

*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 06 de abril de 2019.

No. 28

Folleto Anexo

ACUERDO N° 113/2019

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
CATANIA RESIDENCIAL**

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 113/2019

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veintiocho de noviembre del año dos mil dieciocho, mediante el cual se autorizó el estudio de planeación urbana denominado "**Catania Residencial**", en un predio ubicado en las parcelas 157 y 158, Z-1, P3/7, del Ejido Nombre de Dios, localizado al noreste de la ciudad de Chihuahua, en el Callejón de la Galera No. 5901, colindante a la colonia Quintas Carolinas, con superficie de 25,074.05 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Servicios y Comercio a Habitacional H45+.

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 diecinueve días del mes de marzo 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. SERGIO CÉSAR ALEJANDRO JÁUREGUI ROBLES. Rúbrica.

LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:

QUE EN SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO VERIFICADA CON FECHA 28 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2018, DENTRO DEL PUNTO NÚMERO ONCE DEL ORDEN DEL DÍA, A LA LETRA SE ASIENTA LO SIGUIENTE:

PARA DESAHOJAR ESTE PUNTO, EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LICENCIADO CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO, OTORGA EL USO DE LA PALABRA A LA REGIDORA ADRIANA DIAZ NEGRETE, 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 ING. JOSÉ DE JESÚS MARROQUÍN PÉREZ, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA MAPERJ S.A DE C.V., POR MEDIO DEL CUAL SOLICITA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CATANIA RESIDENCIAL". AL CONCLUIR LA LECTURA DEL DICTAMEN, ES SOMETIDO A VOTACIÓN 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; 15, 35, 71 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 ING. JOSÉ DE JESÚS MARROQUÍN PÉREZ, DIRECTOR GENERAL DE INGENIERÍA MAPERJ, S.A. DE C.V.

SEGUNDO. POR EL QUE SOLICITA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO, CATANIA RESIDENCIAL, EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, EN UN PREDIO UBICADO EN LAS PARCELAS 157 Y 158, Z-1, P3/7, DEL EJIDO NOMBRE DE DIOS, LOCALIZADO AL NORESTE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, EN EL CALLEJÓN DE LA GALERA NO. 5901, COLINDANTE A LA COLONIA QUINTAS CAROLINAS, CON SUPERFICIE DE 25,074.05 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE SERVICIOS Y COMERCIO A HABITACIONAL H45+.

COMERCIO Y SERVICIOS: ZONAS QUE PRESENTARÁN ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO Y SERVICIOS NECESARIOS PARA LAS ZONAS HABITACIONALES DEL CONTEXTO. SE PRESENTARÁN PREPONDERANTEMENTE COLINDANTE CON VIALIDADES REGIONALES, DE PRIMER ORDEN, PRIMARIAS Y EN CORREDORES ESTRATÉGICOS, NO DEBERÁN VERSE INTERRUMPIDOS POR GIROS INCOMPATIBLES.

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DICTAMEN TÉCNICO EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MEDIANTE OFICIO NO. 052/2018, DE FECHA 18 DE OCTUBRE DEL AÑO 2018, QUE SUSTENTA EL PRESENTE ACUERDO Y EL DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN LA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA, VERIFICADA EL DÍA 11 DE OCTUBRE DEL AÑO 2018, DONDE DICHO CUERPO COLEGIADO CONSIDERÓ COMO PROCEDENTE EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN POR UNANIMIDAD.

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 54 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO.

SE AUTORIZA Y FIRMA LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.

EL SECRETARIO

LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO.



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

Nombre del documento de
planeación:

"CATANIA RESIDENCIAL"

Propietario:

General Ingeniería MAPERJ. S.A. de C.V.

Responsable de Elaboración:

Arq. Alondra Ma. Martínez Ayón

614 1 98 66 74

DRU 037

Ubicación del predio:

En la Calle Monte Potrero (antes
callejón de la Galera) No. 5901, del
Ejido Nombre de Dios de la ciudad de
Chihuahua, Chih., México.

Superficie:

25,074.05 m²

de la suma de las parcelas

157 y 158

CONTENIDO

- 1. INTRODUCCIÓN**-----
- 2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA** -----
 - a. PROCESO DE APROBACIÓN-----
 - b. ÁMBITO FEDERAL-----
 - c. AMBITO ESTATAL-----
- 3. ANTECEDENTES**-----
 - a ALCANCE DEL PLAN: Definición del área de estudio y de aplicación. -----
 - Definición de área de estudio.-----
 - Definición del área de aplicación.-----
 - b. Disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040.-----
- 4. DIAGNÓSTICO** -----
 - a. EL CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA -----
 - b. TENENCIA DE LA TIERRA -----
 - c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD -----
 - d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL-----
 - e. VALORES DEL SUELO -----
 - f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO-----
 - g. MEDIO NATURAL -----
 - Clima-----
 - Geología-----
 - Pendientes topográficas-----
 - Hidrología superficial-----
 - Aguas Subterráneas-----
 - h. MEDIO CONSTRUIDO-----
 - Uso de vivienda-----
 - Uso de comercio y servicios-----

Uso de equipamiento -----

Estructura vial -----

Transporte -----

Infraestructura existente -----

i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD -----

j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO -----

5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS -----

a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2017-2021 -----

b. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2016-2018 -----

c. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA -----

d. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

6. ESTRATEGIA -----

a. Estrategia General -----

b. Políticas de desarrollo -----

c. Zonificación Primaria -----

d. Zonificación secundaria / usos de suelo -----

e. Estructura Urbana -----

f. Infraestructura -----

g. Estrategia de vialidad -----

7. INSTRUMENTACIÓN -----

a. Programación de acciones -----

8. BIBLIOGRAFÍA -----

9. CRÉDITOS -----

1. INTRODUCCIÓN

En el caso que nos ocupa anterior mente se encontraba ocupado por el recinto nocturno Las Arboledas Tecate, ahora es un predio que se encuentra baldío, en una zona urbana al noreste de la ciudad, en la Calle Monte Potrero a escasos 160.00 metros de la vialidad Sacramento C.P. Alonso Baeza López.

Es necesaria la participación de la iniciativa privada para realizar las acciones urbanas cuando un predio urbano no cuenta con el uso de suelo adecuado para construir el fin requerido por el dueño de la tierra, existen esquemas de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, que permiten el cambio de uso de suelo siempre y cuando éste no impacte negativamente en la zona. Estos cambios de uso de suelo son aprobados por medio de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua e IMPLAN.

El uso de suelo establecido en el PDU para el terreno es de Comercio y Servicios, debido a que en el terreno no es compatible con el uso de suelo requerido de vivienda unifamiliar, se presenta la propuesta para el cambio de uso de suelo a habitacional hasta 45 viv/ha y a su vez sería congruente con la densidad del contexto inmediato.

La propuesta se presenta dentro del marco jurídico para justificar el cambio de uso de suelo de un terreno de 25,074.05 m².



Imagen Satelital del predio en estudio.

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

a. PROCESO DE APROBACIÓN

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

El proceso para lograr una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano se encuentra contenido en el artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y en los artículos 24, 25 y 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua. Para la modificación o actualización de los planes o programas a que se refiere esta Ley, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación.

Los Municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes o programas de su competencia, tales como cambio de uso del suelo a otro, siempre y cuando no sea de impacto significativo de acuerdo a lo estipulado en el artículo 164 del presente ordenamiento, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no se modifique el Límite del Centro de Población, no se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población.[Artículo reformado mediante Decreto No. 1320-2013 XI P.E. publicado en el P.O.E. No. 85 del 23 de octubre del 2013].

El artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, menciona en su párrafo segundo que para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley de Desarrollo Urbano sostenible del Estado de Chihuahua, el Municipio notificara y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

El H. Ayuntamiento de Chihuahua es la autoridad competente para aprobar las modificaciones menores, así lo establece el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua en su artículo 24.

La Modificación Menor deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado, acción que deberá llevar a cabo el Ejecutivo del Estado en cumplimiento a lo establecido en el artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

La modificación deberá ser inscrita en la Sección Séptima del Registro Público de la Propiedad en el lapso que se ordene a partir de la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en su Artículo 9, Fracción IV. El artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua establece en su párrafo cuarto que una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

Esta modificación la realizará la Autoridad Municipal dentro de los lineamientos para la ordenación del desarrollo urbano, contenidos en el presente documento, en coordinación en su caso, con las autoridades de conformidad con lo establecido en el Artículo Noveno de la Ley General de Asentamientos Humanos, y de acuerdo al Artículo 9, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del estado de Chihuahua.

b. ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

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

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

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

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática. Mediante la participación

de los diversos sectores sociales recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.

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

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

El artículo 27, en el párrafo primero dispone que: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada".

En el párrafo segundo señala que "Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización".

En su párrafo tercero señala que "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 vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

El artículo 73, en su fracción XXIX-C, fue adicionado con adecuaciones que facultaron al Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del gobierno Federal, Estatal y de los Municipios en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de asentamientos humanos, con el objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

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

Ley de Planeación

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

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

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

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

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

A partir del 28 de noviembre de 2016 fue publicado en el periódico oficial la reforma a ésta Ley, reformando el artículo 3ro. de la Ley de Planeación.

Esta Ley tiene por objeto fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, así como establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los

municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional.

El artículo 11º dispone que: "Corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;
- VI. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;
- VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;
- VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales 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;
- IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
- X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para 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;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia

de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;

XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;

XV. 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 del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;

XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;

XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;

XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;

XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y

XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

En su **título cuarto**, habla del Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano.

Artículo 22. La planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de Población estará a cargo, de manera concurrente, de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, de acuerdo a la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley.

Artículo 23. La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes o programas a que se refiere este artículo, se regirán por las disposiciones de esta Ley y, en su caso, por la legislación estatal de Desarrollo Urbano y por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables. Son de carácter obligatorio, y deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano.

La Federación y las entidades federativas podrán convenir mecanismos de planeación de las zonas metropolitanas para coordinar acciones e inversiones que propicien el desarrollo y regulación de los asentamientos humanos, con la participación que corresponda a los municipios de acuerdo con la legislación local.

Los instrumentos de planeación referidos, deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial, y contando con los dictámenes de validación y congruencia que para ese fin serán solicitados y emitidos por los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento.

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

En el ámbito estatal recientemente se ha publicado la Nueva Ley en el anexo no. 38 del 12 de mayo de 2018.

SECCIÓN IV. REGULACIÓN AMBIENTAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 39. Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de los asentamientos humanos, y sin perjuicio de lo que establezca la Ley General de

Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, se deben considerar los siguientes criterios:

I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.

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

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

IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.

V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.

VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.

VII. Se vigilará que en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

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

IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida. del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos.

c. AMBITO ESTATAL

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua

Esta ley regula la planeación, administración y control del desarrollo urbano en el Estado. Su objeto, entre otros es: establecer las normas que regulen la concurrencia del Estado y

Municipios que lo integran, en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado.

ARTÍCULO 9. Corresponde al Ejecutivo del Estado, para fines de éste estudio las siguientes fracciones:

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

V. Promover, ante el Congreso del Estado, la fundación de centros de población, de conformidad con lo dispuesto por la Constitución Política del Estado, el Código Municipal y la presente Ley;

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

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

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

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

XXXI. Estimular el rescate, conservación y respeto a la imagen urbana y el patrimonio cultural de las poblaciones del Estado;

XXXII. Promover la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento, los servicios urbanos e implementar acciones que garanticen la seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con discapacidad; [Fracción reformada mediante Decreto No. 496-2014 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 67 del 20 de agosto de 2014]

XXXIII. Coordinarse con las autoridades federales y municipales de otras Entidades Federativas, en materia de desarrollo urbano sostenible en infraestructura, servicios y equipamiento;

XXXV. Dar seguimiento al cumplimiento de los planes o programas en materia de desarrollo urbano sostenible e imponer, de conformidad con lo previsto en la presente Ley, las sanciones y medidas de seguridad en el ámbito de su competencia;

XXXVI. Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de desarrollo urbano sostenible y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, a los sectores social y privado, así como a las autoridades municipales que se lo soliciten;

XXXVII. Expedir los acuerdos administrativos necesarios para la ejecución de los planes y programas a que se refiere la presente Ley;

Establece en su artículo 10, las atribuciones de los Municipios:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Explotación de bancos de materiales y depósito de 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.

f) Lo relativo a la construcción y operación de los estacionamientos de las Tiendas Departamentales y Centros Comerciales, a efecto de que estos se ofrezcan de forma gratuita y cumplan con las normas técnicas que para tal efecto se expidan. [Inciso adicionado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0211/2016 I P.O. publicado en el P.O.E. No. 8 del 28 de enero de 2017].

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

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

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

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

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

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

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

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

XVIII. Participar en 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 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 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 discapacidad. [Inciso reformado mediante Decreto No. 496-2014 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 67 del 20 de agosto de 2014].
- 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.

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

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

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

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

IV. Los Municipios, a través de la dependencia encargada del desarrollo urbano, organizarán al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto y recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la

dependencia municipal encargada de la elaboración del plan o programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible;

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

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

VII. Cuando el plan o programa motive la modificación del 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 plan o programa, y

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

Artículo 54 BIS. Los Planes o Programas Maestros de Desarrollo Urbano podrán ser realizados tanto por particulares como por instancias públicas municipales y estatales. En todos los casos deberán respetar la normatividad establecida en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población y en los Planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible correspondientes; deberán seguir un proceso de revisión y consulta con las autoridades de planeación y administración urbana, y ser aprobados por el Ayuntamiento. [Artículo adicionado mediante Decreto No. 1320-2013 XI P.E. publicado en el P.O.E. No. 85 del 23 de octubre del 2013].

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

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

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

- A). El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;
- B). El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;
- C). La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;
- D). La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;
- E). La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;
- 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;
- IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;
- V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;
- VI. Derogada. [Fracción Derogada mediante Decreto No. 1193-04 XVI P.E. publicado en el P.O.E. No. 87 del 30 de octubre del 2004].
- VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;

- VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;
- IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;
- X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio y;
- XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

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

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

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

- a). Un representante del Gobierno del Estado;
- b). Un representante del Gobierno Federal;
- c). Dos representantes de la Administración Municipal;
- d). Dos Regidores;
- e). Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;
- f). Un representante del Centro Empresarial de Chihuahua;
- g). Un representante de la Cámara Nacional de Comercio;
- h). Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
- i). Un representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y
- j). Los demás que el propio Consejo determine.

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

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

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

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

En el ámbito estatal, esta nueva ley, publicada en el Periódico Oficial del Estado de fecha 12 de Mayo de 2018 y 8 de Junio de 2005, viene a abrogar a la antigua Ley Ecológica que había estado vigente desde el 9 de Octubre de 1991.

El artículo 36 de la norma que nos ocupa, define a la regulación ambiental de los asentamientos humanos como *"el conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda que llevan a cabo los Gobierno Estatal y Municipales, para mantener, mejorar o restaurar el equilibrio de los asentamientos humanos con los elementos naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población."*

Así mismo, la fracción IV del artículo 39 de la Ley citada, menciona que se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.

Constitución Política del Estado de Chihuahua

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1º y 2º, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades del Congreso principalmente en las siguientes fracciones:

- I. Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado, dentro del ámbito competencial reservado por la Constitución Federal;
- II. Abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos.

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

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

Entre sus artículos relativos se encuentran:

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación para el 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 prioridades, objetivos, estrategias, indicadores y metas en los ámbitos político, social, económico, cultural y ambiental; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados. [Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018]

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

I. A Nivel Estatal:

- a) El Plan Estatal de Desarrollo.
- b) Los Programas de Mediano Plazo:
 - Sectoriales
 - Regionales
 - Especiales
 - Institucionales
- c) Los Programas Operativos Anuales.
- d) El Convenio Único de Desarrollo.
- e) El Presupuesto de Egresos del Estado.
- f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.
- b) Los Programas Operativos Anuales.
- c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.
- d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado".

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

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

3. ANTECEDENTES

a ALCANCE DEL PLAN: Definición del área de estudio y de aplicación.

Definición de área de estudio.

El área de estudio considerada comprende una superficie aproximada de 888.00 has, delimitado físicamente de la siguiente manera:

- Al norte se define por el trazo de la Av. Dostoievsky.
- Al este se delimita a todo lo largo de la cumbre de la sierra Nombre de Dios, quedando de manera central la Vialidad Sacramento C.P. Alonso Baeza López.
- Al sur contiene a la Colonia Jardines del Sacramento, se limita por la Calle Jardín de Vizcaya, hasta entroncar con la Av. Venceremos.
- Al oeste sigue su curso por la Av. Venceremos, haciendo su recorrido por las vías del ferrocarril, entroncando con la Av. Homero, siguiendo su curso hacia el norte con la Av. las Industrias.

Para la definición del área de estudio se tomó en cuenta los equipamientos de influencia de la zona, tomando en cuenta un área más grande del polígono (hasta 4 veces más), en la que se pueda realizar el diagnóstico y sustentar el desarrollo más adecuado que impacte para la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades entre otros.

Se tomaron en cuenta también los límites de las vialidades principales, las propiedades y límites de desarrollo mediante la identificación de las zonas homogéneas determinados por características similares del entorno construido.

Ver plano 01

Definición del área de aplicación.

La superficie de aplicación del presente documento de planeación abarca las parcelas la 157 con una superficie de 11,734.23 m² y la 158 con una superficie de 13,339.82, juntas suman una superficie de 25,074.05 m² con clave catastral 238-050-068 y 412-053-009 respectivamente.

Se encuentra baldío actualmente debido a que se derribó gran parte de la infraestructura que existía, se trata de dos polígono semi rectangulares, ubicados en la Calle Monte Potrero (antes Camino a la Calera), en el ejido Nombre de Dios de ésta ciudad de Chihuahua, Chih.



VISTA DE LA PARCELA 158
(ANTES SALIDA DEL RECINTO)



VISTA DE LA PARTE CENTRAL
(BARDA EN PROCESO DE DERRIBO)



VISTA DE LA PARCELA 157
(ANTES ENTRADA DEL RECINTO)

fotografías del predio en sus diferentes vistas.

