

*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 14 de diciembre de 2019.

No. 100

Folleto Anexo

ACUERDO N° 213/2019

**DELIMITACIÓN DEL POLÍGONO DE
ACTUACIÓN “TALAMÁS” PARA VIVIENDA
NUEVA EN LA ZONA PERIURBANA SUR
ORIENTE DE CIUDAD JUÁREZ, CHIH.**

LIC. JAVIER CORRAL JURADO, 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 213/2019

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria número cuarenta y dos de fecha diecinueve de septiembre del año dos mil diecinueve, mediante el cual se aprobó la delimitación del Polígono de Actuación "Talamás" para vivienda nueva en la zona periurbana sur oriente de Ciudad Juárez, Chihuahua y su normatividad complementaria, en los términos del instrumento que se anexa.

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 veintidós días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve.

Sufragio Efectivo: No Reelección

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. LIC. JAVIER CORRAL JURADO. Rúbrica.
EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. MTRO. LUIS FERNANDO MESTA SOULÉ.
Rúbrica.

**PRESIDENCIA MUNICIPAL
JUÁREZ, CHIH.**

Dependencia	Secretaría del Ayuntamiento
Departamento	Dirección de Gobierno
Número de oficio	SA/GOB/1606/2019

- - - EL QUE SUSCRIBE LICENCIADO MACLOVIO MURILLO CHÁVEZ, SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA. - - - -

CERTIFICO:

- - - Que, en la sesión del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, número cuarenta y dos de fecha diecinueve de septiembre del año dos mil diecinueve, entre otros acuerdos, se contiene el siguiente: - - - - -

ASUNTO NÚMERO DIEZ.- Relativo a la autorización para la delimitación del polígono de actuación "Talamás" para vivienda nueva en la zona periurbana sur oriente de Ciudad Juárez y su normatividad complementaria. Una vez analizado el presente asunto fue aprobado por unanimidad de votos, por lo que se acordó lo siguiente:

ACUERDO: PRIMERO.- Se aprueba la delimitación del Polígono de Actuación "Talamás" para vivienda nueva en la zona periurbana sur oriente de Ciudad Juárez, Chihuahua y su normatividad complementaria, en los términos del documento que se anexa.

SEGUNDO.- Se autoriza a los Ciudadanos Presidente Municipal y Secretario del Ayuntamiento, para que en los términos del artículo 28 Fracción I del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, remitan el presente acuerdo al Ejecutivo Estatal, para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Chihuahua.

TERCERO.- Notifíquese para los efectos legales conducentes.

- - - SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE. - - - -

DOY FE.

**EL SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO**

LICENCIADO MACLOVIO MURILLO CHÁVEZ



POLÍGONO DE ACTUACIÓN “TALAMÁS”
PARA VIVIENDA NUEVA
EN LA ZONA PERIURBANA SUR ORIENTE



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	4
I. ANTECEDENTES.....	6
II. DIAGNÓSTICO	7
III. POLÍTICAS URBANAS.....	20
IV. ESTRATEGIA.....	22
V. NORMATIVIDAD	29
VI. REFERENCIAS.....	34
VII. ANEXOS	35
VIII. PLANOS.....	36

ÍNDICE DE PLANOS

1. ZONAS PERIURBANAS DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CD. JUÁREZ, CHIH.
2. ZONA PERIURBANA SUR.
3. ZONA DE ESTUDIO DEL DIAGNÓSTICO DEL IMIP.
4. CUENCAS HIDROLÓGICAS.
5. CUENCA EL BARREAL Y ZONA PERIURBANA SUR.
6. CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS.
7. EJES.
8. VIALIDADES NORTE – SUR.
9. VIALIDADES ORIENTE – PONIENTE.
10. UBICACIÓN EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.
11. UBICACIÓN DE COMERCIO.
12. COBERTURA TRANSPORTE PÚBLICO.
13. EQUIPAMIENTOS DE MAYOR ESCALA E INVERSIÓN PÚBLICA EN LA ZONA.
14. COBERTURA TRES SATISFACTORES.
15. VIALIDADES SIN PAVIMENTAR.
16. VIVIENDA DESHABITADA.
17. POLÍGONO DE ACTUACIÓN DENTRO DE LA ZONA.
18. POLÍGONO DE ACTUACIÓN.
19. POLÍGONO DE ACTUACIÓN EN EL CENTRO DE POBLACIÓN.
20. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN SOCIAL.
21. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.
22. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA H Y SH.
23. PREDIOS MUNICIPALES.
24. ÁREAS NORMATIVAS.
25. ÁREA 01.
26. ÁREAS 02 Y 03.
27. ÁREA 04, 05 Y 06.
28. ÁREA 07.

INTRODUCCIÓN

Durante la administración 2016-2018 y desde el inicio de la presente se ha trabajado por consolidar políticas públicas y acciones específicas en materia de desarrollo urbano que garanticen el no incremento a la problemática generada por la dispersión y el desarrollo alejado.

El **Plan de Desarrollo Municipal 2018-2021**, establece dentro de sus Estrategias la de "Contribuir de manera sostenida al desarrollo e inclusión de la población en situación de vulnerabilidad" (3.4), bajo la acción de utilizar la herramienta de Transferencia de Potencial Urbano para disminuir las condiciones de vulnerabilidad o de déficit urbano (3.4.37). Así como la Estrategia (4.2) que consiste en Establecer una Planeación Urbana Responsable, Integral, Armónica y Sostenible; bajo las acciones de lograr que el 100% de la vivienda nueva de la zona identificada como Periurbana estén bajo un esquema de compactación y no dispersión (4.2.28), e Identificar y Analizar el estatus de la vivienda deshabitada en el Sureste del Municipio (4.2.23).

Por lo que el presente instrumento, mediante el cual desea definirse un Polígono de Actuación, con su respectiva estrategia y normatividad complementaria; para llegar a su identificación previamente se analizó y valoró la información recabada a través de las diversas revisiones en campo, así como las premisas y conclusiones que se derivan de los diferentes instrumentos y herramientas de planeación y desarrollo urbano que nos referiremos líneas abajo.

El **Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el centro de población de Cd. Juárez, Chih.** (PDUS), en lo general plantea el cumplimiento normativo de las estrategias previstas, mismas que derivan de las políticas urbanas, económicas, ambientales y sociales a nivel nacional e internacional, mediante las cuales se busca contener las excesivas tendencias de ocupación del territorio en las que predominan la dispersión y la baja densidad poblacional, condiciones que actualmente prevalecen en Cd. Juárez, ante ello se promueve la generación de escenarios donde las decisiones de urbanización apunten a una ciudad compacta, conectada, funcional y ordenada. (PDUS, 2016)

Los límites y perímetros especiales contemplados en la zonificación secundaria del Plan, son áreas que incorporan condiciones particulares que complementan la definición de usos y las características de ocupación del suelo. Los límites y perímetros especiales (polígonos de actuación), pueden establecer requerimientos a determinadas zonas, que se agregan a lo establecido en el resto de la normatividad del mismo PDUS, muestra de ello es el Límite de las Zonas Periurbanas (Fuera del Anillo Vial Periférico), el cual se define como la zona que, por sus condiciones de dispersión, consecuencia de la expansión de la ciudad, y en años recientes la ciudad ha crecido de forma acelerada con desarrollos de

vivienda; sin embargo ésta no muestra evidencias claras por cuanto a la calidad de vida de sus habitantes. Asimismo, en esta superficie territorial se cuenta con planes parciales autorizados. (PDUS, 2016)

Polígono de Actuación puede definirse como el área delimitada con características similares, con el propósito fundamental de ordenar y organizar un territorio determinado (PDUS,2016). De igual forma podemos describir al Polígono de Actuación como la herramienta urbana (Acción urbana), que delimita el área geográfica espacial a intervenir con incentivos o cargas adicionales al resto de los predios, con un propósito urbano definido. Éstos, pueden servir para controlar un área específica de crecimiento o promover su intensidad de uso y potencial urbano en general. En el caso que nos ocuparemos en el presente análisis, es la de generar condiciones de crecimiento ordenado a través de la figura urbana del Polígono de Actuación, en una de las zonas más deficitarias y altamente pobladas, como lo es la Zona Periurbana Sur a que se refiere el instrumento de planeación PDUS, la cual está identificada como una Zona Urbanizable (U), de acuerdo a la zonificación primaria establecida en el PDUS, pero que requiere premisas diferenciadas para su consolidación, no todas ellas abordadas e identificadas por el Plan, por lo que nos avocamos a ir integrando la información necesaria para la toma de decisiones.

Tanto la visión de desarrollo sostenible que proponen los Programas Nacionales, Estatales y Municipales, plantean premisas para inhibir el crecimiento desordenado, pero para ello se requiere de reglas precisas que permitan dirigir las estrategias y actos de autoridad, con el fin de ir consolidando zonas habitadas, en donde la inercia de inversión pública y privada, permitan en el corto y mediano plazo generar un esquema de ciudad contrario a las prácticas de más de una década, en donde la lejanía y la dispersión fueron producto no solo de abrir el suelo urbano a grandes extensiones de tierra, sino al hecho de que al no cumplirse con la estrategia de cada instrumento de planeación (Planes Parciales) en lo particular, la visión de crecimiento y consolidación que planteó cada uno de ellos se vio desmembrada generando déficit en infraestructura y servicios.

I. ANTECEDENTES

En mayo del 2017, el Instituto del Fondo Nacional de las Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), hizo entrega al Municipio de un estudio hidrológico de la Zona identificada como el Barreal, denominado **“Estudio Hidrológico e Hidráulico en la Zona Norte y Sur de la Cuenca de El Barreal en Ciudad Juárez, Chihuahua”** (El Estudio del Barreal). Dicho estudio nace de las recomendaciones que en el año 2016, hizo el Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED) a la autoridad Municipal, producto de las condiciones hidrológicas de la cuenca El Barreal, urbanizada y de potencial desarrollo. Dicho estudio primordialmente abarca la problemática pluvial visto desde una visión de garantizar seguridad a la vivienda presente y futura de la zona; determinando recomendaciones de corto, mediano y largo plazo.

La Dirección General de Desarrollo Urbano, en Abril del año 2017, solicitó al Consejo Deliberativo del Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP), se autorizara incluir dentro del Plan de Trabajo del Instituto el estudio necesario para abordar la problemática de la Zona Sur Oriente y con ello generar escenarios de intervención para el futuro desarrollo de dicha zona. De dicha solicitud se obtuvo como producto final el estudio denominado **“2018 Diagnóstico de la Zona Periurbana, de Ciudad Juárez Chihuahua”** (El Diagnóstico), que fuera entregado a la autoridad municipal por el IMIP en el mes de mayo del 2019.

El Diagnóstico abarcó la Zona Periurbana Sur, cuyo estudio comprende 124 desarrollos habitacionales entre fraccionamientos y colonias, los cuales presentan similitudes a nivel socioeconómico, de equipamiento y servicios urbanos. En el año 2010 contaba con una población aproximada de 294,559 habitantes (INEGI, 2010) y de acuerdo a la proyección de El Diagnóstico se estima que actualmente residen 440,980 habitantes en la zona. Con base en el barrido de usos de suelo 2016-2017 realizado por el IMIP y tomado como análisis territorial la cartografía desagregada a nivel predio, se contabilizaron 142,100 viviendas en el área de las cuales 82.5% se encuentran habitadas y 17.5% deshabitadas. (El Diagnóstico, 2018)

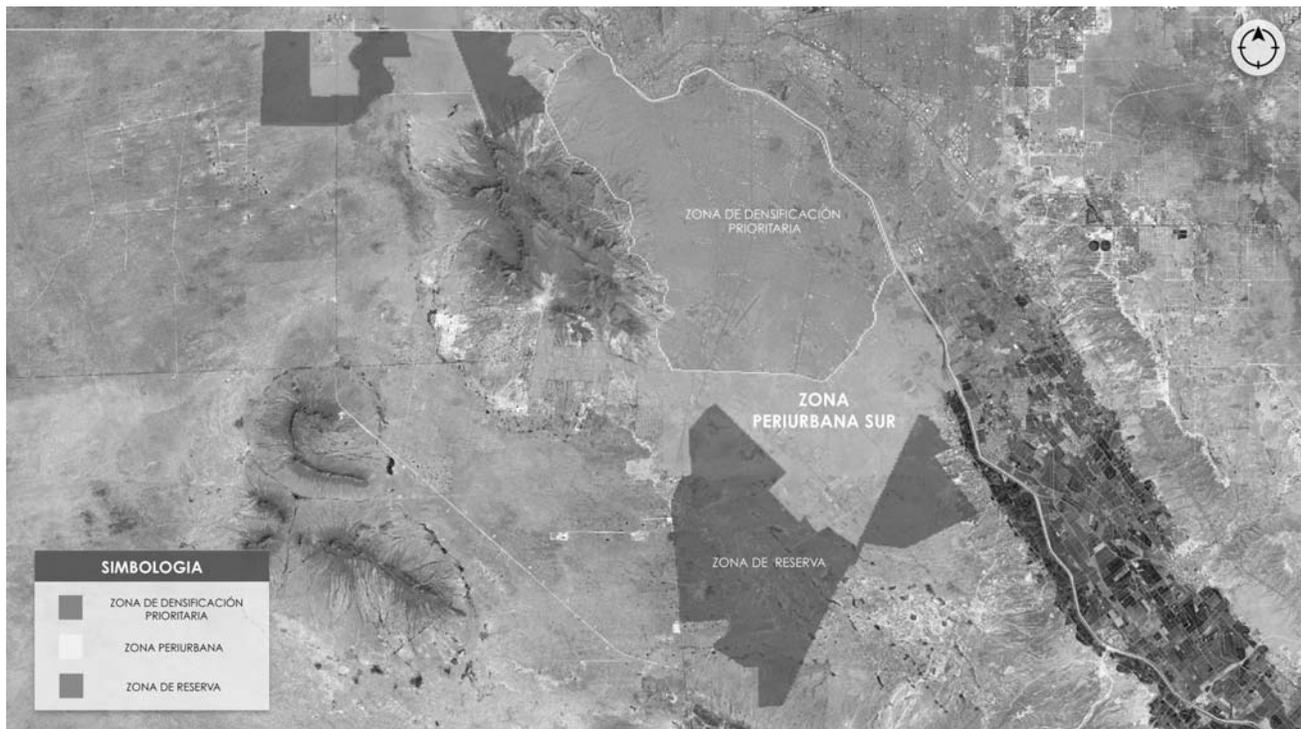
Con la información que se desprende del Diagnóstico elaborado por el IMIP, así como de diversos insumos como el Estudio de la Cuenca del Barreal 2018, entre otros, la autoridad municipal por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano, se da a la tarea de trabajar en la conformación de un Polígono de Actuación que permita avizorar escenarios de crecimiento de vivienda nueva, con lineamientos complementarios que generen escenarios de crecimiento diferente a la ciudad dispersa. Y con ello dar respuesta a las futuras solicitudes de nuevos desarrollos habitacionales.

