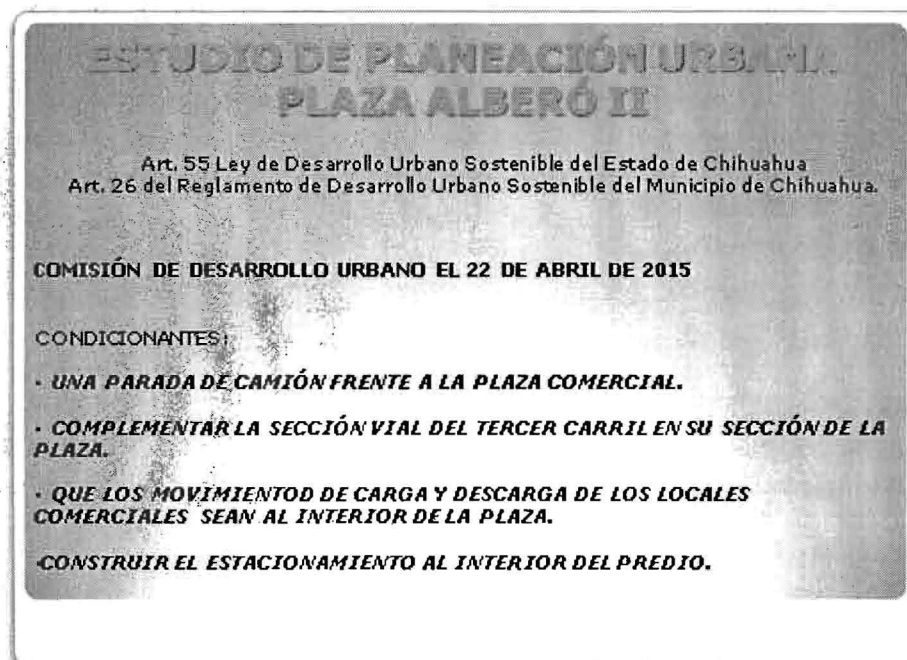
Que los usos de suelo actuales son de bajo impacto y la propuesta es que se autorice el de uso mixto intenso, que es compatible con el que puede seguir la gasera que ya se encuentra instalada y la superficie permite a restricción dela gasera para el uso de suelo habitacional H-45

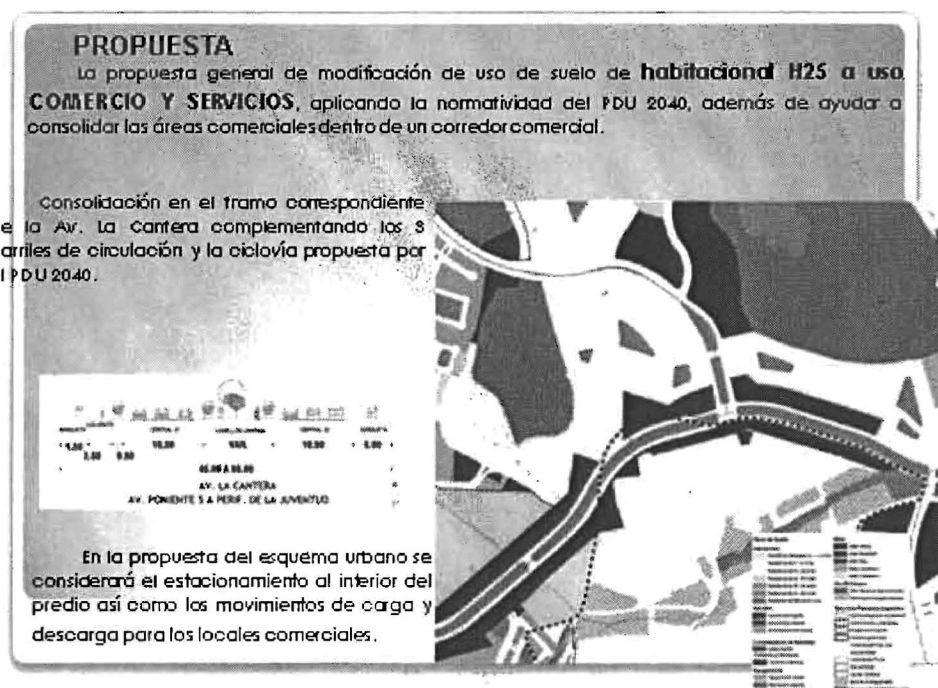
Por su parte la Regidora Carmona, señala que el proyecto es bueno, ya que contribuye a la solución de una necesidad en la zona.

ACUERDO:

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

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





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

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

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

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

La Regidora Rosa Carmona, especifica que lo que está solicitando el promotor es que se reconsidere la propuesta por lo que cree, que para poder uniformar criterios en reconsideraciones a los desarrolladores, es importante que éstos presenten análisis del por qué no se puede y qué condicionantes si van a cumplir, ya que lo que más argumentan es que no existe sustento de la Comisión y de la Dirección, por lo que sería importante escuchar al representante de la CANADEVI y el IMPLAN y una vez que se tengan los elementos la Comisión podrá reconsiderar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Regidor Jorge Arturo Arizpe, comenta que le queda claro que la Comisión debe ser respetuosa con quien deba dialogar, pero que no está de acuerdo que se les amenace de esa forma y que por supuesto que las decisiones del Ayuntamiento deben estar bien sustentadas técnica y legalmente, pero que se debe atender sin lugar a duda la cuestión social, pues como ejemplo de ello está el fraccionamiento Sierra Azul, el que legalmente fue autorizado sin embargo se tienen problemas sociales, relacionados con la construcción de las viviendas, por lo que las decisiones de la Comisión no se deben ver como brechas para pensar que se pelean con todo el mundo, pero debe resolverse en forma técnica y socialmente, porque esto dará margen para que los regidores tomen sus decisiones, pero que no está dispuesto a someterse a las decisiones unilaterales de una cámara, por lo que propone se haga un análisis técnico, por lo que se suma a lo señalado por la Regidora González.

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

ACUERDO:

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

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

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

PLAZA COMERCIAL SAHUAROS

CONDOMINIO COMERCIAL

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

LOCALIZADO EN LA ZONA NORTE

•LA MODIFICACIÓN CONSISTE EN UN AJUSTE DE SUPERFICIES.

PLAZA COMERCIAL SAHUAROS

CONDOMINIO COMERCIAL

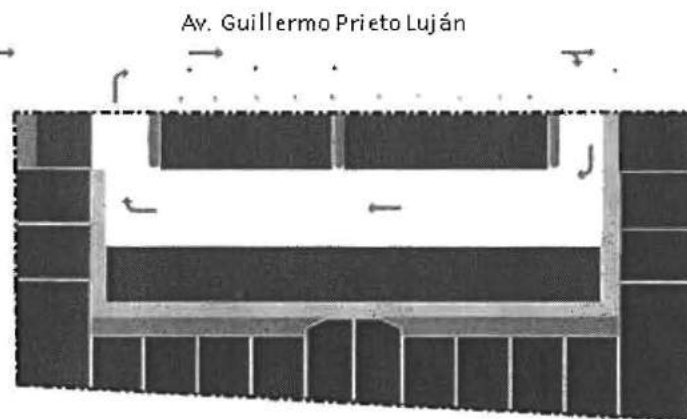
PROPIEDAD DEL ING. JOSE CARRILLO RAMIREZ Y LA C.
FULGENCIA MATA VILLAGRAN

LOCALIZADO EN LA ZONA NORTE

•LA MODIFICACIÓN CONSISTE EN UN AJUSTE DE SUPERFICIES.

PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN Y NOMENCLATURA

- COMERCIAL
- AREA JARDINADA
- ESTACIONAMIENTO
- AREA COMUN
- BANQUETA



Cuenta con 32 cajones de estacionamiento

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

AUTORIZADA

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

MODIFICACION

USO	No. LOTES	SUPERFICIE (m2)
AREA PRIMATIVA		
Comercial	17	730.19
AREA COMUN		
Plazoleta	2	74.06
Jardín	3	15.24
Servicios	1	10.76
Banqueta	1	150.52
Estacionamiento	4	493.06
Circulación Interior	1	415.20
SUPERFICIE TOTAL	29	1,889.02

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

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

ACUERDO:

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

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

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



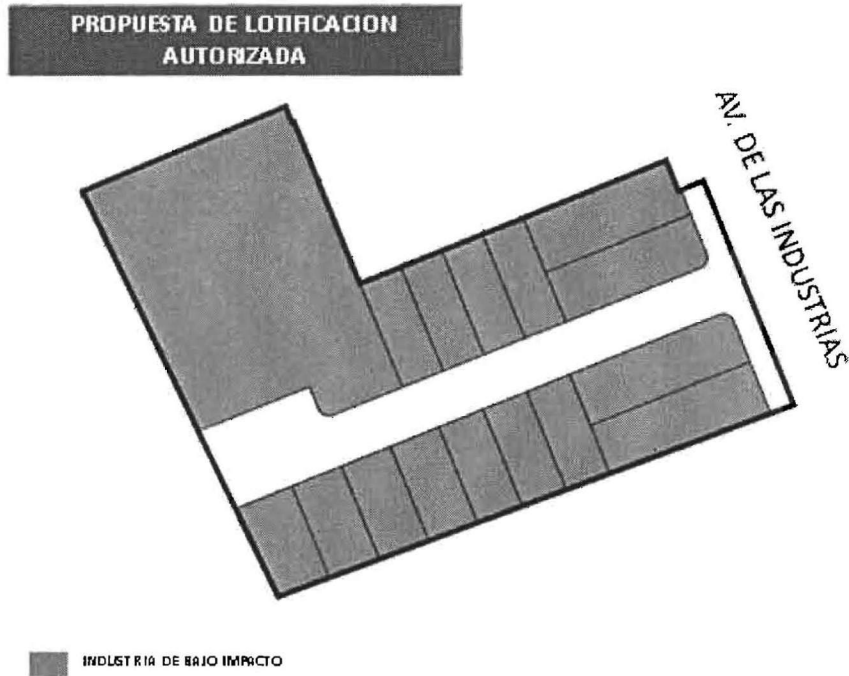
*LA MODIFICACIÓN CONSISTE EN EL CAMBIO DE FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL A CONDOMINIO INDUSTRIAL, ASÍ COMO UN AJUSTE MENOR EN LAS SUPERFICIES.

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
TOTAL	384.30 HAS	1,975,473.10 M2 = 5,818,473.10 m2



RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

AUTORIZADA

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
Industrial	31,797.45	16
Vialidad	7,679.04	-
TOTAL	39,476.52	16

MODIFICACION

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

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

ACUERDO:

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

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

VALDIVIA RESIDENCIAL

FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL

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

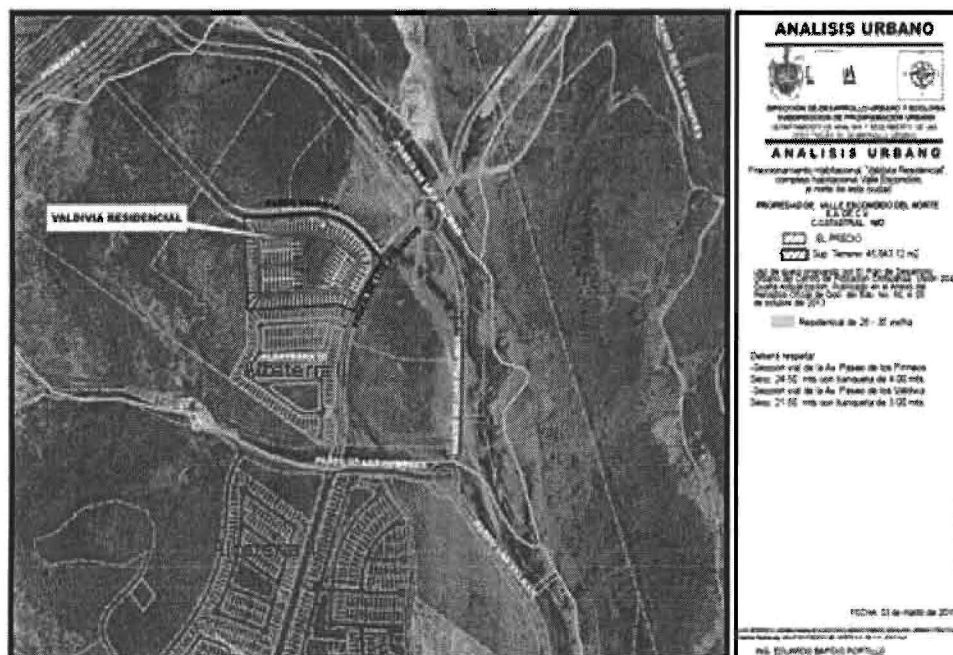
LOCALIZADO EN LA ZONA PONIENTE

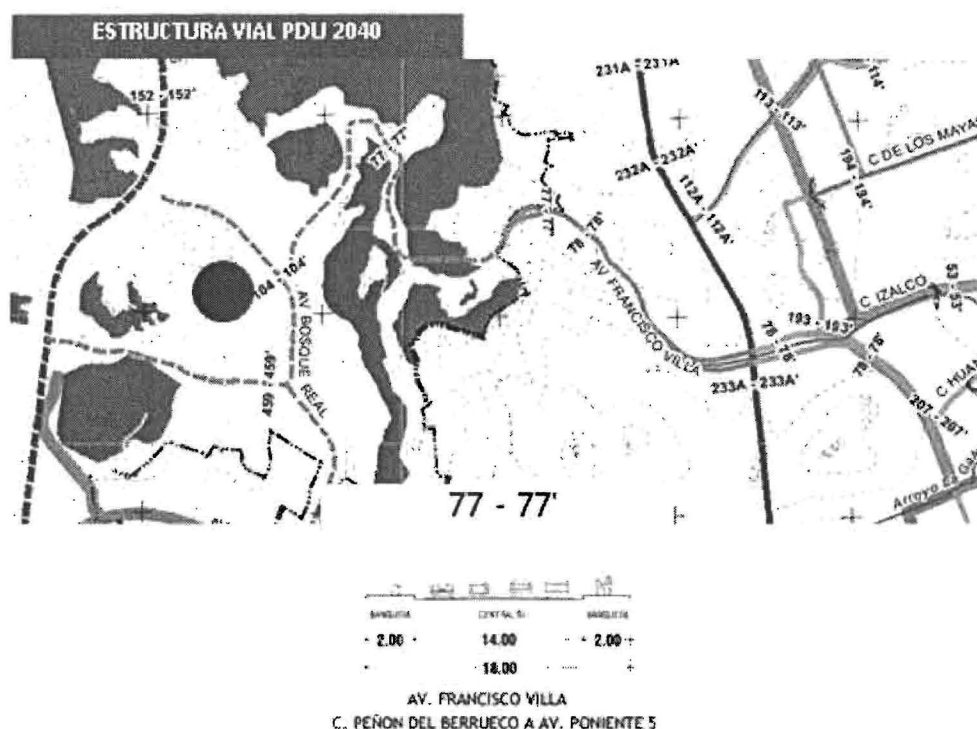
**SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN DEL TÉRMINO SEPTIMO DE LA
CONDICIONANTE ESTABLECIDA EN LA AUTORIZACIÓN DE ANTEPROYECTO DEL
FRACCIONAMIENTO VALDIVIA RESIDENCIAL**

PLANTA DE LOCALIZACION



PLANTA DE LOCALIZACION





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

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

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

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

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

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

ACUERDO:

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

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

DOMINION RESIDENCIAL

FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL

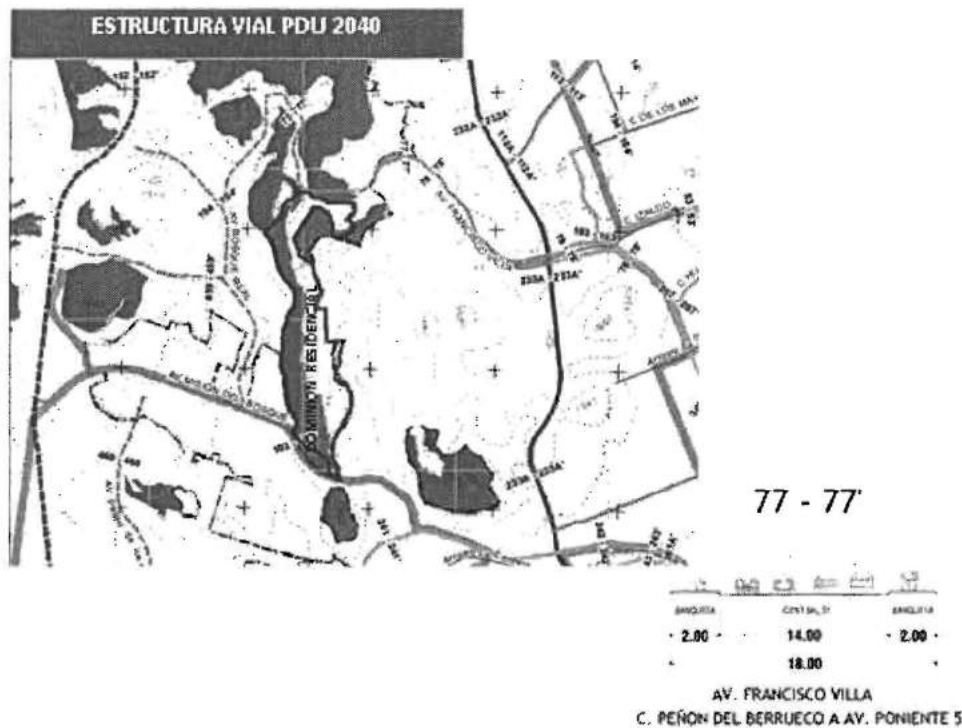
HOGARES, COMERCIO E INDUSTRIA, S.A. DE C.V.

LOCALIZADO EN LA ZONA PONIENTE

**SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN DEL TERMINO SEPTIMO DE LA
CONDICIONANTE DE AUTORIZACIÓN DE ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO
DOMINION RESIDENCIAL**

An aerial photograph of a residential area. A winding road, likely a golf course path, runs through the center of the image. To the left of the road is a large, dark, irregularly shaped area, possibly a pond or a large field. To the right of the road is a dense residential development with many small, light-colored buildings. The overall scene is a mix of natural and built environments.

[illegible]
Cordell & Wylie



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

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

ACUERDO:

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

X.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL ING. RAMON CONCHA HINOJOS EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA “QUANTUM, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA, S.A DE C.V.”