La propiedad que estará sujeta a las estrategias y normas establecidas por esta Modificación al PDU se define por las siguientes colindancias:

- Al norte cuenta con dos trazos que suman 84.029 metros, colinda con la Calle Potrero Viejo.
- Al este cuenta con 301.104 metros y colinda con la Parcela 156.
- Al sur cuenta con dos trazos que suman una longitud de 84.695 metros, colinda con la Calle Monte Potrero.
- Y al oeste 293.886 colinda directamente con la parcela 159.

Ver plano 02

b. Disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040.

Esta ciudad capital cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano publicado en el mes de diciembre del 2009 y su quinta actualización fue publicada el 21 de septiembre del año 2016.

El P.D.U. es un instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, el cual dispone en el predio un uso de suelo de Comercio y Servicios, dentro de la zona de borde de Río por estar en las inmediaciones del Río Sacramento.¹

Borde con ríos, arroyos y escurrimientos pluviales: Los ríos de la ciudad de Chihuahua han sido históricamente negados y deteriorados por el desarrollo urbano. Empleados como cloacas abiertas a lo largo de buena parte de la historia de la ciudad y destruidos sus bosques y comunidades de vegetación ribereña. El río Sacramento recientemente fue sujeto de una acción de borde urbana con la construcción de la vialidad que lleva su nombre. Sin embargo, el desarrollo urbano a lo largo de dicha franja aun no despliega

¹ Según el PDU, Como áreas de borde se entenderá no solamente la línea, límite, o frontera donde se dividen los ámbitos urbanos del natural. sino también al contexto inmediato de esta línea.

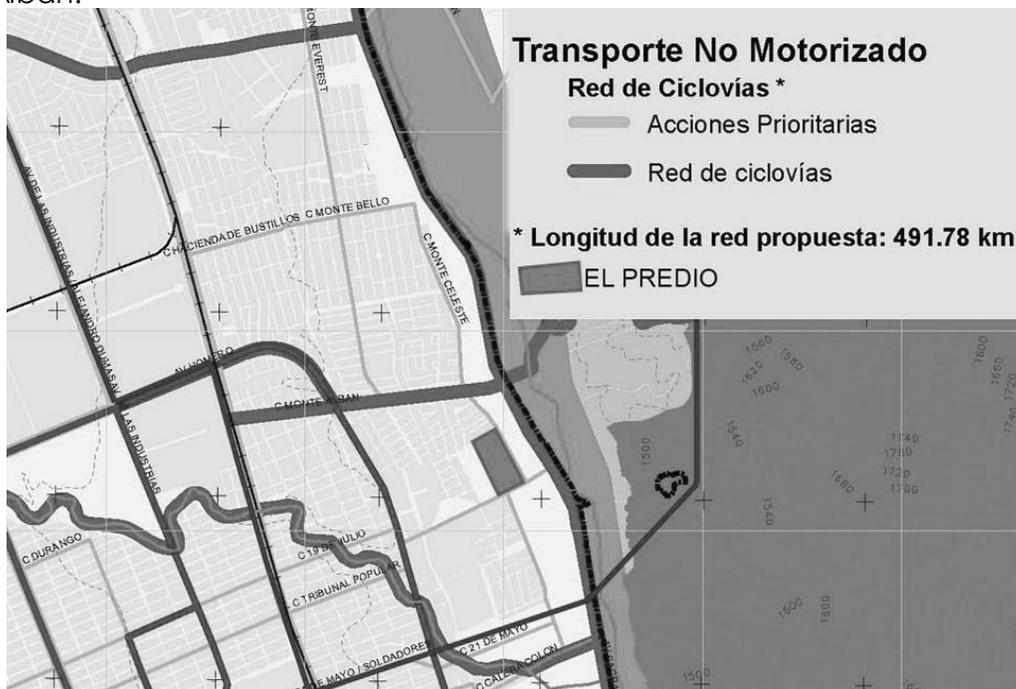
criterios que consoliden la transición de lo urbano a lo natural. Por el contrario, se ha densificado la zona inmediata a la vialidad ribereña, por lo anterior éste predio deberá tomar las medidas necesarias para no impactar negativamente. Fuente: PDU 2040, página 362.

Ver plano 03

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial en este caso el predio se localiza en la zona urbana, en la zona de borde del Río Sacramento.

En cuestión de vialidades, la única vialidad de jerarquía secundaria que marca el PDU contigua al predio es la Calle Monte Celeste (sin embargo no lo afecta), la cual actualmente no está construida pero podría contar con 20.00 metros de sección como mínimo por su jerarquía, sin embargo no se puede contar con la sección vial propuesta por el PDU debido a que ésta no fue publicada en el periódico oficial.

Por lo anterior, el PDU propone una serie de ciclo rutas para garantizar una eficaz protección al ciudadano que anda a pie y en bicicleta, con la infraestructura especializada necesaria para incentivar su uso sostenible, localizando ciclo vías por las vialidades principales como la Vialidad Sacramento, por la Av. Fedor Dostoyevski y Calle Monte Alban.



Movilidad; Rutas de transporte y ciclo vías propuestas a futuro, Fuente: PDU 2040 vigente.

4. DIAGNÓSTICO

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

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

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

La ciudad de chihuahua es un lugar de paso de mercancías, enclave industrial y sitio estratégico para el desarrollo de comercio, negocios y turismo; sin dejar atrás que contiene la mayor concentración de servicios de calidad en la región, como los equipamientos de salud, recreación, deporte y educación.²

En Chihuahua la red de caminos y carreteras distribuidos en todo el territorio estatal suman 19 mil 720.3 kilómetros de longitud, los cuales son ejes carreteros y corredores de gran importancia como lo son:

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

Estamos convencidos de que las vías de comunicación representan la base para detonar el desarrollo en general, cobrando una mayor importancia en el Estado de Chihuahua por su gran extensión territorial, que obliga a recorrer grandes distancias entre sus polos de desarrollo y sus poblaciones.

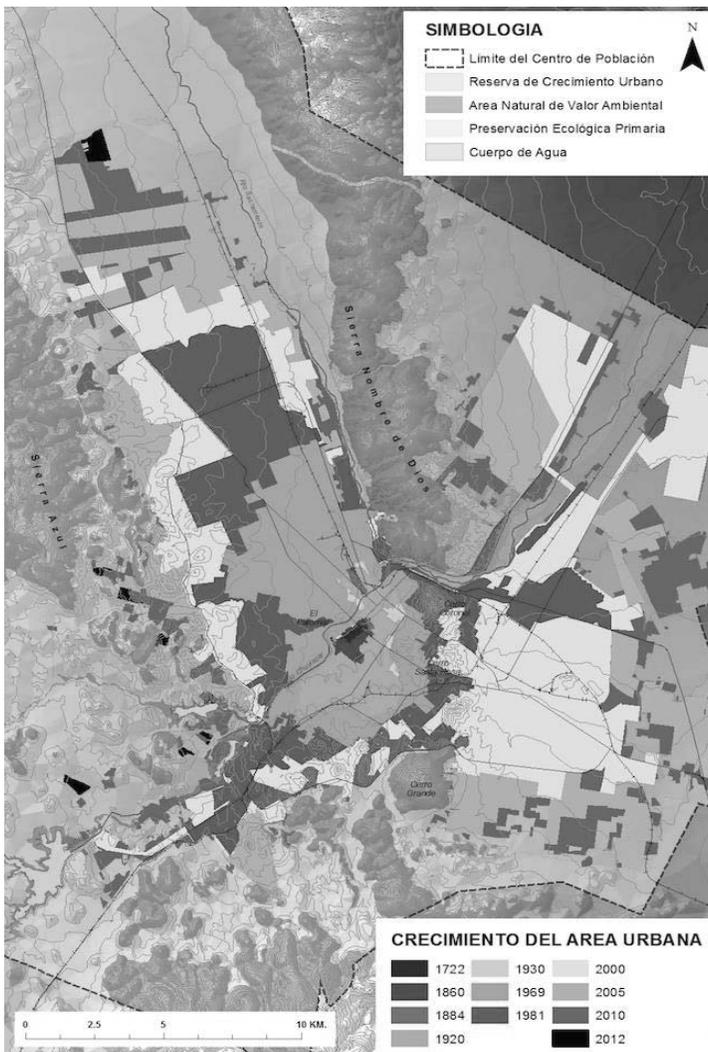
Actualmente en el ámbito urbano se enfrentan problemas para controlar el crecimiento disperso de los asentamientos humanos, el consumo de recursos naturales que son escasos, la contaminación y los altos costos de mantenimiento, se debe promover la calidad de vida, respondiendo a nuevas y más complejas necesidades sociales de

² Fuente: Plan de Desarrollo Urbano vigente, capítulo de Antecedentes.

poblaciones diversas (por sexo, edad, etnia) y en rápida transformación (envejecimiento, inmigración, nuevas estructuras familiares, nuevas formas de exclusión).

En los últimos años, el sector inmobiliario y la producción masiva de vivienda han generado una cuantiosa oferta de empleos, lo que permite equilibrar el ingreso de miles de familias que se han asentado en esta ciudad.

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



Chihuahua, aun y cuando ha disminuido paulatinamente la tasa de crecimiento, ésta continua siendo positiva. Por lo tanto la inmigración de familias de bajos recursos en búsqueda de trabajo y espacios para vivir es una demanda constante para el Estado; y por otro lado, la formación de matrimonios nuevos que implica la creación de hogares, vivienda, comercio y servicios.

La tendencia de crecimiento urbano se ha dado hacia el norte y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una constante hasta nuestros días, sin embargo a partir del año 2000-2005 fue creciendo dispersa tal y como se muestra en la imagen. El predio se encuentra en el Noreste de la ciudad, una zona que crece más lento respecto a las mencionadas anteriormente, sin embargo no deja de tener potencial porque cuenta con grandes baldíos inmersos en la ciudad que podrían consolidarse fácilmente.

Crecimiento de la ciudad de chihuahua históricamente.

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

La zona de influencia al predio se encuentra en un contexto en proceso de desarrollo, la mayor intensidad de usos y actividades es la Colonia Quintas Carolinas, justo al norte del terreno en las inmediaciones del mismo.

Sin embargo existe otra zona entre la Avenida Venceremos y la Av. Heroico Colegio Militar, estas viviendas se encuentran en constante deterioro y no cumplen con las normas exigidas por el reglamento de construcción. Muchas de estas casas presentan abandono o algún tipo de deterioro.

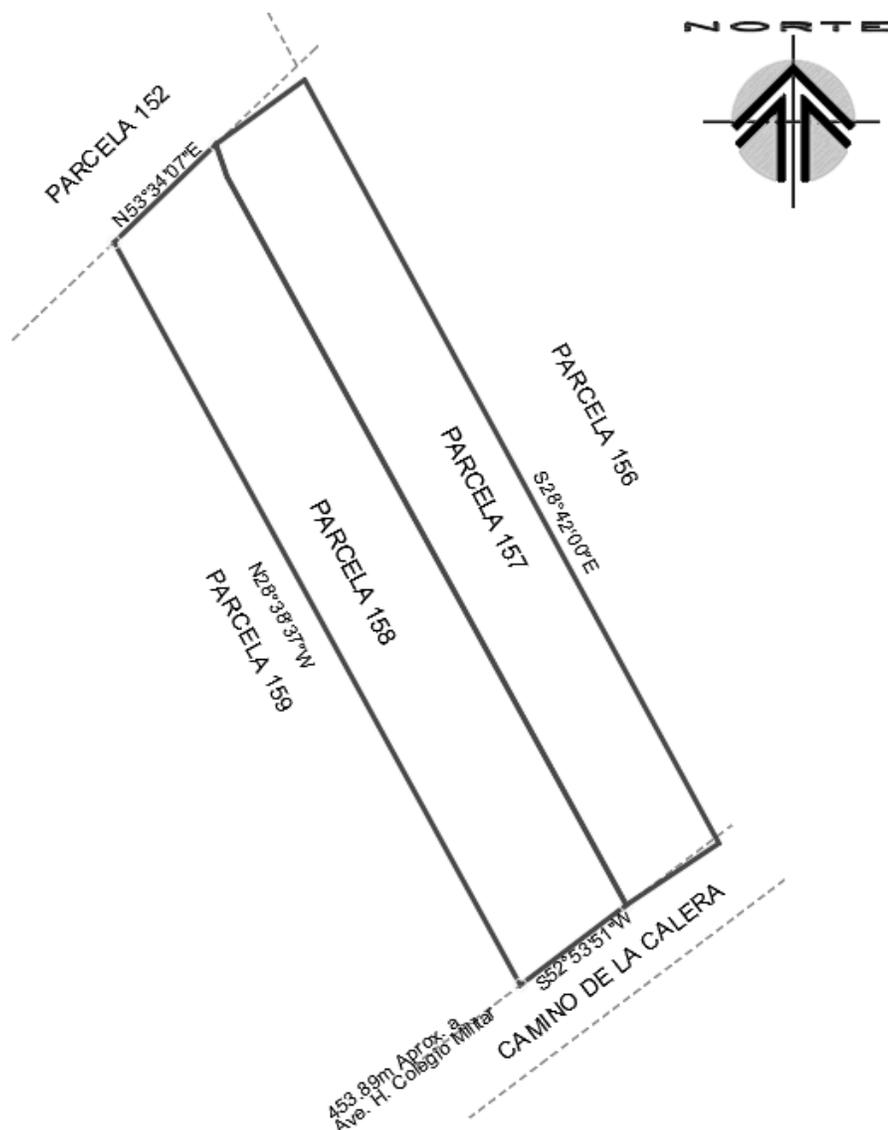
Las colonias que componen el área de estudio, por lo tanto de influencia son Atenas, Quintas Carolinas, Integración, Nuevo Triunfo, Quintas San Antonio, Real de Potreros, El Vergel y Santo Tomas, las cuales cuentan con equipamientos inmersos como los son el ITCH II, Primarias, Jardines de Niños y tan solo con una escuela Secundaria, cuenta con los parques de la Colonia Quintas Carolinas siendo los más representativos y cuenta con suficiente comercio de pequeña escala, con carencia de comercio de gran escala.

Finalmente la saturación de la zona es media, cuenta con un 75% de terrenos construidos y algunas reservas en breña, lo anterior se deduce a que se especula de cierta manera con los valores del suelo ya que la zona ya está conectada por vialidades principales que conectan de norte a sur.

b. TENENCIA DE LA TIERRA

La zona sujeta a la presente modificación menor es propiedad privada, a nombre de Ingeniería MAPERJ. S.A. de C.V. representada legalmente por el Ing. José de Jesús Marroquín Pérez. Se trata de dos parcelas; la 157 con una superficie de 11,734.23 m² y la 158 con una superficie de 13,339.82, juntas suman una superficie de 25,074.05 m² con clave catastral 238-050-068 y 412-053-009 respectivamente.

Ambos predios se encuentran inscritos en el registro público de la propiedad, volumen 831, escritura 19,008, ubicados en la Calle Monte Potrero (antes Camino de la Calera), del Ejido Nombre de Dios de ésta ciudad de Chihuahua, Chih.



Trazo de la fusión de las parcelas 157 y 158.

c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

La estructura urbana de la ciudad se entiende como un sistema conformado por elementos lineales o corredores que forman entre sí un conjunto de equipamientos y zonas homogéneas en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad.

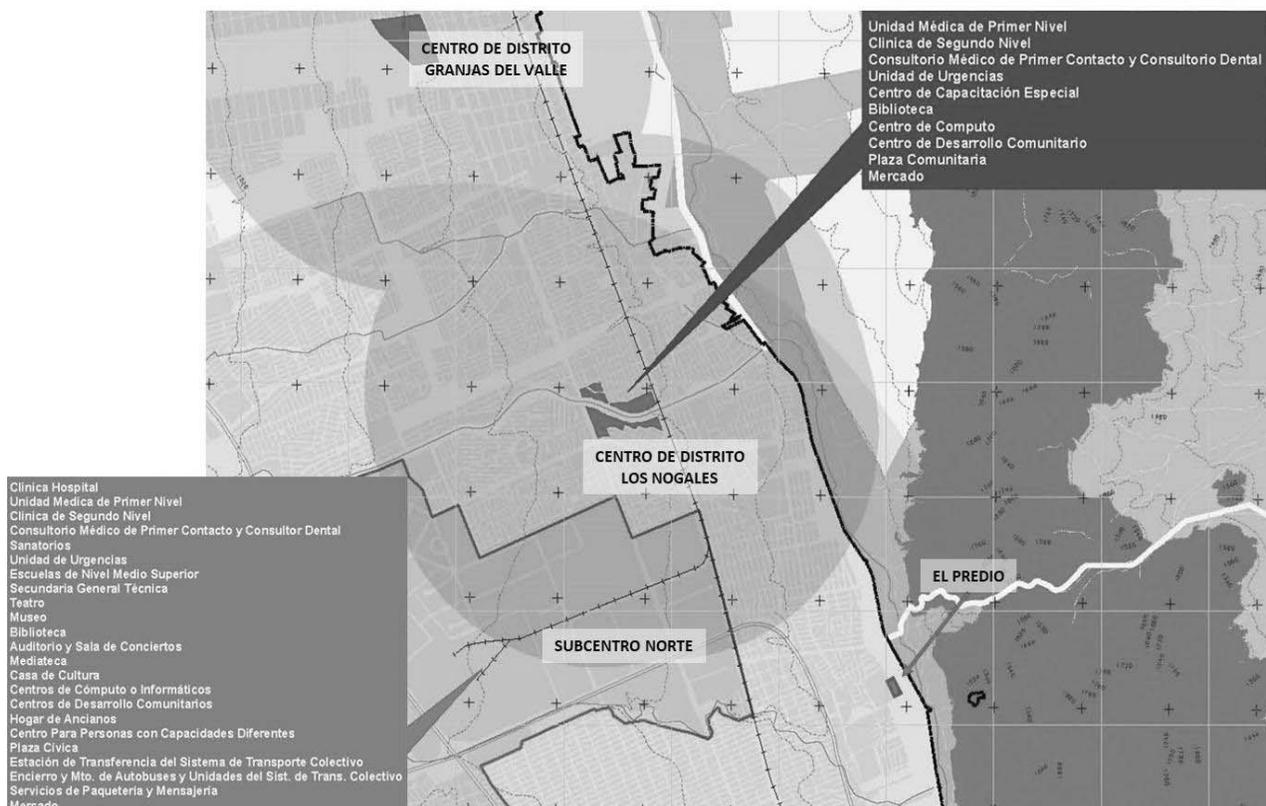
En el caso de la ciudad de Chihuahua la estructura urbana se compone de un centro urbano donde existe una variedad de usos de suelo que abarcan: habitacional, comercial y de servicios, administrativos, financieros, de soporte turístico, religioso y espacios públicos. Además de este centro, se han localizado 3 subcentros en la ciudad, el Subcentro Norte es el más cercano al predio, está ubicado en la Av. Homero, lo

atraviesa la Av. Tecnológico y lo limita la Av. Venceremos conteniendo el nuevo Campus de la UACH, el ITCH II, la comandancia de Policía Norte, el centro deportivo Tricentenario, Bomberos, el Complejo Industrial Chihuahua el más grande de la ciudad, etc.