II. DIAGNÓSTICO

El presente proyecto de Polígono de Actuación para el desarrollo de vivienda nueva en la Zona Periurbana Sur (EL POLIGONO), toma como base la estrategia y normatividad del PDUS, y analiza la información a detalle proporcionada por **El Diagnóstico y El Estudio del Barreal**, considerando las recomendaciones del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Social.

La Zona Periurbana Sur, se localiza en el límite de la Zona de Densificación Prioritaria (ZUP), a una distancia máxima promedio de 12 y 17 km medida desde el centro geográfico de la ciudad, está conformada por 15,337 has. aproximadamente (Ver Figura 01 y/o Plano 01, Zona Periurbana Sur), de las cuales 9,840 Has. se identifican como Zona Periurbana con Servicios (Sur Oriente) y 3,926 Has Zona Periurbana sin Servicios (Sur Poniente). (Ver Plano 02) (PDUS, 2016)

Figura 01.- Zona Periurbana Sur.



Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados del IMIP, fotografía cortesía de Google Earth, 2019.

Bajo el escenario de un instrumento de planeación (PDUS) que contiene más de 10 mil hectáreas de área Urbanizable en la Zona Periurbana Sur Oriente; resulta necesario crear un Polígono de Actuación para el desarrollo de vivienda nueva en dicha zona, por

lo que esta herramienta nos permitirá identificar y delimitar el área en la cual la autoridad municipal podrá autorizar el desarrollo de vivienda nueva, bajo estándares que le permitan la disminución del déficit urbano, consolidar el espacio que será abordado más adelante; y con ello garantizar la **no dispersión de los nuevos desarrollos de vivienda**.

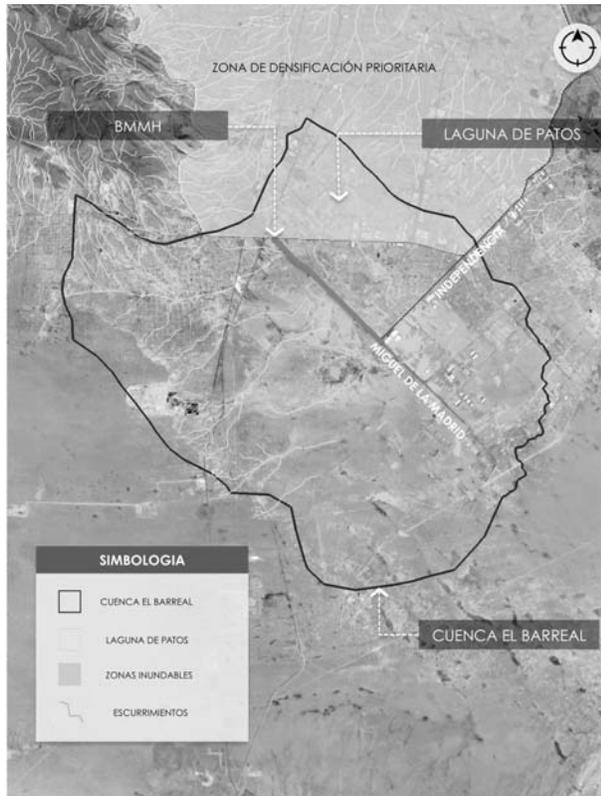
De acuerdo con información de la Dirección General de Desarrollo Urbano, en la administración 2013-2016, se autorizaron 9,153 lotes habitacionales de los cuales el 76% se ubica en la Zona identificada como Periurbana Sur Oriente, y el 24%, dentro de lo que hoy se conoce como Zona de Densificación Prioritaria (dentro del Anillo Vial Periférico). De Octubre del 2016 a Junio del 2019 se han autorizado 4,730 lotes habitacionales, de los cuales el 92% se encuentra dentro del Anillo Vial Periférico y el 8% en el Sur Oriente. Esto como producto de una política pública de inhibir la dispersión. De igual forma se implementó la herramienta Transferencia de Potencial Urbano a que se refiere el PDUS, con la cual se ha logrado disminuir la problemática urbana existente por falta de infraestructura y equipamiento, principalmente en las zonas donde se ha detonado el nuevo desarrollo, como una premisa que permita garantizar que las nuevas construcciones de conjuntos habitacionales no generen dispersión y déficit; buscando además, que dichas inversiones coadyuven en la disminución de la problemática existente de la zona en desarrollo.

Hay que mencionar que adicionalmente a los lotes habitacionales aprobados del 2013 a la fecha, se han identificado más de diez fraccionamientos autorizados por el H. Ayuntamiento ubicados de manera dispersa dentro de la Zona Periurbana Sur Oriente algunos con más de diez años de haberse aprobado, y que no han sido urbanizados y/o construidos en la totalidad del fraccionamiento o en algunas etapas, lo que representa más de 19,000 lotes habitacionales autorizados sin construir.

Por consiguiente se convirtió en una prioridad contar con información clara que permitiera a la autoridad identificar escenarios de desarrollo en el Sur Oriente, con el propósito de buscar esquemas que inhiban la dispersión y fomenten la inversión privada, además de la intervención pública identificando necesidades y prioridades específicas.

Otra condición que caracteriza a gran parte de la Zona Periurbana Sur es que se localiza dentro de la cuenca El Barreal, esto de acuerdo al PDUS, Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP) y Atlas de Riesgos Naturales y Atlas de Riesgos Antropogénicos (ARNARA) (Ver figura 02 y/o Plano 05) la cual se caracteriza por ser una cuenca cerrada de tipo endorreica que drena la zona sur este de la Sierra de Juárez, este tipo de suelo no permite su infiltración de manera natural sino que es necesario construir obras de infiltración eficientes, asimismo tiene una laguna intermitente ubicada al centro con una superficie aproximada de 6 km² y es donde todos los escurrimientos de tipo intermitente, provenientes del poniente, convergen en la zona baja definida como Laguna de Patos. En esta laguna, en la temporada de lluvias del 2006 y 2008 se reportaron inundaciones ante eventos de lluvias con un periodo de retorno de 25 años, esto debido al fenómeno de un tren de lluvias y las fallas de las estructuras aguas arriba como la ruptura de la presa Santa Elena I, la falta de capacidad de los diques Charly y Santa Elena II, la carencia de una última barrera de blindaje hidráulico de la zona ya desarrollada, además de la colmatación de estructuras de infiltración de algunos de los vasos de contención en cada desarrollo o fraccionamiento localizados en la zona lagunar. (Estudio del Barreal, 2017)

Figura 02.- Cuenca del Barreal en la Zona Periurbana Sur.



Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados del IMIP y UACJ, fotografía cortesía de Google Earth, 2019.

Como resultado de las contingencias sucedidas y como medida de mitigación en el año 2009 se realizó la construcción de un bordo como estructura de blindaje hidráulico, con una longitud de 5.3 km sobre el trazo de la Av. Miguel de la Madrid desde el Blvd. Independencia, hasta la Av. Talamás Camandari, generando una barrera para impedir el ingreso de las aguas provenientes del poniente a los fraccionamientos existentes y evitar inundaciones por aguas externas, cabe mencionar que la zona urbanizada cuenta con obras de control pluvial las cuales solo captan lo que se genera dentro de los predios, la función del Bordo Miguel de la Madrid Hurtado (BMMH) es evitar el ingreso de aguas arriba

dentro de la cuenca El Barreal, esto de acuerdo al PDUS, Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP) y Atlas de Riesgos Naturales y Atlas de Riesgos Antropogénicos (ARNARA) (Ver figura 02 y/o Plano 05) la cual se caracteriza por ser una cuenca cerrada de tipo endorreica que drena la zona sur este de la Sierra de Juárez, este tipo de suelo no permite su infiltración de manera natural sino que es necesario construir obras de infiltración eficientes, asimismo tiene una laguna intermitente ubicada al centro con una superficie aproximada de 6 km² y es donde todos los escurrimientos de tipo intermitente, provenientes del poniente, convergen en la zona baja definida como Laguna de Patos. En esta laguna, en la temporada de lluvias del 2006 y 2008 se reportaron inundaciones ante eventos de lluvias con un periodo de retorno de 25 años, esto debido al fenómeno de un tren de lluvias y las fallas de las estructuras aguas arriba como la ruptura de la presa Santa Elena I, la falta de capacidad de los diques Charly y Santa Elena II, la carencia de una última barrera de blindaje hidráulico de la zona ya desarrollada, además de la colmatación de estructuras de infiltración de algunos de los vasos de contención en cada desarrollo o fraccionamiento localizados en la zona lagunar. (Estudio del Barreal, 2017)

evitando el riesgo que inundaciones considerables afecten a dichos fraccionamientos. (Atlas de Riesgos, 2016) (Ver Plano 06)

El Estudio del Barreal, entregado a la autoridad municipal por parte del INFONAVIT, tiene el objetivo de identificar las problemáticas pluviales y sintetizar las condiciones hidrológicas actuales y propone las medidas de mitigación necesarias a realizar para garantizar la seguridad de los desarrollos habitacionales urbanizados y futuros de la zona, mediante estrategias de corto, mediano y largo plazo.

El Estudio del Barreal realiza el análisis de las condiciones hidráulicas de los vasos, diques y obras existentes de mitigación (BMMH) con una corrida hidráulica a 500 años, dado que esta cota define el bordo libre del BMMH. En el extremo suroriente del bordo actual, en la intersección con el Blvd. Independencia, se observa que parte del flujo se dirige en dirección suroriente, sumándose al importante flujo proveniente de la sub cuenca sur poniente. El volumen combinado de estos dos escurrimientos, rebosa por encima de la vialidad Miguel de la Madrid, cabe señalar que en esta zona ya no existe el BMMH y la carencia de esta estructura de protección ocasiona que los volúmenes mencionados sean sumados a los escurrimientos propios de la cuenca de los desarrollos ubicados al nororiente de la intersección de las vialidades Independencia y Miguel de la Madrid, y en consecuencia se generan importantes zonas de inundación. (Estudio del Barreal, 2017) (Ver Plano 06)

La propuesta de las estrategias de solución global establecidas en El Estudio del Barreal se refiere a las obras que se requieren dentro de la cuenca, dichas estrategias las divide para el corto, mediano y largo plazo.

Dentro de las estrategias de corto plazo, se refiere a las obras para la solución de las sub cuencas norte, triángulo y sur actualmente urbanizadas, destacando;

- *Reforzar estructuralmente el BMMH.* Se identifican cinco puntos con afectaciones, dentro del Estudio se localizan de manera precisa. Es necesario realizar el reforzamiento para proteger los fraccionamientos ubicados dentro del triángulo;
- *Revestimiento de la corona del BMMH* para recuperar la cota de diseño en las zonas en que el bordo haya sido compactado como consecuencia del tránsito de vehículos pesados y se requiere el diseño de un pavimento o bien, cancelar la circulación de vehículos pesados.
- *Prolongación del BMMH*, al menos 3.5 km al oriente, hasta la Av. San Isidro, refiere El Estudio la importancia de esta obra para que los desarrollos de la zona sureste del Blvd. Independencia estén protegidos ante eventos hidrometeorológicos extremos. Entre otras recomendaciones.

Respecto a las acciones para el mediano plazo, destacan las siguientes:

- Preservar el sistema lagunar subsidiario existente.
- Actualizar mapas de inundación de la zona tomando en cuenta El Estudio.
- Actualizar Atlas de Riesgos y realizar un Plan de Contingencia.
- Realizar proyectos ejecutivos para la construcción de vasos de almacenamiento.
- Generar la infraestructura suficiente para permitir la filtración del agua de lluvia al sub suelo, entre otras.

Para información más detallada véanse las demás recomendaciones en El Estudio del Barreal en los Anexos adjuntos en formato digital al presente instrumento.

El Diagnóstico de la Zona Periurbana Sur Oriente elaborado por el Instituto presenta un análisis descriptivo de las condiciones actuales de la Zona Periurbana Sur Oriente (Con servicios) en los siguientes rubros:

- Demografía.
- Vivienda.
- Infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
- Movilidad urbana.
- Salud.
- Nutrición.
- Educación.
- Seguridad.
- Percepción y confianza ciudadana.
- Recreación y cultura.
- Participación ciudadana.
- Medio ambiente.

Para recabar la información suficiente y llevar a cabo El Diagnóstico, el Instituto realizó un levantamiento del medio construido, en específico del equipamiento urbano existente con los parámetros establecidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano y para tener un acercamiento a la percepción de los habitantes del sector se aplicó una Encuesta Urbano Socio Demográfica, de igual forma el Instituto realizó un barrido de vivienda con la finalidad de contar con un inventario detallado mediante la

georreferenciación a nivel lote de los inmuebles habitacionales abandonados y/o deshabitados.

Dicho Diagnóstico tiene un enfoque en derechos urbanos y el derecho a la ciudad con un énfasis en la crisis del modelo de desarrollo urbano en nuestra ciudad, que se ha caracterizado por detonar una expansión periférica. (El Diagnóstico, 2019)

La zona de estudio del Diagnóstico abarca una superficie de 9,840 hectáreas de la Zona Periurbana Sur Oriente con servicios (Ver figura 03 y/o Ver Plano 03) y alberga 124 colonias populares y/o fraccionamientos de interés social con un total de 142,786 viviendas, con una población estimada de 440,980 habitantes, de acuerdo a las proyecciones realizadas. La edad media de los encuestados corresponde a 26 años, una población en su mayoría joven, y la principal ocupación de los encuestados corresponde a operadores de maquila.

Figura 03.- Delimitación de la zona de estudio para El Diagnóstico de IMIP.



Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados del IMIP, fotografía cortesía de Google Earth, 2019.

Dentro de la zona de estudio se identifican cuatro cuencas hidrológicas identificadas como; Cuenca Aeropuerto, Cuenca Río Bravo, Cuenca Sauzal, Cuenca Valentín y Cuenca Barreal. (Ver Plano 04)

La Dirección General de Desarrollo Urbano (DGDU) identifica las principales problemáticas dentro de la zona, tomando como base EL DIAGNÓSTICO, con el afán de mitigar dichos conflictos mediante los nuevos desarrollos habitacionales e inhibir que las

condiciones actuales se repliquen. De manera general se categorizan de la siguiente manera: inseguridad, entorno inconexo, déficit de equipamiento e infraestructura y mono funcionalidad del suelo.

Tabla 01.- Principales problemáticas identificadas por DGDU en El Diagnóstico.

PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS	Inseguridad
	Entorno inconexo
	Déficit de equipamiento e infraestructura
	Mono funcionalidad del suelo

Fuente: Elaboración propia.

a. INSEGURIDAD

Se identifica como una de las principales problemáticas en la zona en estudio la Inseguridad esto debido a que la seguridad representa la base para garantizar la calidad de vida de los habitantes. El Diagnóstico menciona que el concepto de referencia corresponde a la *seguridad ciudadana* y lo define como: *“el proceso de establecer, fortalecer y proteger el orden civil democrático, eliminando las amenazas de violencia en la población y permitiendo una coexistencia segura y pacífica”* *2 Sin embargo refiere El Diagnóstico que la seguridad ciudadana *“no debe entenderse exclusivamente como una simple reducción de los índices de delito y violencia, sino que debe ser el resultado de una política que se oriente hacia una estrategia integral.”* *2

En este sentido, se busca implementar una estrategia integral e incidir en la prevención situacional, la cual parte de la premisa de que el espacio urbano puede contribuir a una mayor percepción de seguridad y a la disminución de los delitos de oportunidad. Por lo que es necesario un espacio urbano planificado que permita generar convivencia y cohesión social. Esta estrategia se basa en la metodología sobre la prevención de la delincuencia mediante el diseño ambiental conocida como metodología CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design) (El Diagnóstico, 2018) Dicha metodología considera cinco puntos:

1. Promover la vigilancia natural.
2. Reforzar la identidad con el espacio público.
3. Diseñar y planificar barrios a una menor escala.
4. Estimular la confianza y la colaboración entre los vecinos.

5. Fomentar la participación y la responsabilidad de la comunidad.

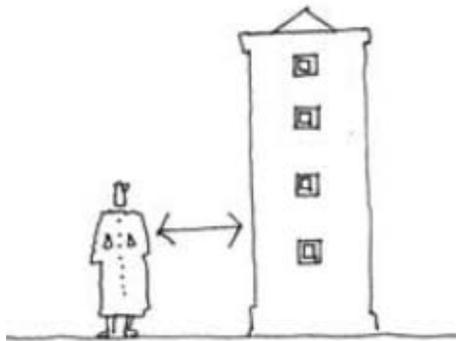
De acuerdo al Diagnóstico los resultados de la Encuesta Urbano Socio demográfica, refieren que: los lugares de mayor inseguridad y violencia son: las calles, las casas abandonadas, los parques y los baldíos y el tipo de delito que se suscita con mayor frecuencia entre los encuestados es el asalto en la vía pública. Otro dato interesante en términos de percepción de seguridad es que el 72% de los encuestados considera inseguro su fraccionamiento. (El Diagnóstico, 2018)

Figura 04.- Tipo de delito prevaleciente en la zona.



Fuente: Diagnóstico IMIP, 2018.

Figura 05.- Relación entre el individuo y el espacio construido.

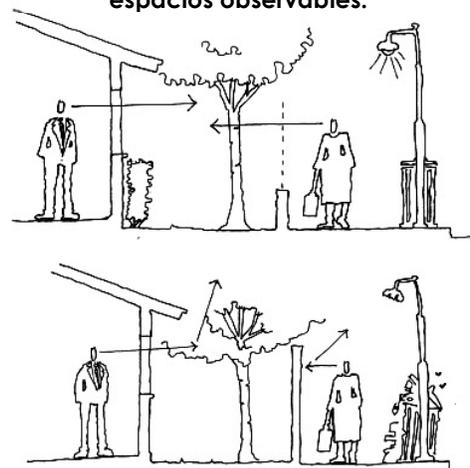


Fuente: Espacios Urbanos Seguros, Banco Mundial, 2014.

De igual forma el PDUS aborda cuestiones en el tema de seguridad ciudadana y refiere dos perspectivas para mitigar esta problemática; la primera mediante la prevención del delito y la violencia a través de la planificación del medio físico y la segunda por medio de la seguridad desde el punto de vista de las mujeres, esto con el fin de que los espacios públicos permitan interacciones sociales más seguras, tomando en cuenta las características físicas del entorno urbano. (PDUS, 2016)

En el ámbito de la planificación urbana, esta metodología examina como el espacio urbano y sus relaciones constituyen el factor central y determinante respecto a la seguridad, de esta manera el diseño urbano y la arquitectura pueden transformar el espacio, modificando el contexto y disminuyendo la posibilidad de que ocurran hechos delictivos tanto en el entorno público como en el privado (USAID, 2015) (El Diagnóstico, 2018)

Figura 06.- Visibilidad mediante espacios observables.



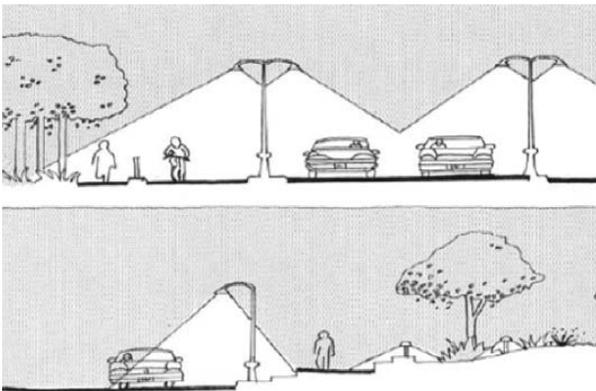
Fuente: Espacios Urbanos Seguros, Banco Mundial, 2014.

Respecto a la vigilancia natural se refiere a una estrategia de diseño que busca incrementar la visibilidad, es decir como la posibilidad de ver y ser visto, evitando obstáculos sólidos que impidan el control visual de los usuarios, ejemplo ilustrado en la figura 06. (USAID, 2015) (Banco Mundial, 2014)

De igual forma las prácticas de diseño urbano que nulifican la relación interior – exterior mediante

muros ciegos en fachadas posteriores de viviendas y que además si el espacio de circulación peatonal es angosto, son factores que incitan la posibilidad de cometer actos delictuales. Los factores a tomar en cuenta para lograr una visibilidad de los usuarios es la apropiada ubicación de la construcción, el diseño de ventanas, la iluminación y el diseño de paisaje.

Figura 07.- Iluminación adecuada para propiciar la visibilidad.



Fuente: Espacios Urbanos Seguros, Banco Mundial, 2014.

En este sentido la iluminación adecuada en los espacios públicos aumenta los niveles de visibilidad generando presencia natural de personas que se apoderan del lugar y se convierte en un espacio público más seguro. Por lo que además de la existencia de iluminación es necesario abordar la ubicación más idónea sin obstaculizar la visibilidad del entorno, tal y como se ilustra en la figura 07, una localización adecuada del alumbrado público genera visibilidad a los usuarios.

Se infiere que la implementación de un diseño urbano que permita prevenir los delitos situacionales o de oportunidad es una acción necesaria a implementar en la construcción de nuevos desarrollos así como de espacios públicos ya que vienen a contribuir en la reducción de la percepción de inseguridad y pueden mitigar los delitos situacionales, asimismo se estimula el uso de los espacios públicos recreativos y de la vía pública, lo que conlleva a una vigilancia natural del entorno físico y puede contribuir a mejorar las relaciones comunitarias. (USAID, 2015) (Banco Mundial, 2014)

b. ENTORNO INCONEXO

La segunda problemática identificada corresponde a la deficiente movilidad y se

Figura 08.- Modo de transporte más utilizado en la zona.



Fuente: Elaboración propia.

identifica que la zona de estudio cuenta con un entorno inconexo, es decir, la conectividad actual entre conjuntos habitacionales y equipamientos a la red vial consolidada es deficiente, aunado al diseño de grandes fraccionamientos cerrados que cuentan con un solo acceso generan grandes distancias que recorrer para quienes realizan sus traslados en transporte público. Además se identifican rezagos de urbanización en tramos estratégicos de

vialidades principales lo que ocasiona que no haya un cruce y por lo tanto se genera un detrimento en la conectividad. (Ver Plano 15)

Dentro del apartado de Movilidad Urbana, se menciona que más del 50% de los encuestados utilizan el transporte público como medio de transporte, sin embargo la cobertura no es óptima, ya que hay grandes zonas que quedan excluidas de las rutas establecidas, lo que obliga a los usuarios a recorrer grandes distancias para tener acceso al transporte. Hay que mencionar, además que el 58% de los encuestados consideran que su fraccionamiento no cuenta con dicha cobertura y el 86% refiere que su fraccionamiento no cuenta con la dotación de infraestructura en paradas de transporte público.

Por lo anterior es que se determina que la zona no cuenta con la accesibilidad suficiente, la cual, generalmente se mide en distancia para acceder a un sistema de transportación. Sin embargo hay una serie de factores que además de la distancia definen el nivel de accesibilidad de una zona determinada. Dentro de esos factores se pueden mencionar los siguientes: seguridad pública para el acceso al transporte, la iluminación del trayecto, el confort en el trayecto y la espera y la seguridad en el tiempo de traslado. (El Diagnóstico, 2018)

Aunado a la poca accesibilidad, el transporte público también tiene un déficit en cuanto a su cobertura, esto sucede por su ubicación en la periferia y la conformación dispersa y desconectada de los conjuntos habitacionales son factores que inciden considerablemente en la baja calidad en la prestación del servicio de transporte público. (El Diagnóstico, 2018)

Sin embargo el Diagnóstico refiere algunas estrategias de planeación urbana que pueden contribuir en el mejoramiento de la movilidad urbana:

1. Incrementar las densidades de población y contener su dispersión.
2. Impulsar permanentemente una evolución óptima del sistema de transportación, permitiendo el balance entre movilidad y accesibilidad, privilegiando los medios colectivos y no-motorizados.
3. Integrar los usos de suelo mixto y los sistemas de comunicación, para minimizar los requerimientos de transportación de los habitantes.
4. Implementar políticas públicas que prioricen la inversión en infraestructura en zonas donde en la actualidad existe población y/o empleo consolidado, privilegiando el transporte colectivo y los medios no motorizados.

c. DÉFICIT DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA

El Diagnóstico realiza un análisis del equipamiento existente bajo los lineamientos del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano en los subsistemas de educación, cultura, recreación, deporte, asistencia social y salud, y con una población estimada de 440,980 habitantes a fin de determinar el déficit o el superávit existente en la zona.

De acuerdo al Diagnóstico más del 50% de los viajes a la escuela se realizan caminando y el 74% de los encuestados consideran que hacen falta más escuelas en su comunidad. Sin embargo en el análisis del medio construido la mayoría de la zona cuenta con cobertura de equipamiento educativo, lo que se identificó en El Diagnóstico es que muchas familias inscriben a sus hijos en centros educativos fuera de sus colonias lo que genera un problema en el traslado y en la ocupación de las escuelas ubicadas colindantes al fraccionamiento (Ver Plano 10). El mayor déficit en términos educativos corresponde al nivel secundaria y preparatoria, en materia de Asistencia Social se analizan los giros de Centros Comunitarios y Guarderías los cuales presentan un alto déficit dentro de la misma.

Figura 09.- Modalidad de traslado.



Fuente: Elaboración propia

En relación al equipamiento de salud, dentro de la zona se identifican 8 hospitales y/o unidades especializadas, sin embargo se presenta un déficit al respecto. El 65% de los encuestados consideran que no existe equipamiento médico en la zona. Por consiguiente, uno de los objetivos es garantizar la accesibilidad y disminuir el déficit en términos de equipamiento e infraestructura, cabe mencionar que la presente administración municipal busca mitigar este déficit mediante la construcción y/o remodelación de Centros Comunitarios, con mayor énfasis en cuestiones de atención a la salud, actualmente está en proceso de construcción un Centro ubicado sobre la Av. Talamás Camandari.

Asimismo hay otros rubros que no son competencia municipal, tales como el equipamiento Educativo, de Salud, la cobertura de Transporte Público, el abastecimiento de agua potable mismos que son competencia del estado. En cuanto al fenómeno de vivienda deshabitada, es necesario conocer los escenarios que contempla el ente federal para la mitigación de dicha problemática, ya que se identifican casi 25,000 viviendas deshabitadas. (Ver Plano 16) De igual forma la consolidación comercial en su mayoría corresponde al ente privado detonar dichos giros, por lo que se buscará estimular estos usos.

d. MONO FUNCIONALIDAD DEL SUELO

Dentro de la zona se identifican 124 colonias y/o fraccionamientos, con un total de 141,698 viviendas. Refiere El Diagnóstico que el crecimiento de la zona en estudio comenzó a detonarse a principios del siglo XXI, debido a la políticas federales de accesibilidad a éstas. Sin embargo la promoción de vivienda versus comercio y servicios no fue de forma paralela, sino por el contrario se detonaron de manera acelerada fraccionamientos habitacionales sin promover la mezcla de usos, lo que generó una mono funcionalidad del suelo, con características de viviendas dormitorios, por consiguiente el déficit de servicios, equipamiento y comercio ha originado que los residentes incrementen sus viajes así como los tiempos de traslado y de igual forma la dispersión ha impedido que la zona se consolide. (El Diagnóstico, 2018)

Por lo anterior, es de vital importancia promover la mezcla de usos de suelo y su adecuada dosificación con el fin de generar centralidades urbanas y consolidación en la zona. El PDUS menciona algunos criterios de diseño para concentrar y densificar espacios urbanos y refiere que al menos entre el 40-60% de la ocupación del suelo sea destinada a actividades económicas y entre 30-50% para usos residenciales y al menos un 10% para servicios públicos.

Además dentro del DIAGNÓSTICO, como resultado del análisis, elaboraron una matriz de acciones vinculada a las dependencias responsables y a las acciones del PMD 18-21 y advierten 37 acciones vinculadas al PMD, sin embargo identifican 17 acciones adicionales competencia del Gobierno Municipal y que no están contempladas dentro del PMD. Adicionalmente refieren 11 acciones que son competencia del Gobierno Estatal y 4 acciones del Gobierno Federal.

Dentro de la Matriz de Propuestas el Instituto identifica las problemáticas y la población objetivo que sería la beneficiaria, además menciona cuales serían acciones de gobierno que contribuirían a mitigar las problemáticas y vincula dichas acciones a lo establecido en el PMD así como a los Objetivos de Desarrollo Sostenible y la dependencia responsable en diseñar e implementar las políticas públicas que deriven.

Referente a las 17 acciones que corresponde al Gobierno Municipal diseñar e implementar proyectos y políticas públicas que contribuyan en resolver la problemática. Destacan al menos 8 acciones que actualmente el Gobierno Municipal se encuentra en proceso de ejecución para implementarlas dentro de la Zona Periurbana Sur Oriente el corto plazo, las cuales son: De la sección de *Infraestructura y Servicios* las acciones específicas de gobierno corresponden a la construcción de una comandancia de policía, la construcción de una estación de bomberos, la construcción de un centro comunitario, la construcción de una guardería DIF, la construcción de un complejo de oficinas del gobierno municipal. Asimismo destacan como una problemática en términos de seguridad los altos índices en fraccionamientos y que se agravan por las condiciones del

entorno, como acción de gobierno proponen algún proyecto de intervención urbana en las calles de mayor tránsito dentro de las colonias con mayor incidencia delictiva e implementar las estrategias de diseño para la prevención situacional del entorno.