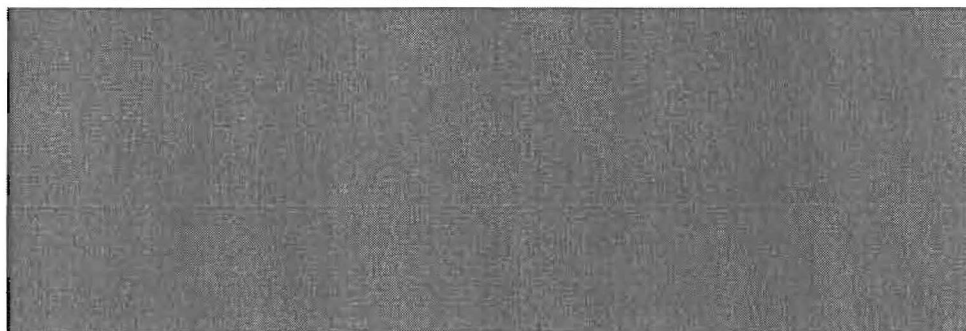
A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA LA AUTORIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL MASTER PLAN DENOMINADO “LOS ENCINOS ORIENTE” EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA ORIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLIGONO DE 403,071.91M².

LOS ENCINOS ORIENTE

MASTER PLAN

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

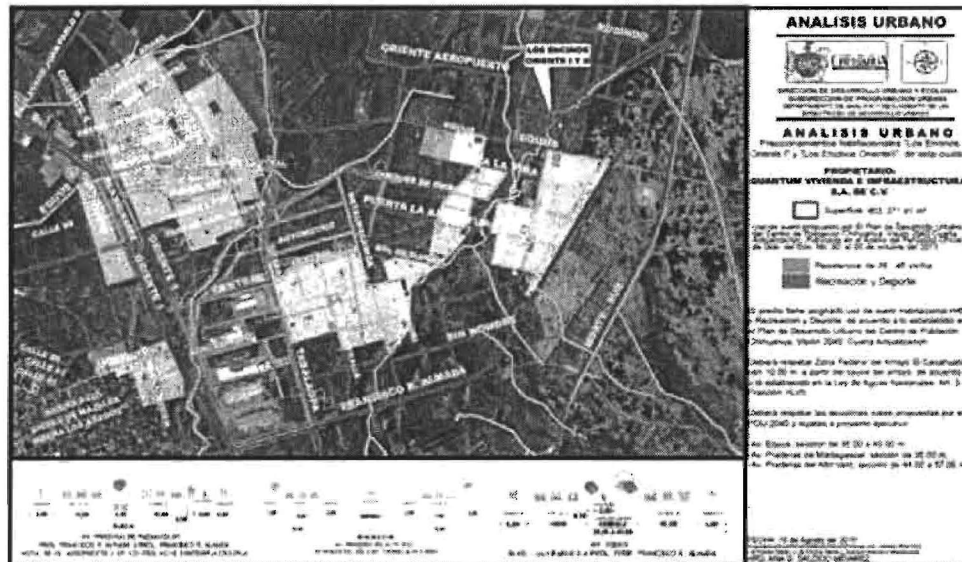
LOCALIZADO EN LA ZONA ORIENTE



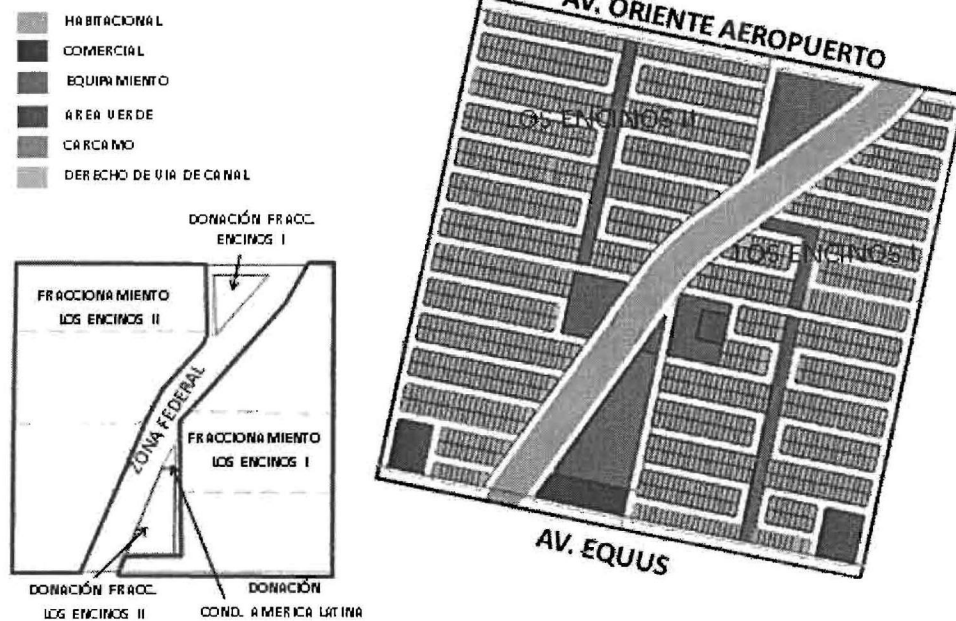
PLANTA DE LOCALIZACION



PLANTA DE LOCALIZACION



PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN Y NOMENCLATURA



RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

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

TABLA GENERAL DEL MASTER PLAN

RELACIONES DE SUPERFICIES		
MASTER DE LOS FRACCIONAMIENTOS LOS ENCINOS ORIENTE I Y II		
SUPERFICIE TOTAL DEL PROYECTO	408,047.670	1,618,000
SUP. HABITACIONAL	18,247.963	1,369
SUP. COMERCIAL	9,836.183	3
SUP. DONACION MUNICIPAL	38,200.191	10
AREA VERDE	20,241.879	8
EQUIPAMIENTO FUERA DE POLIGONO	17,938.312	2
SUP. SERVIDUMBRE	126.129	1
CÁRCAMO	1,336.920	1
VIALIDADES	95,918.436	-
IMAS I VIALIDAD DE 1ER ORDEN	7,392.102	-
BARDA MUNICIPAL	99,789	23
SUP. DONACION A MÉRICA LATINA	38,118.0	1
SUP. DE ARROYO	29,361.022	-
SUP. DE RESTRICCIÓN FEDERAL Y VIALIDAD	23,742.989	-
SUP. DE AV. EQUUS	10,799.144	-

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

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

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

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

ACUERDO:

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

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

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

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

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

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

ACUERDO:

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

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

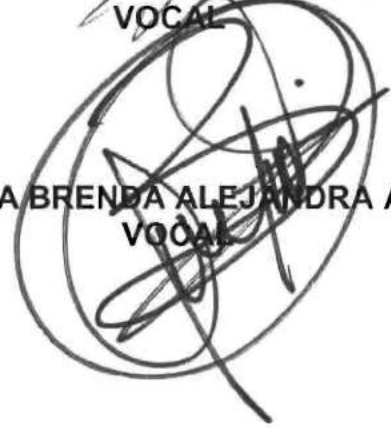
COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO.


REGIDORA ROSA CARMONA CARMONA
PRESIDENTE


REGIDORA CARMEN ROCÍO GONZÁLEZ ALONSO
SECRETARIA


REGIDOR JORGE ARTURO ARIZPE CEPEDA
VOCAL


REGIDOR DANIEL ALBERTO MANJARREZ GÓMEZ
VOCAL


REGIDORA BRENDA ALEJANDRA ACOSTA LÓPEZ
VOCAL

ESTUDIO TECNICO PARA MODIFICACION DE USO DE SUELO COLONIA UNIDAD PROLETARIA



UBICACIÓN: CALLE PROLONGACIÓN VICENTE SUÁREZ, FRACCIÓN I Y II

COL. UNIDAD PROLETARIA, CHIHUAHUA, CHIH.

I.C. ANGEL PORTILLA GUTIERREZ D.R.U. 006

Rúbrica.

I.C. JUAN FRANCISCO JUAREZ FLORES D.R.O. 902

Rúbrica.

CHIHUAHUA. CHIH. 13 DE FEBRERO DE 2015

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO

INTRODUCCIÓN

Chihuahua siempre se ha caracterizado por ser una ciudad de gran pujanza y dinamismo, convirtiéndose en polo de atracción para emigrantes, situación que aunada a la explosión demográfica de la misma, ha ocasionado que el desarrollo de nuestra ciudad se haya dado en forma anárquica.

La ciudad, con su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado un éxodo de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original.

Resulta evidente la dinámica del desarrollo urbano y socioeconómico de nuestra ciudad, por ende los documentos de planeación deben de ser y estar previstos para su constante revisión y adecuación, sin desvirtuar los grandes objetivos y propuestas que se han plasmado en cada uno de ellos, lejos de desecharlos y cambiarlos arbitrariamente, procurar retomar las iniciativas y estudios que en su momento se realizaron. Por tal motivo el PDU ha sido objeto de modificaciones y actualizaciones que lo han fortalecido y le han dado actualidad para ajustar las directrices de planeación.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Este instrumento de planeación urbana denominado “Modificación al programa de Desarrollo Urbano del Centro de población”, predio: 360 –078 – 006 y 360 –078 – 005” se formula con la finalidad de establecer la factibilidad del cambio de uso de suelo de un predio con una superficie de 4,000.00 metros cuadrados cada predio, dando un total de 8,000.00 metros cuadrados, por lo que se ha elaborado con fundamento jurídico en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y el Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

Proceso de aprobación

La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua en su Título Tercero, Capítulo Cuarto, Artículo 54. Para la modificación de los programas a que se refiere esta Ley, se seguirá el

mismo procedimiento que para su aprobación. Los Municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los programas de su competencia, sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no se modifique el Límite del Centro de Población, no se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población. Para tal efecto, deberá observar el siguiente procedimiento:

- II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con el Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;
- 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;
- VIII. Promover la participación social en la elaboración, ejecución, evaluación y modificación de las propuestas de las zonas conurbadas y/o metropolitanas;
- Autorización o licencia de uso del suelo.- Documento técnico-jurídico que indica las normas específicas de utilización y aprovechamiento urbano para una actividad o proyecto en un inmueble determinado, conforme a su zonificación y lo dispuesto por los Planes y Programas de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano Sostenible aplicables;

La formulación del programa “Modificación al programa de Desarrollo Urbano del Centro de población de uso de suelo” en la colonia unidad proletaria, de los predios: 360 – 078 – 006 y 360 – 078 – 005 ” es competencia del Ayuntamiento en base a las atribuciones que para ello le confiere la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible en su Título Tercero, Capítulo Cuarto, Artículo 55.

Ámbito federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Al efectuarse reformas y adiciones a los artículos 25, 26, 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se sientan las bases para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos que le dan atribución a los municipios para regular y ordenar los asentamientos humanos.

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del

ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará a cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución.

Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación.

El sector público tendrá a su cargo, de manera exclusiva, las áreas estratégicas que se señalan en el artículo 28, párrafo cuarto de la Constitución, manteniendo siempre el Gobierno Federal la propiedad y el control sobre organismos que en su caso se establezcan.

Así mismo podrá participar por sí o con los sectores social y privado, de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo.

Bajo criterios de equidad social y productividad se apoyará e impulsará a las empresas de los sectores social y privado de la economía, sujetándolos a las modalidades que dicte el interés público, y al uso en beneficio general, de los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente.

La ley establecerá los mecanismos que faciliten la organización y la expansión de la actividad económica del sector social: de los ejidos, organizaciones de trabajadores, cooperativas, comunidades, empresas que pertenezcan mayoritaria o exclusivamente a los trabajadores y en general, de todas las formas de organización social para la producción, distribución y consumo de bienes y servicios socialmente necesarios.

La ley alentará y protegerá la actividad económica que realicen los particulares y proveerá las condiciones para que el desenvolvimiento del sector privado contribuya al desarrollo económico nacional, en los términos que establece esta Constitución.

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

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática, mediante la participación de los diversos sectores sociales recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal. La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos

responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concerte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución. En el sistema de planeación democrática, el Congreso de la Unión tendrá la intervención que señale la ley.

B. El Estado contará con un Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica cuyos datos serán considerados oficiales. Para la Federación, estados, Distrito Federal y municipios, los datos contenidos en el Sistema serán de uso obligatorio en los términos que establezca la ley.

La responsabilidad de normar y coordinar dicho Sistema estará a cargo de un organismo con autonomía técnica y de gestión, personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades necesarias para regular la captación, procesamiento y publicación de la información que se genere y proveer a su observancia.

El organismo tendrá una Junta de Gobierno integrada por cinco miembros, uno de los cuales fungirá como Presidente de ésta y del propio organismo; serán designados por el Presidente de la República con la aprobación de la Cámara de Senadores o en sus recesos por la Comisión Permanente del Congreso de la Unión.

La ley establecerá las bases de organización y funcionamiento del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, de acuerdo con los principios de accesibilidad a la información, transparencia, objetividad e independencia; los requisitos que deberán cumplir los miembros de la Junta de Gobierno, la duración y escalonamiento de su encargo.

Los miembros de la Junta de Gobierno sólo podrán ser removidos por causa grave y no podrán tener ningún otro empleo, cargo o comisión, con excepción de los no remunerados en instituciones docentes, científicas, culturales o de beneficencia; y estarán sujetos a lo dispuesto por el Título Cuarto de esta Constitución.

Artículo 27. Establece las bases para la regulación de usos y reservas: la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de la vida de la población rural y urbana. En consecuencia se dictaran las medidas necesarias para ordenar los asentamiento humanos, establecer adecuadas provisiones, reservas, usos 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; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Artículo 73. Faculta al Congreso para dictar las leyes en materia de asentamientos humanos y para el cumplimiento del artículo 27.

Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del gobierno federal, de los estados y de los municipios en los ámbitos de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos

humanos, con el objetivo de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de la constitución.

Para expedir leyes que establezcan la concurrencia del gobierno federal, de los gobiernos de los estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de protección de ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

Artículo 115. Establece las facultades de los municipios de regular y administrar los planes de desarrollo urbano municipal y controlar los usos de suelo localmente.

Los municipios en los términos de las leyes federales y estatales relativas, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales.

Ley de planeación

La Ley de Planeación establece la coordinación institucional:

El ejecutivo federal podrá convenir con los gobiernos de las entidades federativas, satisfaciendo las formalidades que en cada caso procedan, la coordinación que se requiera a efecto de que dichos gobiernos participen en la planeación nacional del desarrollo; coadyuven en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, a la consecución de sus objetivos de la planeación nacional y para que las acciones a realizarse por la federación y los estados se planeen de manera conjunta. En todos los casos se deberá considerar la participación que corresponda a los municipios.

La Ley de Planeación debe de promover formalmente algunas de las principales prioridades de política gubernamental que caracterizan a un estado democrático:

- Desarrollo integral.
- Coordinación.
- Desarrollo equilibrado.
- Descentralización.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación nacional de desarrollo, la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen.

Artículo 20. 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

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

- I. 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.
- II. 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.
- III. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población.
- IV. Determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Artículo 9. 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. Disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local.

XIII. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo Urbano.

XIV. 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.

En la Ley General de Asentamientos Humanos, el estado mexicano estableció las bases fundamentales para conformar el marco jurídico de planeación urbana democrática, cuyo objetivo primordial es la regulación y administración del proceso de desarrollo urbano dentro del territorio nacional. Este sistema de planeación establece tres niveles de instrumentos para la regulación del desarrollo urbano en el municipio:

1. Planes o programas de desarrollo urbano municipal.
2. Planes o programas de desarrollo urbano de centros de población.
3. Los programas de desarrollo urbano derivados de los anteriores y los que determine la legislación estatal de desarrollo urbano.

Artículo 16. La legislación estatal de desarrollo urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de desarrollo urbano. En la aprobación y modificación de los planes o programas se deberá contemplar el siguiente procedimiento:

- I. La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de desarrollo urbano o sus modificaciones, difundiénolo ampliamente.

II. Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones.

III. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, durante el plazo que establezca la legislación estatal, previamente a la aprobación del plan o programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones.

IV. Cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo o sus modificaciones serán publicados en el órgano de difusión oficial del gobierno del estado y en los periódicos de mayor circulación de la entidad federativa o municipio correspondiente y, en su caso, en los bandos municipales.

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Esta ley entro en vigor en 1988, establece el marco jurídico para la aplicación y la instrumentación del ordenamiento ecológico nacional. Se plantea una vinculación entre la legislación del ordenamiento territorial (Ley de Asentamientos Humanos) con la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA), la cual fue reformada el día 28 de diciembre de 2001, apareciendo en el diario oficial de la federación el día 31 de diciembre del mismo año, en la medida en que la primera concibe que el ordenamiento territorial se asocia con la distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio nacional; mediante promover un desarrollo socioeconómico sustentable del país, armonizando la interrelación de las ciudades.

En cambio la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente establece que el ordenamiento es:

Un instrumento de política ambiental cuyo objeto es regular o inducir el uso de suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tenencias, del deterioro y potencialidades de aprovechamiento de los mismos.

Artículo 1. La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección del ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

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.

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 todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento.

Sección IV: "Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos".

Establece los criterios que deben de considerarse en materia de asentamientos humanos para los planes o programas de desarrollo urbano.

Lo anterior con el objetivo de contribuir al logro de los objetivos de la política.

Ámbito Estatal

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua

La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, es el instrumento jurídico que regula la planeación, administración y control del desarrollo urbano en el Estado de Chihuahua, 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.

La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, establece que el plan de desarrollo urbano del centro de población, puede ser actualizado y complementado, mediante a la incorporación de los resultados de planeación a mayor detalle de profundidad de:

- Zonas y sectores urbanos existentes.
- Zonas de reserva territorial, para su incorporación al área urbana.
- Zonas de conservación ecológica.
- Planeación sectorial, relativa a infraestructura, equipamiento del centro de población, vialidad y transporte, imagen urbana, regulación de la tenencia de la tierra, vivienda, rehabilitación de zonas, sitios de valor patrimonial y saneamiento ambiental.

Para ello esta ley establece los siguientes instrumentos:

- Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sostenible.
- Programas de Desarrollo Urbano Sostenible de Centros de Población.
- Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible.

Artículo 9. Corresponde al Ejecutivo del Estado:

IX. 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.

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

- 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 de más 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 el 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 (PEOT), con los índices prioritarios de desarrollo sostenible y con el Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 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 escombros;
- 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/o 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 Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible que corresponda y en esta Ley;

XVIII. Participar en el mercado de los terrenos destinados al desarrollo urbano, aplicando en el ámbito de su competencia, las modalidades, limitaciones y estímulos a la propiedad urbana que señala esta Ley y demás ordenamientos en la materia;

XIX. Participar en la ejecución de los planes, 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 Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XXI. Diseñar y ejecutar planes, 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 Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 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.

Por otro lado, establece en el artículo 55 que los Municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los programas de su competencia, sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no se modifique el Límite del Centro de Población, no se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población.