Al subcentro Norte todavía le faltan equipamientos y servicios de cobertura regional para consolidarse como los que marca el PDU que son una clínica, escuelas de nivel medio superior, Mediateca, Casa de cultura, plaza cívica, centros de cómputo e informática, etc.

En el caso del predio se localiza cercano al Centro de Distrito propuesto por el PDU, en la Av. Los Nogales, Av. Industrias y Av. Venceremos de la ciudad a 1.0 km aproximadamente.

Éste Centro de Distrito contendrá equipamientos de relevancia como lo son una Unidad de Medicina de Primer Nivel, Clínica de segundo nivel, consultorio médico, unidad de urgencias, centro de capacitación especial, Biblioteca, Centro de Cómputo, Centro de Desarrollo Comunitario, Plaza comunitaria y un mercado.



Estructura urbana de la zona norte, de influencia en el predio.

Con éstos equipamientos una vez consolidados se detonaría más la zona y subiría su valor catastral y plusvalía.

Lo que liga a los subcentros con el centro urbano son los corredores, mismos que a las afueras permiten la accesibilidad regional. Las tendencias de desarrollo alrededor de éstos corredores fueron el norte, el poniente y en menor grado pero con una relevancia significativa al suroriente.

Los años recientes se caracterizan por un cambio radical en las tendencias de crecimiento, de tal forma que las zonas oriente y poniente donde existen usos autorizados para el desarrollo urbano, se perfilan como las de mayor crecimiento.

La estructura urbana actual de la zona de estudio está muy clara, sin embargo le falta consolidarse, incluso se pueden encontrar colonias con viviendas de nivel socioeconómico medio bajo y bajo en su mayoría, donde las zonas homogéneas se describen de la siguiente manera:

- La zona habitacional de nivel socioeconómico medio o medio-alto. En esta categoría están los fraccionamientos construidos hace pocos años, las cuales se denominan Real de Potreros y que son de un nivel socioeconómico mayor a las del contexto. Este fraccionamiento se encuentra sobre la Avenida Monte Albán y cuenta con 202 viviendas aproximadamente.
- Colonias populares de nivel socioeconómico medio bajo o bajo. En esta categoría las viviendas que fueron construidas hace más de 15 años, en su mayoría cuentan con un orden en cuanto al reglamento de construcción sin embargo no cuentan con una imagen ordenada en sus fachadas ni en sus diseños. En su mayoría son de 1 nivel.
- Zonas Comerciales y de Servicios: Estas se encuentran a lo largo de las calles colectoras como lo son la Av. Monte Albán y Calle Monte Everest, en ellas alberga todo tipo de comercio y servicios de barrio, sin embargo en los corredores como la Av. Heróico Colegio Militar o Av. Fedor Dostoyevski se cuentan con comercio de mayor escala o usos mixtos.
- Zonas de equipamientos. En este rubro entran las grandes piezas edificadas para usos no habitacionales, equipamientos públicos como el nuevo Campus de la UACH, el ITCH II, la comandancia de Policía Norte, el centro deportivo Tricentenario, Bomberos, etc. En otra escala se localizan los equipamientos de nivel básico como Primarias y Jardines de niños.

Ver plano 08 y 09..

d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La ciudad debe funcionar como un sistema cuya finalidad debe ser la de dotar de la mejor calidad de vida a sus habitantes, con el menor impacto negativo posible.

Para lograr lo anterior es fundamental que el desarrollo sea coherente con lo dispuesto en los planes de desarrollo con la finalidad de que la estructura, la distribución espacial de las actividades y la gestión de la ciudad estén orientadas a cumplir los objetivos expuestos.

El predio se localiza cercano al sub centro norte, donde los **Núcleos de actividad y atractores** con mayor concentración localizados en el contexto inmediato están a lo largo de la Av. Homero, Av. Tecnológico y Av. de las Industrias, con sus grandes comercios, equipamientos de cobertura regional y su Complejo Industrial Chihuahua, el más grande de la ciudad.

Este tipo de equipamientos generan un gran número de viajes, todos ellos desde sitios alejados a la zona, inclusive muchos de ellos de fuera de la ciudad.

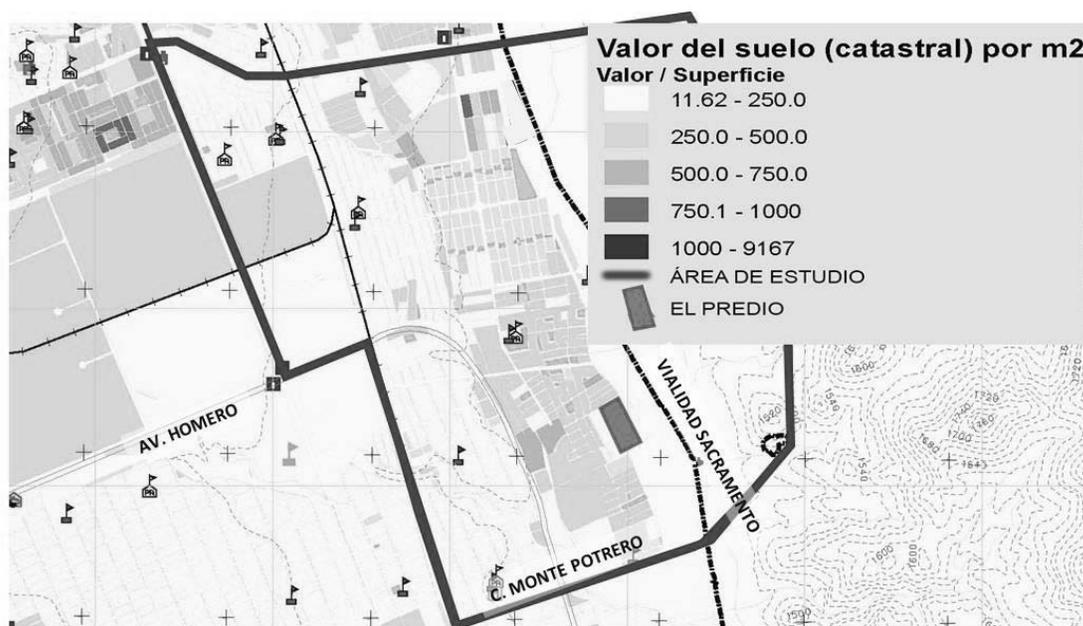
Los elementos atractores de viajes de la zona y sus alrededores están relacionados con las Universidades, como la UACH y el ITCH II, también con el comercio y los servicios para la población que habita en este sector. Que son los que se ubican en el cruce de las vialidades primarias Av. Homero y Av. Tecnológico.

Para términos de integración social, los equipamientos existentes como el parque Tricentenario (ubicado en la Av. Homero) han encontrado satisfactores que repercuten en su calidad de vida, como son la conectividad los servicios diarios, el entretenimiento y el deporte. Lo que se observa carente son lugares para la atención a la salud y la cultura.

e. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores como topografía, tipo de suelo, servicios, infraestructura, etc., en este caso es un predio que cuenta con todos los servicios y a su vez cercano al centro urbano o a corredores importantes.

El valor catastral del suelo en las inmediaciones al predio según el PDU está en un rango de \$250 hasta \$750 pesos el metro cuadrado tal y como se muestra en la siguiente imagen.



Plano de valores catastrales del suelo de acuerdo al PDU vigente.

f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

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.

Análisis poblacional del Municipio de Chihuahua

El Municipio de Chihuahua, ocupa un área de 9,219.3 km², que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. La población rural del Municipio ocupa el 2% de la población total del Municipio, distribuido en el 98% de la superficie total del Municipio.

El Municipio de Chihuahua es el segundo más poblado del estado, según el Censo de Población y Vivienda de 2010 realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, la población total es de 878,062 habitantes, de ellos 427,488 son hombres y 450,574 son mujeres. De este estado un total de 819,543 viven en la ciudad de Chihuahua, cabecera municipal y capital del estado, lo que deja aproximadamente 10,000 habitantes en las restantes comunidades del municipio, que son en su mayoría pequeñas y de medio rural. La única localidad que supera los mil habitantes es El Sauz, que cuenta con 1,541, las restantes localidades son inferiores a mil habitantes.³

La distribución de la población en el Municipio de Chihuahua ha variado en los últimos cien años, los registros censales muestran que en 1900 la población del Municipio fue de 34,142 habitantes, distribuida en 3,737 habitantes de la zona rural y 30,405 habitantes en

³ Fuente: Datos del Plan Municipal 2016-2018.

la Ciudad de Chihuahua. Esto es un 12 % de la población vivía en el área rural. Mientras que en el año 2010 la población de la zona rural fue de 10,311 habitantes y en la Ciudad de Chihuahua fue de 809,232 habitantes. Solo un 1.25% de la población habitaba la zona rural.

El número de habitantes promedio en la ciudad de Chihuahua es de 3.4 habitantes por vivienda según el censo 2010 del INEGI.

La tasa de crecimiento poblacional mantiene una tasa positiva, al año 1995 era de 3.52, al año 2000 de 1.40, al año 2005 de 2.62, al 2010 de 1.57 y actualmente al año 2015 la media es de 1.96.

La densidad poblacional promedio es baja debido a los desarrollos en zonas periféricas, sin embargo se detecta que existen sectores urbanos densamente poblados, algunos de los cuales cuentan actualmente con fuertes carencias en cuanto a accesibilidad y consolidación de equipamiento. Actualmente en la ciudad de Chihuahua es de 33.61 habitantes por hectárea, suponiendo una superficie urbana de 25,697.10 has.⁴

Año	Población total	Tasa de crecimiento poblacional	Superficie urbana (has)	Densidad de población (hab/ha)	Variación % densidad
1960	150,430				
1970	257,027	5.5	3,815.78	67.36	
1980	385,603	3.9	8,489.16	45.42	-21.94
1990	516,153	3	15,097.91	34.19	-11.24
1995	613,722	3	16,515.04	37.16	2.97
2000	657,876	1.6	18,055.04	36.44	-0.72
2005	713,613	4.4	19,024.07	37.51	1.07
2010	819,543	1.07	24,381.06	33.61	-3.90
2015	867,736	1.05	25,697.10	33.77	0.15

Tabla de densidad de población y crecimiento poblacional. Fuente Implan, INEGI y elaboración propia.

El municipio enfrenta un cambio demográfico de gran importancia como se pudo observar, la tendencia en los próximos años es el envejecimiento de la población. Últimamente la pirámide poblacional gana mayor peso en los rangos de edad de 45 a

⁴ Dato elaborado en base a la traza hasta el 2010 de la ciudad de Chihuahua, por lo tanto se considera aproximada.

64 años lo cual impacta directamente el desarrollo social. Lo anterior debe ser considerado a la hora de diseñar la política pública municipal.

La población ocupada está compuesta por personas de 16 o más años que trabajan a cambio de una retribución (salario, jornal, Beneficio empresarial, etcétera), en la ciudad la población ocupada es de 330,716 habitantes.

La población desocupada total es de 17,161 habitantes, lo que representa un 2.09% del total de la población.

Sector salud del Municipio de Chihuahua

En cuestión de servicios de salud se observa que al año 2010 había 663,832 habitantes derechohabientes a servicios de salud, los cuales 469,966 contaban con IMSS e ISSSTE, el resto con otros servicios. De acuerdo a información otorgada por el INFONAVIT (personas que cuentan con servicio de salud de IMSS) en el municipio de Chihuahua existen 53,943 personas con crédito que aún no lo han utilizado, lo cual justifica en gran parte la propuesta del desarrollo.

Salud	Chihuahua
Población derechohabiente	663,832
Población no derechohabiente	128,047
Derechohabientes en el IMSS	417,550
Derechohabientes en el ISSSTE	52,416

Tabla de derechohabientes de servicios de salud. Fuente: INEGI, Censo 2010.

Sector habitacional del Municipio de Chihuahua

En cuestión de vivienda y urbanización en la ciudad de Chihuahua se calculan 3.4 habitantes por vivienda y se cuenta con un total de 237,106 viviendas.⁵

Las viviendas particulares que disponen de agua de la red pública son 222,833, un 93.98% de la ciudad, las que disponen de energía eléctrica son un poco más con 227,587 viviendas y las que disponen de drenaje son 225,866 viviendas.

En cuestiones constructivas las viviendas particulares que disponen de piso diferente al de tierra son 224,842.

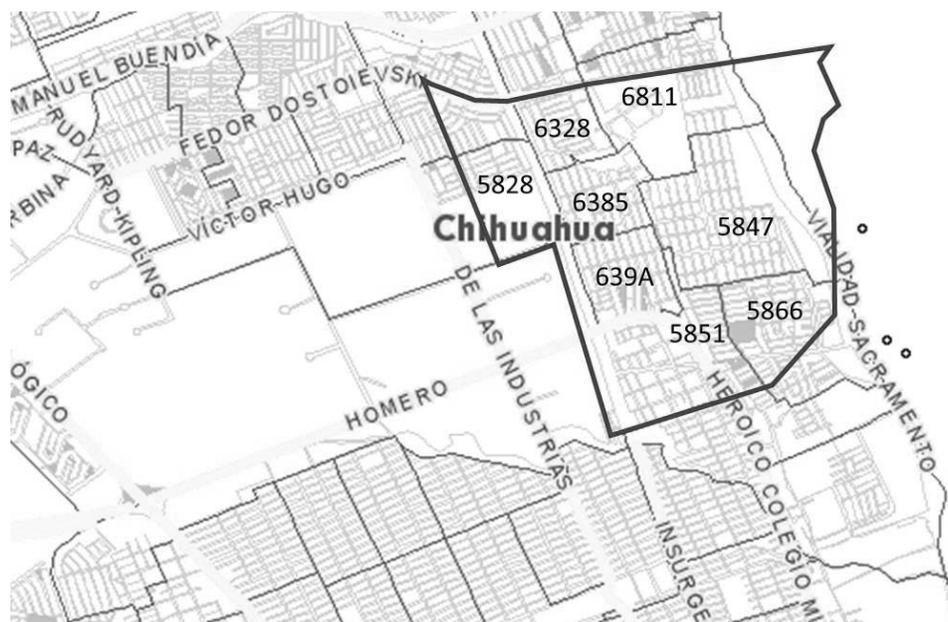
Las viviendas particulares habitadas en la ciudad de Chihuahua con piso de cemento o firme, madera, mosaico u otro material son 221,807, las viviendas particulares habitadas con piso de tierra fueron 2,903, las viviendas habitadas donde sólo uno de los cuartos se usa para dormir son 55,413, las viviendas que usan para dormir entre 2 y 25 cuartos son

⁵ Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010.

169,441, las viviendas que cuentan en general con un solo cuarto se contabilizaron 5,346 y con tres o más fueron 202,017 viviendas.

Análisis poblacional del área de estudio

En el área de estudio se encontraron 8 áreas geo estadísticas básicas, lo cual contiene una población total de 26,290 habitantes de acuerdo a la información por agebs del Censo 2010, los cuales se muestran en la siguiente imagen.



La población femenina del área de estudio abarca el 50.71%, es casi igual en proporción que la masculina 49.29% de acuerdo a la siguiente tabla:

POBLACION				
Nº AGEBS	Clave	Población Total	Femenina	Masculina
1	639A	2,182	1,112	1,070
2	6328	1,682	859	823
3	6385	1,382	678	704
4	6807	3,160	1,641	1,519
5	6811	1,832	924	908
6	4891	1,299	666	633
7	5847	5,596	2,973	2,623
8	5851	2,821	1,295	1,526
9	5866	3,620	1,845	1,775
10	6794	2,715	1,366	1,349

TOTAL	26,289	13,359	12,930
--------------	---------------	---------------	---------------

Tabla con datos de población en el área de estudio.

Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.

Vivienda y hogares

El total de hogares censales con jefatura suman 6,568, de los cuales el 25.58% cuentan con jefatura femenina y en su mayoría, el 74.42% con jefatura masculina tal y como se muestra en la siguiente tabla.

HOGARES CENSALES				
No. AGEB	CLAVE AGEB	TOTAL DE HOGARES CON JEFATURA	JEFATURA FEMENINA	JEFATURA MASCULINA
1	639A	560	126	434
2	4891	324	61	263
3	5847	1,614	457	1,157
4	5851	No especificado	No especificado	No especificado
5	5866	1,076	293	783
6	6328	468	138	330
7	6385	365	86	279
8	6807	892	210	682
9	6811	553	146	407
10	6794	716	163	553
TOTAL		6,568	1,680	4,888

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

En cuestión de vivienda, las colonias que comprenden éstos 10 agebs son: Atenas, Quintas Carolinas, Integración, Nuevo Triunfo, Quintas San Antonio, Real de Potreros, El Vergel y Santo Tomas, las cuales según el censo 2010 cuentan en promedio con 3.4 habitantes por vivienda en congruencia con el total de la ciudad, cuenta con 5,957 viviendas, de las cuales el 84.72% están habitadas tal y como se muestra en los siguientes datos:

VIVIENDA			
NO. AGEB	CLAVE DE AGEB	TOTAL DE VIVIENDAS	HABITADAS
1	4891	427	336
2	5866	1,390	1,078
3	5851	896	774
4	639A	618	566

5	6385	410	367
6	6328	603	475
7	6811	714	559
8	6807	899	892
TOTAL		5,957	5,047

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

Según el censo 2010, las viviendas particulares que cuentan con agua potable en el área de estudio ocupa el 70.97%. En materia de drenaje sanitario el 27% de las viviendas no cuentan con drenaje sanitario, más que nada se trata de granjas o asentamientos irregulares sin embargo en algunos casos cuentan con fosas sépticas.

Según el Inventario Nacional de Vivienda 2016 del INEGI, las colonias que presentan recubrimiento en sus calles son la mayoría, sin embargo podemos encontrar 51 manzanas completas sin asfaltar y sin alumbrado público 14 manzanas.