Para información más detallada véase estudio completo de El Diagnóstico en los Anexos adjuntos al presente instrumento mediante formato digital.

Para concluir, al identificar las principales problemáticas, derivadas del análisis exhaustivo a los instrumentos referidos se detecta que **los lugares de mayor inseguridad son las vías públicas, el medio de traslado más utilizado por los habitantes del sector es el transporte público, aunado a que más de la mitad de los viajes a la escuela se realizan caminando y que la falta de servicios, comercio y equipamientos ocasiona un incremento en los viajes y en los tiempos de traslado.** Se considera crucial mitigar la percepción de inseguridad así como disminuir los espacios que propician los delitos de oportunidad, es fundamental implementar las recomendaciones de diseño urbano para contribuir en la disminución de los delitos situacionales en los nuevos desarrollos habitacionales.

Respecto al fenómeno de vivienda deshabitada en la Zona Periurbana Sur Oriente, es importante destacar que la Administración Municipal en turno firmó en el mes de Julio del presente año un convenio de prestación de servicios con la Universidad Autónoma de Ciudad Juárez mediante el Laboratorio Nacional de Vivienda y Comunidades Sustentables a efectos de realizar el estudio denominado como "Estado actual de la vivienda desocupada en la Zona Sur Oriente del Municipio de Juárez" con el fin de llevar a cabo un análisis comparativo del Censo 2010 y el estado actual para entender el comportamiento que ha tenido dicho fenómeno en la última década. Por lo que resulta importante contar además del diagnóstico elaborado por el IMIP, con un análisis que permita generar escenarios de solución, muy particularmente respecto de la vivienda deshabitada ya que reviste diferentes enfoques a abordar, no solo la identificación numérica de vivienda, sino la integración de diferentes factores que la acompañan, como estatus jurídico, condición de abandono o invasión, escenarios del equipamiento en el entorno inmediato; información toda que otorgue la posibilidad de implementar escenarios de intervención y/o solución.

III. POLÍTICAS URBANAS

La estrategia de consolidación para la Zona Periurbana Sur Oriente, consiste en implementar un límite geográfico espacial mediante El Polígono de Actuación con el fin de controlar el desarrollo de conjuntos habitacionales y evitar la dispersión con un enfoque donde se busque garantizar el derecho a la ciudad a los residentes del sector, mediante el acceso a equipamiento así como una cobertura de transporte público y demás servicios urbanos.

El análisis para determinar el límite parte de la revisión detallada de El Diagnóstico y de El Estudio, además de tomar en cuenta los proyectos con inversión pública por parte de los tres niveles de gobierno, la política pública que la presente administración municipal se encuentra elaborando para la zona en estudio, así como el marco normativo vigente y las estrategias en la materia de desarrollo urbano y vivienda.

En primera instancia el ente federal por medio de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) manifiesta los lineamientos para la elaboración de la política nacional de vivienda durante la administración 2018-2024. Y el eje rector de dichos lineamientos corresponde a: *“Asegurar la adecuada ubicación de la vivienda garantizando la disponibilidad de servicios e infraestructura”*.

En segunda instancia, el Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021 (PED), en sus ejes 1 y 3, correspondientes al Desarrollo Humano y Social e Infraestructura, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, respectivamente, establecen en sus objetivos del eje 3 el “Incrementar el acceso a una vivienda digna con infraestructura y servicios públicos de calidad que posibiliten el bienestar de la población de escasos recursos” (1.19), además dentro del eje 3 refiere el PED en sus objetivos 10 y 11, entre otros alcances el “Mejorar el entorno urbano de manera equilibrada en pos de la sustentabilidad ambiental, con el objetivo de proporcionar seguridad e identidad a las y los habitantes de las zonas urbanas” y “Proporcionar un modelo de movilidad integral y multimodal como derecho humano que garantice el acceso al equipamiento e infraestructura social; además de planearse la integración de sistemas no motorizados, que priorice al peatón y contribuir al desarrollo social y económico de la población”

En tercera instancia a nivel municipal **PDM 18-21**, establece dentro de sus Estrategias la de: Establecer una Planeación Urbana Responsable, Integral, Armónica y Sostenible (4.2); bajo las acciones de lograr que el 100% de la vivienda nueva de la zona identificada como Periurbana estén bajo un esquema de **compactación y no dispersión** (4.2.28), e Identificar y Analizar el estatus de la vivienda deshabitada en el Suroriente del Municipio (4.2.23). Dichas acciones establecidas en PDM son congruentes con los

Objetivos de Desarrollo Sostenible, los cuales son una iniciativa de la ONU, en específico con el objetivo 11, “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”.

Figura 10.- Objetivo 11, Ciudades y Comunidades Sostenibles.



Fuente: Objetivos de Desarrollo Sostenible, ONU-HABITAT, 2016.

De igual forma en el ámbito municipal el PDUS en el capítulo III establece la **estrategia de la consolidación urbana para el centro de población de Cd. Juárez**. Se refiere a una zona urbana consolidada a aquella que perteneció a un proceso de urbanización, ésta se encuentra constituida por predios que cuentan con cobertura de servicios básicos (red de agua, drenaje, energía eléctrica), así como componentes de infraestructura vial, pluvial, alumbrado público. Las zonas consolidadas se relacionan con altas densidades, tanto de población, como de comercios, servicios y equipamientos; en estas zonas se combinan las funciones de la vivienda con los usos de suelo mencionados.*1

En este sentido se puede determinar que a mayor concentración de satisfactores (comercial, servicios e infraestructura, equipamiento público y/o privado) tendrá un mayor grado de consolidación, se relaciona también con la ocupación del suelo, donde se estima aproximadamente el 90%.

Para lograr la consolidación de las zonas con bajos niveles el Plan propone, además del Centro Urbano, la creación de Sub centros Urbanos y Centros de Distrito, el objetivo de la propuesta es fortalecer los núcleos de actividades con déficit de equipamiento y servicios para elevar el nivel de consolidación urbana de acuerdo a la normatividad de SEDESOL en cuanto a los satisfactores para la población y refiere el Plan que “el desarrollo de un sistema de centralidades urbanas puede ser la clave para balancear la distribución de servicios y equipamiento”. (PDUS,2016)

Otro aspecto a considerar en el proceso de consolidación urbana se relaciona con el concepto de movilidad urbana que involucra los viajes que se realizan en la ciudad, en este sentido es necesario que los núcleos centrales o los nodos que albergan la concentración de Servicios y Equipamientos estén conectados entre sí por medio de vialidades. La accesibilidad es una característica fundamental para su adecuado funcionamiento. (PDUS,2016)

IV. ESTRATEGIA

Como resultado del análisis referido en los incisos anteriores se plantea la estrategia de consolidación urbana para la Zona Sur Oriente, mediante la delimitación de un polígono de actuación para el desarrollo de nuevos conjuntos habitacionales con el objetivo de controlar su crecimiento y que puedan coadyuvar en la consolidación de la zona evitando incrementar el déficit existente y por el contrario contribuyan en la resolución de la problemática urbana existente.

Se identifican diversos factores fundamentales para determinar las zonas susceptibles para el desarrollo de nuevas viviendas y que además cuentan con el potencial urbano para usos habitacionales. A continuación se describen dichos factores:

1. Corredores urbanos (vialidades principales)

Los ejes estructuradores de la zona que funcionan como las principales arterias y a su vez conectan con la estructura vial consolidada de la ciudad, los cuales corresponden a dos vialidades que de acuerdo al PDUS son de jerarquía de acceso controlado, denominadas como; Blvd. Independencia y Blvd. Talamás Camandari. (Ver Plano 07) Cabe señalar que de acuerdo a los archivos que obran en la DGDU, en la colindancia de estas dos vialidades, principalmente el Blvd. Talamás Camandari, se han detonado inversiones que se encuentran en proceso de construcción, para el desarrollo de giros comerciales y de servicios, exponiendo así el proceso de consolidación del corredor Talamás.

A su vez se identifican las proyecciones de las vialidades primarias en sentido oriente poniente, mismas que corresponden a; Blvd. Zaragoza, Santiago Troncoso, Av. Leonardo Solís Barraza y Av. Miguel de la Madrid (Ver Plano 09) y en sentido norte sur corresponden a proyecciones de una vialidad de jerarquía secundaria denominada como Mesa Central, y cuatro de jerarquía primaria denominadas como; Lote Bravo, San Isidro, Del Desierto y Blvd. Fundadores, para formar la red primaria que permitirá la conectividad dentro de la zona en estudio. (Ver Plano 08)

Se realizó un buffer de 500 m hacia ambos lados de las vialidades principales para determinar la cobertura que actualmente otorga el transporte público. (Ver Plano 12) en dicho plano se puede apreciar como existen zonas que carecen de dicha cobertura. Se estableció esta distancia en virtud de que es la distancia óptima para caminar de acuerdo a los parámetros establecidos en las recomendaciones de diseño urbano. (PDUS,2016)

2. Cobertura de tres satisfactores

Dentro de El Diagnóstico se presentan las coberturas del transporte público y de los subsistemas de equipamiento urbano, el PDUS los identifica como satisfactores ya que son fundamentales para garantizar calidad de vida a los habitantes.

Se realizó un análisis de la cobertura de tres satisfactores respecto al Transporte, Educación y Comercio dentro de la zona de estudio, con el fin de identificar aquellas áreas con un mayor grado de bienestar o consolidación, en comparación con el resto de la zona debido a la cobertura de al menos estos tres satisfactores. (Ver Plano 13)

3. Equipamientos de mayor escala

Dentro de la zona existen equipamientos consolidados y en buenas condiciones de una mayor escala y se considera de vital importancia contribuir en el mejoramiento de la imagen urbana así como de las condiciones de infraestructura en el contexto inmediato, contribuyendo a disminuir la percepción de inseguridad y a su vez dignificar el espacio público que rodea a dichas instituciones, los cuales corresponden a: dos complejos educativos nivel medio superior, el **CONALEP** ubicado en la intersección de dos vialidades de jerarquía primaria denominadas Blvd. Fundadores y Av. Santiago Troncoso y el **CBTIS 270** ubicado sobre la Av. Lote Bravo, las tres vialidades referidas se encuentran tramos sin urbanizar. Otro complejo a considerar es la **Unidad Deportiva Oriente Siglo XXI** ubicada sobre la calle Monte Blanco. (Ver Plano 14)

4. Proyectos de inversión pública

Por medio de los tres niveles de gobierno hay distintos proyectos en la Zona Sur Oriente que buscan disminuir el déficit existente y mejorar la calidad de vida de los residentes del sector. (Ver Plano 14)

A nivel municipal se encuentran en proceso cinco proyectos de equipamiento urbano, dos en materia de seguridad, la **Academia de Policías** a ubicarse sobre la vialidad Monte Blanco en colindancia con el Hospital de salud mental (Civil Libertad) y la Unidad Deportiva Oriente Siglo XXI, dicho desarrollo viene a contribuir en la consolidación del Sub centro Urbano (SU) identificado por el Plan y el segundo equipamiento corresponde a la **Estación de Policías Distrito Porvenir**, a ubicarse en la intersección de las calles Ribera del Salado y Ribera de Agua Blanca en el fraccionamiento Riberas del Bravo, a pesar que dicha Estación se localiza fuera del Polígono de Actuación, por su ubicación estratégica y por la cercanía, la zona en estudio queda dentro de la cobertura.

Respecto a los tres equipamientos en materia de asistencia social, consisten en la **construcción de un centro comunitario** sobre el Blvd. Talamás Camandari con una

vocación de atención médica y de igual forma la **construcción del Centro Suroriente de Atención Integral para las Familias por parte del DIF Municipal**, el cual consiste en generar un complejo con todos los servicios que ofrece el DIF y además el modelo busca la concentración de distintos servicios públicos involucrados en el proceso de la atención y la prevención de la violencia para quienes habitan la zona, ya que el traslado que deben realizar los usuarios complica el acceso a los programas de asistencia social que ofrece el Municipio. Bajo esta problemática identificada el Instituto Municipal de las Mujeres se encuentra en proceso de implementar el proyecto de la **Unidad Móvil (camión morado)** el cual pretende llevar los servicios que el Instituto brinda a la ciudadanía de la Zona Sur Oriente, ofreciendo atención en Trabajo Social, Psicológica, Jurídica, entre otros. Esto con el fin de garantizar el acceso a los programas y contribuir en la erradicación de la violencia de género.

A nivel estatal se considera la **prolongación de la Ruta Troncal por el Blvd. Zaragoza**, dicha extensión de transporte público BRT va a generar dinámicas positivas en el sentido de una mayor conectividad y un mayor flujo de personas por dicho corredor, lo que detona el desarrollo de los predios colindantes y del entorno.

A nivel federal esta la inversión por parte de la SEDATU mediante el Programa de Mejoramiento Urbano a municipios turísticos y fronterizos, en este sentido se ha determinado que las áreas a intervenir dentro de la zona sur oriente y que por su cobertura vienen a impactar en sentido positivo a las zonas dentro del Polígono de Actuación corresponden al **rescate de la Unidad Deportiva Oriente**, ubicada sobre la calle Puerto Dunquerque y un **Centro de Salud Urbano** a ubicarse en el mismo contexto. También se considera la apertura de **la nueva Unidad de Medicina Familiar No. 70 del Instituto Mexicano del Seguro Social** ubicada en la Av. Acacias dentro del fraccionamiento Las Haciendas.

5. Estrategia de consolidación urbana del PDUS

De igual forma se retoma la estrategia de consolidación urbana establecida en el Plan la cual genera su estrategia a partir de núcleos centrales, los cuales albergan o albergarán una concentración de servicios, equipamiento y comercio ya que el desarrollo de un sistema de centralidades puede ser la clave para balancear la distribución de equipamiento, empleo y localización de la población. Además refiere que la combinación de usos de suelo establece núcleos mejor consolidados, se requiere que estos nodos sean conectados entre sí por medio de vialidades.

En este sentido, dentro del Polígono de Actuación se identifica un Sub Centro Urbano (SU) y en el contexto del Polígono se advierte un Centro de Distrito (CD) donde se

busca estimular y promover su consolidación y contribuir en la concentración de satisfactores, así como dotar de centralidades urbanas a la Zona Periurbana Sur Oriente.