Artículo 54. De la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

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, se sujetarán al siguiente procedimiento:

- I. Los Municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Título Octavo de la Participación Social, de esta Ley.
- II. Los Municipios formularán el proyecto del programa y lo difundirán ampliamente.
- III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado y al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible.
- IV. Los Municipios, a través de la dependencia encargada del desarrollo urbano, organizarán al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible.
- V. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa, la Secretaría, en un plazo no mayor de treinta días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación.
- VI. Los Municipios deberán dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso.

- VII. Cuando el programa motive la modificación del Fondo Legal o Límite de Centro de Población, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere la fracción V de este artículo, se promoverá la adecuación relativa a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del programa.
- VIII. Cumplidas las anteriores formalidades, los Municipios aprobarán el programa, lo remitirán al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado e inscripción en la Sección Séptima del Registro Público de la Propiedad y del Comercio; y lo editará en medios impresos y electrónicos para su difusión.

De acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado, para la modificación de los planes parciales a los que se refiere esta ley se debe seguir el mismo procedimiento que para su aprobación.

Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

Fracción 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.
- F. La ejecución de programas de abasto;
- G. En general, coordinarse conforme a las leyes, para la ejecución y operación de obras y la prestación de servicios públicos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ley General de Equilibrio y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua

Artículo 36. La regulación ambiental de los asentamientos humanos consiste en el conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda que llevan a cabo los Gobierno Estatal y Municipales, para mantener, mejorar o restaurar el equilibrio de los asentamientos humanos con los elementos naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Artículo 38. Los criterios específicos de regulación ambiental de los asentamientos humanos serán considerados en:

Fracción I. La formulación y aplicación de las políticas locales de desarrollo urbano y vivienda.

ARTÍCULO 64. Los parques estatales se constituirán conforme las disposiciones de la presente Ley, cuando se trate de representaciones biogeográficas a nivel estatal, de uno o más ecosistemas que se distingan por su belleza escénica, su valor científico, educativo o de recreo, su valor histórico, su aptitud para el desarrollo del turismo o bien por otras razones de interés general análogas.

ARTÍCULO 93. Para la protección al ambiente se considerarán los siguientes criterios:

I. Asegurar una calidad del ambiente satisfactoria para la salud y el desarrollo armónico de las capacidades del ser humano, es una tarea prioritaria para el Estado y los municipios;

II. La obligación de prevenir y, en su caso, controlar la contaminación del ambiente corresponde tanto al Estado, los municipios y a la sociedad; y

III. Las emisiones, descargas, infiltración o depósito de contaminantes, sean de fuentes naturales o artificiales, fijas o móviles, deben ser reducidas y controladas para asegurar la calidad de la vida y el bienestar de la población, así como para evitar daños a los diversos elementos que conforman el ambiente.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua

Artículo 1. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 2. El Estado es libre y soberano en lo que concierne a su régimen interior.

Artículo 64. Son facultades del Congreso:

Fracción I. Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado, dentro del Ámbito competencial reservado por la Constitución Federal.

Artículo 93. Son facultades y obligaciones del gobernador:

Fracción I. Publicar y hacer cumplir las leyes federales.

Artículo 141. Los ayuntamientos están facultados para aprobar, de acuerdo a las leyes en materia municipal que expida el Congreso del Estado, los bandos de policía, gobierno, y los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal. **[Artículo reformado mediante Decreto No. 850-01 IIP.O. publicado en el Periódico Oficial No. 38 del 12 de mayo del 2001].**

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

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:

1) A Nivel Estatal:

- a. El Plan Estatal de Desarrollo.
- b. Los Programas de Mediano Plazo:
 - I. Sectoriales.
 - II. Regionales.
 - III. Especiales.
 - IV. 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.

2) 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.

Ámbito municipal

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua

Artículo 10. Fracción II. Establece que el Consejo de Planeación Urbana Municipal puede estudiar, opinar y proponer cambios al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

Artículo 32. Establece el procedimiento y los requisitos para las modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano.

Se requiere de un dictamen favorable del Consejo de Planeación Urbana Municipal.

Reglamento de Desarrollo Urbano sostenible para el Municipio de Chihuahua

XI. Cambio de uso de suelo: La determinación que emite el Ayuntamiento o la Dirección, previo dictamen que funde y motive la decisión, en base a los estudios de compatibilidad urbanística, impacto ambiental, vial o de riesgo, para modificar la condición previa;

LXXVII. Modificación menor: La acción urbana prevista por la Ley por medio de la cual se modifica el uso de suelo asignado a un predio, a otro que sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima de construcción permitida en los instrumentos de planificación urbana correspondientes;

ANTECEDENTES

Alcance del Plan

El principal objetivo para la realización del presente instrumento es el de obtener el cambio de uso de suelo propuesto por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de población Chihuahua

Cuarta actualización que es Preservación Ecológica Primaria a Uso de suelo de comercio y de servicios.

Definición del área de estudio

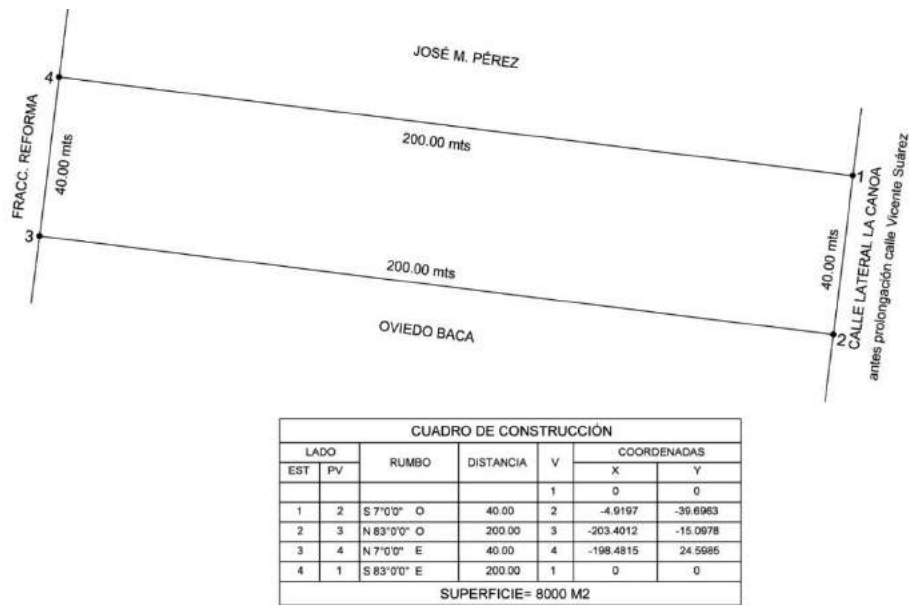
Con la finalidad de efectuar un análisis lo suficientemente amplio que permita identificar las potencialidades del predio y definir una zonificación acorde a los lineamientos establecidos por los instrumentos de planeación urbana vigentes, se establece como polígono de estudio la superficie delimitada por las Calles Pri de Hermosillo, De M. Guaspe, Calle 52, Zubiran, Calle 44ª y Av. Cordinadora.



Definición del área de aplicación

El Cambio de uso de suelo, predio 360-078-006 y 360-078-005 comprenden una superficie de 8,000.00 metros cuadrados y se ubican en la calle Lateral La Canoa (Antes Prolongación Calle Vicente Suárez), Sector 54, Colonia Unidad Proletaria, de la siguiente manera: por su frente 40.00 metros con la Calle Lateral La Canoa, por su costado derecho mide 200.00 metros con propiedad del Licenciado Oviedo Baca, por su espalda 40.00 metros con Fraccionamiento Reforma y por su costado izquierdo 200.00 metros con propiedad del señor José M. Pérez, localizándose a 30.00 metros a la calle 48ª. El predio tiene asignado uso de suelo Preservación Ecológica Primaria según el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, Cuarta Actualización.

Por lo anterior, es importante resaltar la relación existente entre el predio y la ciudad, y la necesidad de establecer lineamientos y estrategias que permitan una adecuada incorporación al desarrollo urbano.



EMPRESA QUE SE DESARROLLARA EN EL AREA DE APLICACIÓN.

ANBEC es una empresa dedicada a la distribución y venta de grifería, lavabo, tarjas y accesorios, llaves para baño, regaderas, mangueras, valvulería para agua y gas, conexiones y tubería de CPVC, cintas así como accesorios para baño, entre otros productos. Al ubicar este centro de distribución en el área mencionada permite generar actividad económica en la zona y el desarrollo de nuevos empleos.

La empresa se encarga únicamente de la distribución de su material a través de camiones los cuales tendrán con vialidad principal la vialidad R. Almada, la cual incluso tiene permitido el transporte de diferentes sustancias químicas, así que no existirá problema alguno pues como se menciona anteriormente únicamente será utilizada para transporte de piezas, no se fabricaran en el predio ningún tipo de producto, solamente se manejara almacenamiento y distribución de productos y muebles para sanitarios y cocinas, productos que distribuirá a los centros de comercio y tiendas destinadas a la venta de estos productos.

POLIGONO DE ESTUDIO



FUENTE: GOOGLMAPS.COM

Contexto de planeación del desarrollo urbano, social y económico del Municipio

Ámbito regional

El Estado de Chihuahua está dividido en 67 municipios de acuerdo a la División Geoestadística del SNIEG establecida por el INEGI. En esta clasificación el municipio de Chihuahua tiene como su cabecera a la ciudad de Chihuahua, la distribución demográfica muestra que el 21.7% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los más poblados de la entidad.

Ámbito urbano

Centro de población. Este se define con la delimitación de su fundo legal que tiene una superficie total de 78,289.38 hectáreas, de las cuales en la actualidad (2012) 23,601 hectáreas corresponden al área urbana de acuerdo al historial de planes de desarrollo urbano aprobados.

Es importante mencionar que existe una superficie adicional considerada para el crecimiento futuro de la Ciudad, mediante la elaboración de Planes Parciales o iniciativas que se encuentran en proceso de protocolización.

Crecimiento poblacional y urbano. La ciudad de Chihuahua goza actualmente de la denominación de Zona Metropolitana; por ser una extensión urbana que rebasa los límites municipales, concentrar los poderes del estado y por el fenómeno de inmigración de otras ciudades de la entidad.

La ciudad ha tenido un crecimiento importante durante la última década, en el 2012 el área urbana alcanza una cobertura de 23,601 has., con una población para esta de 809,232 habitantes, que representan el 98.7% de los habitantes del municipio.

Su carácter de ciudad capital, así como su desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta, este proceso ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies de suelo y la dinámica constante de crecimiento se manifiesta en una modificación sustancial del entorno original.

Sin embargo esta creciente dinámica económica provoca una serie de problemáticas urbanas, sociales y financieras y se ha propiciado un desarrollo desequilibrado a nivel estatal acrecentándose estos problemas en las dos ciudades con mayor progreso Chihuahua y Cd. Juárez.

A pesar del creciente progreso, la ciudad se encuentra inmersa en los procesos disolutorios de la urbanización periférica. Las políticas aplicadas hasta ahora han llevado en gran medida a procesos masivos de zonificación y privatización, buscando trasladar los problemas de mantenimiento, mejora y consolidación a los propios ciudadanos. Esto ha conducido a situaciones de insolvencia colectiva que impiden resolver por sí mismos la problemática generada. Las actuales demandas de la población van más allá de aquellas que se limitan a la cobertura de necesidades acumuladas, por urgentes que estas sean.

Ámbito de influencia

El desarrollo de este proyecto proporciona a la zona una creciente influencia de crecimiento, ya que impulsa el desarrollo del sector con la creación de nuevos empleos y zonas de concentración laboral para los habitantes evitando el traslado a largas distancias a otros puntos. A si mismo este proyecto permite la atracción de servicios y mejora del equipamiento urbano de la zona.

Régimen de tenencia de la tierra

El propietario del predio identificado como **Lote no. 5** de la **manzana 78**, ubicado en la **calle Lateral la Canoa No. 4805**, a 50.00 mts. a la Calle 48ª, en la **colonia Unidad Proletaria**, con una superficie de 4000m², es privado a nombre de **ANBEC S.A. de C.V.** La dirección de su domicilio es Calle Melchor Guaspe No. 4400 Col. Dale C.P. 31050 Chihuahua, Chih. Tel./Fax (614) 492-17-35.

Estructura Urbana

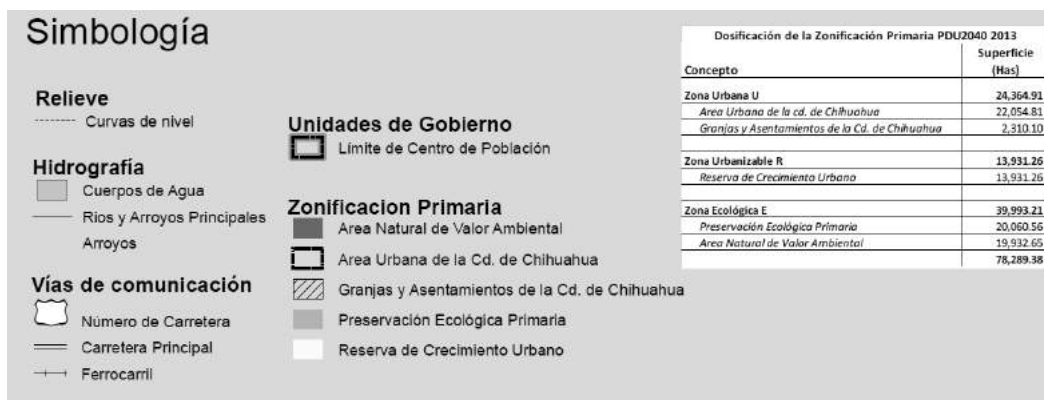
Entendida como la configuración general de la Ciudad, la estructura urbana es uno de los puntos determinantes de la organización espacial. Está relacionada con el crecimiento y la evolución de la urbe, se encuentra formada por una estructura primaria o soportante, es la generadora y encauzadora del crecimiento y está compuesta por el centro urbano, sub-centro urbano, centro barrial y centro vecinal, zonas homogéneas, vialidad primaria, espacios abiertos etc., conjunto de partes y componentes en una unidad que reconocemos como ciudad.

Estructura primaria

En términos de planeación urbana el Centro de Población se subdivide en lo que se denomina zonificación primaria que es la que define el esquema global del aprovechamiento territorial que se hace en el centro de población, asignando posibilidades y características a los usos factibles en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen. El lugar donde se ubica el predio se trata de una zona desarrollada al sur de la ciudad la cual se denominada Zona "E", es decir zona de preservación ecológica primaria.



PLANO DE ZONIFICACIÓN PRIMARIA. FUENTE: PDU 2040, CUARTA ACTUALIZACIÓN

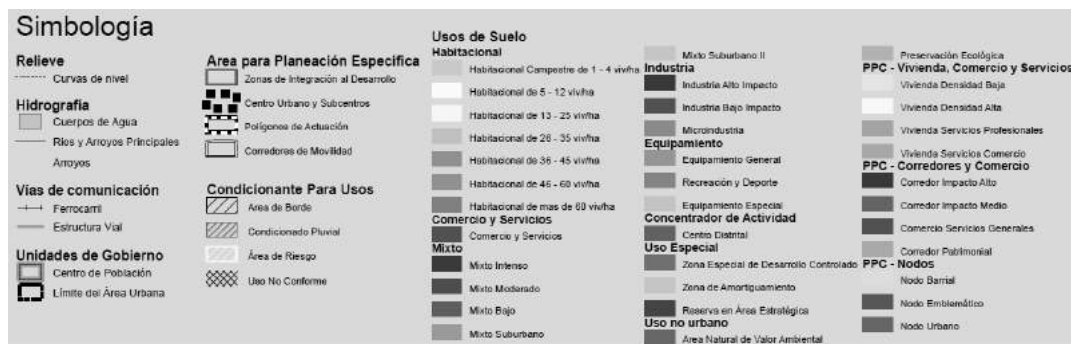


Zonas homogéneas

Los usos principales identificados en el área de estudio corresponden en su mayoría a residencial de densidades medias y altas de 26 a 35 (H35), de 36 a 45 (H45) y de 46 a 60 H, además de una zona pequeña de 5 a 12 (H12) viviendas por hectárea; uso de comercio y servicios, equipamiento urbano, uso mixto moderado, recreación y deporte e industria de bajo impacto. Así también tenemos la vialidad de primer orden Calle 46ª o Melchor Guaspe.

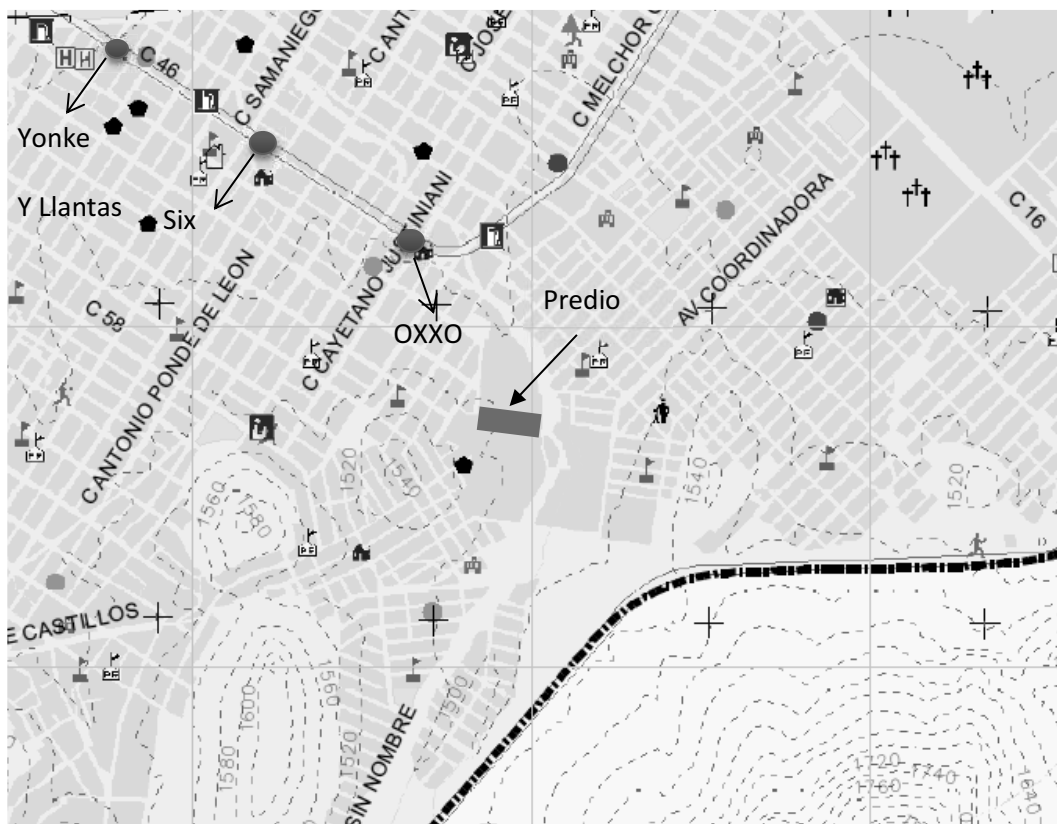


PLANO DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA. FUENTE: PDU 2040, CUARTA ACTUALIZACIÓN



Organización espacial

Dentro del área que ocupa este estudio podemos encontrar una zona de equipamiento que corresponde a, un jardín de niños, una telesecundaria, zonas de industria generadoras de empleo como lo son SOISA, y diversos negocios las cuales son generadores de empleo y por consiguiente atrayentes de población para algunas de las zonas habitacionales que se localizan en la zona así como también podemos encontrar diversos predios baldíos.