Manzanas con	En todas las vialidades	En alguna vialidad	En ninguna vialidad	No especificado
 Recubrimiento de la calle	179	147	51	6
 Banqueta	134	170	73	6
 Guarnición	188	136	53	6
 Árboles o palmeras	58	250	69	6
 Rampa para silla de ruedas	59	74	244	6
 Alumbrado público	210	153	14	6
 Letrero con nombre de la calle	210	126	41	6

Tabla con datos del estado de la vivienda en el área de estudio. Fuente: INEGI, Inventario Nacional de vivienda 2016.

133 viviendas del área de estudio cuentan con más de 3 habitantes por cuarto, lo cual denota que los índices de hacinamiento son relativamente bajos, el 1.49%.

6,397 viviendas cuentan con recubrimiento en piso, 6,517 con energía eléctrica

Alfabetismo y escolaridad de la zona de estudio

Los indicadores nos permiten visualizar que la mayoría de la población asiste a la educación básica, tomando en cuenta que es la mayoría y comparando las estadísticas con los equipamientos de nivel básico existente se observa un déficit en la cantidad de niños debido a que son zonas con familias de edad avanzada, sin embargo los equipamientos educativos básicos que se localizan en el sector son abundantes y todos se encuentran saturados de alumnos, sin embargo faltan escuelas secundarias y de nivel medio.

La zona se encuentra inmersa en zonas de trabajo lo cual le facilita al trabajador llevar a sus hijos a éstos institutos.

Sector económico del área de estudio

En cuanto a la posición que ocupa la población económicamente activa (PEA) en el área de estudio es de 8,882 habitantes, que representa el 43.51% de la población total del estudio, lo cual denota familias jóvenes, la cantidad de personas que se han incorporado al mercado de trabajo, es decir, que tienen un empleo abarcan 8,486, abarcando el 95.54% de la población económicamente activa.

Clave	PEA	POB. OCUPADA	POB. DESOCUPADA
639A	726	669	57
4891	539	505	34
5847	2,511	2,412	99
5866	1,611	1,557	54
6328	726	669	57
6385	553	511	42
6807	1,395	1,360	35
6811	821	803	18
	8,882	8,486	396

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

En cuanto a la población femenina económicamente activa, se observó que es menor a la población masculina. La población desocupada realmente representa un bajo porcentaje del 4.46% según la tabla anterior.

Con esto concluimos que existe casi nula demanda de empleo en la zona, ya que de la población económicamente activa ocupa un alto porcentaje estando empleada y cuenta con fuentes de empleo cercanas.

Sector Salud de la zona de estudio

En cuestión de salud nos damos cuenta que 17,881 (87.58%) personas son derechohabientes de algún servicio médico, es un porcentaje medio tomando en cuenta otros sectores de la ciudad.

La mayoría cuenta con IMSS, el 58.21% específicamente, el resto se reparte con otros servicios, entre los más representativos el ISSSTE con un 21.02% y el seguro popular con un 12.49% tal y como se muestra a continuación.

AGEB	DERECHO HABIENTE	IMSS	POBLACION ISSSTE	SEGURO POPULAR
639A	1724	1270	84	310
4891	1066	727	41	183
5847	4967	2103	2038	372
5866	3183	1796	828	308

6328	1432	728	261	317
6385	1081	726	17	290
6807	2793	2039	253	292
6811	1635	1020	237	161
	17881	10409	3759	2233

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

g. MEDIO NATURAL

Clima

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

Geología

En la zona urbana se identifican estructuras de origen sedimentario sin embargo en el terreno por estar junto al Río Sacramento es de tipo Aluvial, que se ha formado a partir de materiales arrastrados y depositados por corrientes de agua.

Son suelos de origen fluvial, con perfil poco desarrollado formados de materiales transportados por corrientes de agua. Sobre su superficie se ha acumulado algo de materia orgánica.

No se presentan fallas geológicas y al no existir ningún grado de fallamiento, la falla más cercana se localiza al Este del predio por la Sierra Nombre de Dios.

Ver plano 04.

Suelos

El tipo de suelo en el área de aplicación se puede encontrar combinado con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura, en este caso se encontró Feozem con una fase física de Hálpico + Fluvisol Eutrico, con textura media.

El tipo de suelo "F" Feozem es de tierra oscura, debido al alto contenido de materia orgánica.

Los Feozems vírgenes soportan una vegetación de matorral o pastizales, en general son suelos fértiles y soportan una gran variedad de cultivos.

Los Feozems son de profundidad muy variable, cuando son profundos se encuentran generalmente en terrenos planos y se utilizan para la agricultura de riego o temporal, de granos, legumbres u hortalizas, con rendimientos altos. Los Feozems menos profundos, situados en laderas o pendientes, presentan como principal limitante la roca o alguna cementación muy fuerte en el suelo, tienen rendimientos más bajos y se erosionan con más facilidad, sin embargo, pueden utilizarse para el pastoreo o la ganadería con resultados aceptables. El uso óptimo de estos suelos depende en muchas ocasiones de otras características del terreno y sobretodo de la disponibilidad de agua para riego.

Ver plano 05.

Vegetación

La vegetación natural de la zona de estudio y del predio es escasa, primeramente debido a que es una zona ya urbanizada, sin embargo en terrenos baldíos predomina el matorral desértico y vegetación halófila con presencia de huisaches. Los matorrales regularmente se presentan en pequeñas comunidades representados por huisache y mezquite de manera dispersa acompañados por vegetación secundaria y pastizal natural.



Vista de la vegetación del predio.

Dentro del predio existe un álamo de gran tamaño que se pretende respetar en el proyecto y existen otros fuera del predio, pero en los límites del mismo, que tienen antigüedad en la zona, sin embargo no es fin de éste proyecto dañarlos.



Alamo localizado en las inmediaciones del predio por la calle posterior..

Junto al Río Sacramento podemos encontrar bosque de galería con algunos álamos y sauces, también encontramos vegetación de galería como jarillas, mezquites, vara dulce, carrizos, etc. que se presentan de manera más recurrente debido a que se cuenta con agua en el subsuelo.

Pendientes topográficas

La conformación topográfica es apta para el desarrollo urbano. La topografía específica del territorio donde se ubica el predio en estudio, cuenta con ligeras ondulaciones, en el punto más alto cuenta con 1415.90 MSNM y baja en dirección hacia el sureste hasta los 1413.5 MSNM.

Se estiman pendientes variables entre 0 y 4% aproximadamente, predominando las pendientes más horizontales del 2% ocupando una superficie aproximada de 20,692.00 m² por lo que se tendrán que realizar las adecuaciones pertinentes en el desarrollo del proyecto.



Plano de zonificación por pendientes y curvas topográficas del predio.

En general los rangos de pendientes que se identificaron en el predio son aptas para el desarrollo sin embargo existe la posibilidad de hacer movimientos de tierra para generar un mejor flujo del drenaje pluvial.

Ver plano 06

Hidrología superficial

Por el predio directamente no pasa algún arroyo, sin embargo después de la Vialidad Sacramento, se localiza una zona federal de 10.00 metros y posteriormente el Río Sacramento en estado natural.

Ver plano 06.

El Río Sacramento viene desde el norte del municipio, tiene la cuenca más importante hasta su confluencia con el Río Chuviscar, al llegar a la ciudad de Chihuahua recibe a varios arroyos de segundo orden, en el caso del área de estudio se localizan las cuencas Nogales, los Arcos y el Picacho.

Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial de la ciudad de Chihuahua, en el cálculo y específicamente del tramo en cuestión no se reflejan riesgos ni observaciones.



Río Sacramento en el tramo que abarca el predio, Fuente Plan Sectorial de Agua Pluvial en la ciudad de Chihuahua.

En general, se concluye que el predio se presenta libre de afectación por cauce y zona federal de la margen derecha del Río Sacramento, aunque tiene cruces que representan obstrucciones importantes para un gasto máximo extraordinario, al predio no le impacta por su lejanía al mismo.,.

Aguas Subterráneas

La permeabilidad del terreno es uno de los factores determinantes en el porcentaje de escurrimiento. El comportamiento del agua subterránea se define por medio de la constitución de unidades geohidrológicas; éstas unidades se han definido considerando las posibilidades de las rocas de contener agua, según las características físicas, litológicas y estructurales, y la influencia del comportamiento hidrológico dentro de cada unidad, obteniendo así que en la zona de estudio cuenta con material no consolidado con posibilidades altas de absorción del suelo.

Al Este del predio que comprende la Sierra Nombre de Dios se localiza material consolidado con posibilidades bajas de absorción del suelo.

h. MEDIO CONSTRUIDO

Uso de vivienda

La vivienda es un espacio que permite el desarrollo de la familia para satisfacer las necesidades para un desarrollo integral y las condiciones para su inserción en la sociedad, además de ser un indicador básico del bienestar de la población y de constituir el cimiento del patrimonio familiar.

Además la vivienda es un factor que tiene impacto en el desarrollo urbano así como en el desarrollo social y en el crecimiento económico.

El área de estudio se centra entre un área mayormente habitacional, la cual está en proceso de consolidación ya que a lo largo de varios años, ésta zona de ha ido poblando y adquiriendo cada vez más equipamiento.

Ver plano 08.

Según el PDU nuestro polígono de estudio está conformada por una zona habitacional con densidades de H60 y H45, de un tipo de vivienda de nivel medio a medio-bajo, donde la mayoría de las viviendas tiene como material de construcción el block. Sin embargo también existe la construcción de ladrillo y de tipo mixto, este último por lo general son ampliaciones a las viviendas de tipo block.

En general, en el área de estudio identifican diversas tipologías de vivienda como se explica en el punto de zonas homogéneas de este documento, la vivienda se agrupa básicamente en 3 tipologías:

1. Vivienda de nivel medio- medio alto, consolidada; las cuales se encuentran dentro del fraccionamiento Real de Potreros y que son de un nivel socioeconómico mayor a las del resto de los fraccionamientos o colonias. Este fraccionamiento se encuentra sobre la Avenida Monte Albán y cuenta con aproximadamente 202 casas.



Tipología de vivienda denominado Real de Potreros localizado en la zona de estudio.

En algunas ocasiones nos podemos encontrar viviendas remodeladas de alta calidad, donde los materiales y su tipo de construcción es buena, lo cual eleva el costo de las mismas.

Existen pocas viviendas en la zona de estudio que son de dos niveles, las que se encontraron presentan mayor continuidad, algunas se localizan al costado de la Avenida Homero, y en la colonia Atenas II.



Vivienda de dos niveles localizada frente al predio y en el área de estudio.

También encontramos las nuevas colonias localizadas en el contexto inmediato al predio que cuentan con una imagen unificada y cuentan con acceso cerrado de reja eléctrica.



Vista de las colonias de nueva creación en el contexto inmediato.

2. Vivienda en Colonias Populares; son viviendas de un solo nivel, que cuentan con un orden en cuanto al régimen de construcción ya que en su mayoría fueron construidas por alguna desarrolladora, sin embargo se han visto alteradas en tipología de fachadas y algunas han sido ampliadas a 2 niveles.



Vivienda en las Colonias populares.

Sacando un aproximado del total de viviendas por la densidad obtenemos 12,057 casas habitación, en densidades que van en promedio de las 40 a las 60 viviendas por hectárea.

COLONIA	NO. DE VIVIENDAS (aproximado por densidad)
LOS POTREROS II	58
OLIMPO	90
OLIMPO II	79
QUINTAS SAN ANTONIO	131
QUINTAS SAN ANTONIO II	95
FRANCISCO DOMINGUEZ	405
EL VERGEL	141
QUINTAS CAROLINAS I,V	7,139
INTEGRACION	315
ATENASI-V	2,192
NUEVO TRIUNFO 60%	1,412

Tabla de colonias populares y numero de viviendas. Fuente; elaboración propia en base a la densidad.

3. Viviendas irregulares o de autoconstrucción; estas se encuentran entre la Avenida Venceremos y la Heroico Colegio Militar, estas viviendas se encuentran en constante deterioro y no cumplen con las normas exigidas por el reglamento de construcción. Muchas de estas casas presentan abandono o algún tipo de deterioro y suman un total de 1,519 viviendas.

COLONIA	NO. DE VIVIENDAS (aproximado por densidad)
NUEVO TRIUNFO 40%	942

NUEVO HORIZONTE	302
LAS QUINTAS y SANTO TOMAS	315

Tabla de colonias irregulares o de autoconstrucción y número de viviendas. Fuente; elaboración propia en base a la densidad.



Tipología de vivienda de autoconstrucción.

Uso de comercio y servicios

En el sector de comercio y servicios de la zona de estudio pudimos encontrar una concentración principalmente en los costados de la Av. Dostoievski y la Calle Monte Everest teniendo múltiples tiendas de auto servicio, abarrotes, tiendas de conveniencia, siendo esta intersección consolidada en la zona como el área más concurrida por los residentes de los alrededores de esta zona norte.

Los oxo's o tiendas de conveniencia fueron los establecimientos que encontramos en mayor cantidad y distribuidos en diferentes zonas, principalmente en avenidas y calles colectoras. A escasos 100 metros del predio se localiza una gasolinera con su tienda de conveniencia tipo oxo.



Oxxo localizado en la Calle Monte Potrero cercano al predio.

De acuerdo a los datos de la DENUE (Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas) en la siguiente imagen se muestran las unidades económicas en los giros de comerciales y de servicios de la zona inmediata. Estos giros suelen ser compatibles con el contexto de la vivienda en que están inmersos.



Comercio y servicios de la zona de estudio de acuerdo a datos de la DENUE.

Dentro de las colonias también podemos encontrar diversas tiendas de conveniencia y abarrotes que están distribuidas al interior, en donde quedan un poco más alejadas las vías principales, estos pequeños comercios son casas adaptadas para este fin.

Se está integrando el concepto de plazas comerciales dentro del área de diagnóstico en donde podemos encontrar un par de plazas nuevas sobre la calle Monte Albán.



Imágenes representativas de las plazas comerciales de reciente creación

Existen giros compatibles con el comercio como lo son las Bodegas, dos se localizan en la Vialidad Sacramento a espaldas de la Calle Rivereda Sur y otra se encuentra en proceso de construcción colindante al Este del predio, sin embargo, cabe mencionar que la misma no cumple con la sección vial de jerarquía secundaria que establece el PDU para ese predio, misma que serviría de amortiguamiento para éste giro.



El predio y su colindancia en proceso de construcción.

En conclusión, los usos comerciales y de servicios se encuentran complementados en la zona, sin embargo aún faltan uso de cobertura distrital en la zona. Por la localización estratégica del sector, se observa que la tendencia sigue dando pie a que se desarrollen más giros como éstos complementarios a la vivienda y a la ciudad.

Uso de equipamiento

Son un conjunto de edificios y espacios, mayormente públicos donde proporcionan a la población de los diferentes sectores de la ciudad servicios de bienestar social, apoyo para actividades económicas, sociales culturales y recreativas. La dotación adecuada de estos equipamientos le brinda a la población una mejor calidad de vida en la que se desenvuelven de manera social, económico y culturalmente.

Nuestra área de estudio cuenta con algunos equipamientos, sin embargo todavía se encuentra carente de otros o con falta de cobertura. Dentro de sus límites se localizan los siguientes equipamientos urbanos:

- 9 Guarderías.
- 5 Primarias.
- 8 Jardines de niños
- 1 Secundaria
- 28 Parques - Jardines.
- 7 Templos - Iglesias.
- 2 Centros comunitarios.
- 2 centros de rehabilitación
- 1 Unidad Deportiva.

Ver plano 09.

En los límites de nuestra área de estudio se cuenta con equipamiento de Cobertura Regional como lo es el Instituto Tecnológico de Chihuahua II y el Centro Deportivo Tricentenario.

Se puede observar que en toda el área de estudio no se cuenta con algún centro de salud público, son servicios que son indispensables para toda la comunidad y solo se cuenta con consultorios particulares,

La unidad de policías y bomberos más cercana se localiza a 15 minutos en la Av. Homero para caso de algún incidente o emergencia.

En cuestión de equipamientos de recreación y deporte, se cuenta con una unidad deportiva a 1.6km al norte del predio con la cancha de Football Americano Wildcats y un parque Sumar de reciente creación que incita a los habitantes de esta colonia y vecinas a realizar actividades deportivas.

Cabe mencionar que existe una gran cantidad de parques/jardines desde los inicios de la colonia Quintas Carolinas, sin embargo el mismo equipamiento se encuentra en muy malas condiciones, bancas vandalizadas, no cuentan con sombra, muy poca vegetación y se observa basura, muy poca luz mercurial, las banquetas se encuentran en muy mal estado en algunos casos es solo tierra, lo que ha generado que estas áreas no sean utilizadas y aprovechadas como debieran.



Equipamientos de recreación y deporte dentro del área de estudio.

En el contexto inmediato al predio se observa que los nuevos desarrollos habitacionales proyectas sus áreas recreativas dentro de sus predios y en muchos casos son fraccionamientos cerrados que impiden el acceso al público.

Estructura vial

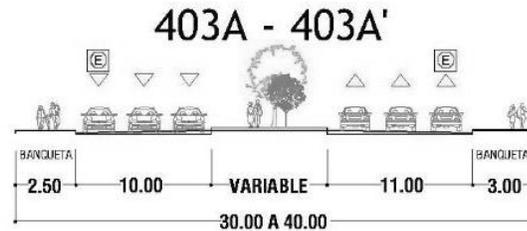
La zona de estudio es fácilmente accesible desde la parte central de la ciudad a 6.5 km aproximadamente. La zona de estudio cuenta con una estructura vial bien definida, la traza de vialidades primarias forman una red que prácticamente toda la zona norte de la ciudad se puede intercomunicar.

Ver plano 10 y 11.

Las vialidades que transitan de **Norte a Sur** son, la Vialidad Sacramento, la cual es de primer orden y de carácter primario la Av. Venceremos, que se encuentra a un costado del ferrocarril, la Calle Monte Everest y la Calle Monte Celeste construida en un tramo.