Delimitación del Polígono de Actuación

Considerando todo lo anterior expuesto y bajo el escenario donde el PDUS establece como Zona Urbanizable toda la Zona Periurbana Sur Oriente, con más de 10 mil hectáreas de extensión, se delimita el Polígono de Actuación para el desarrollo de vivienda nueva en la Zona Periurbana Sur Oriente, el cual fungirá como una herramienta que permite delimitar e identificar el área susceptible para el desarrollo de vivienda nueva y su normatividad complementaria. (Ver Plano 17)

Figura 10.- Delimitación del Polígono de Actuación de la Zona Periurbana Sur Oriente.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDUS, fotografía cortesía de Google Earth, 2019.

Se utilizaron como límites vialidades principales establecidas en la estructura vial del Plan, ya que la consolidación de la red vial viene a contribuir en la movilidad y conectividad de la zona. Los límites corresponden al Blvd. Independencia en su intersección con la proyección de una vialidad colectora la cual se ubica a 175 m al norte de la Av. Acacias hasta la calle Mesa Central y en su intersección con la Av. Leonardo Solís Barraza continúa hacia el oriente y en la intersección con la calle Monte Blanco continúa hacia el norte y continúa su trazo por la Av. Talamás Camandari hacia el oriente,

en su intersección con la Av. Prolongación Oriente XXI continua hacia el norte hasta su intersección con la calle Monte Trigo al poniente hasta la intersección con Blvd. Fundadores y en su intersección con la calle Monte Blanco continua bordeando el fraccionamiento Urbivilla Bonita y las reservas colindantes al CONALEP hasta incorporarse al trazo de la Av. Santiago Troncoso hacia el sur y en su intersección con la proyección del Blvd. Zaragoza continúa la delimitación sobre dicha proyección hasta la intersección con la vialidad Custodia de la República sobre la cual continua la delimitación hasta su intersección con el Blvd. Independencia. (Ver figura 10 y/o Ver Plano 18)

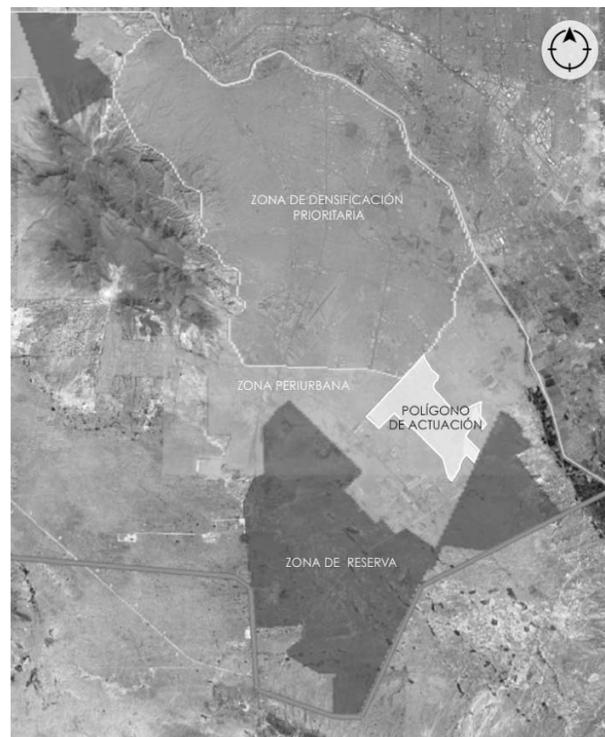
Se prescindieron de ciertas áreas de la Zona Periurbana Sur Oriente que cuentan con una localización adecuada para el desarrollo de vivienda además de contar con la cobertura de tres satisfactores, sin embargo por las características físicas respecto al tipo de suelo y condiciones pluviales de su contexto quedaron excluidas en esta primera etapa hasta no implementar las recomendaciones que resuelve el Estudio del Barreal. (Ver Plano 06)

En contraste con la Zona Periurbana Sur, la delimitación del Polígono de Actuación corresponde a una superficie de 1,766 hectáreas aproximadamente, equivalente al 12% de la superficie establecida en el Plan como Urbanizable. (Ver figura 11 y/o Ver Plano 19)

Sin embargo de dicha superficie se advierte que solo el 37% se encuentra sin urbanizar, lo que equivale a una superficie de 665 hectáreas distribuidas dentro del Polígono con una dosificación diversa de zonificaciones secundarias (Ver Plano 21)

De las reservas sin desarrollar, se identifica que solo el 14% de la superficie sin urbanizar dentro del Polígono tiene un potencial urbano para construir como fraccionamientos habitacionales (Ver Plano 22) mediante la zonificación secundaria H, Habitacional y SH, Mixto; Servicios y Habitacional, y en contraste con la Zona Periurbana Sur equivale solamente a un 2.6% de suelo susceptible o con potencial para albergar viviendas. (Ver figura 12).

Figura 11.- Polígono de Actuación dentro del centro de población.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDUS, fotografía de Google Earth, 2019.

Figura 12.- Zonificación secundaria Habitacional y Servicios y Habitacional.

Fuente: Elaboración propia con datos del PDUS, fotografía cortesía de Google Earth, 2019.

Dentro del PA se cuantificaron 33 fraccionamientos y/o colonias con 35,827 viviendas construidas, esto en base a El Diagnóstico y referente al fenómeno de vivienda deshabitada el 13% se encuentra deshabitada dentro del PA, dicho porcentaje equivale a 4,797 viviendas deshabitadas. (Ver Plano 16) Y en comparación del total de las viviendas deshabitadas dentro de la Zona Periurbana Sur Oriente corresponde al 19% las que se localizan dentro del PA. (Ver Tabla 02)

Tabla 02.- Comparativo de vivienda deshabitada en Zona Periurbana Sur y Polígono de Actuación.

Zona	Superficie (hectáreas)	Viviendas Habitadas	Viviendas Deshabitadas	Total viviendas
Zona Periurbana Sur	15,337	116,880	24,818	141,698
Polígono de Actuación	1,766	31,030	4,797	35,827

Fuente: Elaboración propia con datos del levantamiento realizado por el IMIP, 2017.

Cabe señalar que dentro del Polígono se identifican diversas reservas municipales con destino de Equipamiento, éstos derivados de la donación de fraccionamientos habitacionales se identifican 12 predios municipales dentro del Polígono con una superficie en total de 60,291.03 m² y fuera del Polígono, pero localizados en las colindancias del límite establecido, corresponde a tres predios municipales con una superficie total de 20,366.07 m². Lo cual equivale a más de 8 hectáreas ubicadas en el Polígono y su contexto inmediato mismos que se encuentran baldíos sin urbanizar. Cabe señalar que algunas de las reservas municipales mencionadas tienen asignada la zonificación secundaria de Habitacional, sin embargo corresponden para giros de Equipamiento. (Ver Plano 23)

De igual forma, dentro del PA, se advierte una reserva municipal que no se deriva de donación de fraccionamiento, sino corresponde a una fracción del Lote A-2 de Lote Bravo con una superficie aproximada de 81,565 m², dicha reserva colinda con el CBTIS 270.

Otro punto a considerar en la delimitación del Polígono es la estrategia que la administración municipal a través del DIF Municipal (Desarrollo Integral de la Familia) y el Instituto Municipal de las Mujeres (IMM) están trabajando de manera paralela en distintos proyectos para implementar en la Zona Sur Oriente con el objetivo de llevar a cabo una intervención comunitaria y mitigar. Una de las propuestas del DIF consiste en abrir un Centro de Atención Integral para las familias del sur oriente. De igual forma el IMM se encuentra liderando la elaboración de una política pública en la misma zona coordinando a las dependencias municipales competentes para llevar programas sociales así como de mantenimiento a la zona.

Se identifica que el Polígono de Actuación tiene traslapes con los polígonos de intervención comunitaria los cuales se ubican en los extremos del Polígono de Actuación, por lo tanto deberán de implementarse ambas estrategias (consolidación urbana e intervención comunitaria) de forma paralela. (Ver Plano 20)

V. NORMATIVIDAD

El presente instrumento de planeación tendrá como regulación urbana dentro de los límites de **“EL POLÍGONO”**, los instrumentos vigentes como son El Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua, Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (Anexo del PDUS), Atlas de Riesgos Naturales y Atlas de Riesgos Antropogénicos, Ciudad Juárez Chihuahua y demás normas urbanas vigentes, así como normatividad complementaria consistente en el Estudio Hidrológico e Hidráulico en la Zona en la Zona Norte y Sur de la Cuenca de El Barreal en Ciudad Juárez, Chihuahua; de igual forma la normatividad complementaria contenida en este instrumento.

Los predios no desarrollados o subutilizados, comprendidos dentro de EL POLÍGONO (Ver figura 12), que pretendan realizar acciones urbanas se estarán además de lo señalado en los instrumentos referidos en el párrafo que antecede a la siguiente normatividad:

DISPOSICIONES GENERALES:

Todos los predios comprendidos dentro de EL POLÍGONO, deberán atender y respetar los lineamientos planteados en:

- El Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población Juárez.
- Atlas de Riesgos Naturales y Atlas de Riesgos Antropogénicos, Ciudad Juárez Chihuahua.
- Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (Anexo del PDUS)
- Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

De igual forma deberán de atender las conclusiones y recomendaciones del Estudio Hidrológico e Hidráulico en la Zona Norte y Sur de la Cuenca de El Barreal en Ciudad Juárez, Chihuahua (EL ESTUDIO).

Como normatividad complementaria, el nuevo desarrollo en predios baldíos y subutilizados deberán de estarse y atender los siguientes lineamientos:

- Se prohíbe la construcción de vivienda nueva, dentro de la zona identificada como Periurbana Sur Oriente, que se encuentre fuera de este Polígono de Actuación.

Hasta en tanto se cuente con los estudios respectivos que sustenten su viabilidad, garantizando que no generarán dispersión, y déficit en infraestructura y servicios.

- No podrán autorizarse modificaciones de uso de suelo que aumenten la densidad habitacional a un predio, o modifiquen una zonificación para aumentar el área habitacional, sin importar el nivel de densidad. Salvo que se trate de redistribución de zonificación, siempre garantizando que el área habitacional no aumente.
- Todo predio que cuente con una zonificación secundaria de Servicios y y Habitacional (SH, SHp y SHp1) tendrá una dosificación de uso mínimo de servicios 70% y un uso máximo de habitacional de 30% (70/30) y deberá atender la normatividad que para tal uso determina el PDUS. En un mismo predio, el porcentaje de área habitacional solo podrá desarrollarse cuando se haya iniciado el proceso de urbanización del área de servicios o se encuentre consolidada. Salvo que la cobertura de los mismos en la zona en la que se ubica, esté de acuerdo a los radios señalados en la normatividad aplicable para proporcionarle los tres principales satisfactores señalados en el estudio, en dicho caso el promotor deberá de presentar el estudio específico que garantice la cobertura de satisfactores, especialmente el de servicios.
- Toda modificación a la zonificación habitacional por cualquier otra zonificación secundaria, se hará por proceso simplificado de impacto "A", siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad, o se encuentre dentro de los giros de impacto significativo a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado.
- Se autoriza la Transferencia de Potencial Urbano a que se refieren los párrafos segundo y tercero del Artículo 92 del PDUS, y siempre deberá de aplicarse a la disminución del déficit de infraestructura y equipamiento de la zona identificada como Periurbana (Sur Oriente), y principalmente dentro de EL POLÍGONO.
- El polígono de actuación podrá presentar modificaciones, si se cuenta con información complementaria que permita generar nuevos escenarios de consolidación.
- Las autorizaciones del H. Ayuntamiento para un nuevo fraccionamiento, dentro de la Zona Periurbana Sur Oriente, que a la fecha no se hubieren ejecutado o elevado a escritura pública, como lo establece el Artículo 124 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado (1995), así como la vigente en su numeral 79 fracción IV. Para iniciar cualquier proceso de urbanización, deberán de ratificar su aprobación ante el H. Ayuntamiento, debiendo de garantizar las condiciones que establece la normatividad vigente para un nuevo desarrollo. Debiendo prevalecer los principios

a que se refiere el artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

De igual manera se considera como Normatividad complementaria que deberán de cumplir los predios donde se pretenda ejecutar una acción urbana de fraccionamiento habitacional (cualquier modalidad o régimen de propiedad) (Ver Plano 24), la siguiente:

Área No. 1.

Este predio se encuentra localizado en la parte Sur Poniente de EL POLÍGONO, dentro de un área identificada como Punta del Este, el cual desde el año 2007 cuenta con proyecto de lotificación autorizado por el H. Ayuntamiento, para referencia de ubicación ver Plano 25; previo a iniciar su construcción, deberán de cumplir con:

- A.** Opinión y/o Factibilidad, de la Secretaria de Educación y Deporte del Gobierno del Estado (Condicionada o no) y/o la instancia federal competente, de que se cuenta con la viabilidad de dotar a los futuros residentes del desarrollo, con cobertura educativa básica (preescolar, primaria y secundaria).
- B.** Opinión y/o Factibilidad, de la Dirección de Transporte dependiente de la Secretaria General de Gobierno del Estado (Condicionada o no), de que se cuenta con la viabilidad de cobertura en transporte a los futuros residentes del desarrollo.
- C.** Cubrir infraestructura pluvial, de conformidad con el acuerdo de Cabildo y con las previsiones contenidas en EL ESTUDIO, garantizando las obras de captación con una capacidad para un TR 25, y las obras de conducción con una capacidad para un TR 100.
- D.** Cumplir con todas las obligaciones y lineamientos que se le hayan requerido en el Acuerdo de Cabildo mediante oficio CR/017/2007 de fecha 22 de febrero de 2007.

Áreas No. 2 y 3.

Los Predios baldíos y subutilizados, comprendidos dentro de las áreas 2 y 3, se ubican al Norte y Sur de la Av. Talamás Camandari, respectivamente, dentro del área 2 se identifica una reserva municipal con zonificación habitacional. Ambas áreas aunque se encuentran dentro de la cuenca identificada como El Barreal, están en área identificada como de No Inundación, para referencia de ubicación ver Plano 26; previo a iniciar su urbanización, deberán de cumplir con:

- A.** Opinión y/o Factibilidad, de la Secretaria de Educación y Deporte del Gobierno del Estado (Condicionada o no) y/o la instancia federal competente, de que se

cuenta con la viabilidad de dotar a los futuros residentes del desarrollo, con cobertura educativa básica (preescolar, primaria y secundaria).

- B.** Opinión y/o Factibilidad, de la Dirección de Transporte dependiente de la Secretaría General de Gobierno del Estado (Condicionada o no), de que se cuenta con la viabilidad de cobertura en transporte a los futuros residentes del desarrollo.
- C.** Cubrir infraestructura pluvial, de acuerdo con las previsiones contenidas en EL ESTUDIO, garantizando la captación e infiltración para un periodo TR-25 e Infraestructura de conducción a 100 años.