PLANO INFRAESTRUCTURA URBANA FUENTE: PDU 2040, CUARTA ACTUALIZACIÓN

Simbología				
Relieve	Equipamiento Urbano	Comercio y Abasto	Educación	Servicios Urbanos
----- Curvas de nivel	Administración Pública	☒ Abasto	☒ Preescolar	☒ Cementerio
Hidrografía	• Gobierno Municipal	☒ Comercio	☒ Primaria	☒ Comandancia de policía
Arroyos	• Gobierno Estatal	Cultura	☒ Secundaria	☒ Estación de bomberos
☐ Cuerpos de agua	• Gobierno Federal	☒ Biblioteca Pública	☒ Media	☒ Gasera
Vías de comunicación	Asistencia Social	☒ Biblioteca Universitaria	☒ Profesional técnico	☒ Gasolinera
☐ Número de Carretera	☒ Asilo	☒ Centro de Cómputo o Informáticos	☒ Profesional	☒ Relleno sanitario
☐ Carretera Principal	☒ Atención de enfermedades	☒ Museo	Guarderías	Recreación y Deporte
☐ Ferrocarril	☒ Casa hogar	☒ Teatro	• Guardería IMSS	☒ Monumento
Unidades de Gobierno	☒ Centro comunitario	Comunicaciones y Transporte	• Guardería SEDESOL	☒ Plaza
☐ Límite del Área Urbana	☒ Centro de rehabilitación	☒ Oficina de Correos	• Guardería (otra)	☒ Parque / Jardín
☐ Límite del Centro de Población	☒ Gestión política	☒ Autobuses	Salud	☒ Unidad deportiva
	• Grupos vulnerables	☒ Ferrocarril	☒ Centro de salud	☒ Unidad recreativa
		☒ Aeropuerto	☒ Hospital	
			☒ Unidad médico familiar	

Núcleos de actividad

El área de estudio se trata de una zona habitacional, aunque a escasos metros podemos encontrar la maquiladora SOISA y diversos negocios cercanos a la zona.

Corredores urbanos

Tratándose de una de las vialidades de primer orden más importantes, sobre la Calle Melchor Guaspe es un corredor con usos comerciales y de servicios entre los que predominan: venta de

auto partes usadas y yonkes, refaccionarias, talleres mecánicos, una farmacia, expendios, tiendas de abarrotes, tiendas de conveniencia, una gasera, y una gasolinera.



Yonke ubicado sobre la calle Melchor Guaspe



Yonke ubicado sobre la calle Melchor Guaspe



Expendio de licores SIX ubicado sobre la calle Melchor Guaspe



Tienda de abarrotes ubicado sobre la calle Melchor Guaspe



Expendio de licores BUD LIGHT ubicado sobre la calle Melchor Guaspe



Miscelánea ubicado sobre la calle Melchor Guaspe



Farmacia y consultorio médico SIMILAR
ubicado sobre la calle Melchor Guaspe



OXXO ubicado sobre la calle Melchor Guaspe



GASOLINERA ubicado sobre la calle Melchor
Guaspe



GASERA ubicado sobre la calle Melchor
Guaspe

En cuanto a las vialidades secundarias y calles cercanas de menor importancia vial podemos encontrar tiendas de abarrotes,



Tienda de abarrotes en la calle Fuentes Mares



Estetica Familiar en la calle Tijuana



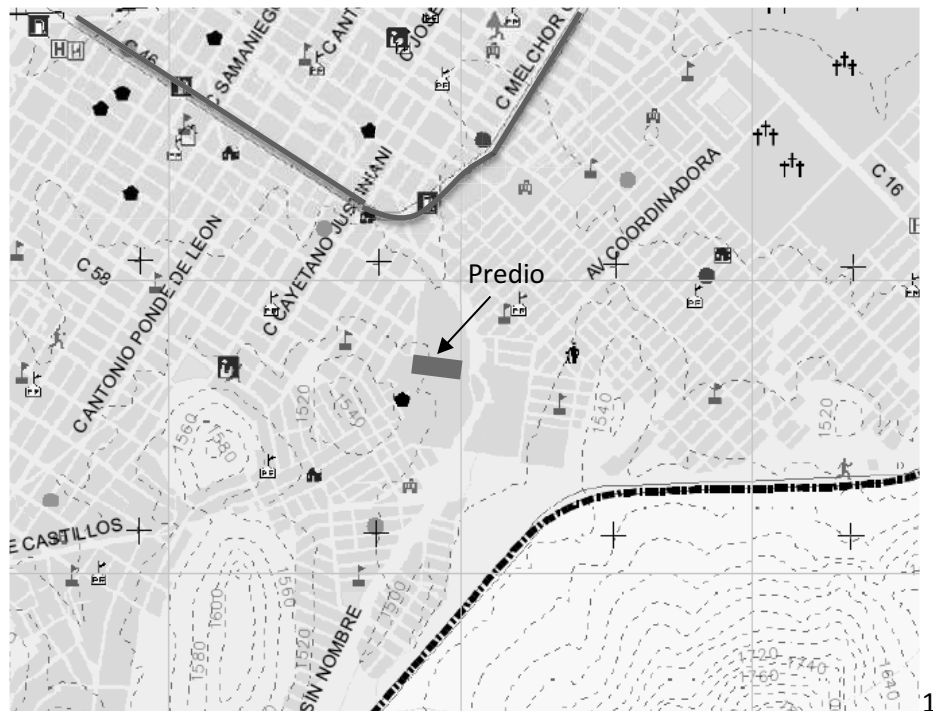
Granja en la calle Pri de Hermosillo



Venta de materiales en la calle Pri de Hermosillo



Taller mecánico en la calle Benito Juárez



PLANO EQUIPAMIENTO URBANO FUENTE: PDU 2040, CUARTA ACTUALIZACIÓN

Simbología				
Relieve ----- Curvas de nivel	Equipamiento Urbano	Comercio y Abasto	Educación	Servicios Urbanos
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Administración Pública - Gobierno Municipal - Gobierno Estatal - Gobierno Federal	- Abasto - Comercio	- Preescolar - Primaria - Secundaria - Media - Profesional técnico - Profesional	- Cementerio - Comandancia de policía - Estación de bomberos - Gasera - Gasolinera - Relleno sanitario
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Asistencia Social - Asilo - Atención de enfermedades - Casa hogar - Centro comunitario - Centro de rehabilitación - Gestión política - Grupos vulnerables	Cultura - Biblioteca Pública - Biblioteca Universitaria - Centro de Cómputo o Informáticos - Museo - Teatro	Guarderías - Guardería IMSS - Guardería SEDESOL - Guardería (otra)	Recreación y Deporte - Monumento - Plaza - Parque / Jardín - Unidad deportiva - Unidad recreativa
Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población		Comunicaciones y Transporte - Oficina de Correos - Autobuses - Ferrocarril - Aeropuerto	Salud - Centro de salud - Hospital - Unidad médico familiar	

Análisis social y económico

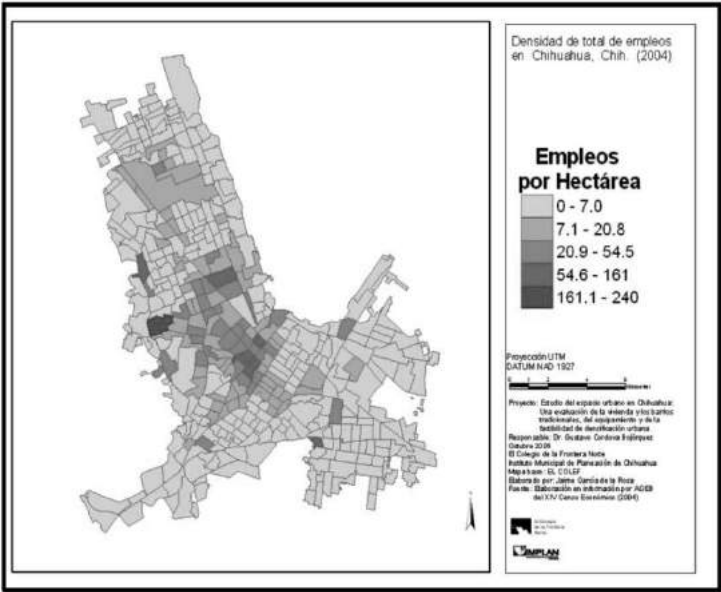
Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática de la zona de estudio.

El desarrollo económico del país se ha combinado con el proceso de urbanización y desde la década de los setenta con un proceso de las actividades primarias de base rural han sido sustituidas por las actividades secundarias y terciarias que tienen cedes urbanas. La ciudad de Chihuahua, por su ubicación estratégica, por ser el asiento político y económico del estado, concentra fuerza económica que dinamiza el desarrollo, desde donde se apoyan actividades productivas y se difunden beneficios a localidades pequeñas, esto es un indicador de una ciudad que requiere infraestructura y servicios para un desarrollo equilibrado. A continuación se anexa una tabla a nivel entidad de la concentración de empleos por hectárea. Respecto a nuestra zona de estudio podemos destacar que básicamente no se cuenta con centros de empleo en la zona, de la tabla mostrada podemos indicar como fuente de empleo una maquiladora de fabricación de piezas para aeronaves.

En cuanto a este aspecto cabe destacar que se instalaran servicios y redes que no existen actualmente en la zona, lo cual generara desarrollo y bienestar.

AGEB 1577	POBLACIÓN TOTAL	POBLACIÓN MASCULIN	POBLACIÓN FEMENINA
	2778	1356	1422
POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA	1154	751	403
POBLACIÓN NO ECONOMICAMENTE ACTIVA	950	267	683
POBLACIÓN OCUAPADA	1076	685	391
POBLACIÓN DESOCUPADA	78	66	12

Tabla de población económicamente activa e inactiva generada en base a datos del INEGI



PLANO EMPLEOS POR HECTAREA FUENTE: IMPLAN CHIHUAHUA

2.7.6 CARACTERÍSTICAS SELECCIONADAS DE LAS 15 RAMAS ECONÓMICAS MÁS IMPORTANTES DE LA ENTIDAD, 2008							
LUGAR DE LA RAMA a/	RAMA DE ACTIVIDAD b/	UNIDADES ECONÓMICAS	PERSONAL OCUPADO c/	REMUNERACIONES TOTALES (Miles de Pesos)	ACTIVOS-FUJOS d/ (Miles de pesos)	VALOR AGREGADO CENSAL BRUTO (Miles de pesos)	Lugar nacional
	Total de la entidad	89 304	786 758	54 730 508	205 630 639	139 976 230	12° de 32
		(%)	(%)	(%)	(%)		
	Subtotal de las 15 ramas	24.0	40.4	54.8	61.3	53.7	NA
4*	3363 Fabricación de partes para vehículos automotores	0.2	13.7	20.7	7.6	16.0	1° de 32
3*	2211 Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica	C	0.6	2.7	32.2	7.3	7° de 32
77*	3342 Fabricación de equipo de comunicación	NS	2.9	4.4	0.8	6.4	1° de 19
53*	3344 Fabricación de componentes electrónicos	0.1	3.9	7.1	1.0	3.5	1° de 20
60*	3391 Fabricación de equipo no electrónico y material desechable de uso médico, dental y para laboratorio, y artículos oftálmicos						
28*	2122 Minería de minerales metálicos	0.1	2.9	3.8	1.2	2.7	2° de 32
8*	5171 Operadores de telecomunicaciones alámbricas	NS	0.8	1.1	4.5	2.7	3° de 18
17*	4621 Comercio al por menor en tiendas de autoservicio	NS	0.5	1.8	2.1	2.3	8° de 32
120*	3341 Fabricación de computadoras y equipo periférico	1.3	3.3	2.1	1.7	2.1	5° de 32
63*	3353 Fabricación de equipo de generación y distribución de energía eléctrica	NS	2.0	3.6	1.1	1.7	1° de 13
20*	2221 Captación, tratamiento y suministro de agua	NS	1.7	2.9	1.9	1.6	3° de 24
14*	4311 Comercio al por mayor de abarrotes y alimentos	C	0.4	1.0	2.8	1.6	6° de 32
13*	4611 Comercio al por menor de abarrotes y alimentos	0.4	1.2	1.4	0.5	1.5	12° de 32
21*	5172 Operadores de telecomunicaciones inalámbricas, excepto servicios de satélite	20.5	5.4	0.7	1.3	1.5	9° de 32
11*	4342 Comercio al por mayor de materias primas para la industria	NS	0.2	0.6	1.7	1.4	4° de 32
	Las ramas restantes	1.3	1.0	1.0	0.9	1.4	13° de 32
		76.0	59.6	45.2	38.7	46.3	NA

NOTA: Datos referidos a unidades económicas de los sectores privado y paraestatal. Comprende productoras y auxiliares.
a/ Indica la posición a nivel nacional, conforme al valor agregado censal bruto que cada rama de actividad ocupa dentro de las 280 aquí consideradas (se excluyen las ramas de actividad relacionadas con la agricultura, ganadería, aprovechamiento forestal, caza y captura, excepto acuicultura animal, pesca y servicios relacionados con la agricultura, con la cría y explotación de animales y con el aprovechamiento forestal), así como la rama que se refiere a hogares con empleados domésticos, y las que tienen que ver con las actividades gubernamentales, del total de las establecidas en el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN).
b/ Se seleccionaron las 15 ramas que generaron el mayor valor agregado censal bruto al interior de la entidad.
c/ Promedio aritmético que resulta de dividir la suma del personal ocupado de cada mes entre el número de meses trabajados.
d/ Al 31 de diciembre de 2008.

Valores del suelo

La ponderación de los valores del suelo del predio objeto de este estudio no tiene por objeto llegar a determinar números absolutos. Esto se concluye; entre otros factores, a los servicios públicos y las vialidades existentes, a los aspectos topográficos, a las factibilidades de las infraestructuras, a las cualidades paisajísticas, e incluso de los estudios de planificación urbana en la zona.

El polígono se ubica en la Calle Lateral la Canoa (antes Prolongación Calle Vicente Suárez) de esta ciudad, el valor aproximado de los predios 360 –078 – 006 y 360 –078 – 005 asciende alrededor de los \$335.00 pesos por metro cuadrado, lo anterior de acuerdo a los estudios de mercado y estadísticas realizadas por la Tesorería Municipal, Subdirección de Catastro del Municipio de Chihuahua.

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA TESORERÍA MUNICIPAL SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO				
VALORES UNITARIOS PARA COLONIAS URBANAS 2014				
VALOR UNITARIO POR M2.				
ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR	COLONIA	MANZANAS	2014
29	360	SAN AGUSTÍN FRACC	62,63,64,79,90	\$ 365.00
26		UNIDAD PROLETARIA	01,02,03,04,05,06, 07,08,09,10,11,12, 14,15,16,17,18,19, 21,22,23,24,25,27, 28,29,30,31,32,33, 34,35,36,37,38,65, 66,67,68,69,70,71, 73,74,75,76,77,78, 88,89,91	\$ 335.00
13		VILLAS DEL SUR	39,40,41,42,43,44, 45,46,47,48,49,50, 51,52,53,54,55,56, 57,58,59,60,61,80, 81,82,83,84,85,86	\$ 155.00

Análisis poblacional

La dinámica de la población es un tema central para la actualización del Plan De Director Urbano, tanto en su demografía, su desarrollo social como en sus aspectos culturales, dado que la Ciudad mayormente es el resultado de sus expresiones.

Las transformaciones de la estructura económica con el paso del predominio de lo rural a lo urbano, ha significado un aumento al número y tamaño de la ciudad. Actualmente de la población municipal, el 97.2% se concentra en la ciudad de Chihuahua.

De acuerdo al documento México 2020 un Enfoque Territorial de Desarrollo, Vertiente Urbana; la ciudad de Chihuahua está considerada dentro del sistema urbano de ciudades de prioridad 'A' para el fomento económico, el desarrollo social y para Integración regional y presenta proyecciones de población que demandara de infraestructura, servicios y vivienda.

Proyecciones de población para la ciudad de Chihuahua.					
Año	2010	2015	2020	2025	2030
Población	819,543	851,258	882,972	914,688	946,439
Fuente: Consejo Nacional de Población (CONAPO).					

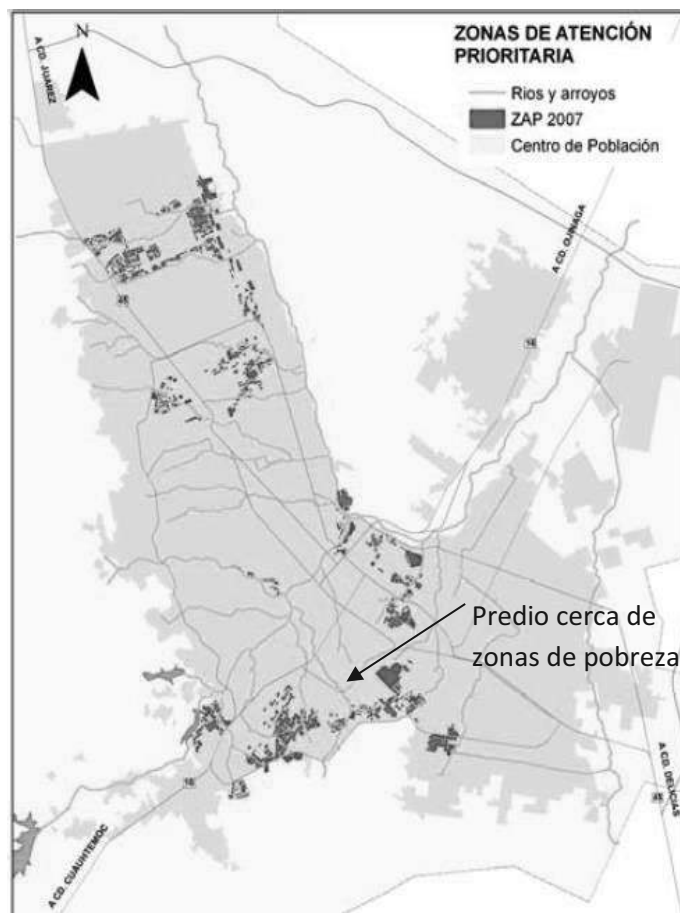
La densidad de población en la Ciudad está mayormente concentrada al norte, desde los límites del complejo industrial Chihuahua, hasta la avenida Norte 2; al oeste, en el polígono contenido por las avenidas Tecnológico, 16 de Septiembre, de la Juventud y Francisco Villa, y en una menor escala, sin dejar de ser representativa, dispersa a todo lo largo de la parte céntrica de la Ciudad.