- La principal vialidad que permite el acceso al predio es la Vialidad Sacramento C.P. Alonzo Baeza López (de 2 sentidos), con una sección actual de 27 metros, ésta bordea todo el límite poniente del río del mismo nombre, facilitando la comunicación interurbana diseñada con la capacidad para manejar tráfico desde la zona norte de forma directa hasta el centro de la ciudad, entre el sur

(acceso a Aldama y Aeropuerto) el centro (Av. Juárez), hasta el norte (Av. Los Nogales) la sección de esta vialidad será de 47.00m. La única desventaja de este libramiento es que solo cuenta con ciertas vueltas izquierdas.



AV. SACRAMENTO C.P. ALONSO BAEZA LOPEZ

AV. EUGENIO PRADO PROAÑO (AV. ACCESO 1) A AV. JUAREZ

Sección vial actual de la Av. Sacramento C.P. Alonso Baeza López, frente al predio. Fuente PDU 2040.

La vialidad Sacramento cuenta con carriles de aceleración en ciertos tramos, en general cuentan con 5.00 metros de ancho, el cual permite al conductor incorporarse a la vialidad sin riesgo por medio de dicho carril.



Vialidad Sacramento C.P. Alonso Baeza López, vista hacia el predio desde su carril lateral

- La vialidad Venceremos aún no se encuentra construida en su totalidad, se encuentra en mal estado en unas partes sin mantenimiento, ya que solo un tramo es el que se encuentra pavimentado no cuenta con las banquetas adecuadas.

Algunas calles locales dentro de la colonia Nuevo Triunfo, que en su mayoría intersectan con la Av. Venceremos, se encuentran en estado de terracería, lo cual deteriora la imagen y generan mucho polvo.

- La calle Monte Everest es una vialidad secundaria con dos carriles por sentido y un camellón central, con recorrido extenso que va desde la Calle Monte Albán hasta la Av. Los Nogales, por ella cruzan las calles locales y la Av. Fedor Dostoyevsky, sin embargo la calle no cuenta con pasos peatonales ni con suficientes paradas para los camiones.



Vista de la Calle Monte Everest.

- La Calle Monte Celeste es una vialidad que actualmente no está construida, solamente esta propuesta por el PDU y servirá de colindancia al predio, si bien no se dará el acceso por el mismo, si es necesario mencionarla ya que indirectamente impacta en el terreno y a su vez se conecta con la Calle Monte Potrero.

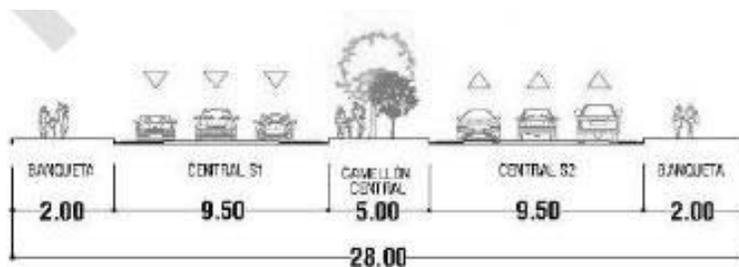
Otras vialidades de importancia de nivel primario y que transitan de **Este a Oeste** son la C. Monte Albán, C. Monte Potrero y Av. Fedor Dostoyevski, las cuales dan flujo continuo hacia la Vialidad Sacramento.

- La Av. Fedor Dostoyevsky si cuenta con las medidas necesarias para que exista buena circulación y se encuentra en buen estado debido a que es de reciente creación, es una vialidad de gran importancia ya que conecta hacia la Vialidad Sacramento. cuenta con 5 carriles en cada sentido, 3 centrales y 2 laterales, con su respectivo camellón y banqueteta.
- La Calle Monte Potrero es la que da acceso directo al predio, esta también constituida por el PDU como una vialidad primaria, sin embargo no marca una sección vial determinada, en campo la sección vial cuenta con dos carriles por sentido, sin separación de camellón y banquetas en ambos sentidos de 2.00 m aproximadamente.



Vista de la Calle Monte Potrero.

- Otra vialidad de gran importancia que permite el acceso indirecto al predio desde la Av. H. Colegio Militar hacia la Vialidad Sacramento es la Calle Monte Albán, establecida en el PDU como una vialidad de jerarquía primaria, ésta cuenta con una sección de 28.00 metros.



Sección actual Calle Monte Albán, desde Av. Heroico Colegio Militar a la Vialidad Sacramento.

Transporte

El sitio en estudio tiene la ventaja de contar con el sistema de transporte urbano, que circula sobre la Av. de las Industrias, Av. Homero, Av. H. Colegio Militar, Av. Fedor Dostoyevski y al interior de la col. Quintas Carolinas por Calle Monte Everest y Monte Pico.

En ésta última el transporte urbano no cuenta con paraderos ni estaciones, solamente en algunos lugares está el señalamiento físico, sin embargo se considera importante que la gente tenga un lugar para sentarse o esperar bajo sombra su autobús.

Sin embargo en otras vialidades diferentes como Av. Fedor Dostoyevsky, Av. Heroico Militar y la Av. Homero, que tienen demasiada concurrencia y flujo vehicular, podemos encontrar algunos paraderos que puso el gobierno, pero algunas no tienen ni señalización sobre la parada del transporte, otras no tienen las estaciones adecuadas, o algunas no tienen una banqueta ancha para esperar el transporte.

El desalojo de las aguas negras será por gravedad aprovechando que el predio se encuentra cerca del colector sacramento que conduce las aguas negras de la zona norte a la Planta de Tratamiento Norte.

Infraestructura eléctrica y alumbrado público

La zona cuenta con infraestructura eléctrica instalada que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se crean en ella.

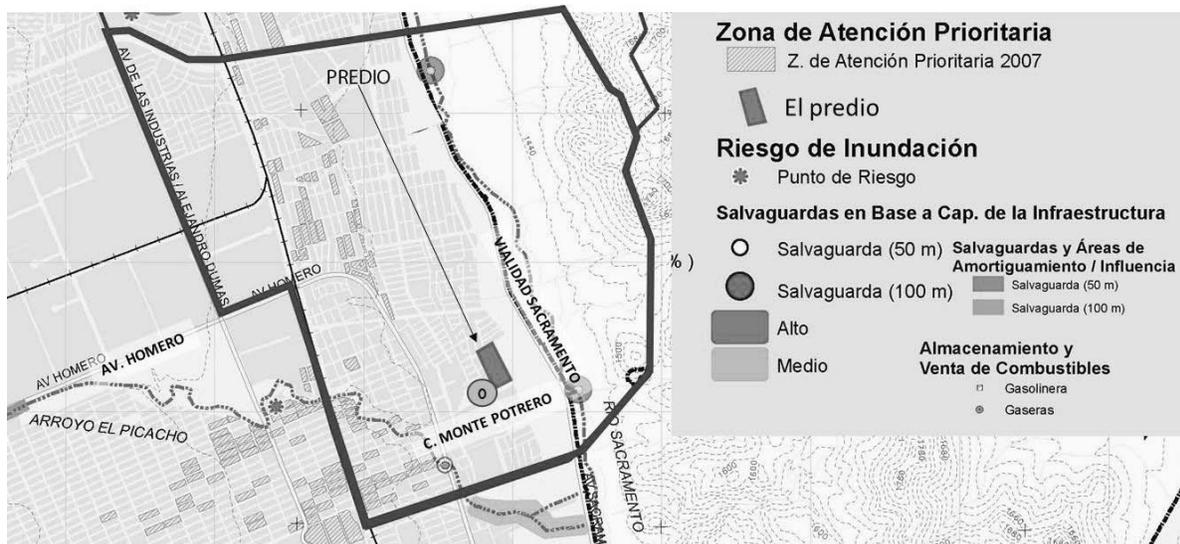
El predio cuenta con una factibilidad de servicio emitida por medio del oficio no. ZDCH-Planeción-064/2018 y ZDCH-Planeción-065/2018, que menciona que existe la factibilidad de otorgar el servicio de energía eléctrica y que en base a lo que establece la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica las obras para suministrar el servicio deberán correr a cargo del solicitante.

Ver plano 12.

i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Riesgos naturales

Las aguas pluviales de la zona fluyen hacia el este hacia el Río Sacramento, su velocidad va hacia las partes bajas, de acuerdo al Atlas de Riesgo la zona no es susceptible a inundaciones, sin embargo deberá prestar especial atención en la bóveda que se localiza en el cruce de la C. Monte Potrero y Vialidad Sacramento ya que puede interferir de cierta manera en el flujo continuo del río.



Riesgos Hidrometeorológicos en el área de estudio. Fuente: PDU 2040.

Riesgos Geológicos

Según el Atlas de Riesgos la zona noreste de la ciudad se encuentra en riesgo por erosión, sin embargo previo al estudio de los suelos el predio específicamente no se ve afectado.

También el plano muestra una serie de fallas de la sierra de Nombre de Dios y Sacramento, sin embargo el predio se encuentra libre de afectación y de la zona de influencia.

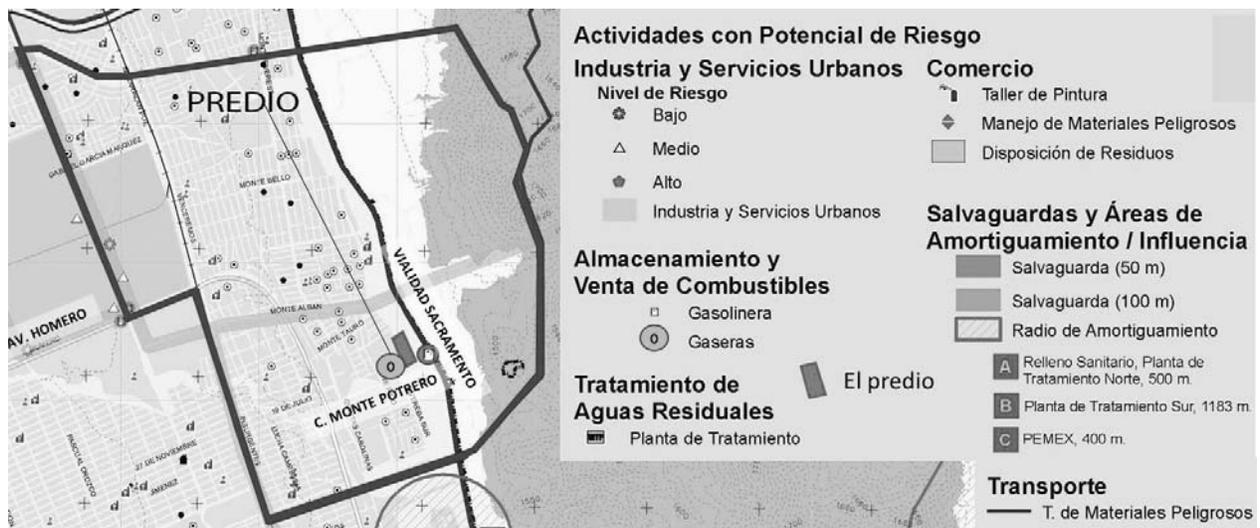


Riesgos Geológicos en el área de estudio. Fuente: PDU 2040.

Riesgos Antropogénicos

Este tipo de riesgo se identifica por la localización de las plantas de almacenamiento y distribución de gas embotellado (LP), gasolinas y demás derivados del petróleo.

En la Calle Monte Potrero y Vialidad Sacramento se localiza una gasolinera, sin embargo por sus lejanías no afecta al predio, existe una gasera localizada a 90 metros del predio, por lo que su salvaguarda de 100 metros afecta al predio en una mínima fracción, sin embargo cabe mencionar que el uso de suelo donde se encuentra emplazada la gasera en mención (H45) es incompatible para ese giro a lo cual es muy probable que se tenga que reubicar.



Riesgos Antropogénicos en el área de estudio. Fuente: PDU 2040.



Gasera localizada a 90 metros del predio que no cuenta con el uso de suelo adecuado para el éste giro, cuenta con H45.

j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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

1. El predio cuenta con uso de suelo de Comercio y Servicios y se pretende uso Habitacional H45 tal y como se presenta en el contexto inmediato
2. El contexto es compatible con el giro requerido ya que en su colindancia Este se localiza uso comercial y de servicios y en su colindancia Oeste y Norte uso habitacional H45.
3. La zona de estudio se encuentra en proceso de consolidación, con gran potencial de desarrollo debido a su accesibilidad y conectividad.
4. El área de estudio se ha caracterizado siempre por ser una zona que presenta una alta densidad habitacional, bien conectada vehicularmente y con equipamientos urbanos bien establecidos, sin embargo todavía tiene carencias en cuanto al mismo.
5. El predio anteriormente era un recinto recreativo nocturno (Arboledas Tecate), sin embargo se han realizado movimientos de tierra y derribo.
6. La vivienda en la zona de estudio, se agrupa básicamente en 3 tipologías: vivienda de tipo medio- alto de reciente creación, vivienda en Colonias Populares; y vivienda de autoconstrucción.
7. El predio se localiza colindante a la Calle Monte Potrero y puede ser accesible desde la Vialidad Sacramento y la H. Colegio Militar.
8. El predio actualmente permanece baldío, sin embargo se conservan los Alamos de gran tamaño para integrarlos al proyecto.
9. El río Sacramento no presenta riesgo alguno debido a que se localiza a una distancia de 200 metros de la zona federal.
10. Cuenta con infraestructura casi a pie de lote y factibilidad de conectividad.

5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

α. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2017-2021

El Plan Estatal de Desarrollo 2017–2021, contiene un diagnóstico amplio y es a su vez la guía que establece las prioridades de gestión gubernamental para orientar el desarrollo en Chihuahua. Además, sustenta las decisiones en materia de gasto e inversión de los recursos públicos y las ordena a largo plazo, con el objetivo de sentar las bases para la erradicación de múltiples desequilibrios y desigualdades.

Ejes Rectores

Eje 3. Infraestructura, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente

Para lograr la efectividad de las acciones, políticas y programas gubernamentales, es necesario impulsar el desarrollo de infraestructura estratégica como factor clave, con el fin de elevar la competitividad en las regiones del estado y consolidar nuestras fortalezas económicas. Las comunicaciones, el desarrollo urbano y el agua son factores estratégicos que deben ocupar nuestra atención en relación directa con el cuidado del medio ambiente y la sustentabilidad del estado.

Dentro de los Objetivos, estrategias y líneas de acción cabe destacar lo siguiente:

Objetivo 8. Impulsar una administración eficiente de las reservas territoriales y la gestión urbana, ecológica y ambiental, por medio del aseguramiento de la información territorial, el manejo de trámites, el otorgamiento de permisos, licencias y registros para generar el fortalecimiento y la transparencia institucionales.

8.1 Disponer y proporcionar a la población en forma oportuna y transparente la información geográfica y catastral con la que cuentan los municipios y el Gobierno del Estado en materia de reservas territoriales, fondos legales, predios particulares, equipamiento y programas de desarrollo urbano, que sirvan a los programas de desarrollo económico y social del Estado.

8.2 Modernizar y agilizar los trámites, consultas y servicios en materia de desarrollo urbano, ecología y catastro que las y los usuarios y distintos entes públicos realizan ante el Gobierno del Estado, con el fin de otorgar mayor eficiencia en el tiempo de respuesta a su solicitud.

Objetivo 10. 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.

10.1 Orientar el desarrollo urbano con procesos sostenibles, sustentables y equilibrados.

10.2 Modernizar la infraestructura y equipamiento para la urbanización de las localidades del estado, dando prioridad a los grupos más vulnerados.

10.3 Incrementar y modernizar la infraestructura urbana de vialidades para una mejor movilidad y articulación de la comunicación interna en las localidades.

10.4 Constituir reservas territoriales propiedad del Gobierno del Estado para consolidar la oferta de espacios equipados para el desarrollo urbano y la vivienda.

b. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2016-2018

El Plan Municipal es el instrumento en el que se describen las políticas, los objetivos, las estrategias y las líneas de acción para la resolución de los problemas fundamentales que tiene la comunidad municipal de Chihuahua.

Las estrategias que competen a este Plan en cuestión de desarrollo urbano es obtener sustentabilidad y futuro para las hijas e hijos, fomentando el crecimiento y desarrollo ordenado sostenible del municipio, mediante acciones que mejoren la movilidad de las y los chihuahuenses, fomenten el esparcimiento sano de las familias y cuiden el medio ambiente.

Para lo cual se definieron los siguientes grandes programas que contribuirán a lograr dicho fin, los cuales son:

- Programa de Desarrollo Sostenible. El Municipio de Chihuahua cuenta con un desarrollo ordenado y sostenible, con mejores condiciones de movilidad, vivienda, equipamiento e imagen urbana para las y los chihuahuenses.
- Programa de Obra Pública Útil. El Municipio de Chihuahua cuenta con obra pública suficiente, necesaria y adecuada que facilita la movilidad, convivencia, seguridad y protección de las y los chihuahuenses.
- Programa de Medio Ambiente y Ecología. El Municipio de Chihuahua cuenta con una agenda para el cambio climático que garantice un medio ambiente sano, cuidando la ecología y ecosistemas de la ciudad mediante el cuidado de ríos y arroyos y un sistema eficaz para la disposición final de residuos.
- Programa de Servicios Públicos de Calidad. Las y los chihuahuenses cuentan con servicios públicos eficaces, eficientes y de calidad que contribuyen a la seguridad, protección y salud de las y los chihuahuenses.

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

El Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo a su género y rango de magnitud de VIVIENDA UNIFAMILIAR menciona lo siguiente:

Artículo 64. Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde que se establecen a continuación de acuerdo a su tipología y a su ubicación. Para las tipologías diferentes a la habitacional el servicio de estacionamiento deberá ser libre y gratuito para sus usuarios, conforme a lo siguiente:

TIPOLOGÍA	NUMERO MINIMO DE CAJONES
Vivienda unifamiliar	1 por cada vivienda

d. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

El presente reglamento ha sido publicado recientemente el sábado 5 de Octubre del 2013, atendiendo a su género específicamente de desarrollo urbano.

SECCIÓN TERCERA

DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Artículo 79. Para los efectos de este Capítulo se estará a lo dispuesto por la Ley y por la Ley de Equilibrio Ecológico. Quienes pretendan establecer un fraccionamiento deberán realizar las etapas de revisión de anteproyecto y proyecto ejecutivo con los requisitos mostrados en ésta normatividad.