La Propiedad Municipal que se encuentra dentro de este polígono, para su desarrollo en vivienda, previa cualquier disposición o posesión que se haga del mismo, deberá de cumplir con todos los lineamientos que para un nuevo fraccionamiento le señala la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado, el PDUS y demás normatividad urbana vigente.

Áreas No. 4, 5 y 6.

Los Predios baldíos y subutilizados, comprendidos dentro de las áreas 4, 5 y 6, que se ubican al Norte de la Av. Talamás Camandari, para referencia de ubicación ver Plano 27; previo a iniciar su urbanización, deberán de cumplir con:

- A.** Opinión y/o Factibilidad, de la Secretaría de Educación y Deporte del Gobierno del Estado (Condicionada o no) y/o la instancia federal competente, de que se cuenta con la viabilidad de dotar a los futuros residentes del desarrollo, con cobertura educativa básica (preescolar, primaria y secundaria).
- B.** Opinión y/o Factibilidad, de la Dirección de Transporte dependiente de la Secretaría General de Gobierno del Estado (Condicionada o no), de que se cuenta con la viabilidad de cobertura en transporte a los futuros residentes del desarrollo.
- C.** Cubrir infraestructura pluvial, de acuerdo al Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (Anexo del PDUS).

Área No. 7.

Los Predios baldíos y subutilizados, comprendidos dentro del área 7, ubicada al Norte del Plan Parcial Oriente XXI, a la altura de la Av. Santiago Troncoso para referencia de ubicación ver Plano 28; previo a iniciar su urbanización, deberán de cumplir con:

- A.** Opinión y/o Factibilidad, de la Secretaría de Educación y Deporte del Gobierno del Estado (Condicionada o no) y/o la instancia federal competente, de que se cuenta con la viabilidad de dotar a los futuros residentes del desarrollo, con cobertura educativa básica (preescolar, primaria y secundaria).

- B.** Opinión y/o Factibilidad, de la Dirección de Transporte dependiente de la Secretaría General de Gobierno del Estado (Condicionada o no), de que se cuenta con la viabilidad de cobertura en transporte a los futuros residentes del desarrollo.
- C.** Cubrir infraestructura pluvial, de acuerdo al Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (Anexo del PDUS).
- D.** La reserva con autorización de fraccionamiento "Urbi Villa Bonita Etapa V a la IX", deberá de dar cumplimiento a los alcances del Acuerdo de Cabildo mediante oficio número CR/058/2009 de fecha 08 de octubre de 2009, además de tramitar las constancias a que se refieren los incisos A y B de este apartado.
- E.** Para efectos de que los predios baldíos con zonificación habitacional puedan ser urbanizados, deberá de contarse con la certidumbre de la recuperación de la obra negra habitacional identificada dentro del fraccionamiento "Urbi Villa Bonita Etapa V a la IX". Lo anterior para garantizar que no se generará un déficit mayor en la zona.

VI. REFERENCIAS

IMIP, "*PDUS Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el centro de población de Cd. Juárez, Chihuahua*". 2016. México.

UACJ. "*Estudio Hidrológico e Hidráulico en la Zona Norte y Sur de la Cuenca de El Barreal en Ciudad Juárez, Chihuahua*". 2017.

IMIP. "*Atlas de Riesgos Naturales y Atlas de Riesgos Antropogénicos, Cd. Juárez, Chihuahua*". 2016. México.

IMIP. "*2018 Diagnóstico de la Zona Periurbana, de Ciudad Juárez Chihuahua*". 2018. México.

SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN y USAID. "*Guía para el diseño de espacios públicos seguros*". 2015, México.

BANCO MUNDIAL. "*Espacios Urbanos Seguros, Recomendaciones de diseño y gestión comunitaria para la obtención de espacios urbanos seguros*". Segunda Edición. 2010. Chile.

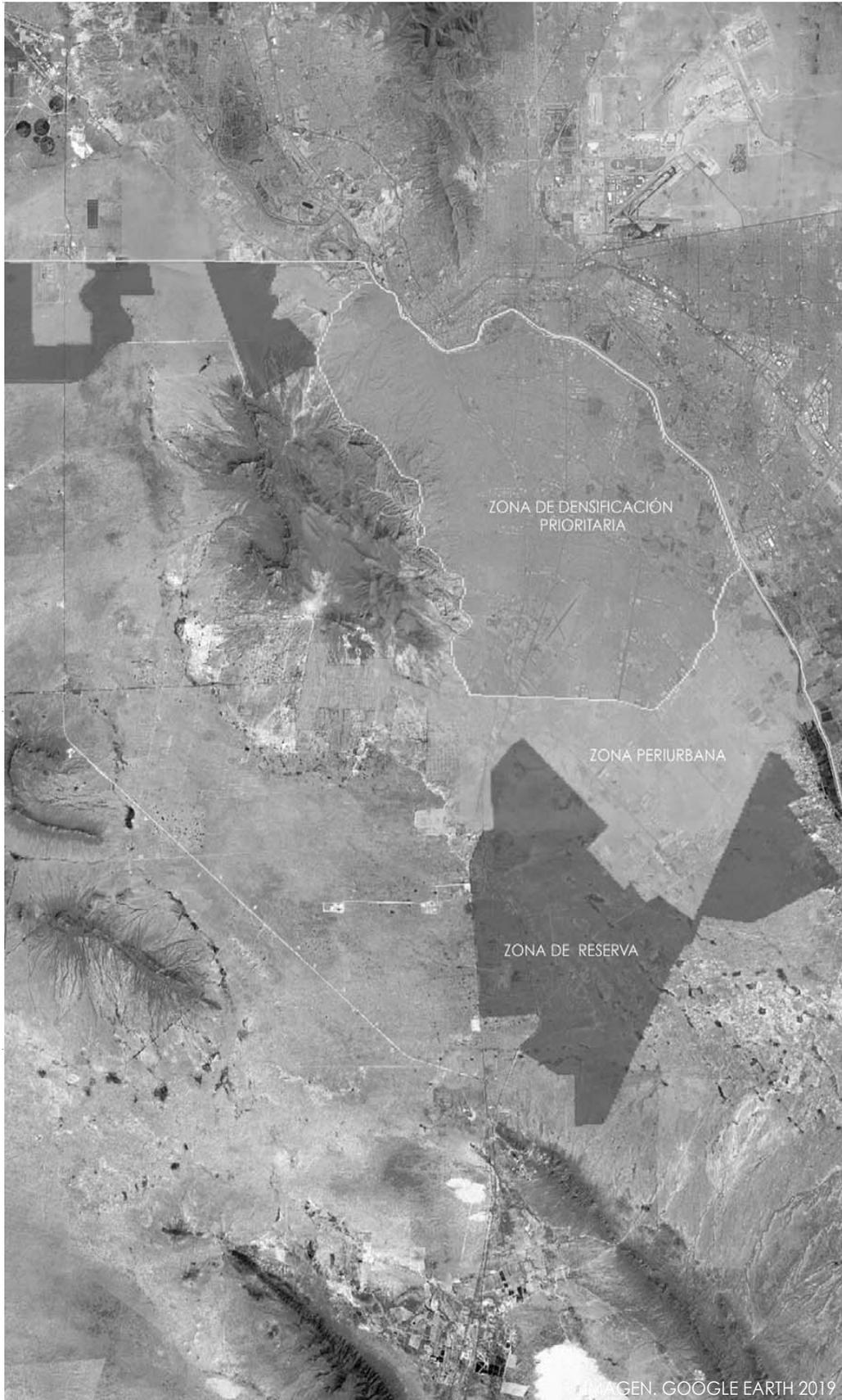
VII. ANEXOS

Estudio del Barreal. *“Estudio Hidrológico e Hidráulico en la Zona Norte y Sur de la Cuenca de El Barreal en Ciudad Juárez, Chihuahua”*. UACJ. 2017. México.

Diagnóstico del IMIP. *“2018 Diagnóstico de la Zona Periurbana, de Ciudad Juárez Chihuahua”*. IMIP. 2018. México.

VIII. PLANOS

ZONA PERIURBANA



TEMÁTICA

-  ZONA DE DENSIFICACIÓN PRIORITARIA
-  ZONA PERIURBANA
-  ZONA DE RESERVA

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

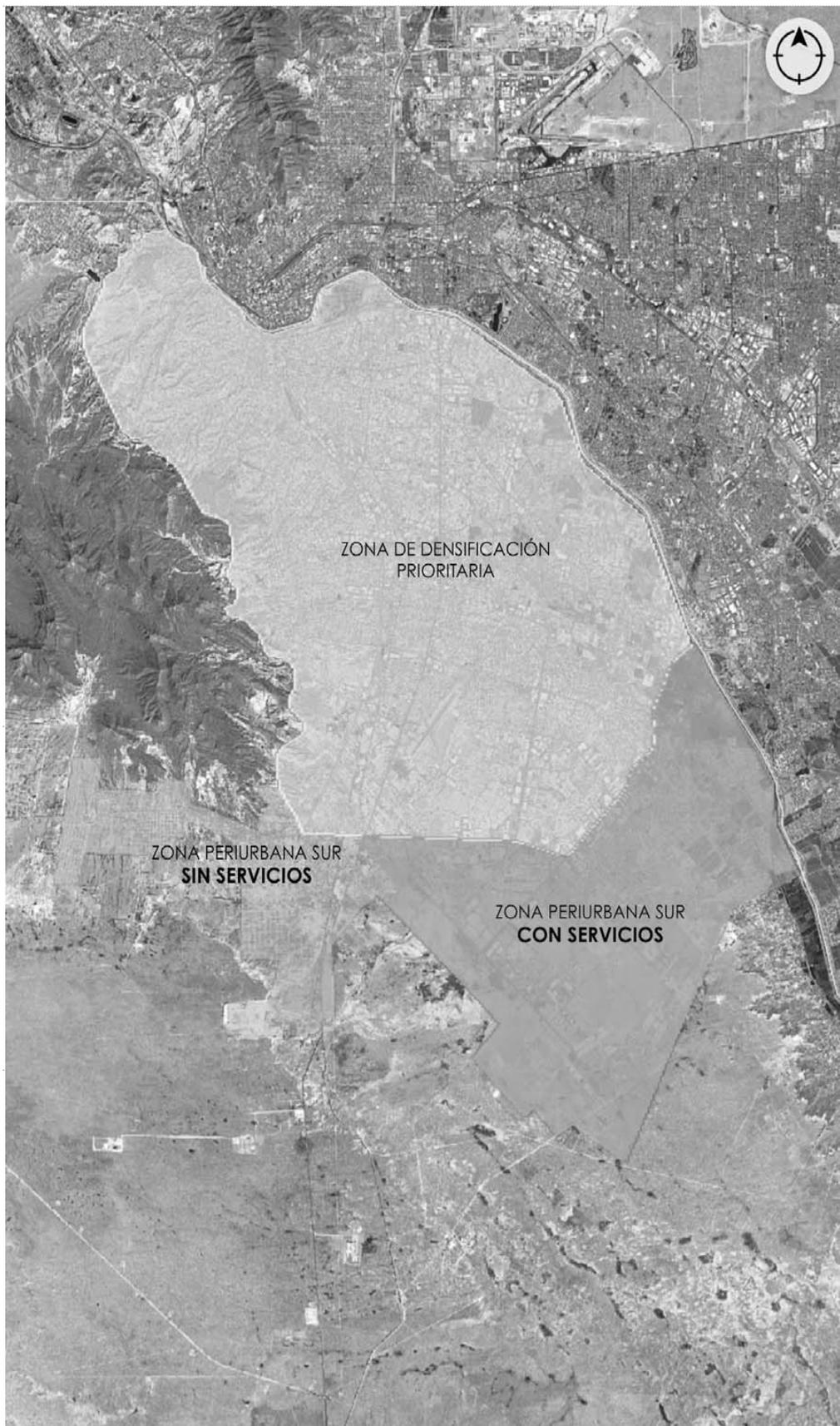
IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

ZONA PERIURBANA SUR



TEMÁTICA

-  ZONA PERIURBANA SUR SIN SERVICIOS
-  ZONA PERIURBANA SUR CON SERVICIOS

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



ZONA DE ESTUDIO DEL DIAGNÓSTICO DEL IMIP



TEMÁTICA

 POLÍGONO ESTUDIO IMIP

DESCRIPCIÓN

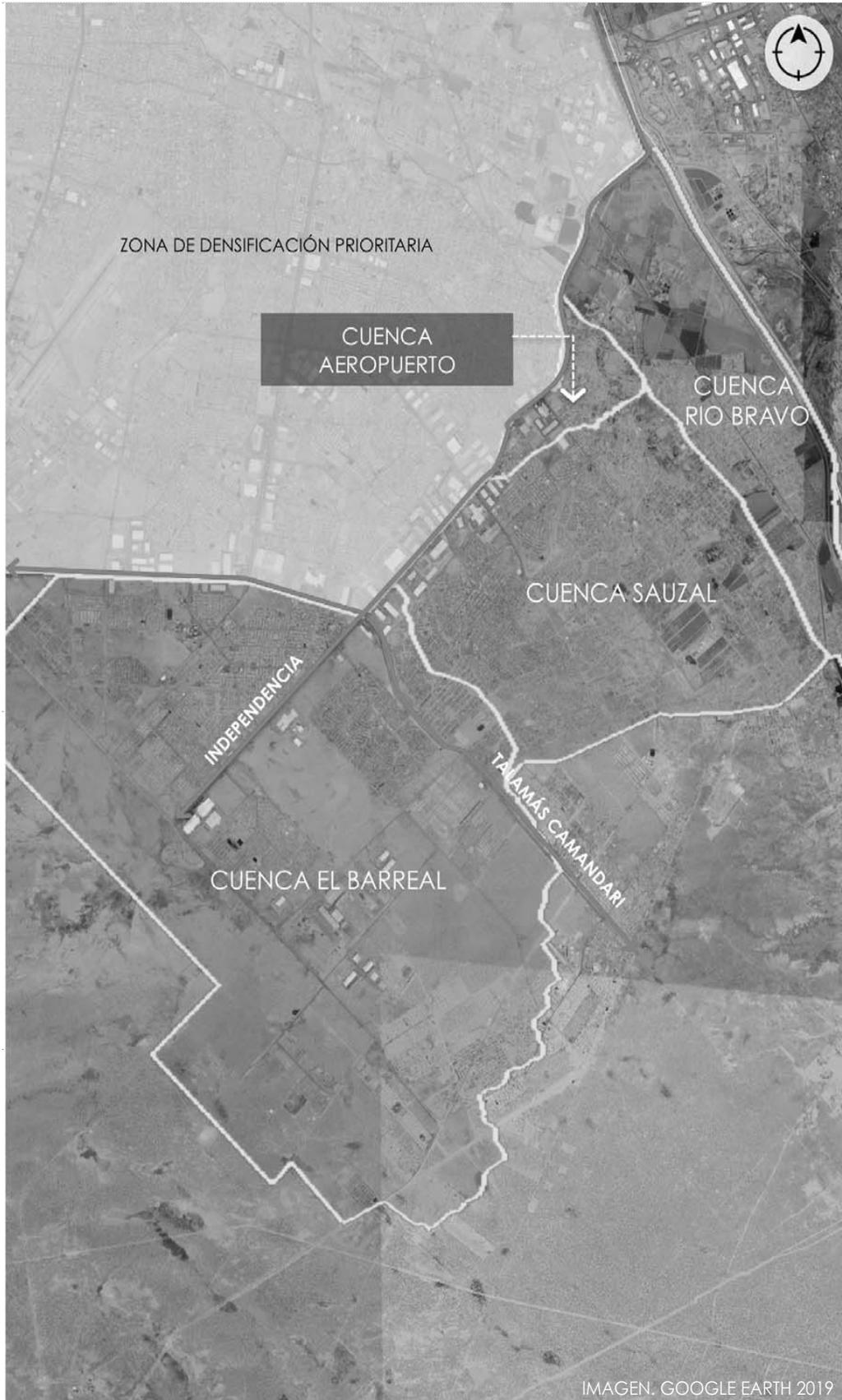
ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