En la ciudad de Chihuahua prevalece una jerarquía socio-espacial, que va en relación a la densidad de población, puesto que generalmente en las zonas más densas vive la gente de menor poder adquisitivo. De manera esquemática se puede sectorizar de la forma siguiente: el noreste, el sureste presentan un mayor número de población que vive en condiciones de pobreza, y al contrario, en la zona suroeste (Periférico de la Juventud) y el centro oeste se encuentra una población de nivel socio-económico medio-alto y alto.

SEDESOL en conjunto con la Presidencia Municipal y la FECHAC, mediante el programa “Hábitat Vertiente Zonas Metropolitanas”, el cual está dirigido a enfrentar los desafíos de la pobreza y el desarrollo urbano, han encaminado esfuerzos en la identificación de Polígonos de Pobreza, teniendo como resultado el estudio de Zonas de Atención Prioritaria (ZAP). Éste detectó ocho polígonos prioritarios constituidos por 20 colonias cuyas antigüedades varían de siete a cuarenta años en los cuales habitan 15,300 personas. El predio no se encuentra dentro de alguna zona de atención prioritaria, sin embargo se encuentra a unos cientos de metros cerca de ella. La cercanía del predio a este tipo de zona nos da la pauta de solicitar el uso de suelo comercio y servicios ya que al instalar el centro de distribución de productos anbec en esta zona se generará empleo, una mejor imagen reduciendo el círculo de pobreza y acercando los centros de trabajo a las personas del lugar lo cual detona un desarrollo económico mejorando el sector.

AGEB 1577	POBLACIÓN TOTAL	POBLACIÓN MASCULIN	POBLACIÓN FEMENINA
	2778	1356	1422
POBLACIÓN DE 0 A 2 AÑOS	134	70	64
POBLACIÓN DE 3 A 5 AÑOS	150	79	71
POBLACIÓN DE 6 A 11 AÑOS	345	164	181
POBLACIÓN DE 8 A 12 AÑOS	395	207	188
POBLACIÓN DE 12 A 14 AÑOS	185	107	78
POBLACIÓN DE 15 A 17 AÑOS	193	85	108
POBLACIÓN DE 18 A 24 AÑOS	330	158	172
POBLACIÓN DE 15 A 49 AÑOS	788	202	239
POBLACIÓN DE 60 Y MAS	219	101	118

Tabla de población generada en base a datos del INEGI



PLANO DE ZONAS DE ATENCIÓN PRIORITARIA. FUENTE IMPLAN CHIHUAHUA

Medio natural

Clima

El clima es propio del semidesierto, con circulación de vientos, escasa nubosidad y precipitación pluvial entre 300 y 600 milímetros anuales. La temperatura promedio oscila entre los 22 y 26 grados centígrados.

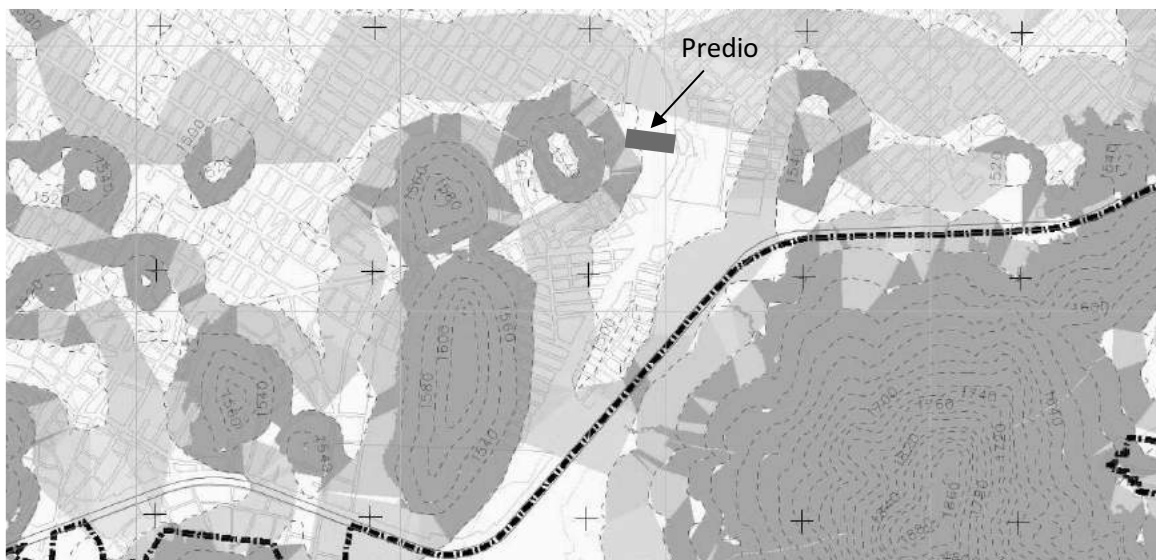
El periodo de lluvias promedio es de 427 mm anuales y tienen lugar principalmente en el verano, con algo de precipitación en el invierno. También ocurren periodos de intenso frío y heladas durante algunos días y nevadas ocasionales. La ciudad de Chihuahua se localiza en latitud norte de 28 grados 46 minutos, longitud oeste de 106 grados 08 minutos y a 1498 m sobre el nivel del mar, su localización de acuerdo al análisis general es en la zona climática III, que corresponde a cerca del 15.75% de la superficie total del estado.

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 18 y 22 °C, con lluvias en verano, y régimen de lluvias invernales <5 % de la anual. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, 4 días de

heladas tempranas, 71 días de lluvias al año, humedad relativa de 49%, y vientos dominantes del suroeste.

Topografía y orografía

El área de estudio presenta variaciones descritas por el PDU como una superficie plana (0-2%). Se observa que la topografía al interior del predio en estudio cuenta con pendiente suave DEL 4%, necesaria para la conducción de escurrimientos pluviales hacia fuera del predio para ser conducidos hacia el Arroyo El Chamizal.



CARTA TOPOGRAFICA FUENTE. PDU 2040

Simbología

Relieve

----- Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Pendientes

Pendiente plana (0- 2 %)
Pendiente muy suave (2 - 5 %)
Pendiente (5 - 12 %)
Pendiente Moderada (12 - 18 %)
Pendiente Fuerte (18 - 30 %)
Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)

Hidrología

Frente al predio en estudio tenemos el arroyo el Chamizal, el cual nace en las faldas del cerro Grande, cruza el periférico Fco R. Almada y se interna en la zona urbana. Su cauce es natural hasta cruzando por la colonia Rosario, y tres cuadradas delante de la vialidad CH-P, en la calle 36 y Joaquín Terrazas inicia la canalización con revestimiento de concreto, a partir de la calle 24, entre José Jiménez y 1ro de Mayo, se convierte en un túnel de concreto hasta su desembocadura en el río Chuvistar a la altura de la calle Niños Héroes.

El arroyo tiene pocas situaciones de peligro; en general la capacidad hidráulica del cauce es suficiente para desalojar el gasto máximo, si acaso tiene dos estructuras de capacidad restringida ubicados, uno inmediatamente después del cruce con el periférico R. Almada y otro puente en la calle Melchor Guaspe y un pequeño tramo de arroyo con riesgo de inundación entre las calles Jesús Guardado y calle Cuauhtémoc, así como en la calle Manuel Estrada.



IMAGEN DE ESTRUCTURA UBICADA EN CRUCE CON PERIFÉRICO R. ALMADA

(CA 3+061) Vista aguas abajo del puente de la calle Melchor Guaspe. Este punto se encuentra en las coordenadas 395811E, 3165209N y una elevación de 1473 msnm.

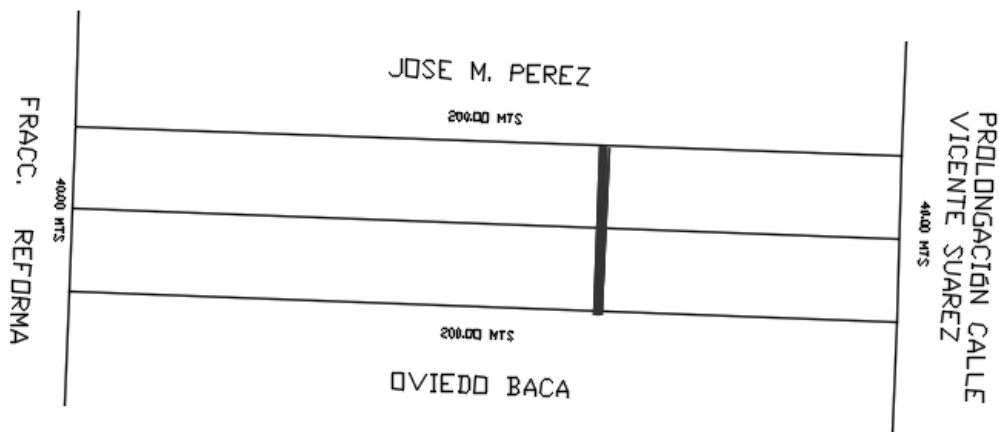
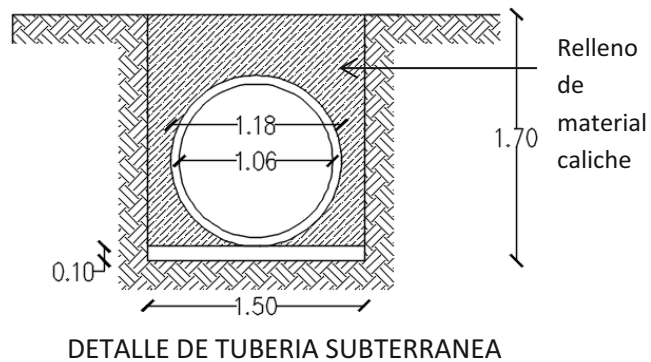


IMAGEN DE ESTRUCTURA UBICADA EN CALLE MELCHOR GUASPE

(CA 3+236) Vista aguas abajo del puente de la calle Justiniani. Las coordenadas de este punto son 395709E, 3165347N y una elevación de 1471 msnm.

DENTRO DEL AREA DE APLICACIÓN.

Se implementó por iniciativa del propietario un sistema de desagüe por medio de un dren realizado con tubería de 42 pulgadas (105cm) del cual se respetaran 5m hacia cada lado como restricción. Esta iniciativa con la finalidad de dar una solución al desalojo de aguas pluviales de la manera adecuada. En la imagen mostrada, se señala en color azul la ubicación de las tuberías. Para esta instalación no se desarrollaron estudios técnicos, pues el cauce inicia en esta área, por lo que no fue necesario realizarlo ya que el escurrimiento no tiene gran volumen.



Agua subterránea

Por lo que respecta a las aguas subterráneas, el subsuelo está conformado por material no consolidado con posibilidades bajas de contener depósitos de agua fósil. (Carta No. H1310 INEGI Aguas Subterráneas.).

Frente al predio tenemos el arroyo denominado El Chamizal, el cual a partir del puente de la calle 24 hasta la confluencia con el Río Chuviscar el canal es subterráneo.

Composición del suelo

El terreno natural de la zona está compuesto por un suelo tipo "A" de aluvios con gravas y arenas bien clasificadas y un contenido de calizos como cementante. Es una zona estable, que no presenta inundación, ni suelos expansivos o fallas geológicas.

Vegetación

La zona de estudio, en aquellos lugares en los que no ha habido una intervención o acción urbana, conserva rasgos de vegetación, entre ellos hierbas, pastos y matorrales que crecen desmesuradamente lo que conlleva a ser un espacio ideal para el depósito de animales muertos; esta vegetación está considerada como yerba de desecho la cual puede obstruir corrientes de agua y ser causante de incendios, lo que genera contaminación ambiental y da una mala imagen urbana a la zona, generando riesgos a la población por la proliferación de roedores cucarachas e insectos.



VEGETACIÓN DEL LUGAR



VEGETACIÓN DEL PREDIO

Medio físico

Existen actualmente en la zona de influencia del predio en estudio los siguientes usos: al norte colindamos con Preservación Ecológica Primaria y Comercio y servicios, al este colindamos con recreación y deporte y lotes habitacionales, al sur colindamos Preservación Ecológica Primaria y lotes habitacionales y al oeste colindamos con lotes habitacionales de diferentes densidades.

La zona donde se ubica el predio en el estudio presenta actualmente uso de suelo Preservación Ecológica Primaria. Lo cual no se respeta ya que se tienen viviendas en malas condiciones cerca del arroyo generando zonas de al de chatarra etc.

Se encontró que el área de estudio se encuentra llena de terrenos con basura, escombros, chatarrerías, que deterioran el ambiente y la imagen urbana; un cambio de Zona de Reserva Ecológica a uso de Comercio y Servicios reviviría la colonia, con más movimiento y flujo de personas, ya que reactivaría la economía con la creación de empleos, y mejoraría los servicios, aumentando la plusvalía de la zona detonando un mejor desarrollo.

Uso de vivienda

Se puede observar que cercano al predio se ha desarrollado vivienda con densidades distintas, de ahí que se tengan usos habitacionales que varían entre el residencial de 5-12, 26-35, 36-45, 46-60 viv/ha, el motivo es que no se ha respetado el plan de desarrollo y al no tener inversión de desarrolladores de fraccionamientos o zonas comerciales el desarrollo se da de manera aleatoria, sin ningún orden.

Por lo anterior se concluye que la población total contemplada es de 15,524 habitantes, tomando en cuenta que son 63.36 Has con una media de 70 viviendas por hectárea y 3.5 habitantes promedio por vivienda. Sin embargo es posible que existan menos habitantes ya que muchos de los lotes destinados a vivienda se encuentran baldíos y llenos de chatarra, escombros y basura.

Uso de suelo habitacional	Porcentaje	Servicios con los que cuentan
H12 (5-12 viv/ha)	1%	LUZ-AGUA-DRENAJE
H35 (26-35 viv/ha)	59%	LUZ-AGUA-DRENAJE
H45 (36-45 viv/ha)	30%	LUZ-AGUA-DRENAJE
H60 (46-35 viv/ha)	10%	LUZ-AGUA-DRENAJE



IMAGEN DE TERRENO EN LA ZONA CON ESCOMBO



IMAGEN DE TERRENO ABANDONADO



IMAGEN DE TERRENO CON BASURA



IMAGEN DE TERRENO EN LA ZONA CON BASURA

Uso de comercio y servicios

Estos usos se concentran principalmente sobre la calle Melchor Guaspe identificándose diversos giros; cabe mencionar que de los usos comerciales dentro de la zona de estudio, los más importantes destacan los siguientes:

- Venta de auto partes usadas
- Yonkes
- Refaccionarias
- Talleres mecánicos
- Farmacias
- Expendios
- Tiendas de abarrotes
- Tiendas de conveniencia
- Gasera
- Gasolinera

Cabe mencionar que existen lotes con usos clandestinos para chatarrería.



IMAGEN DE YONKE CERCAÑO AL PREDIO



IMAGEN DE CHATARRERIA EN LA ZONA



IMAGEN DE CHATARRERIA EN LA ZONA



IMAGEN DE LOTE ABANDONADO

Uso industrial

En cuanto a este rubro se puede comentar que existe uso de suelo de industria de bajo impacto, entre el cual se cuenta SOISA, empresa dedicada a la manufacturación de componentes para aviones.

**Uso equipamiento**

Cercano al predio se cuenta con tres parques, una telesecundaria, una primaria, un Jardín de niños y una gasolinera. A continuación se anexan algunas fotografías y plano de equipamiento de la zona de estudio. El equipamiento existente es suficiente para las necesidades del area, sin embargo la implementación de este proyecto influiría en mejorar las areas existentes. De acuerdo a los datos recabados por AGEB del INEGI el equipamiento actual esta cumpliendo con lo solicitado, sin embargo no cuenta con la mejor calidad.