Artículo 87. Los fraccionamientos de terrenos podrán ser del siguiente tipo:

- I. Habitacional. Cuando la mayoría de la superficie vendible se destine a este uso;
- II. Comercial. Cuando la mayoría de la superficie se destine a este uso;
- III. Industrial.
- IV. Campestre o Rural

Artículo 88. Los fraccionadores estarán obligados a entregar al Municipio áreas de donación para equipamiento urbano y servicios con frente a vía pública. Los propietarios de predios que no formen parte de fraccionamientos protocolizados deberán entregar

al Municipio el área correspondiente para servicios al momento de realizar una acción urbana. El Municipio determinará las vialidades primarias o secundarias que por su importancia en la estructura vial de la ciudad deban ser consideradas como vías públicas, así como los porcentajes correspondientes de área para servicios:

Artículo 88. Los fraccionadores estarán obligados a entregar al Municipio áreas de donación para equipamiento urbano y servicios con frente a vía pública. Los propietarios de predios que no formen parte de fraccionamientos protocolizados deberán entregar al Municipio el área correspondiente para servicios al momento de realizar una acción urbana. El Municipio determinará las vialidades primarias o secundarias que por su importancia en la estructura vial de la ciudad deban ser consideradas como vías públicas, así como los porcentajes correspondientes de área para servicios:

II. Con densidad bruta de 41 hasta 80 viviendas por hectárea, corresponderá al 12% de la superficie del predio a fraccionar;

Artículo 89. Tratándose de infraestructura:

I. El Municipio será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos o vecinos, u otra persona física o moral que contravengan esta disposición, será nulo de pleno derecho;

II. Una vez terminadas las obras de fraccionamiento, urbanización y construcción, el fraccionador podrá realizar la entrega recepción de las obras realizadas, a las autoridades y órganos operadores competentes.

III. Mientras no se realice la entrega recepción, el fraccionador está obligado a la prestación de los servicios y al mantenimiento de la infraestructura y equipamiento, así como a mantener vigente la garantía otorgada;

IV. Todos los fraccionamientos bajo cualquier régimen de propiedad deberán contar con los servicios de agua potable, agua tratada, alcantarillado sanitario, electricidad y alumbrado público;

V. Urbanización progresiva es aquella en la que el fraccionador o promovente ejecutará las obras mínimas de urbanización en el plazo y con las especificaciones reglamentarias que haya determinado el Ayuntamiento. Dichas obras podrán ejecutarse con la cooperación de los adquirentes de los lotes, predios, departamentos, viviendas, casas o locales,

Artículo 90. Las áreas de donación generadas por fraccionamientos deberán mantener el 4.5% del área total del fraccionamiento para áreas verdes, el porcentaje restante

podrá ser dedicado a equipamiento urbano, según lo determine la Dirección, para lo cual deberá realizar previamente los análisis urbanos y de impacto vial correspondientes.

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

Este documento publicado en Diciembre del 2009 en el Periódico Oficial del Estado y su quinta actualización el 21 de Septiembre del 2016. Tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

Objetivos generales:

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

Las **Políticas de Desarrollo Urbano** son:

- a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- b) La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- c) La recuperación del Centro Histórico
- d) La regeneración urbana
- d) La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- f) La conservación del patrimonio natural y construido; Mención específica merecen los cauces de escurrimientos pluviales que atraviesan la ciudad. Estos cauces a su paso por el espacio urbano deberán ser objeto no propiamente de restauración ecológica sino de forestación para permitir su aprovechamiento como espacios recreativos y para la forestación de la ciudad, caso que aplica a este instrumento de planeación.

- g) La diversificación y mezcla de usos del suelo
- h) La mitigación de riesgos
- i) La sostenibilidad ambiental
- j) El desarrollo social
- k) El desarrollo económico y la competitividad

En esta zona se encuentra también parte del cauce del Río Sacramento

AREAS DE BORDE. Zona situada en un área que se entenderá como el límite del área urbana y su destino e intensidad de uso habrá de corresponder a la indicada por la zonificación secundaria. Sin embargo, por su situación en relación inmediata con el contexto natural, además estará condicionado a un Plan Maestro de Urbanización, el cual deberá integrar las siguientes características:

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

El predio se localiza en la catalogación de Borde con ríos, arroyos y escurrimientos pluviales por el río Sacramento, ofrece una oportunidad única en la ciudad, una ciudad de desierto, de contar con parques arbolados que requieren bajo mantenimiento y prácticamente nula irrigación donde podrían planearse y desarrollarse con relativa facilidad y baja inversión sistemas de circulación peatonal y ciclista de interconexión urbana, recreativa, y deportiva.

Se buscará atenuar el impacto del desarrollo urbano con un transecto que organice una menor densidad inmediata al río que paulatinamente aumentará al internarse en las zonas urbanas generales.

Así mismo, al ser los ríos elementos de gran valor ambiental y paisajístico deberá de asegurarse el acceso público a estos para acelerar su conversión en amenidades y espacios públicos. A lo largo del parque lineal público se deberán desplegar sistemas de circulación peatonal y ciclista. Estos parques deberán ocupar zonas por encima de los niveles de inundación, así como todos los elementos urbanos que se construyan en ellos deberán de considerar una calidad de construcción resistente a eventuales e imprevisibles inundaciones.

Este mismo criterio, pero en congruencia con su escala será aplicado a arroyos y escurrimientos que estén en esta condición de límite entre usos urbanos y no urbanos.



Arroyos y ríos susceptibles de intervención, para generación de corredores verdes según el PDU.

NORMATIVIDAD DEL PDU

El PDU define específicamente para el terreno un uso de suelo de Comercio y Servicios (ver plano 03), colinda con usos de suelo habitacionales y comerciales. Cuenta con todos los servicios de infraestructura lo que traerá un consecuente beneficio social.

El uso que se pretende es HABITACIONAL, según el PDU, es una zona con uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las siguientes densidades: H4, de 1 a 4 viv/ha, H12, de 5 a 12 viv/ha, H25, de 13 a 25 viv/ha, H35, de 26 a 35 viv/ha, H45, de 36 a 45 viv/ha, H60, de 46 a 60 viv/ha, H60+, mas de 60 viv/ha.

El caso que nos ocupa, requiere un cambio de uso de suelo H45 para que sea congruente con el contexto donde está emplazado y deberá respetar la siguiente normatividad para vivienda unifamiliar:

VIV/ HA	DENSIDAD	LOTE	COS	CUS	%	ALTURA	FRENTE	FONDO	RESTR.
	HAB/HA	MINIMO m2			libre	METROS/ PISOS	MINIMO (M)	MINIM O (M)	FRONTAL/ FONDO/L ATERAL
45	60	90	0.60	1.50	30	Según proyecto	6.00	15.00	sin restricció n

Tabla de Normatividad para el uso de suelo habitacional H45.

6. ESTRATEGIA

a. Estrategia General

La estrategia general del presente estudio tiene como objetivo el cambio de uso de suelo de un predio de 25,074.05m² de uso de Comercio y Servicios a uso habitacional H45, procurando la integración ordenada y equilibrada al medio construido de la zona.

En este sentido el PDU 2040, propone principios de sostenibilidad, cuidado del medio ambiente, crecimiento económico y beneficio social a través de los siguientes elementos:

- Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos.
- Que se dé continuidad a la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos, justo donde el predio pretende colaborar urbanizando una reserva baldía.
- Con restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo, solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos, a lo cual el predio ya se encuentra en un área de reserva urbana.

El modelo descrito cumple con los principios de sostenibilidad mencionados anteriormente, por lo que en este documento plantea la necesidad de colocar un uso complementario al de comercio y servicios.

Si analizamos a detalle la Colonia Los Potreros que se localiza en el contexto inmediato al predio, podemos encontrar que los usos de suelo predominantes son habitacionales con densidades que van de 40 a 60 viviendas por hectárea, sin embargo existen asentados otros giros de comercios, oficinas, talleres, etc. Algunos de ellos combinados con su vivienda y otros simplemente han transformado su vivienda original a locales.

También podemos observar que existen grandes reservas para el giro de Comercio y Servicios o mixtos en la zona, las cuales son suficientes para complementar el potencial del corredor Sacramento o de las vías de acceso principales donde se localizan, tal y como se muestran en la siguiente imagen, si a esto le añadimos que se irán creando usos comerciales, compatibles en uso habitacional, el porcentaje se ve altamente incrementado.

accesible, que no impliquen una movilidad excesiva. Las premisas de planeación para integrar el proyecto a la zona y la ciudad son las siguientes:

- Integrarse el esquema vial primario contemplado en los instrumentos de planeación vigentes.
- Adaptarse a una estructura urbana, creando un comercio que consolide la zona habitacional satisfaciendo sus necesidades.
- Ordenar la zona desde el punto de vista de la imagen urbana, ya que se pretende consolidar un predio baldío inmerso en el desarrollo habitacional ya consolidado.

c. Zonificación Primaria

De acuerdo al objetivo y alcances de este documento de planeación, por tratarse de la propuesta de cambio de uso de suelo de un predio en el interior de la zona urbanizable, no se generan modificaciones en la zonificación primaria del Plan de Desarrollo Urbano vigente para el centro de población Chihuahua, quedando en la zona "u" urbana.



Zonificación Primaria. Fuente PDU 2040.

d. Zonificación secundaria / usos de suelo

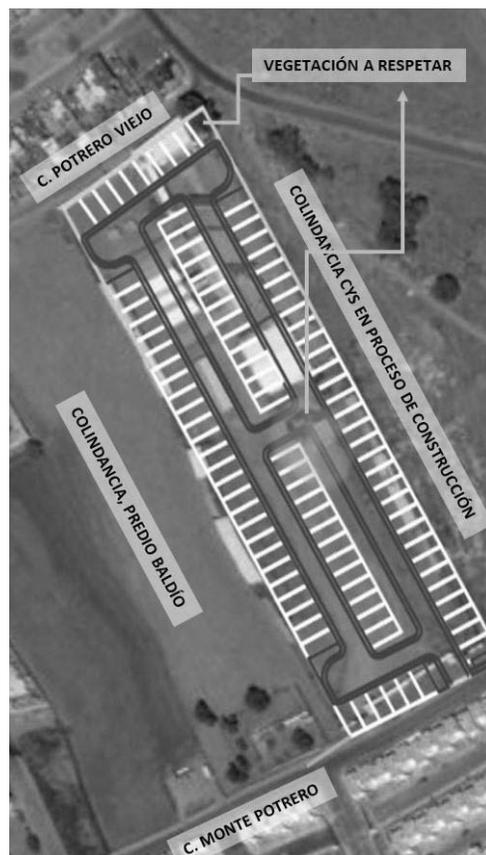
En la zonificación secundaria se tomó en cuenta el contexto inmediato, para la urbanización será necesario llevar a cabo ciertos movimientos de tierras para el óptimo aprovechamiento del predio de 25,074.05 m² y para evitar riesgos de inundación debido a su topografía tan plana.

Ver plano 13.

La propuesta de este Plan es un uso de suelo habitacional H45, para vivienda unifamiliar, la cual pretende desarrollar en un esquema de emplazamiento rectangular debido a la forma propia del terreno, aproximadamente de 90 a 100 lotes habitacionales, en las cuales podrían habitar 340 personas (tomando en cuenta 3.4 habitantes por vivienda según el INEGI).

No existe un anteproyecto definitivo para el lote, sin embargo se pretende denominar "Catania Residencial" en el cual se ha hecho un ejercicio previo, que estará sujeto a las modificaciones necesarias posteriores a éste cambio de uso de suelo, donde se deberá cumplir con la normatividad vigente.

Dentro del predio según lo diagnosticado no se localiza abundante vegetación de valor, sin embargo los Alamos que se encuentran dentro del predio se integraran a las áreas verdes propuestas.



Esquema general de Anteproyecto, el cual estará sujeto a posteriores modificaciones.

La normatividad que requiere un uso de suelo HABITACIONAL H45 según el PDU es la siguiente, sin embargo cabe mencionar que el lote promedio que se manejará en el proyecto será de 115.50 y 132.00 m².

VIV/HA	DENSIDAD	LOTE	COS	CUS	%	ALTURA	FRENTE	FONDO	RESTR.
	HAB/HA	MINIMO m2			libre	METROS/PISOS	MINIMO (M)	MINIMO (M)	FRONTAL/FONDO/LATERAL
45	60	90	0.60	1.50	30	Según proyecto	6.00	15.00	sin restricción

Tabla de Normatividad para el uso de suelo habitacional H45.

En conclusión el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad, así como con la ocupación de los grandes predios subutilizados. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que en la zona se encuentra una mixtura de usos compatibles.

e. Estructura Urbana

Dentro de la estructura urbana del predio, se podría decir que tiene cobertura de equipamientos regionales ya que se localiza a 4.00 km del subcentro norte, el cual cuenta con equipamientos de carácter regional, de carácter gubernamental, etc.



El predio se localiza cercano al Centro de Distrito propuesto por el PDU, en la Av. Los Nogales, Av. Industrias y Av. Venceremos de la ciudad a 1.0 km aproximadamente. Que contendrá equipamientos de relevancia como lo son una Unidad de Medicina de Primer Nivel, Clínica de segundo nivel, consultorio médico, unidad de urgencias, centro de capacitación especial, Biblioteca, Centro de Cómputo, Centro de Desarrollo Comunitario, Plaza comunitaria y un mercado.

Plano de Macroyectos de la Estructura Urbana de la ciudad.

El equipamiento urbano adquiere importancia en la calidad de vida en tanto que son los elementos que atienden necesidades sociales básicas para el bienestar (comercio, servicios, educación, salud, recreación, abasto, etc.). También son elementos de uso público que ayudan a definir la estructura y funcionalidad urbana, específicamente son factor relacionado con la movilidad urbana.

f. Infraestructura

Agua potable y drenaje sanitario

Por ser una zona incluida dentro de la mancha urbana, cuenta con este servicio, sin embargo se tendrá que solicitar la factibilidad de servicio cuando se obtenga la presente modificación de uso de suelo, debiendo construir las líneas de conducción que se requieran, actualmente se cuenta con una prefactibilidad por medio del oficio D.T. 068-03/2018 para el trámite de fusión de éstos dos lotes.

El requerimiento de agua potable máximo sería de 25.779 litros por segundo tomando en cuenta aproximadamente 100 lotes habitacionales.

AGUA POTABLE			
NUM.LOTES		100	
HABIT./LOTE		4.7	
HABITANTES		470.00	HAB.
COEF.VARIACION X DIA		1.35	
COEF.VARIACION X HORA		1.5	
COEF. DE MANNING		0.009	
GASTO MEDIO DIARIO TOTAL		12.730	LPS
GASTO MAXIMO DIARIO TOTAL		17.186	LPS
GASTO MAX,HORARIO TOTAL		25.779	LPS
VOLUMEN DE REGULACION		251	M3

El desalojo de las aguas negras será por gravedad aprovechando que el predio se encuentra cerca del colector de la Vialidad Sacramento que conduce las aguas negras de la zona norte a la Planta de Tratamiento Norte.

Las colonias existentes en la zona tienen sus redes de alcantarillado conectadas a un sistema troncal de colectores sanitarios que desembocan al sureste del área de estudio que a su vez dirige sus aguas negras a la PTAR norte.

Electrificación y alumbrado público.

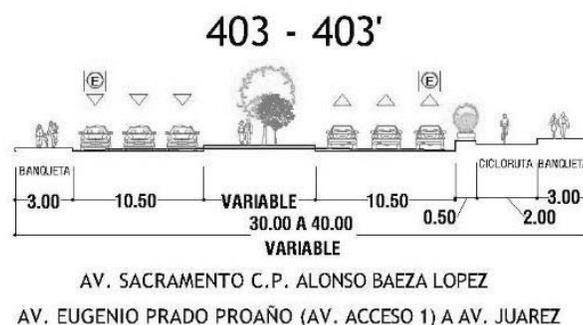
El alumbrado público y distribución de energía eléctrica están a cargo de la CFE, por ser una colonia popular consolidada cuenta se cuenta con el contrato para éste servicio a pesar que la calle no cuenta con banquetas ni pavimento.

En el caso específico del predio, se anexa copia oficio de factibilidad emitida por la CFE por medio del oficio no. ZDCH-Planeción-064/2018 y ZDCH-Planeción-065/2018, que menciona que existe la factibilidad de otorgar el servicio de energía eléctrica y que en base a lo que establece la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica las obras para suministrar el servicio deberán correr a cargo del solicitante.

g. Estrategia de vialidad

No existe un impacto vial significativo debido a que las vialidades a evaluar son Vialidad Sacramento C.P. Alonso Baeza López, en el tramo comprendido entre la Calle Monte Potrero y Calle Monte Albán.

La Vialidad Sacramento no tiene problemas de saturación debido a que es una vialidad de paso y básicamente sin semaforizaciones, diseñada con la capacidad para manejar tráfico desde la zona norte de forma directa hasta el centro de la ciudad prácticamente sin semaforizaciones y con pocas vueltas izquierdas.