CUENCAS HIDROLÓGICAS



TEMÁTICA

■ CUENCAS HIDROLÓGICAS

— VIAJAD DE ACCESO CONTROLADO

DESCRIPCIÓN

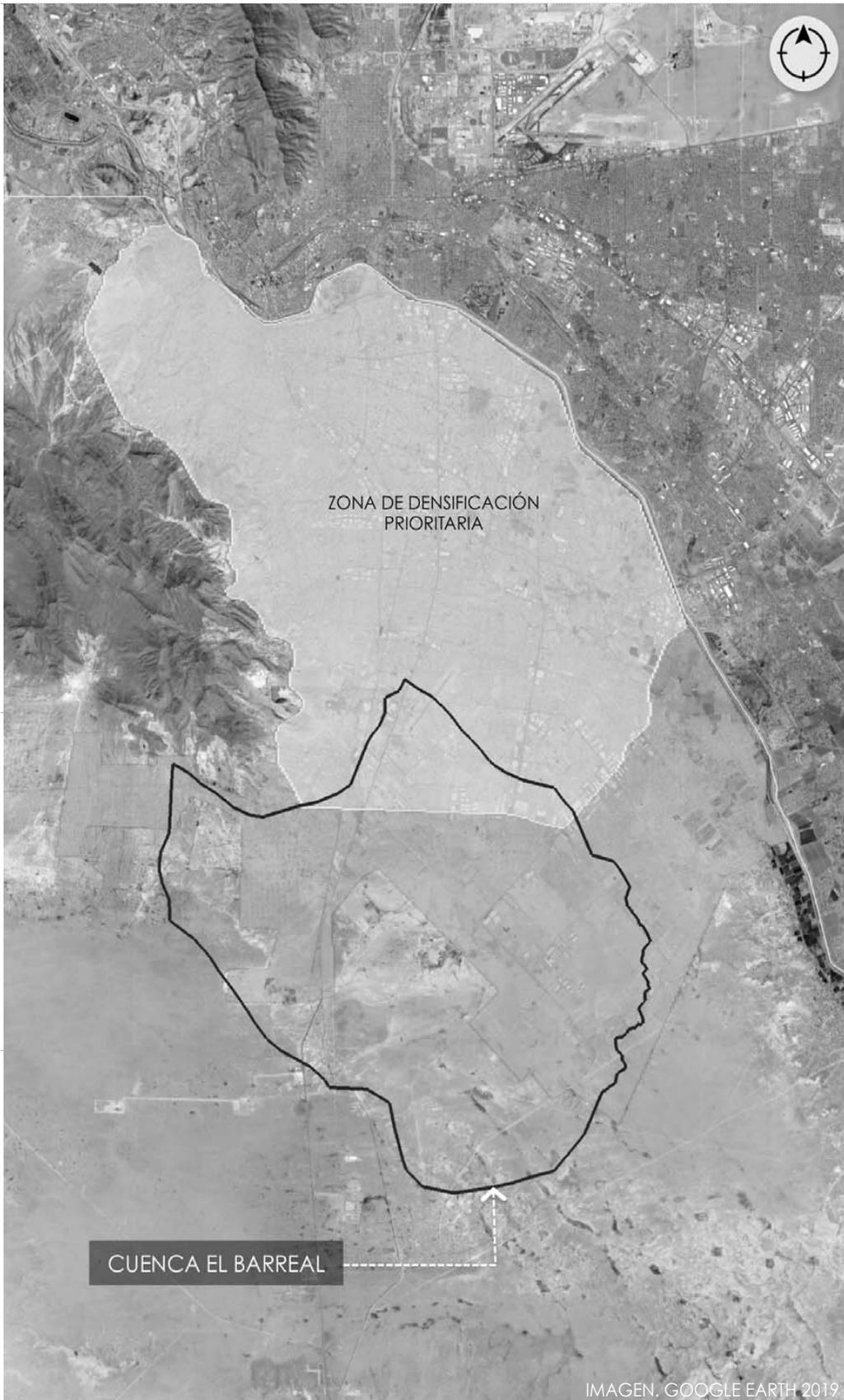
ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



CUENCA EL BARREAL Y ZONA PERIURBANA SUR



TEMÁTICA

-  ZONA PERIURBANA SUR
-  CUENCA EL BARREAL

DESCRIPCIÓN

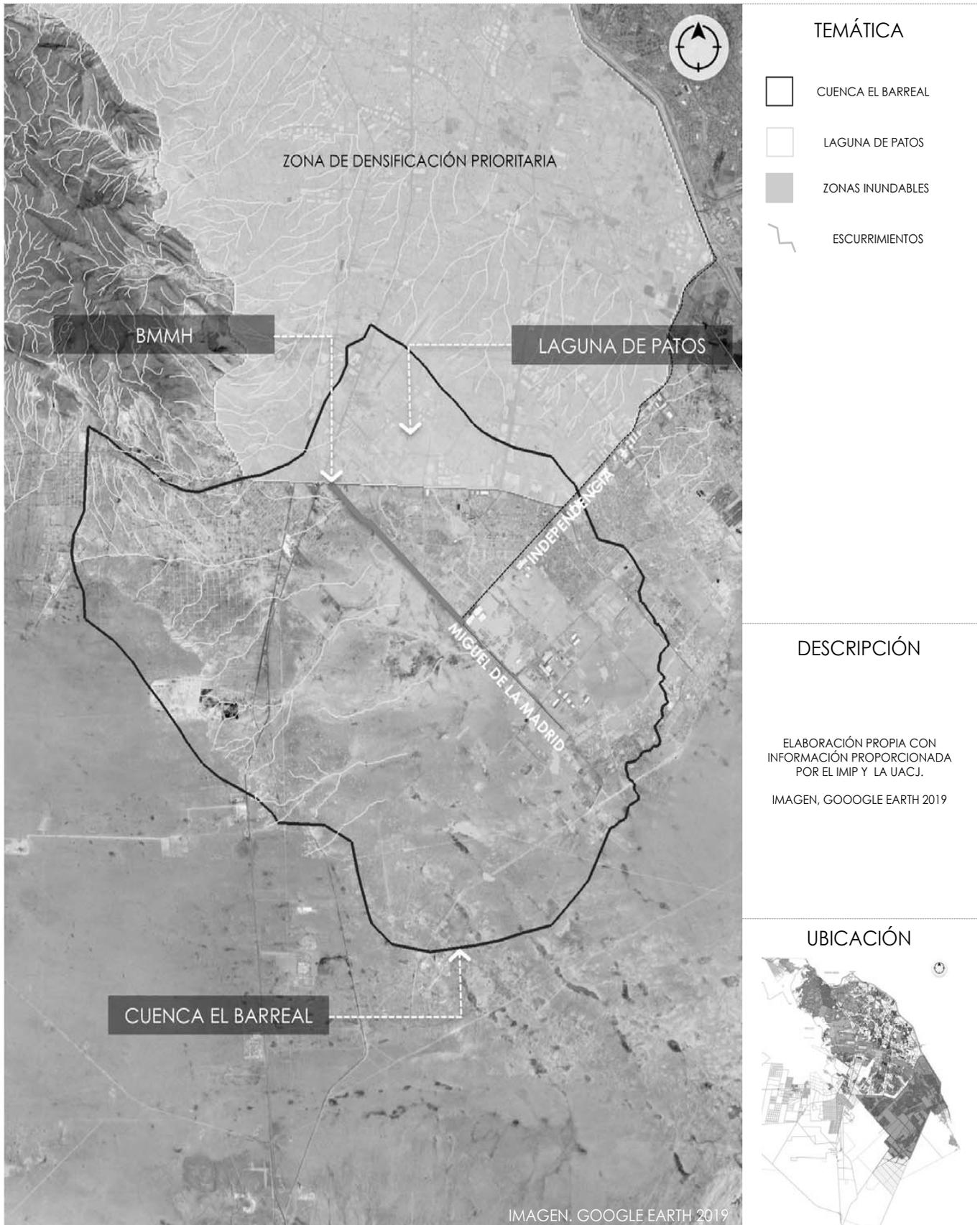
ELABORACIÓN PROPIA CON
INFORMACIÓN PROPORCIONADA
POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS



EJES

TEMÁTICA

VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



CONEXIONES NORTE-SUR



TEMÁTICA

- VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO
- · - · - VIALIDAD PRIMARIA
- · - · - VIALIDAD SECUNDARIA
- - - - VIALIDAD REGIONAL

DESCRIPCIÓN

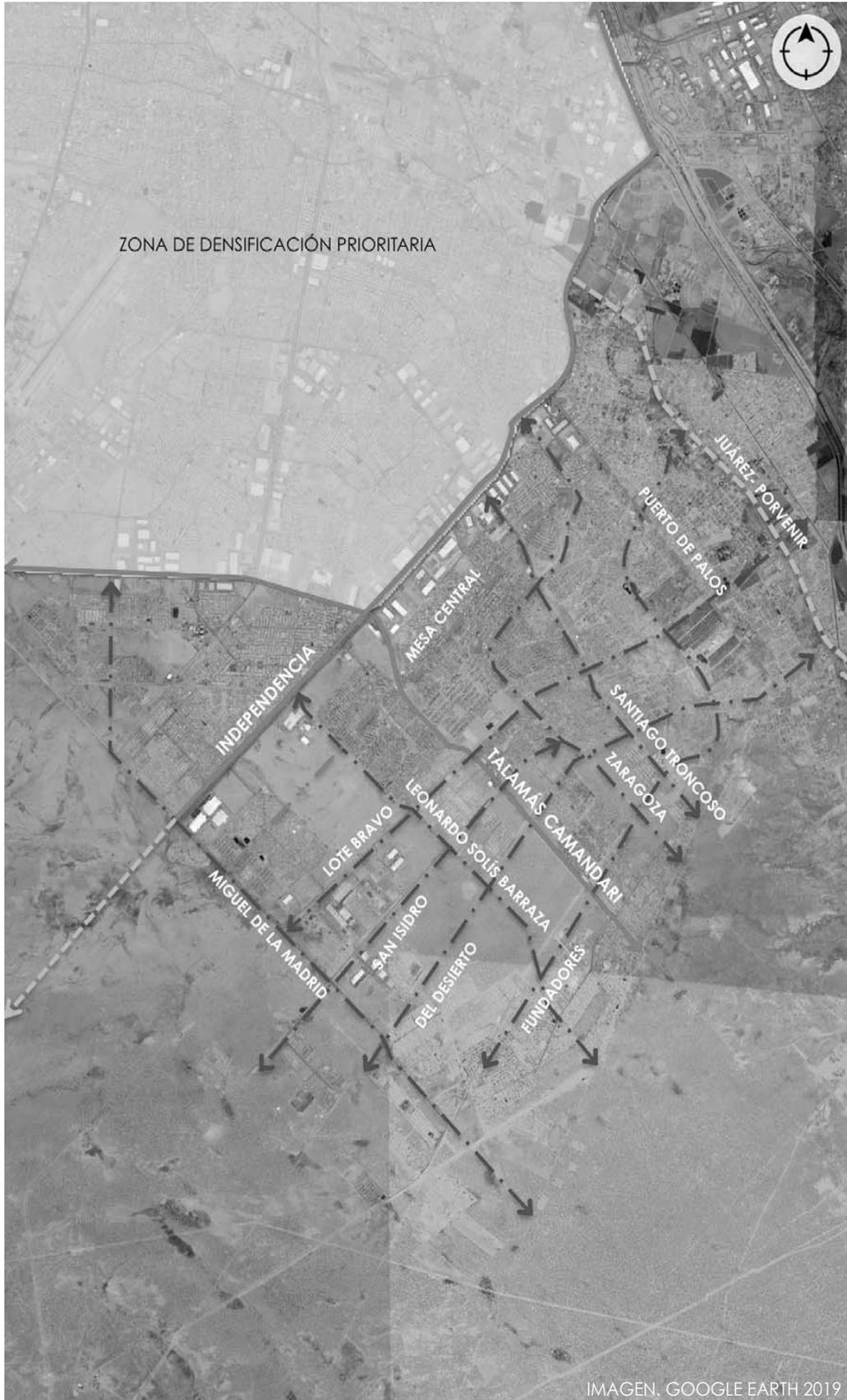
ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



CONEXIONES ORIENTE-PONIENTE



TEMÁTICA

- VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO
- · - · VIALIDAD PRIMARIA
- · - · VIALIDAD SECUNDARIA
- · - · VIALIDAD REGIONAL

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN DE ESCUELAS



TEMÁTICA

-  PREESCOLAR
-  PRIMARIA
-  SECUNDARIA
-  VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO

DESCRIPCIÓN

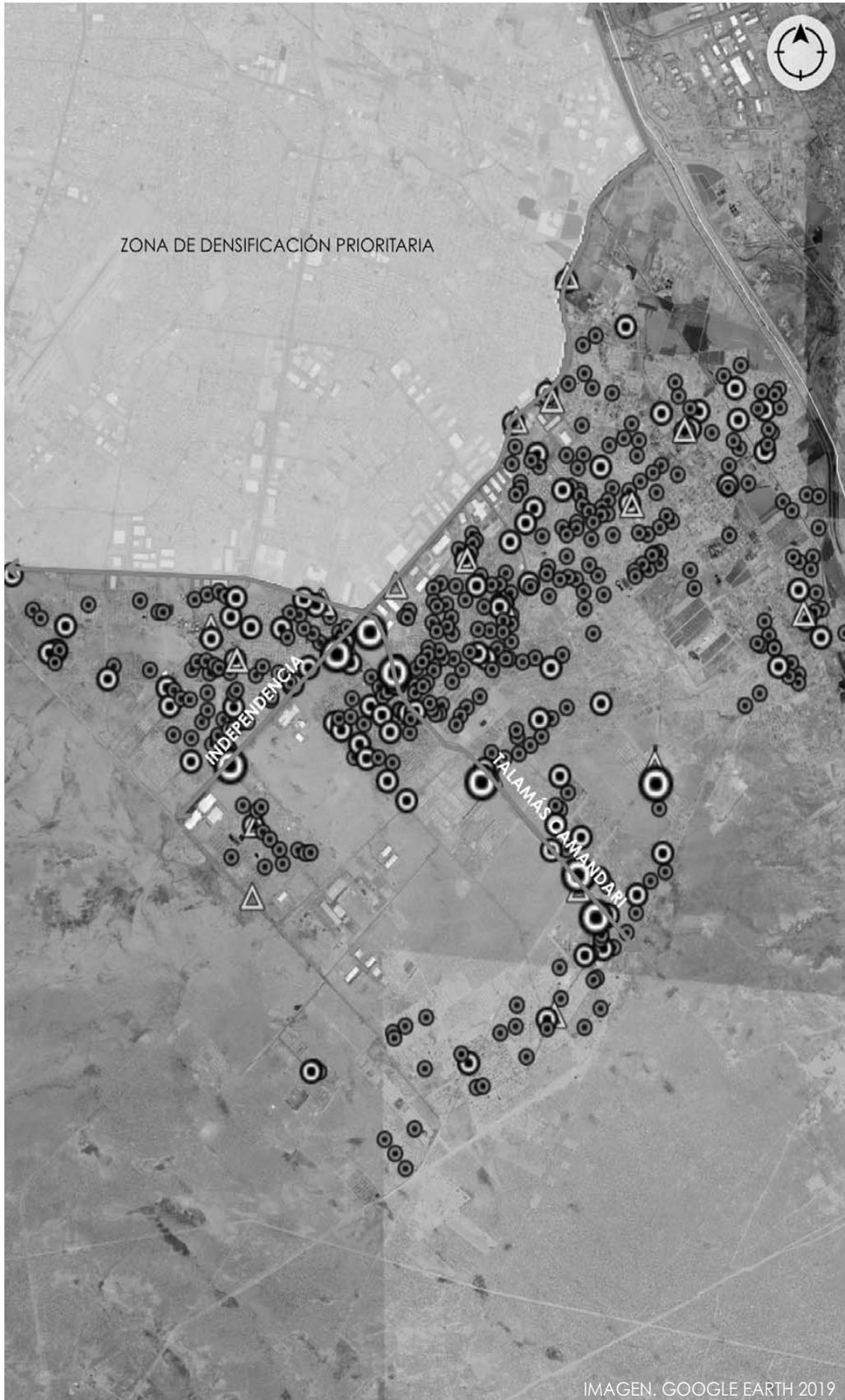
ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



UBICACIÓN DE COMERCIOS



TEMÁTICA

-  ABARROTES
-  AUTOSERVICIOS
-  SUPERMERCADOS
-  GASOLINERAS
-  VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



COBERTURA TRANSPORTE PÚBLICO



TEMÁTICA

-  ZONA DE COBERTURA
-  VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO
-  VIALIDAD PRIMARIA
-  VIALIDAD SECUNDARIA
-  VIALIDAD REGIONAL

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN. GOOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



EQUIPAMIENTOS DE MAYOR ESCALA



TEMÁTICA

-  INVERSIÓN PÚBLICA
-  EQUIPAMIENTOS
-  VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO
-  VIALIDAD PRIMARIA
-  VIALIDAD SECUNDARIA
-  VIALIDAD REGIONAL
-  PROLONGACIÓN DE LA RUTA TRONCAL

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



COBERTURA TRES SATISFACTORES



TEMÁTICA

-  INVERSIÓN PÚBLICA
-  EQUIPAMIENTOS
-  ZONA DE COBERTURA
-  VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO
-  VIALIDAD PRIMARIA
-  VIALIDAD SECUNDARIA
-  VIALIDAD REGIONAL

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

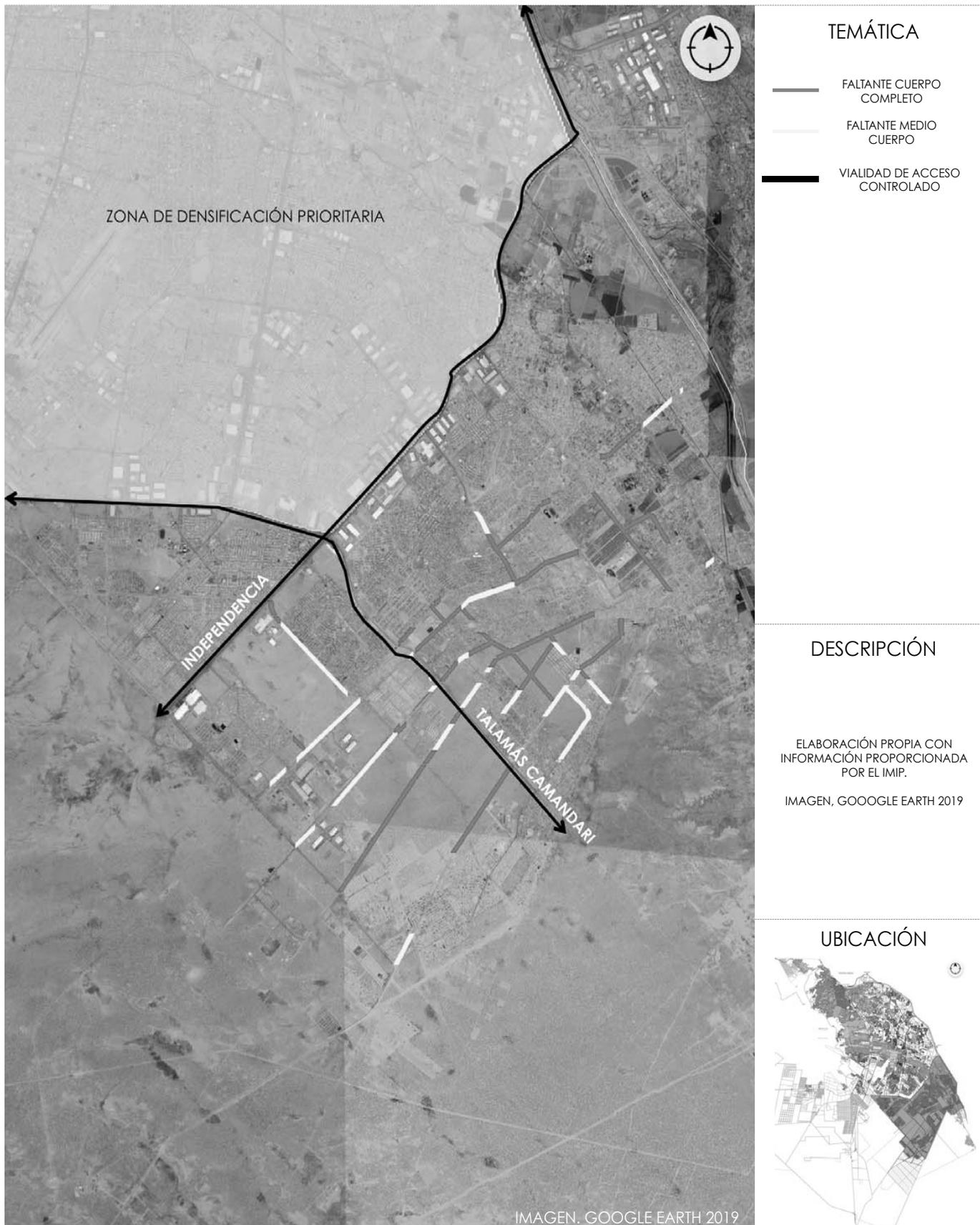
IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

VIALIDADES SIN PAVIMENTAR



VIVIENDA DESHABITADA



TEMÁTICA

-  INVERSIÓN PÚBLICA
-  EQUIPAMIENTOS
-  ZONA DE COBERTURA
-  VIVIENDA DESHABITADA
-  VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO
-  VIALIDAD PRIMARIA
-  VIALIDAD SECUNDARIA
-  VIALIDAD REGIONAL

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



POLÍGONO DE ACTUACIÓN



TEMÁTICA

-  INVERSIÓN PÚBLICA
-  EQUIPAMIENTOS
-  ZONA DE COBERTURA
-  VIVIENDA DESHABITADA
-  POLÍGONO DE ACTUACIÓN

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



POLÍGONO DE ACTUACIÓN



TEMÁTICA

-  VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO
-  VIALIDAD PRIMARIA
-  VIALIDAD SECUNDARIA

DESCRIPCIÓN

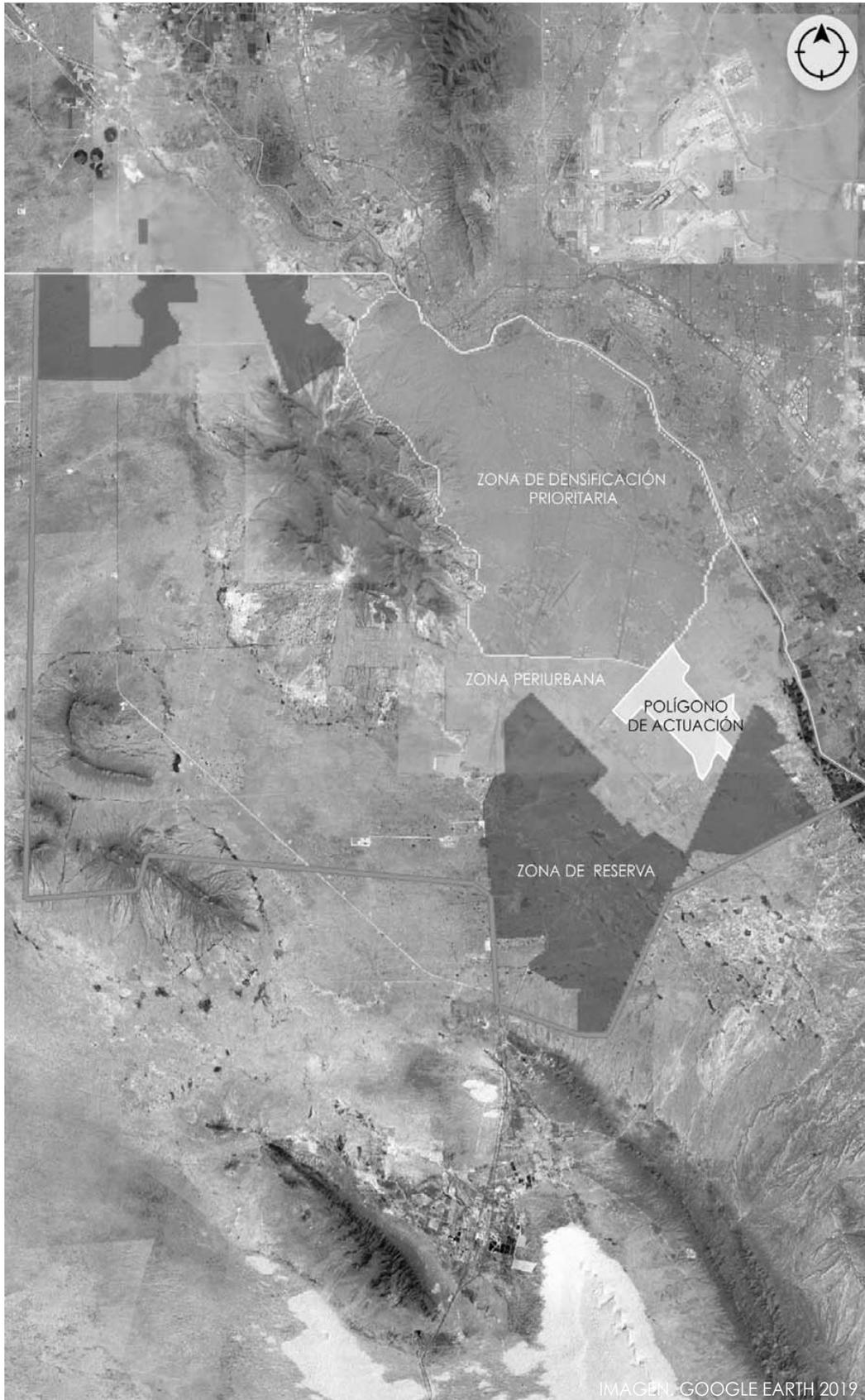
ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



POLÍGONO DE ACTUACIÓN VS CIUDAD



TEMÁTICA

- ZONA DE DENSIFICACIÓN PRIORITARIA
- ZONA PERIURBANA
- ZONA DE RESERVA
- LÍMITE DEL CENTRO DE POBLACIÓN

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN SOCIAL



TEMÁTICA

-  VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO
-  POLÍGONO DE INTERVENCIÓN SOCIAL

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.
IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



ZONIFICACIÓN SECUNDARIA



TEMÁTICA

-  HABITACIONAL (HEp1)
-  SH
-  SE
-  SU - CD
-  SG
-  I - IP
-  EQUIPAMIENTO
-  VALIDAD DE ACCESO CONTROLADO

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



ZONIFICACIÓN SECUNDARIA H Y SH



TEMÁTICA

-  HABITACIONAL
-  SERVICIOS Y HABITACIONAL
-  VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



PREDIOS MUNICIPALES



TEMÁTICA

-  PREDIOS MUNICIPALES
-  VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.
IMAGEN, GOOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



ÁREAS NORMATIVAS



TEMÁTICA

- ÁREAS NORMATIVAS
- VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



ÁREA NORMATIVA 1



TEMÁTICA

- ÁREAS NORMATIVAS
- ▬ VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



ÁREAS NORMATIVAS 2 Y 3



TEMÁTICA

- ÁREAS NORMATIVAS
- VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.
IMAGEN, GOOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



ÁREAS NORMATIVAS 4, 5 Y 6



TEMÁTICA

- ÁREAS NORMATIVAS
- VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



ÁREA NORMATIVA 7



TEMÁTICA

- ÁREAS NORMATIVAS
- ▬ VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO

DESCRIPCIÓN

ELABORACIÓN PROPIA CON INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL IMIP.

IMAGEN, GOOOGLE EARTH 2019

UBICACIÓN



SIN TEXTO