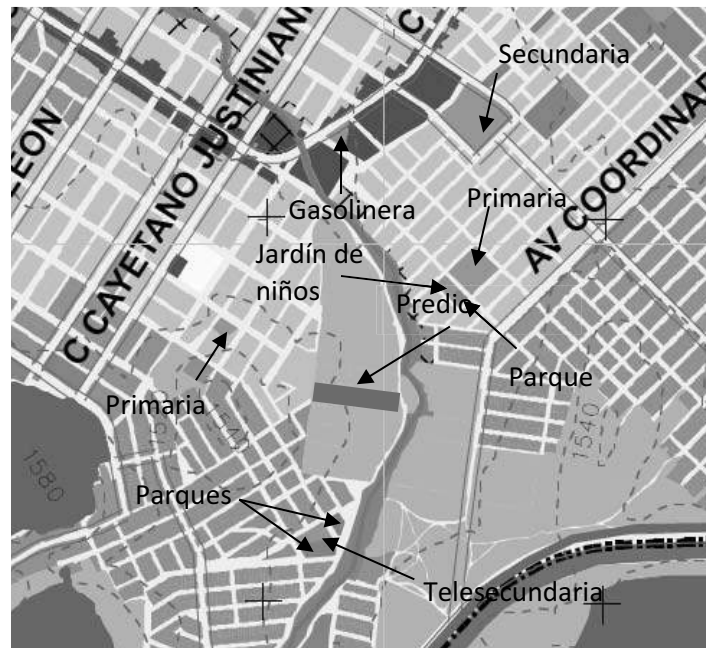
Escuela Primaria



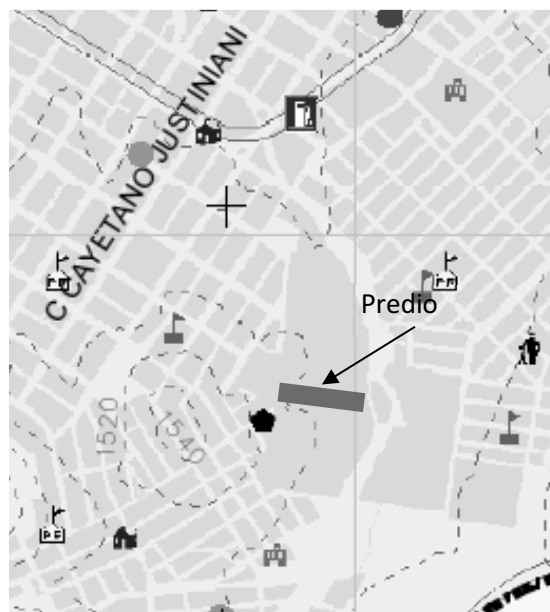
Parque Vecinal



Parque Vecinal



PLANO DE EQUIPAMIENTO. FUENTE PDU 2040 CHIHUAHUA



PLANO DE EQUIPAMIENTO. FUENTE PDU 2040 CHIHUAHUA

Simbología				
Relieve	Equipamiento Urbano	Comercio y Abasto	Educación	Servicios Urbanos
----- Curvas de nivel	Administración Pública	☒ Abasto	☒ Preescolar	☒ Cementerio
Hidrografía	• Gobierno Municipal	☒ Comercio	☒ Primaria	☒ Comandancia de policía
Arroyos	• Gobierno Estatal	Cultura	☒ Secundaria	☒ Estación de bomberos
☐ Cuerpos de agua	• Gobierno Federal	☒ Biblioteca Pública	☒ Media	☒ Gasera
Vías de comunicación	Asistencia Social	☒ Biblioteca Universitaria	☒ Profesional técnico	☒ Gasolinera
☐ Número de Carretera	☐ Asilo	☒ Centro de Cómputo o Informáticos	☒ Profesional	☒ Relleno sanitario
===== Carretera Principal	☒ Atención de enfermedades	☒ Museo	Guarderías	Recreación y Deporte
→ Ferrocarril	☒ Casa hogar	☒ Teatro	• Guardería IMSS	☒ Monumento
Unidades de Gobierno	☒ Centro comunitario	Comunicaciones y Transporte	• Guardería SEDESOL	☐ Plaza
☐ Límite del Área Urbana	☒ Centro de rehabilitación	☒ Oficina de Correos	• Guardería (otra)	☐ Parque / Jardín
☐ Límite del Centro de Población	○ Gestión política	☒ Autobuses	Salud	☒ Unidad deportiva
	• Grupos vulnerables	☒ Ferrocarril	☒ Centro de salud	☒ Unidad recreativa
		☒ Aeropuerto	☒ Hospital	
			☒ Unidad médico familiar	

Uso agrícola

En el frente del predio se ubica la granja El Milagro propiedad del Licenciado Oviedo Baca dedicado a la venta de borregos, además cuentan con animales tales como vacas y gallinas. Hacia el lado derecho del predio existe una granja, del mismo propietario, la cual cuenta con diversos nogales. La concentración de animales hacinados y explotados en granjas facilita la propagación de infecciones, con lo cual se abusa de los antibióticos para evitar epidemias. Esto provoca una grave contaminación, ya que los restos de estos antibióticos se expulsan a través de la orina de los animales y se filtran al suelo. Además de que contribuyen a la contaminación del aire a través de varios gases que se forman a partir de los desechos de los animales, generando mal olor que llega a los vecinos.



FOTOGRAFÍAS DE GRANJA CERCANA AL PREDIO

Predios baldíos

En el entorno del predio en estudio encontramos lotes baldíos, la mayoría de los cuales son utilizados como deshuesaderos, tiraderos de escombros y basura, así como depósito de animales muertos, lo que genera contaminación; estos están destinados en su mayoría a Reserva Ecológica.



FOTOGRAFIA DE LOTE BALDÍO EN LA ZONA



FOTOGRAFIA DE LOTE BALDÍO EN LA ZONA



FOTOGRAFIA DE LOTE AVANDONADO

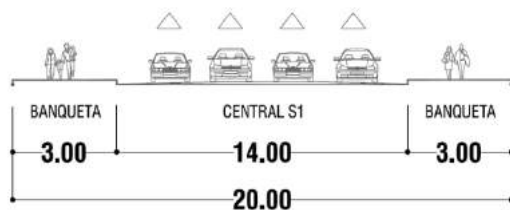


FOTOGRAFIA DE LOTE UTILIZADO COMO BASURERO

Estructura vial

SECCION VIAL ACTUAL

18A - 18A'



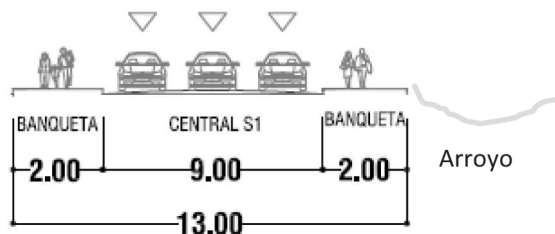
**C. MELCHOR GUASPE
CALLE JUSTINIANI A CALLE 12**

Para acceder al lote se accesa por la calle Melchor Guaspe, posteriormente se gira en la calle Lateral La Canoa (antes prolongación Vicente Suárez).

Las vialidades primarias establecen las relaciones entre el subsistema vial primario y las calles locales, la Calle 46ª o Melchor Guaspe constituye una de las principales vías de acceso al predio, la cual se ubica aproximadamente a 468 metros del predio en estudio.

La sección actual es de 20.00 metros, cuenta con 4 carriles y está contemplada como una vialidad primaria dentro del plan vigente, la cual otorga capacidad suficiente para satisfacer la demanda de accesos y salidas al predio en forma ágil y segura.

La calle Lateral La Canoa (Antes Prolongación Vicente Suárez), sobre la cual se encuentra el predio está actualmente pavimentada.



C. LEY AGRARIA

CALLE LATERAL LA CANOA

SECCION VIAL ACTUAL

En cuanto a la vialidad principal R. Almada constituye una de las principales vías de acceso para carga y descarga está considerada para tráfico pesado de materiales y sustancias de alto riesgo, a pesar de que no se producirán esta clase de sustancias si es importante señalar que se tienen los accesos adecuados para paso de camiones de carga y camionetas de distribución.

De acuerdo a la expectativa de volúmenes vehiculares generados, la estructura vial propuesta por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, Cuarta Actualización, no se modifica ni se ve impactada por el desarrollo propuesto y garantiza la accesibilidad vehicular del predio a toda la ciudad.

Accesos al Predio



IMAGEN QUE DEMUESTRA LOS ACCESOS AL PREDIO



PLANO ESTRUCTURA VIAL. FUENTE PDU 2040 CHIHUAHUA



Transporte público

La ruta actual que lleva a la troncal del Vivebús es la RC-05 Circunvalación 1 Tramo Sur por Vialidad CH-P Glorieta. Las paradas que se tendrían que hacer para llegar al predio serían la No. 31 en la Calle 46ª y Tamborel o la No. 32 en la Melchor Guaspe y calle 40ª, para posteriormente caminar hacia la Calle lateral La Canoa. Dichas vialidades no se saturarán o entorpecerán por el tráfico que genere el cambio de uso de suelo.

Recorrido de la Ruta:

Terminal Sur > Vialidad CH-P > Zubiran > Calle 46 > Silvestre Terrazas > Glorieta > Silvestre Terrazas > Calle 46 > Melchor Guaspe > Vialidad CH-P > Blvd. Juan Pablo II > Central Camionera > Blvd. Juan Pablo II > Terminal Sur.

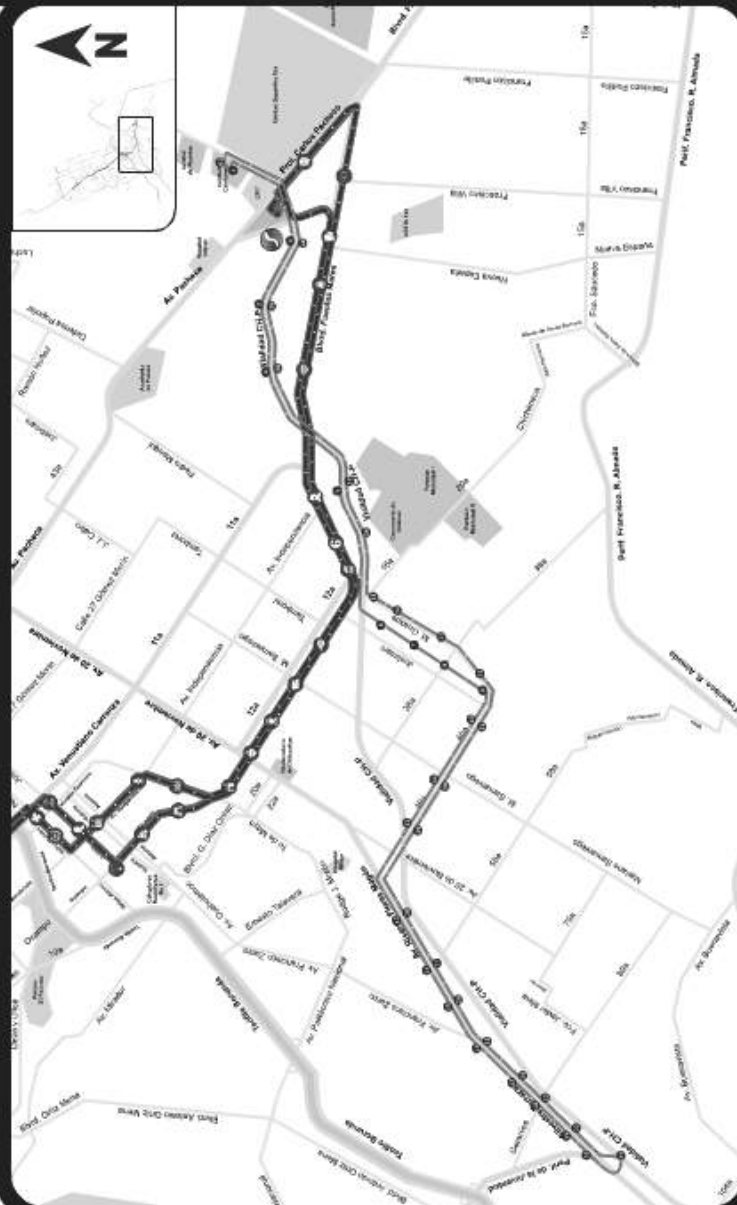
Paraderos

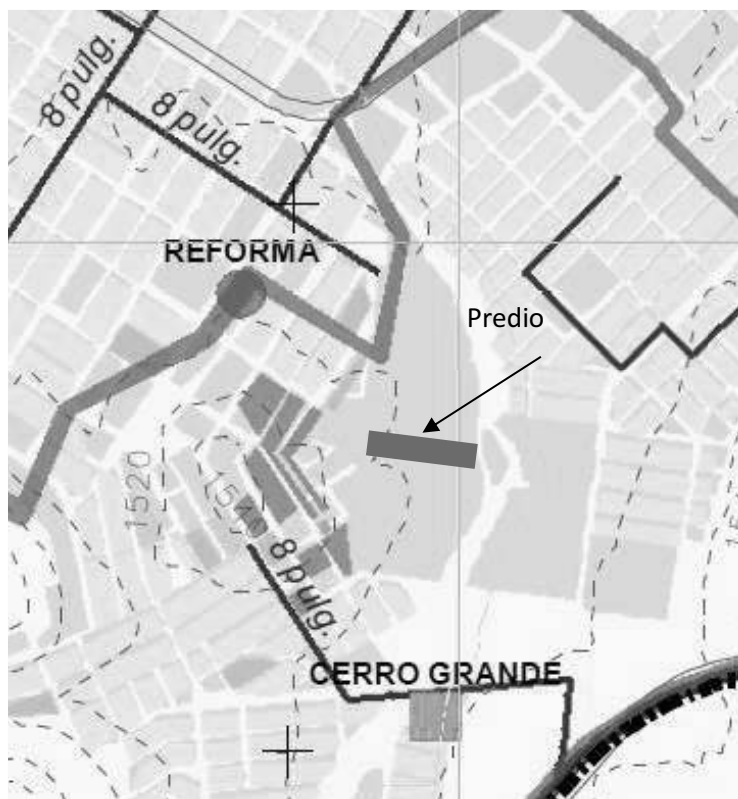
- 1 Central Camionera
- 2 Vialidad CH-P y Nueva España
- 3 Vialidad CH-P y Esmeralda
- 4 Vialidad CH-P y Alamos
- 5 Av. Independencia y Vialidad CH-P
- 6 Zubiran y Calle 17a
- 7 Zubiran y Calle 30a
- 8 Zubiran y Calle 38a
- 9 Zubiran y Calle 46a
- 10 Calle 46a y Tamborel
- 11 Calle 46a y Ochoa
- 12 Calle 40a y Mendez
- 13 Av. Flores Magón y Calle 50a
- 14 Av. Flores Magón y Calle 58a
- 15 Av. Flores Magón y Calle 62a
- 16 Av. Flores Magón y Calle 66a
- 17 Av. Silvestre Terrazas y Calle 70a
- 18 Av. Silvestre Terrazas y Calle 80a
- 19 Av. Silvestre Terrazas y Bugambilias
- 20 Av. Silvestre Terrazas y Glorieta
- 21 Av. Silvestre Terrazas y Glorieta
- 22 Av. Silvestre Terrazas y Bugambilias
- 23 Av. Silvestre Terrazas y Calle 80a
- 24 Av. Silvestre Terrazas y Calle 70a
- 25 Av. Silvestre Terrazas y Calle 66a
- 26 Av. Flores Magón y Calle 62a
- 27 Av. Flores Magón y Calle 58a
- 28 Av. Flores Magón y Calle 50a
- 29 Calle 46a y Mendez
- 30 Calle 46a y Ochoa
- 31 Calle 40a y Tamborel
- 32 Melchor Guaspe y Calle 40a
- 33 Melchor Guaspe y Calle 34a
- 34 Melchor Guaspe y Calle 22a
- 35 Melchor Guaspe y Calle 16a
- 36 Vialidad CH-P y Priv. Calle Ba
- 37 Av. Independencia y Vialidad CH-P
- 38 Vialidad CH-P y Alamos
- 39 Vialidad CH-P y Esmeralda
- 40 Vialidad CH-P y Nueva España
- 41 Central Camionera

RC-05 (Circunvalación 1 Tramo Sur por Vialidad CH-P Glorieta)

Recorrido de la ruta:

Terminal Sur > Vialidad CH-P > Zubiran > Calle 46a > Silvestre Terrazas > Glorieta > Silvestre Terrazas > Blvd. Juan Pablo II > Central Camionera > Blvd. Juan Pablo II > Central Camionera > Blvd. Juan Pablo II > Terminal Sur.





PLANO DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE. FUENTE PDU 2040 CHIHUAHUA

Simbología

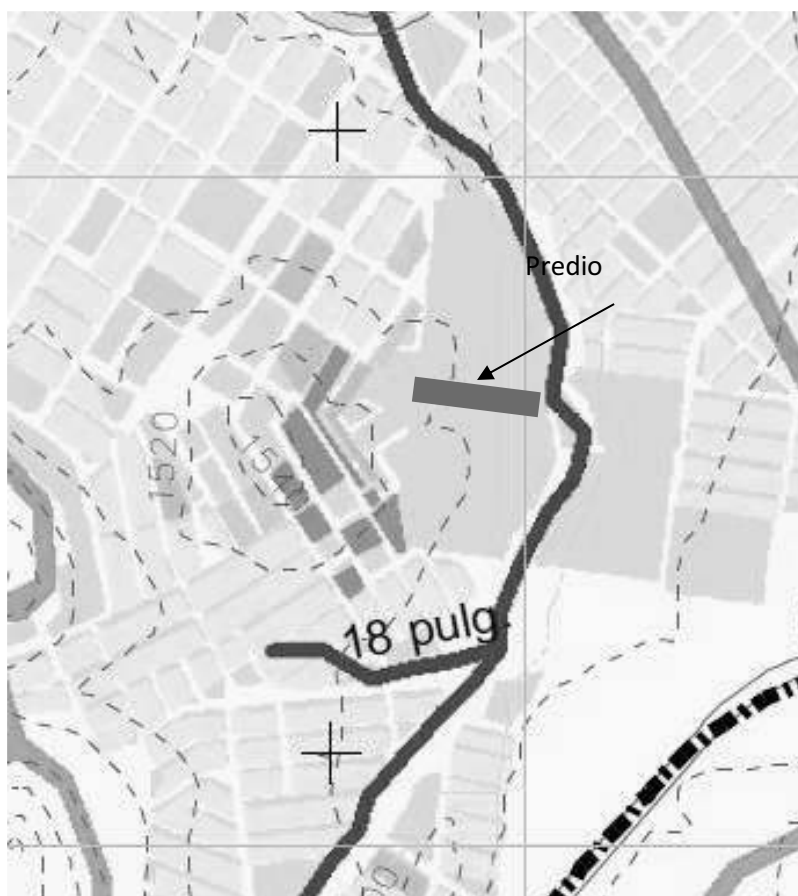
Relieve Curvas de nivel Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua Vías de comunicación □ Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población Catastro Trazo Urbana	Infraestructura Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) S/N 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42	Geoestadística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
---	--	---	---	--

Infraestructura de agua potable

El área de aplicación en la actualidad no cuenta con el servicio, sin embargo La JMAS determinará los puntos de conexión que se deban realizar para dar servicio a la zona de estudio. Corre una línea cercana al predio por la Calle 48ª, la cual es de 8 pulgadas. Además cerca de la zona de estudio se encuentra el Tanque Reforma y el Pozo Cerro Grande. Al suministrar dicho servicio se beneficiará a la zona, pues la conexión correrá a cargo del desarrollador. El predio ya cuenta con las factibilidades de servicio, al momento de iniciar las obras se solicitara a la JMAS el suministro y contrato del servicio.

Infraestructura de drenaje sanitario

El predio no cuenta actualmente con drenaje, sin embargo la JMAS determinará los puntos de conexión que se deban realizar para dar servicio a la zona de estudio. La tubería más cercana se encuentra ubicada frente al predio en la Calle Lateral La Canoa (antes prolongación Calle Vicente Suárez), la cual tiene 18 pulgadas. Como se mencionó anteriormente, la conexión y los materiales necesarios así como la mano de obra de dicho servicio serán pagados por el desarrollador, lo que favorecerá al sector.