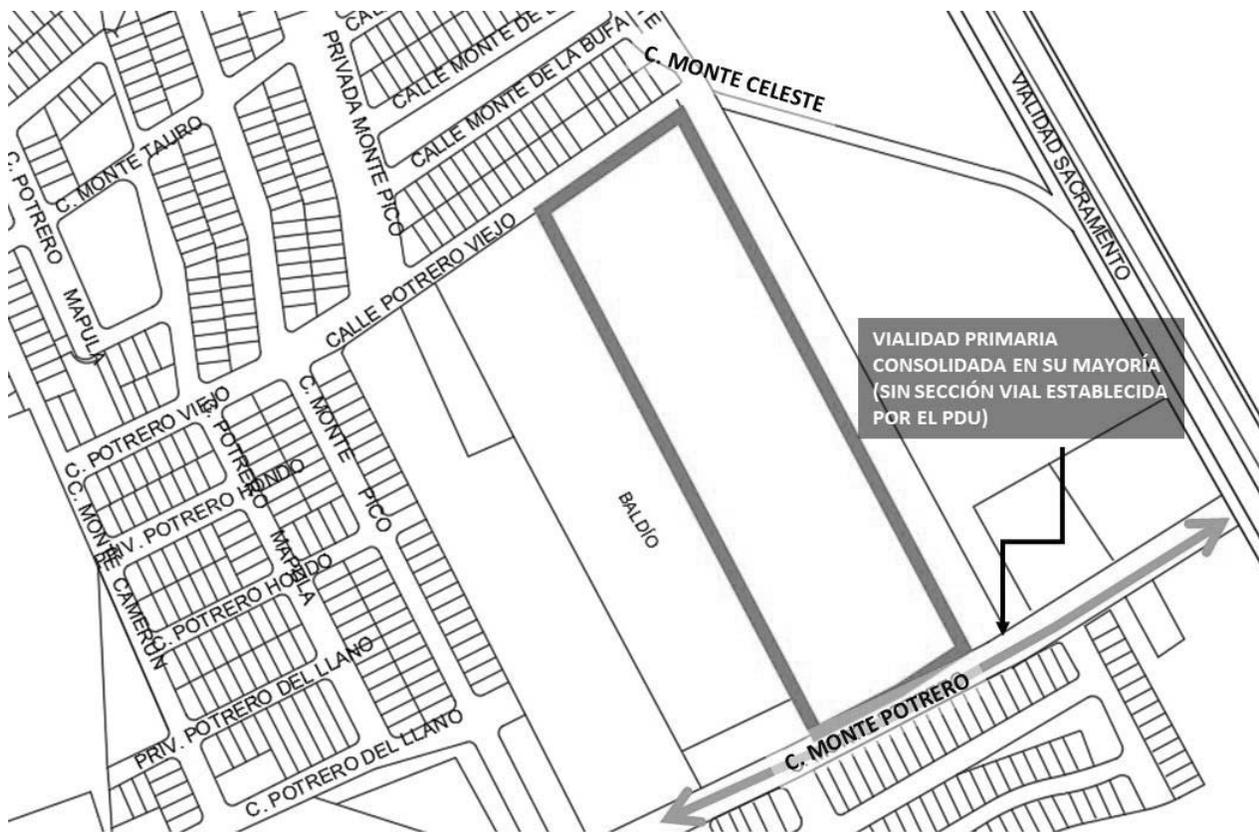


Sección vial Vialidad Sacramento Fuente: PDU 2040 vigente.

Sin embargo en el cruce de ésta vialidad con la Calle Monte Alban, se encuentra operando a un nivel de servicio "C" según los datos obtenidos en las horas de máxima demanda que son las las: 7:30 a.m. a 8:30 a.m., 1:30 p.m. a 2:30 p.m. y de 6:30 p.m. a 7:30 p.m., concluyendo que la vialidad se encuentra dentro del flujo estable, con velocidades de operación que se mantienen adecuadas para las condiciones del tránsito.

Cabe mencionar que la vialidad de acceso que el proyecto debe contemplar directamente es la C. Monte Potrero, con jerarquía Primaria, sin embargo el PDU no marca una sección vial determinada, en campo la sección vial cuenta con dos carriles por sentido, sin separación de camellón y banquetas en ambos sentidos de 2.00 m por lo tanto el proyecto deberá respetar la sección vial actual.

Otra vialidad de relevancia que se tendría que contemplar es la Calle Monte Celeste, que una vez montada en las coordenadas UTM que maneja el PDU para esta vialidad, se observa fuera del predio, sin embargo, al igual que la Calle Monte Potrero, no se encontró una sección vial establecida. No afecta al predio, sin embargo el predio vecino deberá respetar una sección mínima de 20.00 m que establece el Reglamento de Desarrollo Urbano para vialidades de ésta jerarquía.



Accesibilidad directa al predio.

7. INSTRUMENTACIÓN

a. Programación de acciones

Los instrumentos para llevar a cabo la ejecución de ésta modificación están sustentados en los procedimientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y en los reglamentos Municipales en la materia.

1. Aportación del suelo
2. Estudios y proyectos Ejecutivos
3. Pago de derechos
4. Desarrollo de Infraestructura
5. Urbanización y/o edificación

En la siguiente tabla se relacionan las acciones necesarias para el desarrollo del proyecto motivo de este documento de planeación, se tiene contemplado concluir la autorización del cambio de uso de suelo en este mismo año 2018.

Una vez modificado y autorizado el uso de suelo se tiene programado iniciar con la revisión del anteproyecto y del geométrico del desarrollo habitacional unifamiliar para posteriormente iniciar con los trámites para obtener el permiso correspondiente de construcción.

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

- Participación del sector privado; el responsable de la modificación o cambio de uso de suelo para que el mismo pueda ser desarrollable.
- Participación del sector público; En este caso el Estado y el Municipio, que de acuerdo a la legislación vigente, al sector público le corresponde la aprobación de los planes y proyectos, así como recibir los pagos por derechos y permisos para la ejecución del desarrollo urbano. También el sector público recibe en donación las áreas que se destinaran a áreas verdes y equipamientos públicos.

En la siguiente tabla se muestran las acciones y responsabilidades:

ACCIONES	Estado	Municipal	Privado
1. Aportación del suelo para el proyecto			X
2. Aprobación del cambio de uso de suelo		X	
3. Publicación del cambio de uso de suelo	X		
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	X	X	
5. Trámites y licencias de construcción para iniciar con la obra.		X	X
6. Autorización de proyectos de infraestructura	X	X	
7. Elaboración de proyecto y construcción de conexión a las redes hidro sanitarias			X
8. Aprobación de proyecto de conexión de red de drenaje sanitario		X	
9. Elaboración de proyecto y construcción para la conexión a red de servicio eléctrico y alumbrado público			X
10. Elaboración de proyecto y construcción del manejo de agua pluvial.			X
11. Elaboración y aprobación de las calles terciarias propuestas.		X	X

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

Corto plazo (CP). Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 a 2 años. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de planeación, su venta e inicio de la urbanización, incluye subdivisiones o lo que aplique en cada caso. Se debe iniciar los accesos y dotación de la infraestructura troncal.

Mediano Plazo (MP). Es el plazo que comprende los siguientes 3 años, en este plazo se debe iniciar la consolidación del proyecto o los proyectos para consolidar el terreno, así como su respectiva protocolización.

8. BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

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

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.

INEGI. Cartografía Digital de México Datos por Ageb

INEGI. DENUE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

INEGI. Inventario Nacional de Vivienda.

Normas Básicas de Equipamiento Urbano SEDESOL.

www.implanchihuahua.gob.mx

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

Plan Municipal de Desarrollo 2016-2018

Plan Sectorial de Agua Pluvial para la ciudad de Chihuahua.

Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua.

9. CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL
SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO
LIC. LUCÍA CHAVIRA ACOSTA
Delegada Federal en el Estado de Chihuahua

GOBERNO DEL ESTADO
LIC. JAVIER CORRAL JURADO
Gobernador del Estado

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
LIC. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN
Presidenta Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ING. GABRIEL MARTÍN VALDÉZ JUÁREZ
Director

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. CARLOS HERNÁNDEZ VELASCO
Director

Responsable de Elaboración del estudio:



ARQ. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN
D.R.U. 072
CEL. 1 98 66 74

Contenido de planos

Mayo 2018

Chihuahua, Chih.

LISTADO DE PLANOS.

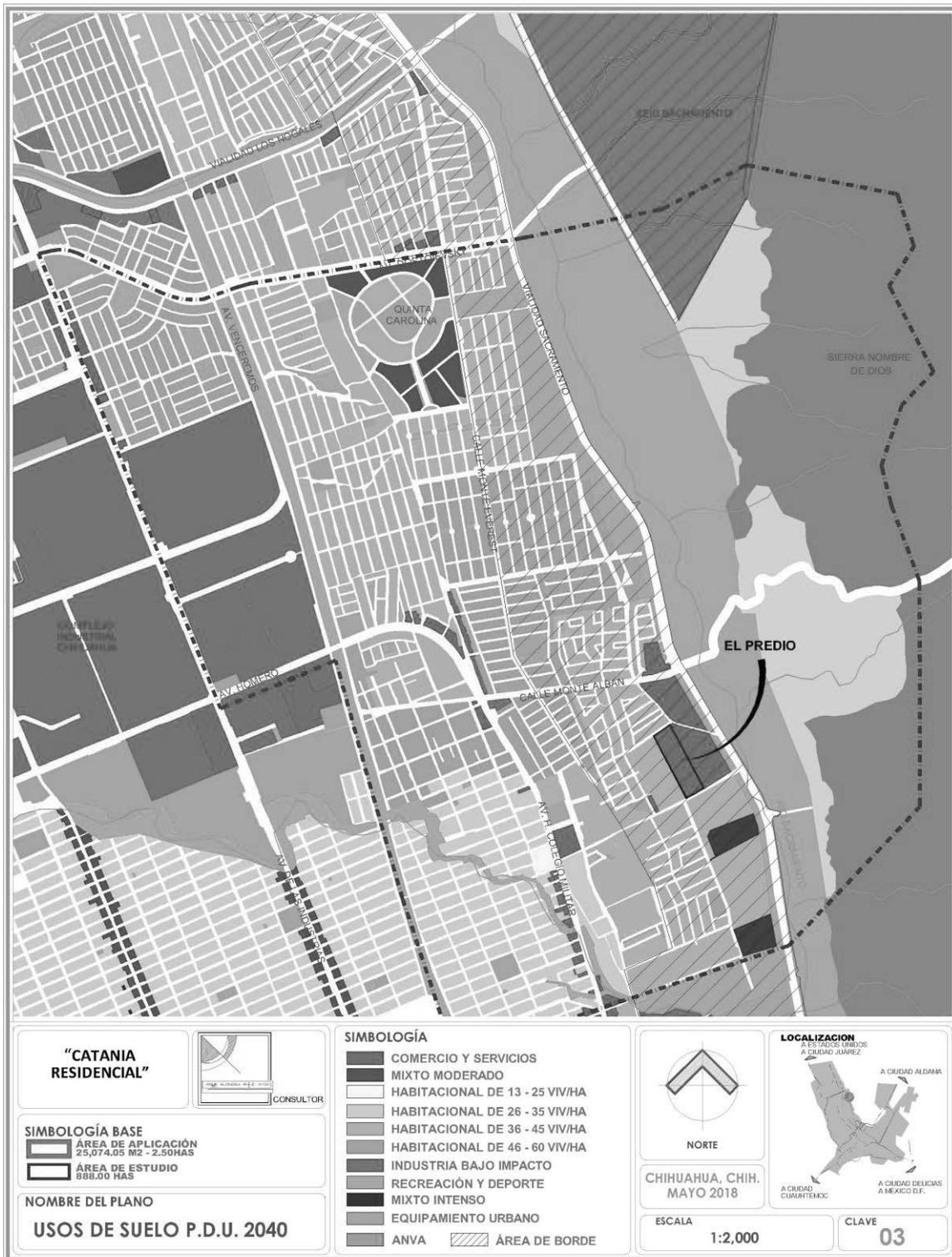
DIAGNÓSTICO

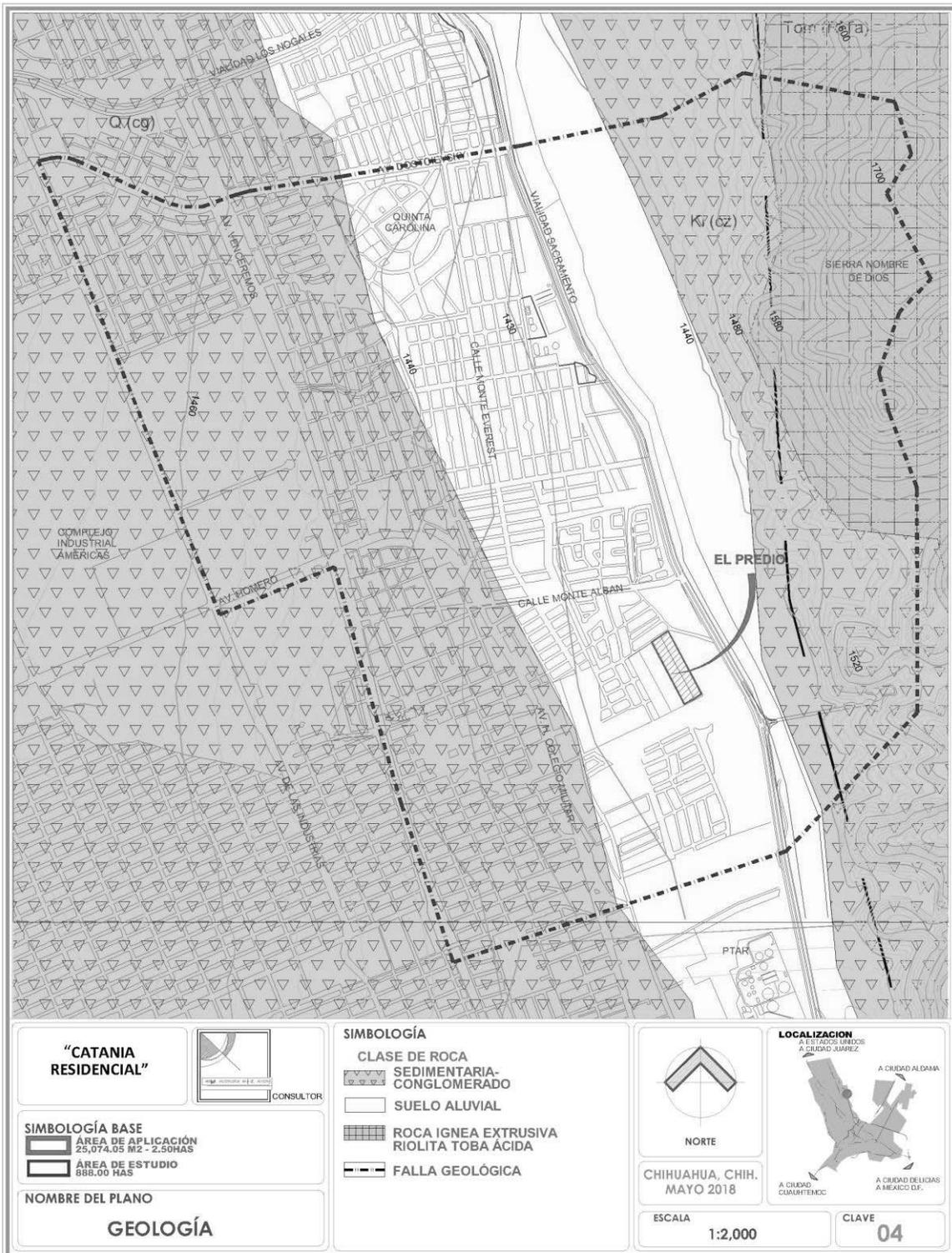
- 01..... LOCALIZACION
- 02..... CUADRO DE CONSTRUCCIÓN
- 03..... USOS DE SUELO DEL PDU 2040
- 04..... GEOLOGÍA
- 05..... EDAFOLOGÍA
- 06..... TOPOGRAFÍA E HIDROLOGÍA
- 07..... AGUAS SUBTERRÁNEAS
- 08..... USOS DE SUELO EXISTENTES
- 09..... EQUIPAMIENTO EXISTENTE
- 10..... ESTRUCTURA VIAL EXISTENTE
- 11..... SECCIONES VIALES EXISTENTES
- 12..... INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

ESTRATEGIA

- 13..... PROPUESTA DE USOS DE SUELO







"CATANIA RESIDENCIAL"

CONSULTOR

SIMBOLOGÍA BASE

- ÁREA DE APLICACIÓN 25,074.05 M² - 2.50HAS
- ÁREA DE ESTUDIO 888.00 HAS

NOMBRE DEL PLANO

GEOLOGÍA

SIMBOLOGÍA

CLASE DE ROCA

- SEDIMENTARIA-CONGLOMERADO
- SUELO ALUVIAL
- ROCA IGNEA EXTRUSIVA RIOLITA TOBA ÁCIDA
- FALLA GEOLÓGICA

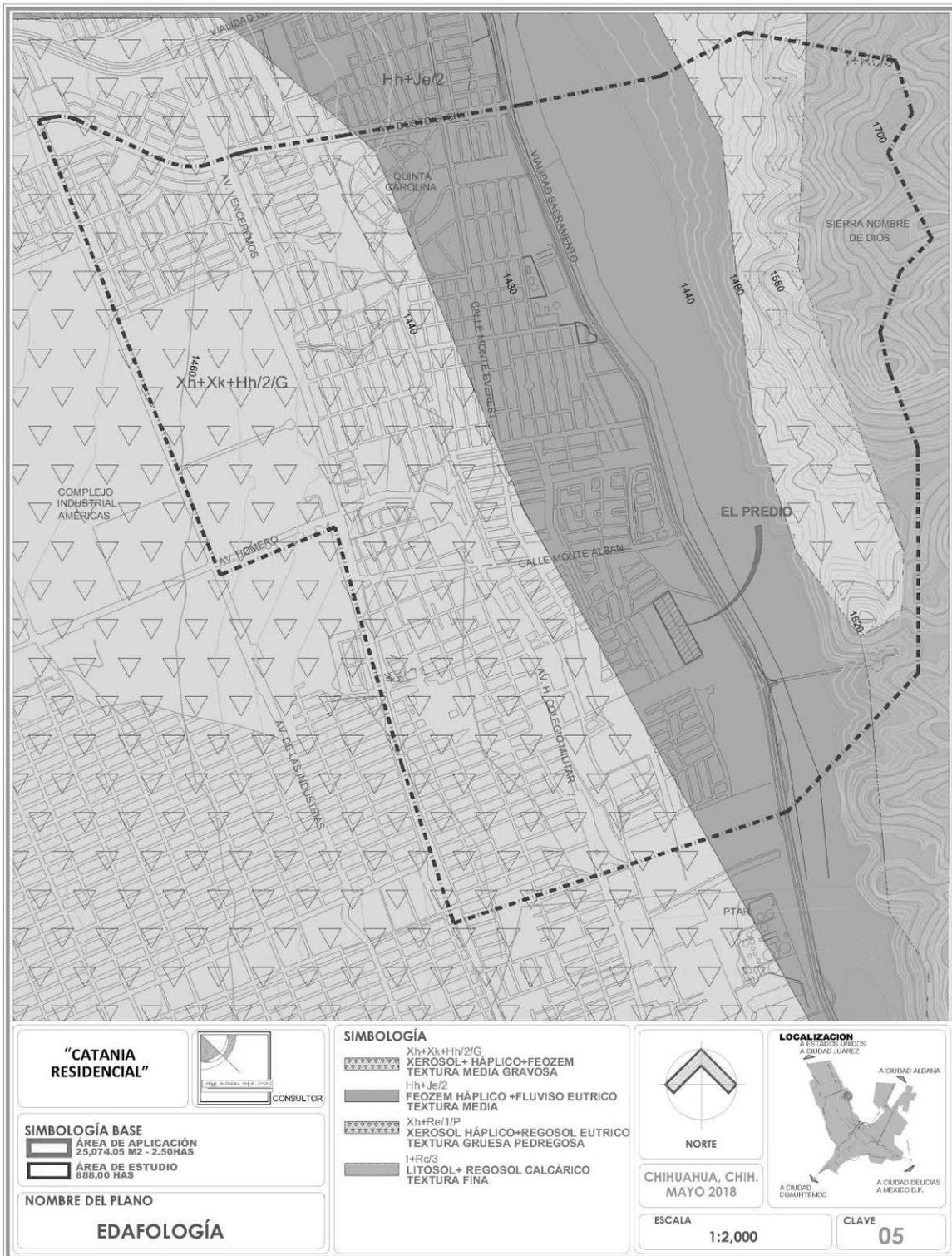
LOCALIZACIÓN

A CIUDAD DE SIERRA A CIUDAD JUÁREZ A CIUDAD ALDAMA A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.