PLANO DE INFRAESTRUCTURA DE DRENAJE. FUENTE PDU 2040 CHIHUAHUA

Simbología

Relieve

----- Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación

□ Número de Carretera
= Carretera Principal
+ Ferrocarril

Unidades de Gobierno

□ Límite del Área Urbana
□ Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Infraestructura

— Colectores de Alcantarillado Sanitario
■ Planta Tratamiento
□ Cuencas Hidráulicas

Geoestadística

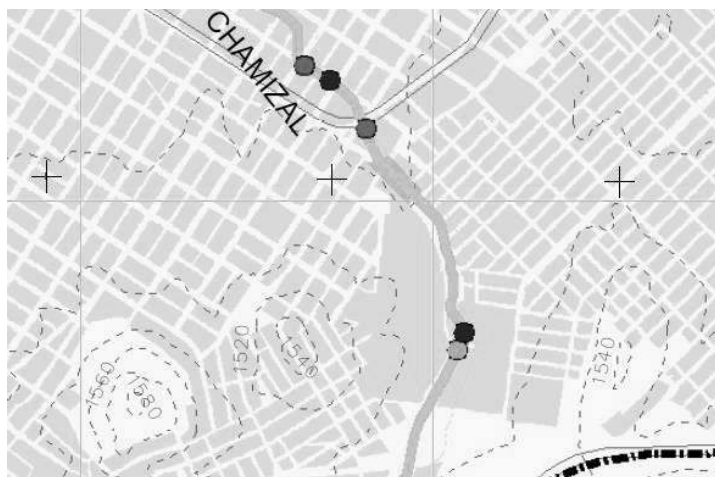
Disponibilidad de Drenaje
% dentro de la vivienda

■ 0% - 25%
■ 26% - 50%
■ 51% - 75%
■ 76% - 100%

Infraestructura de drenaje pluvial

4.814 kilómetros del Arroyo el Chamizal son sin revestir, 0.622 kms son de canal rectangular, 1.590 kms son de canal rectangular subterráneo.

ARROYO EL CHAMIZAL								
UBICACIÓN KILOMETRO	PEN- DIEN- TE-	SECCION HIDRAULICA			CAPACIDAD DE LA ESTRUCTURA		REVISION PARA TR = 1000	
		ANCHO ABAJO	ALTURA	AREA HIDR	COEF DE RUGOSIDAD	GASTO M3/S	GASTO ESPERADO M3/SEG	CONDICION DE CAPACIDAD
0+593	0.0175	5.20	5.00	30.00	0.016	388.28	64.61	CUMPLE
0+618	0.0175	3.60	1.30	4.68	0.033	15.55	64.80	24.00%
S 0+127	0.0288	5.00	3.00	15	0.016	195.64	61.11	CUMPLE
1+080	0.0120	5.20	3.10	16.12	0.025	88.99	68.26	CUMPLE
1+469	0.0046	8.30	3.50	29.05	0.035	86.32	71.18	CUMPLE
2+331	0.0185	8.50	2.10	17.85	0.035	87.04	77.65	CUMPLE
2+387	0.0185	9.30	3.30	30.69	0.035	184.89	78.07	CUMPLE
3+061	0.0097	8.00	1.80	14.4	0.035	46.80	83.12	56.30%
3+236	0.0117	10.20	2.80	28.56	0.035	130.97	84.44	CUMPLE
3+319	0.0245	4.5	2	8.5	0.035	44.35	85.06	Claro 1
3+319	0.0245	3.3	1.2	3.96	0.035	14.73	85.06	Claro 2
3+319	0.0245	3.3	1.2	3.96	0.035	14.73	85.06	Claro 3
3+319	0.0245	3.3	1.2	3.96	0.035	73.81	85.06	Total 86.77%
3+836	0.0340	8.00	2.80	22.4	0.035	164.59	88.94	CUMPLE
4+023	0.0308			17.72	0.035	108.28	90.34	CUMPLE
4+158	0.0079	9.00	4.50	43.20	0.035	196.08	91.35	CUMPLE
4+426	0.0215	9.60	4.30	41.28	0.016	653.06	93.36	CUMPLE
4+543	0.0241	6.40	2.20	14.08	0.016	163.03	94.24	CUMPLE
4+656	0.0263	10.80	1.00	10.8	0.016	97.74	95.09	CUMPLE
4+857	0.0269	6.40	2.20	14.08	0.016	172.24	96.60	CUMPLE
4+933	0.0269	6.40	2.20	14.08	0.016	172.24	97.17	CUMPLE
5+066	0.0265	6.40	2.20	14.08	0.016	170.96	98.17	CUMPLE
5+239	0.0262	3.60	2.20	7.92	0.016	79.59	99.46	80.02%
6+750	0.0249	10.20	2.00	20.4	0.016	256.16	110.8	CUMPLE



PLANO DE ESCURRIMIENTOS PLUVIALES. FUENTE PDU 2040 CHIHUAHUA



Infraestructura eléctrica

Para suministro del servicio eléctrico al predio en estudio, se conectara de forma directa a la red de la Comisión Federal de Electricidad, actualmente la zona cuenta con electricidad y el terreno tiene la factibilidad, por lo que se puede solicitar a la comisión el suministro del servicio.

Infraestructura de gas

Actualmente existe cobertura de gas natural en la zona.

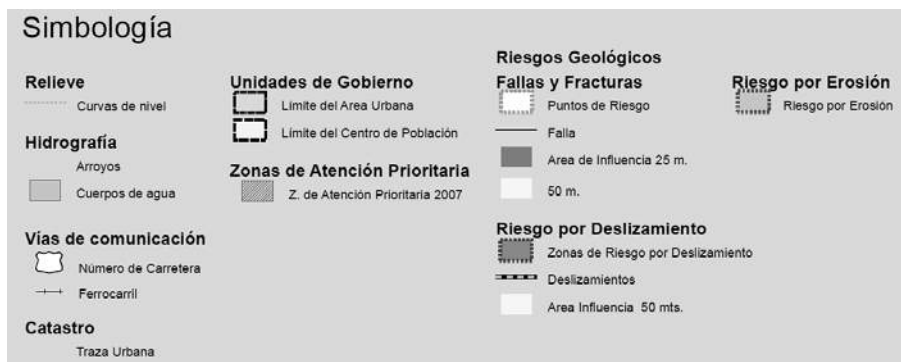
Riesgos y vulnerabilidad

Geológicos y geomorfológicos

A 500 metros al oriente predio se encuentra la Falla Cerro Coronel-Cerro Grande, sin embargo el predio se encuentra fuera del área de influencia, de la zona de riesgo por deslizamiento y de la zona de riesgo por erosión.



PLANO DE RIESGOS GEOLOGICOS. FUENTE PDU 2040 CHIHUAHUA



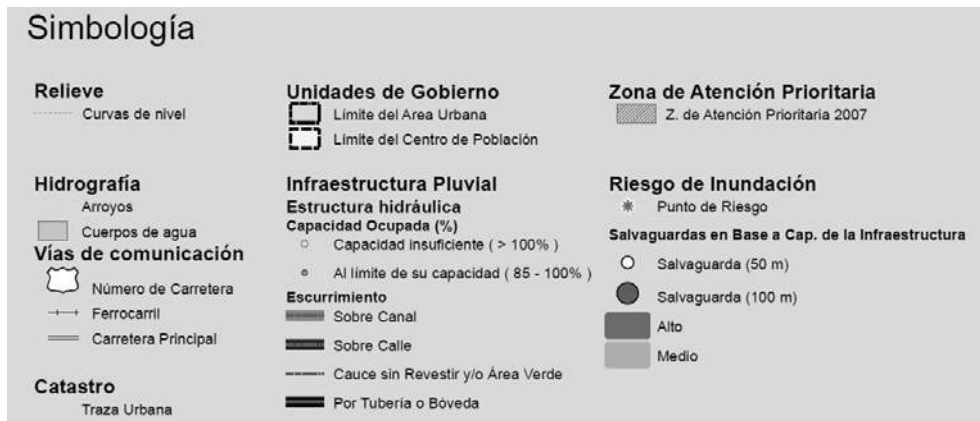
Hidrometeorológicos

Se generan por la acción violenta de los agentes atmosféricos y pueden provocar la pérdida de vidas humanas o daños materiales de importancia. En esta categoría se incluyen: Inundación, granizo, heladas, nevadas, sequías, desertificación, vientos, tormentas eléctricas, temperaturas extremas. Las bajas temperaturas y ocasionales nevadas propician que los inviernos presenten riesgos de salud a la población y se vea afectado el desempeño de sus actividades.

A 310 metros del predio se encuentra la zona de salvaguarda medio del arroyo El Chamizal.



PLANO DE RIESGOS HIDROMETEOROLOGICOS. FUENTE PDU 2040 CHIHUAHUA



Físico-químicos

Como riesgo físico-químico podemos encontrar a 500 metros aproximadamente al norte del predio una Gasera ubicada en la calle Melchor Guaspe así como una Gasolinera.



GASOLINERA UBIKADA AL NORTE DEL PREDIO



GASERA UBIKADA EN LA CALLE MELCHOR GUASPE

Síntesis del diagnóstico

De acuerdo al análisis del área de estudio del medio natural y construido se concluye la vocación y aptitud del predio, de acuerdo a los siguientes puntos:

1. Los predios de 8000.00 Has cuentan con una topografía y suelo apto para un uso de industria de alto impacto con pendientes que no excedan lo permitido en el reglamento de construcciones y la ley de desarrollo urbano que es del 12% y en el terreno en cuestión tenemos aproximadamente el 2%, la composición del suelo y la constitución física del terreno se considera estables y aptos para la urbanización de tipo industrial.
2. En los usos de suelo del área de estudio son predominantes los habitacionales H35 y H45, áreas de equipamiento educacional, comercial y servicios en general, sin embargo muchos de ellos son lotes baldíos de uso especulativo. Sin embargo ninguno de los anteriores cumple la función de dotar de suficiente empleo a la población.
3. El predio se encuentra ubicado dentro del área normativa del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, Cuarta Actualización, con una estructura urbana establecida que facilita la comunicación del predio en estudio con la zona urbana actual, teniendo acceso por medio de la Calle Melchor Guaspe.
4. La necesidad de generar empleos para la población dentro de la zona, el mejoramiento de la imagen urbana, el aumento de vigilancia y una mayor movilidad dentro de la zona, tiene como consecuencia una disminución de vandalismo en la zona lo que se traduce a mayor seguridad; todo esto son razones justificables para realizar este cambio de uso de suelo, ya que en toda esta zona de estudio solo existe una edificación para uso similar (SOISA) y se homogenizaría más la zona.

5. El régimen de propiedad del predio es privado, la topografía, así como la infraestructura de cabeza son factores que favorecen su desarrollo mediante una adecuada planeación para contar con un espacio generador de empleo.

6. No existe actualmente en el predio ningún tipo de vegetación que no sea considerado como yerba de desecho ni ninguna madriguera o nido de alguna especie de animal.

7. El cambio de uso de suelo de Preserva Ecológica Primaria a Comercios y Servicios es factible, ya que dotará un beneficio directo a la población antes mencionada teniendo como resultado un bien social y económico, además del mejoramiento de la imagen urbana para las personas del entorno en específico.

8. Dicho cambio de uso de suelo contrarrestará la actual tendencia de las zonas monofuncionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos.

NORMATIVO

Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua

En Chihuahua la planeación del desarrollo es un derecho social que tiene como objetivo fundamental fortalecer el binomio realidad-gobierno. En esta virtud, el Plan Estatal de Desarrollo que se presenta a la comunidad chihuahuense es el instrumento de gobierno que refleja las razones, sentimientos, exigencias y aspiraciones de una sociedad viva y en movimiento. En los grandes ejes del desarrollo del estado y en los programas, estrategias y líneas de acción se expone la diversidad de realidades de los chihuahuenses y se definen rumbos y compromisos claros. Ciertamente que los desafíos son formidables; la agudeza de nuestros problemas de violencia y criminalidad, la premura de restaurar y acrecentar la competitividad para el desarrollo, la urgencia de construir una educación para la vida y el trabajo, la impostergable necesidad de crear condiciones para el desarrollo fronterizo, el cuidado del medio ambiente y, en general, la edificación de una comunidad con calidad de vida, son en conjunto los retos que este Plan define y desagrega con el propósito de deslindar responsabilidades y distribuir compromisos públicos, sociales y privados.

- Objetivo 1. Salvaguardar el medio ambiente y sus riquezas naturales mediante el diseño de instrumentos jurídicos de vanguardia, que permitan consolidar una justicia ambiental expedita y eficiente
- Objetivo 2. Elaborar e iniciar la implementación de Acciones Estatales ante el Cambio Climático.
- Objetivo 3. Mejorar la calidad del aire en las principales ciudades del estado de Chihuahua.
- Objetivo 4. Reforzar los programas para el manejo integral de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial, en el estado.
- Objetivo 5. Diversificar las fuentes de ingreso de las comunidades rurales, provocando esquemas de conservación y uso sustentable de los ecosistemas del estado.

- Objetivo 6. Aplicar estrictos criterios en materia de impacto y riesgo ambiental para obras públicas y privadas que garanticen el menor impacto al ambiente y a la salud de la población.
- Objetivo 7. Fortalecer y aumentar las acciones de inspección y vigilancia en los establecimientos de competencia estatal y de bienestar animal.
- Objetivo 9. Promover el aprovechamiento del patrimonio ecológico de la entidad, integrado por los parques nacionales, estatales y áreas naturales protegidas para consolidarlos como espacio de convivencia social, investigación científica y promoción del desarrollo sustentable
- Objetivo 10. Instrumentar políticas que garanticen la conservación y permitan el aprovechamiento racional y sustentable de la flora y fauna silvestre, como alternativa viable de desarrollo económico y social.
- Objetivo 11. Fortalecer las acciones de reforestación urbana y suburbana en el territorio estatal.
- Objetivo 12. Implementar programas de educación ambiental en el Estado de Chihuahua.
- Objetivo 13. Buscar fuentes de financiamiento aplicables en materia ambiental dentro del estado.
- Objetivo 14. Establecer vías permanentes de coordinación interinstitucional en todos los niveles de gobierno
- Objetivo 15. Apoyar a los Municipios del estado en el saneamiento de las poblaciones mediante el confinamiento adecuado de la basura.

El plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano.

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

Políticas de desarrollo

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.

- a) El Crecimiento integral y continuo de la ciudad.

Con el fin de atender las demandas de crecimiento territorial de los próximos años, se plantea la incorporación de superficies al desarrollo urbano así como el crecimiento interior mediante la utilización de vacíos urbanos, con el objeto de racionalizar y hacer congruente el crecimiento con

la resolución de las demandas para el desarrollo integral, y de planear adecuadamente las redes de infraestructura, la dotación del equipamiento colectivo y demás servicios necesarios.

- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Generar un modelo de crecimiento a partir de nuevas centralidades para acercar servicios a la población y evitar la movilidad de grandes distancias.

b) La densificación y la ocupación de 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:

- Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
- Delimitar e instrumentar programas específicos en las áreas identificadas con espacios vacíos que permitan la densificación.

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

Se aplicará en las zonas actualmente marginadas, en proceso de consolidación o en transición. Implica acciones encaminadas a cubrir los déficit que se tienen en equipamiento e infraestructura y mejorarlas donde sea necesario.

g) La diversificación y mezcla de usos de suelo.

La combinación de los usos es esencial para crear lugares agradables para vivir, trabajar y divertirse. La puesta en práctica de esta política debe de acompañarse de la elaboración de mejores reglamentos urbano-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.

j) El desarrollo social.

Fortalecimiento social. Las políticas de desarrollo social se dirigen en principio al total de la población. Es urgente abordar los polígonos de mayor pobreza de la ciudad, con estrategias que incluyan: territorio, vivienda, empleo y servicios sociales para mejoramiento y dignificación de esas zonas.

k) El desarrollo económico y la competitividad.

Competitividad. 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.

Usos de suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define el área de estudio como Reserva Ecológica. La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberán sujetarse a lo dispuesto por las “Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo” del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartado 16.2: “Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano”.

NORMAS DE EVALUACIÓN PARA LOS USOS CONDICIONADOS													
1	ASEGURAR LA PROTECCIÓN DE LOS USUARIOS EN RELACIÓN A USOS IMPACTANTES COLINDANTES.												
2	ESTUDIO DE IMPACTO VAL QUE SOLUCIONE EL TRÁFICO VEHICULAR Y PEATONAL QUE GENERAN Y ESTABLECER LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN NECESARIAS PARA LOS USUARIOS Y HABITANTES DE LA ZONA, ESTABLECIENDO LA CORRESPONSABILIDAD PÚBLICA Y/O PRIVADA RESPECTO A LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NECESARIAS.												
3	CONDICIONADOS A QUE NO ALTEREN LA TRANQUILIDAD DE LA ZONA HABITACIONAL NI CONGESTIONEN LAS VIALIDADES.												
4	DESARROLLAR INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN QUE GARANTICE EL DESARROLLO INTEGRAL, NO SE AUTORIZAN USOS DE MANERA AISLADA, VER APARTADO DE SUBCENTROS PDU.												
5	CONDICIONADOS AL ESTABLECIMIENTO DEL NIVEL DE RIESGO Y DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD ADECUADAS Y DE CONTROL DEL DESARROLLO.												
6	SUJETOS A UN ESTUDIO DE IMPACTO URBANO Y AMBIENTAL, RESOLVER SUS SERVICIOS DE MANERA ADECUADA Y AUTÓNOMA.												
7	REQUERIR ESTUDIO TÉCNICO DE AERONÁUTICA, PROTECCIÓN AUDITIVA Y DE SEGURIDAD PARA LAS ZONAS HABITADAS.												
8	ESTABLECER LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN NECESARIAS PARA LOS USUARIOS Y HABITANTES DE LA ZONA.												
9	EN FUNCIÓN DE LOS ESTUDIOS DE AGUA Y RECURSOS HIDRÁULICOS.												
10	CONDICIONADA SU LOCALIZACIÓN EN VALIDADES COLECTORAS O DE MAYOR JERARQUÍA VAL (NO SE PERMITE EN VALIDADES LOCALES).												
11	SUJETO A PLAN MAESTRO DE URBANIZACIÓN.												
12	LAS ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN EN ÁREA VERDE NO DEBERÁN SOBREPASAR EL 10% DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO.												
13	CONDICIONADO A EVALUACIÓN Y MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES.												
14	PROPUESTA ESPECÍFICA DE TRATAMIENTO DE PASAJE Y DE ESPECIES VEGETALES ADECUADAS AL USO PROPUESTO Y A LA REGIÓN.												
NOTA:													
177 SE REFIERE A LA CONDICIONANTE DE QUE LAS DENSIDADES PODRÁN SER AUMENTADAS EN RAZÓN DE LA DENSIDAD BRUTA RESULTANTE DEL ANÁLISIS DE UNA ZONA CON RADIO DE 1,000 M. EN TORNO AL PREMIO EN ESTUDIO													
* LOS CRITERIOS DE DIMENSIONAMIENTO EXPUESTOS EN ESTA TABLA SE REFIEREN AL ÁREA EN LA CUAL SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD EN EL GIRO DESCRITO													
P X C PERMITIDO PROHIBIDO CONDICIONADO (el número debe revisarse en "NORMAS DE EVALUACIÓN PARA LOS USOS CONDICIONADOS")													

Infraestructura

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos. La infraestructura ha tomado relevancia, debido al tema de riesgos antropogénicos, su posición debe ser siempre estratégica. En la actualidad para proveer de estos servicios se necesita desembolsar una cantidad fuerte de dinero, sin embargo al hacer el cambio de uso de suelo, los inversionistas del sector están obligados a hacerlo.

Objetivos generales

Este estudio de planeación urbana tiene por objetivo fundamentar el cambio de uso de suelo preservación ecológica a Comercios y Servicios en el predio ubicado en la Calle lateral la Canoa (antes prolongación calle Vicente Suárez) colonia Unidad Proletaria No. 4805 de esta Ciudad, con el fin de generar empleos en la zona, contribuyendo al desarrollo económico de la ciudad.

Objetivos particulares

Ofrecer una nueva alternativa en la zona, mejoramiento de la imagen urbana, contribuir al desarrollo del sector generando empleos; así como proporcionar servicios para los futuros habitantes vecinales en el área de estudio.

Aspectos sociales

Contribuir al desarrollo social mediante la creación de empleos para el mejoramiento, consolidación y dignificación de la zona.

Medio ambiente

Aminorar el impacto de la urbanización en el medio ambiente mediante la incorporación de vegetación regada con agua tratada y el aprovechamiento del agua pluvial facilitando su infiltración al subsuelo.

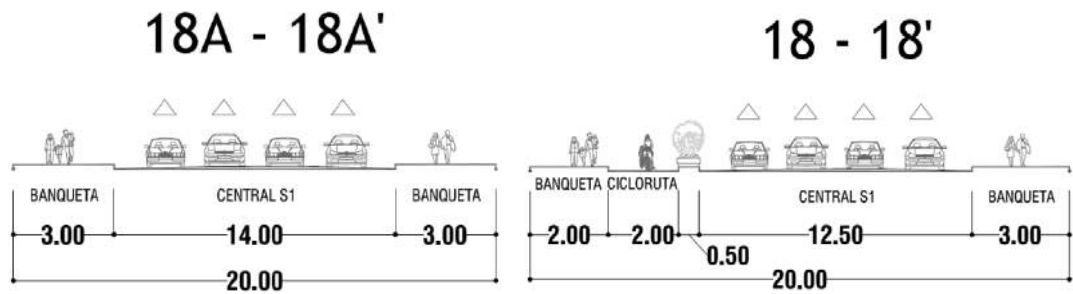
Normatividad PDU

Distribución y dosificación de suelo

El Uso de Suelo que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio es: Reserva Ecológica Primaria.

Secciones viales

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua tercer actualización establece la secciones mínimas para las vialidades propuestas.



C. MELCHOR GUASPE
CALLE JUSTINIANI A CALLE 12
SECCION VIAL ACTUAL

C. MELCHOR GUASPE
C. JUSTINIANI A C. 12
SECCION VIAL PROPUESTA POR EL PDU 2040

Estructura urbana

El entorno topográfico de Chihuahua tiene una accidentada superficie que le confiere al espacio urbano una imagen típica, donde los cerros se elevan formando un paisaje de gran presencia. Así, la estructura urbana se entiende a partir de su morfología que se ajusta a la forma del valle claramente lineal. Al efecto ha de contar con las características requeridas para:

Tener funcionalidad:

- Movilidad expedita, dotaciones suficientes para equipamiento de calidad, servicios eficientes, alternativas de recreación, equilibrio con el medio natural, disponibilidad inmobiliaria, disponibilidad de alternativas de vivienda, mezcla y variedad de los usos del suelo, espacio público adecuado y versátil.

Tener habitabilidad:

- El crecimiento económico de los diferentes distritos depende de las oportunidades de vivir y hacer negocios en cada uno de ellos.

El espacio urbano se concibe como un ambiente que ofrece comercio, servicios, vivienda, equipamiento, recreación y empleo en toda su extensión.

Objetivos

Objetivos generales como ciudad sostenible y con calidad de vida hacia el 2040:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Estructurar a partir de centralidades, al conformar subcentros, reforzar la presencia y conectividad del espacio público y reactivar el centro histórico.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.

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

Objetivos sectoriales:

- Población, desarrollo social y cultura urbana

Desarrollo Social. Abordar los polígonos de mayor pobreza de la ciudad, con estrategias que incluyan: territorio, empleo y servicios sociales de mejoramiento y dignificación en polígonos de pobreza, acotando la problemática para elaborar una estrategia integral de intervención.

- Soporte urbano para la economía. Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.
- Estructura Urbana, Suelo y Vivienda. Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada. Diversificar los usos de suelo, para evitar las grandes distancias de desplazamiento entre viviendas y trabajo.

Normatividad LDUSE

Zonificación

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

ARTÍCULO 35. A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, misma que deberá establecerse en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, tomando en cuenta lo siguiente:

- I. Los índices prioritarios de desarrollo sostenible;
- II. La capacidad instalada de infraestructura, servicios y equipamiento;
- III. La vocación del suelo de acuerdo al ordenamiento ecológico territorial señalado en los planes y programas de la materia;
- IV. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados y, en su caso, las normas técnicas correspondientes;
- V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VI. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en que se realicen actividades riesgosas y se manejen materiales o

residuos peligrosos, de conformidad con la legislación aplicable, y VII. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Ordenamiento ecológico

ARTICULO 64. Las políticas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente en los Centros de población de la entidad se llevarán a cabo a través de los planes de desarrollo urbano previstos en la presente Ley.

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

ARTICULO 65. En el ordenamiento ecológico de los asentamientos humanos se observarán los criterios y políticas establecidos por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Ley Ecológica para el Estado su Reglamento y por los planes en la materia.

ARTICULO 66. Las autoridades encargadas de emitir dictámenes de impacto ambiental que se refieran a acciones urbanas ubicadas dentro de los Centros de población, vigilarán la congruencia de dichas acciones con los planes de desarrollo urbano en vigor y con los reglamentos estatales y municipales en materia de desarrollo urbano.

Normatividad LEEP AE

Gestión ambiental

ARTÍCULO 10. El Ejecutivo Estatal podrá celebrar convenios o acuerdos con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley, con el propósito de establecer acciones y actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado.

Así mismo, los municipios podrán celebrar convenios entre sí, cuando esto implique medidas de beneficio ecológico.

ARTÍCULO 11. Los municipios, con la intervención que corresponda al Ejecutivo Estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos con la Federación en las materias de esta Ley.

ARTÍCULO 12. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, procurará que en los acuerdos y convenios que celebre con la Federación o los municipios, se establezcan condiciones que faciliten la descentralización de facultades y recursos financieros para el mejor cumplimiento de esta Ley.

ARTÍCULO 13. En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, se atenderá a lo dispuesto en el Título Tercero de este ordenamiento.

ARTÍCULO 14. Las diversas dependencias del Ejecutivo Estatal ejercerán las atribuciones que les otorguen otras Leyes, en materias relacionadas con el objeto de este ordenamiento, observando siempre las disposiciones de esta Ley.

Política ambiental

III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

IV. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones.

V. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos.

X. En el ejercicio de las atribuciones que las Leyes confieren al Estado y a los municipios para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

Planeación ambiental

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

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 los recursos naturales o que pueden influir en la localización de 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.

Criterios ecológicos

ARTÍCULO 35. Para efectos de la promoción del desarrollo, y a fin de orientar e inducir con un sentido ecológico la acción de los particulares y grupos sociales de la Entidad, se considerarán los siguientes criterios:

I. Pasar de lo esencialmente correctivo a la búsqueda del origen del problema;

II. Tomar en cuenta, para hacer efectiva su aplicación, las relaciones existentes entre la ecología, la economía, la condición natural de los ecosistemas y el desarrollo;

III. Incorporar a los casos de producción de bienes y servicios, los relativos a la restauración de los ecosistemas;

IV. Rechazar el crecimiento económico que no respete ni promueva el equilibrio ecológico y la calidad de la vida;

V. Incorporar variables o parámetros ecológicos en la planeación y promoción del desarrollo, para que éste sea equilibrado y sostenido; y

VI. Promover el concepto de zonas o reservas ecológicas productivas y de áreas naturales protegidas al servicio del desarrollo.

Impacto ambiental

ARTÍCULO 41. La realización de obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán sujetarse a la autorización previa de la Secretaría, con la intervención de los gobiernos municipales correspondientes, así como al cumplimiento de los requisitos que se les impongan una vez evaluado el impacto ambiental que pudieran ocasionar. Lo anterior, no tendrá aplicación cuando se trate de obras o actividades que corresponda regular a la Federación.

ARTÍCULO 42. Corresponderá a la Secretaría, evaluar el impacto ambiental a que se refiere el artículo anterior, particularmente tratándose de las siguientes materias:

III. Zonas y parques industriales;

VIII. La instalación y funcionamiento de industrias, salvo en los casos de competencia federal conforme a la Ley General u otras disposiciones legales aplicables;

La Secretaría comunicará sus resultados a las autoridades municipales que corresponda, en los supuestos de las fracciones anteriores, para que las apliquen en el desempeño de sus funciones propias.

ARTÍCULO 43. Corresponde a los municipios, bajo convenio o acuerdo con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, sin que ello implique la pérdida de las facultades que le confiere esta Ley y que podrá ser revocado en cualquier momento, evaluar el impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes materias:

I. Zonas y parques industriales;

ARTÍCULO 44. Para la evaluación del impacto ambiental, se requerirá la siguiente información mínima en cada obra o actividad:

I. Su naturaleza, magnitud y ubicación;

II. Su alcance en el contexto social, cultural, económico y ambiental;

III. Sus efectos directos o indirectos en el corto, mediano o largo plazos, así como la acumulación y naturaleza de los mismos; y

IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

ARTÍCULO 45. Para la obtención de la autorización a que se refiere el artículo 41 de esta Ley, los interesados deberán presentar una manifestación de impacto ambiental con un resumen ejecutivo de la misma, la cual en su caso y a juicio de la Secretaría, deberá ir acompañada, en los formatos establecidos, de un estudio de riesgo de la obra, de sus modificaciones o de las actividades previstas, consistentes en las medidas técnicas preventivas o correctivas para mitigar los efectos adversos al equilibrio ecológico durante su ejecución, operación normal y en caso de accidente.

No se requiere la presentación de dicha manifestación cuando se acredite haber presentado la manifestación en materia federal a que se refiere la Ley General, que contenga la información anterior.

No se autorizarán obras o actividades que se contrapongan a lo establecido en el ordenamiento ecológico local y en los programas de desarrollo urbano, ni de aquéllas que carezcan de carta de zonificación expedida por el municipio.

ARTÍCULO 46. Una vez presentada la manifestación de impacto ambiental y satisfechos los requerimientos formulados por la autoridad competente, estará disponible a la sociedad, de tal forma que cualquier persona pueda solicitar información o consultar el resumen ejecutivo, acreditando desde luego, el interés correspondiente.

Los interesados en mantener alguna parte de la información en forma privada deberán señalar claramente a la autoridad competente, a través de un apartado dentro del documento, aquella

información que constituya un secreto tecnológico, y que de hacerse público pudiera afectar derechos de propiedad industrial o intereses lícitos de índole mercantil. En tal caso, la información deberá ser presentada con su resumen ejecutivo de manera que lo que tenga trascendencia para el medio ambiente o la salud pública pueda ser examinado sin perjuicio para el interesado.

En el caso de que la Secretaría requiera de información adicional al interesado para poder evaluar la manifestación de impacto ambiental, y ésta no la proporcione en el término indicado por la Dependencia, se tendrá por no interpuesta su solicitud de autorización de impacto ambiental, sin que se emita la evaluación de la misma.

ARTÍCULO 47. Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría dictará la resolución correspondiente, considerando la opinión de los Gobiernos Municipales involucrados. En dicha resolución podrá:

I. Otorgar la autorización para la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, en los términos solicitados;

II. Negar dicha autorización;

III. Otorgarla condicionada a la modificación del proyecto de obra o actividad, a fin de garantizar que se eviten o atenúen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la operación normal y aún en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse para la ejecución de la obra o la realización de la actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos. Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en el Capítulo VI, Título XI, de la presente ley.

La Secretaría, con el auxilio de los Gobiernos Municipales que correspondan, supervisará durante la regularización y operación de las obras autorizadas, ya sea condicionadas o no condicionadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la manifestación de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

ARTÍCULO 50. La resolución a que se refiere el artículo 47, fracciones I y III, será requisito para la expedición del certificado de uso de suelo y permiso de construcción.

Normatividad RCNTM

Usos reservas y destinos

La Normatividad establecida en el Reglamento de Construcciones, en los Artículos 54 al 59 establece las pautas para los predios (sus restricciones y frentes mínimos, su intensidad y usos) las vialidades, y las zonas habitacionales y no habitacionales.

ESTRATEGIA

Estrategia general

La estrategia general enfatiza como enfrentar los problemas ambientales. Todo ello, sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona.

Por lo tanto, la estrategia general de desarrollo muestra a dónde queremos llegar y cómo hacer posible la visión para el área de aplicación.

De conformidad al análisis del predio y del área de estudio se concluye que existen elementos suficientes para plantear el uso de suelo de Comercio y Servicios, por las siguientes conclusiones:

El terreno analizado es físicamente apto para el desarrollo de comercios y servicios, ya que tiene un suelo estable y adecuado para este tipo de construcción.

Es una fuente de empleo contar con zonas de uso de suelo diferente al habitacional dentro de este entorno.

Debido a que existe la posibilidad de infraestructura disponible para realizar un edificio industrial en este predio, se puede considerar como una modificación mayor como lo establece el Artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado ya que:

- No modifica el límite del centro de población.
- No altera la estructura urbana del área de estudio, ya que es una zona urbanizada.

Este proyecto tendrá beneficios para la ciudad ya que generará empleo a la población tanto en su fase de construcción como en la de operación.

Modelo de desarrollo

La estrategia que se plantea tiene como finalidad crear un desarrollo que promueva y fortalezca la zona habitacional existente en el área, creando consolidando y diversificando las maquiladoras cercanas.

El factor de cercanía vivienda-empleo es importante para evitar distantes desplazamientos diarios siempre que se considere la compatibilidad y los espacios necesarios de transición y amortiguamiento para la sana convivencia entre la vivienda y la comercio.

Formación de núcleos de actividad

El establecimiento de comercios y servicios en esta zona ayudará a consolidar el núcleo de actividad conformado por el corredor comercial y de usos mixtos de la Calle Melchor Guaspe, en donde podemos encontrar la maquiladora SOISA y diversos negocios concentradores de actividades comerciales, laborales, de recreación, etc.

Protección natural

Dentro del predio no existe vegetación que al momento de ser removida cause una alteración al medio ambiente, sin embargo el número de árboles por cajones de estacionamiento estarán

sujetos a la normatividad del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, artículo 151, fracción VI, para contribuir al equilibrio ecológico.

Industria y desarrollo

El predio en estudio actualmente solo se está solicitando el cambio de uso de suelo Reserva Ecológica Primaria a zona de comercios y servicios.

Políticas de desarrollo

Mejoramiento

Esta política se orienta a mejorar la imagen urbana mediante el aumento de tránsito y vigilancia en la zona, lo que hace que sea más difícil el tirar escombros en los predios baldíos o el depositar cualquier otro tipo de basura en la zona, también se tendría como beneficio la disminución de la violencia en la colonia.

Otro aspecto muy importante se enfoca a la ampliación de la cobertura de drenaje hacia el predio en cuestión y del abastecimiento de agua potable; al hacer el cambio de uso de suelo beneficiaría a la zona e incentivaría la inversión.

Conservación

Esta política va orientada hacia la conservación del medio ambiente que rodea al predio, por lo cual se contempla áreas verdes, especificada de acuerdo a los m² de la construcción según reglamentos del Municipio.

Consolidación

Política encaminada al fortalecimiento de la estructura urbana y de las actividades a realizarse dentro de la zona. La propuesta se basa en establecer usos de suelo para comercios y servicios que fortalezca las zonas existentes y futuras.

Estrategia de infraestructura

La propuesta de infraestructura que se plantea, presenta los requerimientos generales para la dotación de los servicios correspondientes al área.

Agua potable

Para este servicio se cuenta con factibilidad y suministro en la zona, para el predio en específico será solicitado por ANBEC a la dependencia correspondiente para que sea provisto por esta.

Drenaje sanitario

Para este servicio se cuenta con factibilidad y suministro en la zona, para el predio en específico será solicitado por anbec a la dependencia correspondiente para que sea provisto por esta.

Estrategia de vialidad

El predio en estudio actualmente solo se está solicitando el cambio de uso de suelo Reserva Ecológica Primaria a uso de comercio y servicios, por esto no tendrá la modificación de las secciones de calle existentes siendo esta la Calle Melchor Guaspe, teniendo por ésta, acceso

rápido y ágil a la zona del predio, además de que la calle sobre la cual se encuentra el predio se encuentra actualmente pavimentada y en buenas condiciones.

De igual manera no se verán afectadas las vialidades cercanas y delimitantes del predio ya que todas las maniobras de transporte se realizarán únicamente dentro del mismo.

Síntesis de la propuesta

La integración de un establecimiento comercial y de servicios se traduce a un mejoramiento general y a un fortalecimiento de la infraestructura de la zona, ya que actualmente existen diversos lotes baldíos, casas abandonadas y un alto vandalismo en la zona, por lo que al existir tantas áreas sin uso la zona tiene a considerarse una “tierra de nadie”; al haber una mayor movilidad de personas y una mayor vigilancia el polígono empieza a mejorar y consolidarse; el vandalismo empezaría a disminuir ya que es bien sabido que el aumento de empleos se traduce a menos robos y menos violencia, además de que se pueden tener mejores vialidades, ya que se les tendría que dar mantenimiento constantemente.

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO COLONIA UNIDAD PROLETARIA



Bibliografía.-

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

http://www.inegi.org.mx/sistemas/consulta_resultados/ageb_urb2010.aspx?c=28111

<http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ce/ce2014/doc/rochih.pdf>

<http://gaia.inegi.org.mx/mdm6/?v=bGF0OjI4LjYwMzI0LGxvbjotMTA2LjA2NzAyLHo6MTMsbdDpjNDMxfGMxMTFzZXJ2aWNpb3N8YzEwMHxjMTAxfgMxMDI8dGMxMDk=>

<http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>

<http://www.congresochihuahua.gob.mx/biblioteca/leyes/archivosLeyes/777.pdf>

<http://www.municipiochihuahua.gob.mx/descarga/gobierno/plandedesarrollo2013-2016.pdf>

http://www.implanchihuahua.gob.mx/PDU2040/psmus/DIAGNOSTICO_URBANO.pdf

<http://www.implanchihuahua.gob.mx/PDU2040/eeu/Informedevivienda.pdf>

<http://www.implanchihuahua.gob.mx/Entorno/econ%C3%B3mico.aspx>

http://www.cnsns.gob.mx/acerca_de/marco/reglamentos/equilibrio_ecologico_impacto_ambiental.pdf