CHIHUAHUA, CHIH. MAYO 2018

ESCALA 1:2,000

CLAVE 04



"CATANIA RESIDENCIAL"

CONSULTOR

SIMBOLOGÍA BASE

ÁREA DE APLICACIÓN
25.074,95 M2 - 2.50 HAS

ÁREA DE ESTUDIO
888.00 HAS

NOMBRE DEL PLANO

EDAFOLOGÍA

SIMBOLOGÍA

Xh+Xk+Hh/2/G
XEROSOL+ HÁPLICO+FEOZEM
TEXTURA MEDIA GRAVOSA

Hh+Je/2
FEOZEM HÁPLICO +FLUVISO EUTRICO
TEXTURA MEDIA

Xh+Re/1/P
XEROSOL HÁPLICO+REGOSOL EUTRICO
TEXTURA GRUESA PEDREGOSA

I+Rα3
LITOSOL+ REGOSOL CALCÁRICO
TEXTURA FINA

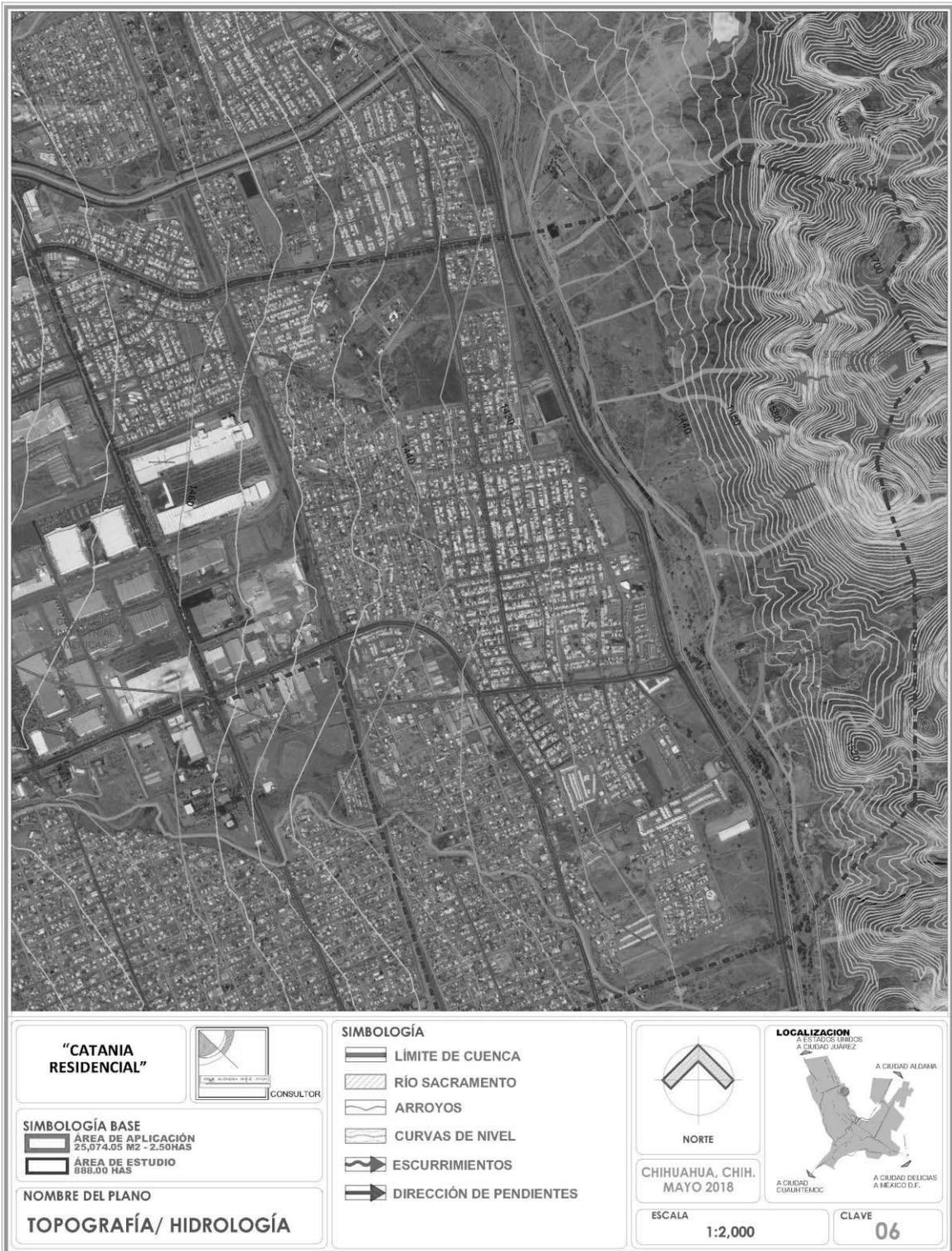
NORTE

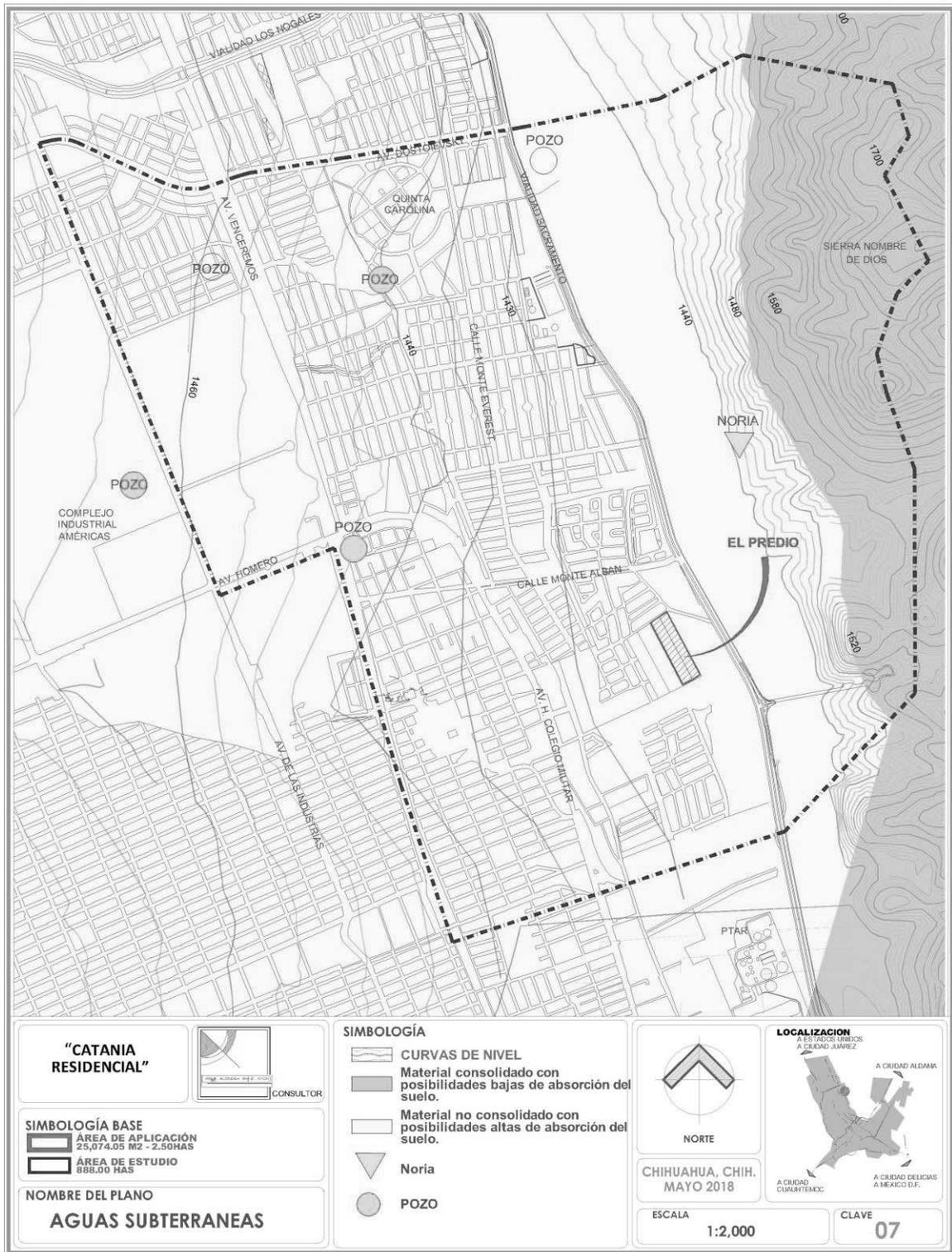
CHIHUAHUA, CHIH.
MAYO 2018

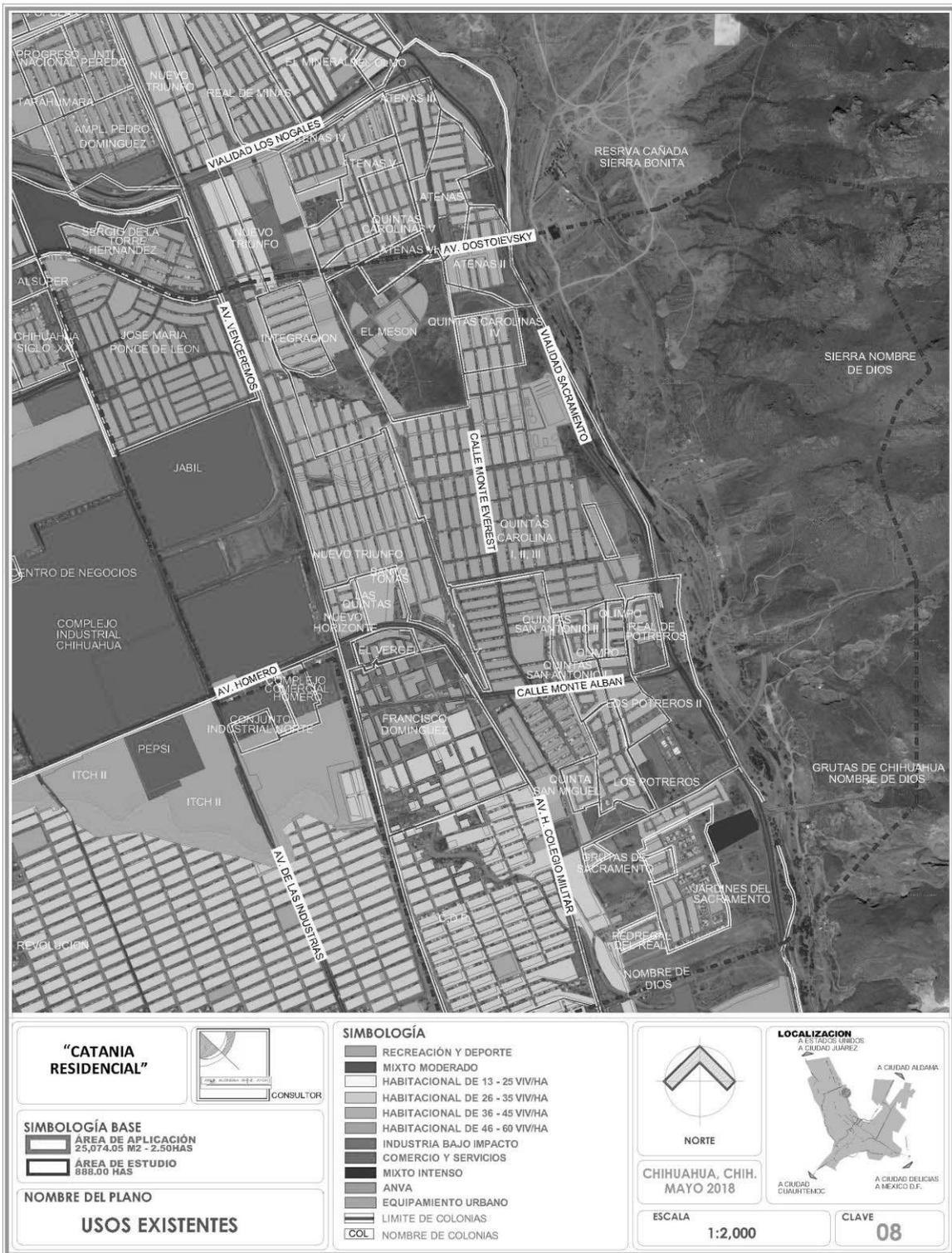
ESCALA
1:2,000

LOCALIZACIÓN
A LAS CIUDADES LIMOS
A CIUDAD JUAREZ
A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD DELICIAS
A CIUDAD CUAUHTEMOC
A CIUDAD DELICIAS
A MEXICO D.F.

CLAVE
05







"CATANIA RESIDENCIAL"

CONSULTOR

SIMBOLOGÍA BASE

- ÁREA DE APLICACIÓN 25,074.05 M2 - 2.50HAS
- ÁREA DE ESTUDIO 888.00 HAS

NOMBRE DEL PLANO

USOS EXISTENTES

SIMBOLOGÍA

- RECREACIÓN Y DEPORTE
- MIXTO MODERADO
- HABITACIONAL DE 13 - 25 VIV/HA
- HABITACIONAL DE 26 - 35 VIV/HA
- HABITACIONAL DE 36 - 45 VIV/HA
- HABITACIONAL DE 46 - 60 VIV/HA
- INDUSTRIA BAJO IMPACTO
- COMERCIO Y SERVICIOS
- MIXTO INTENSO
- ANVA
- EQUIPAMIENTO URBANO
- LIMITE DE COLONIAS
- COL NOMBRE DE COLONIAS

LOCALIZACIÓN

A ESCALAS UNIDAS A CIUDAD JUÁREZ

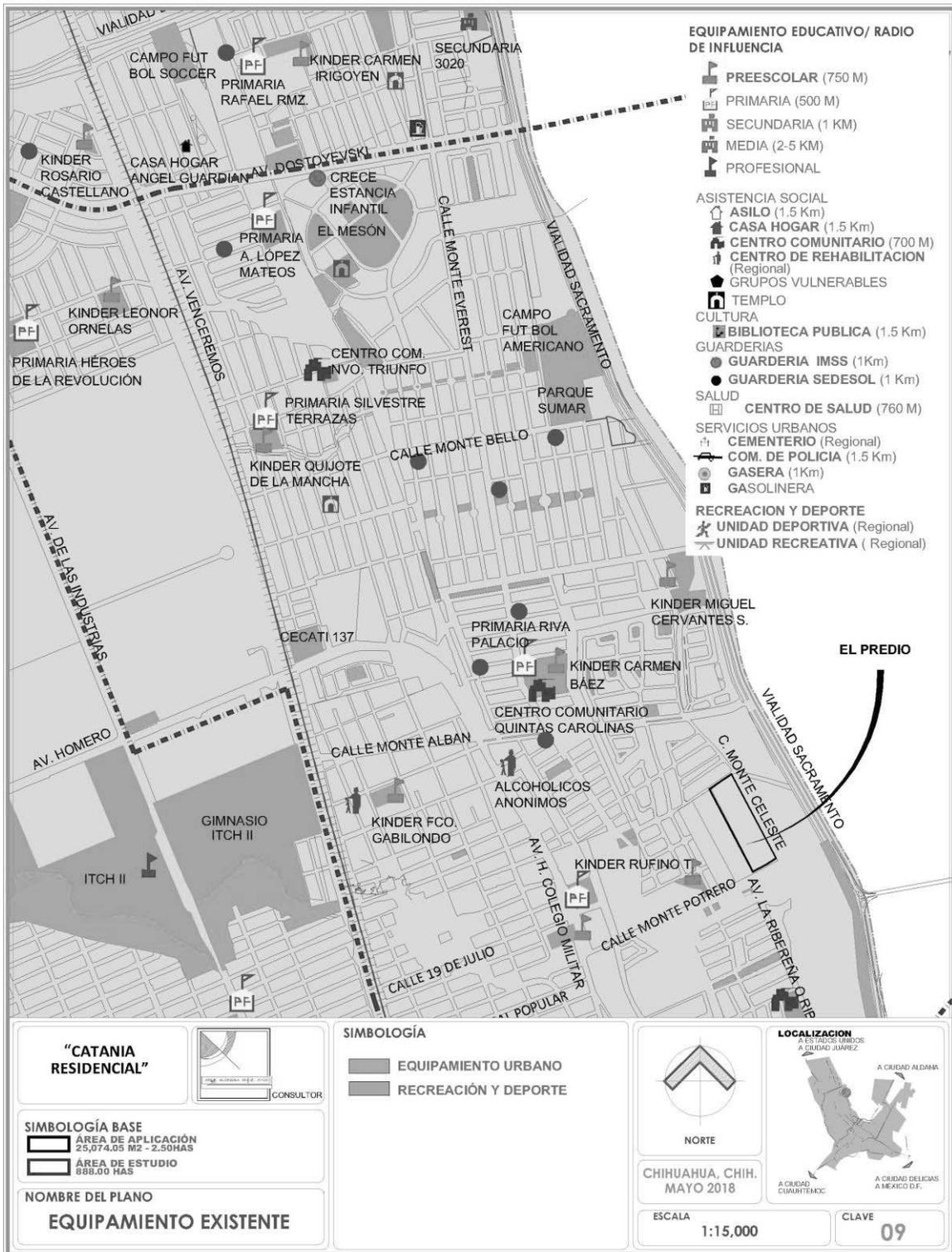
A CIUDAD ALDAMA

A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.

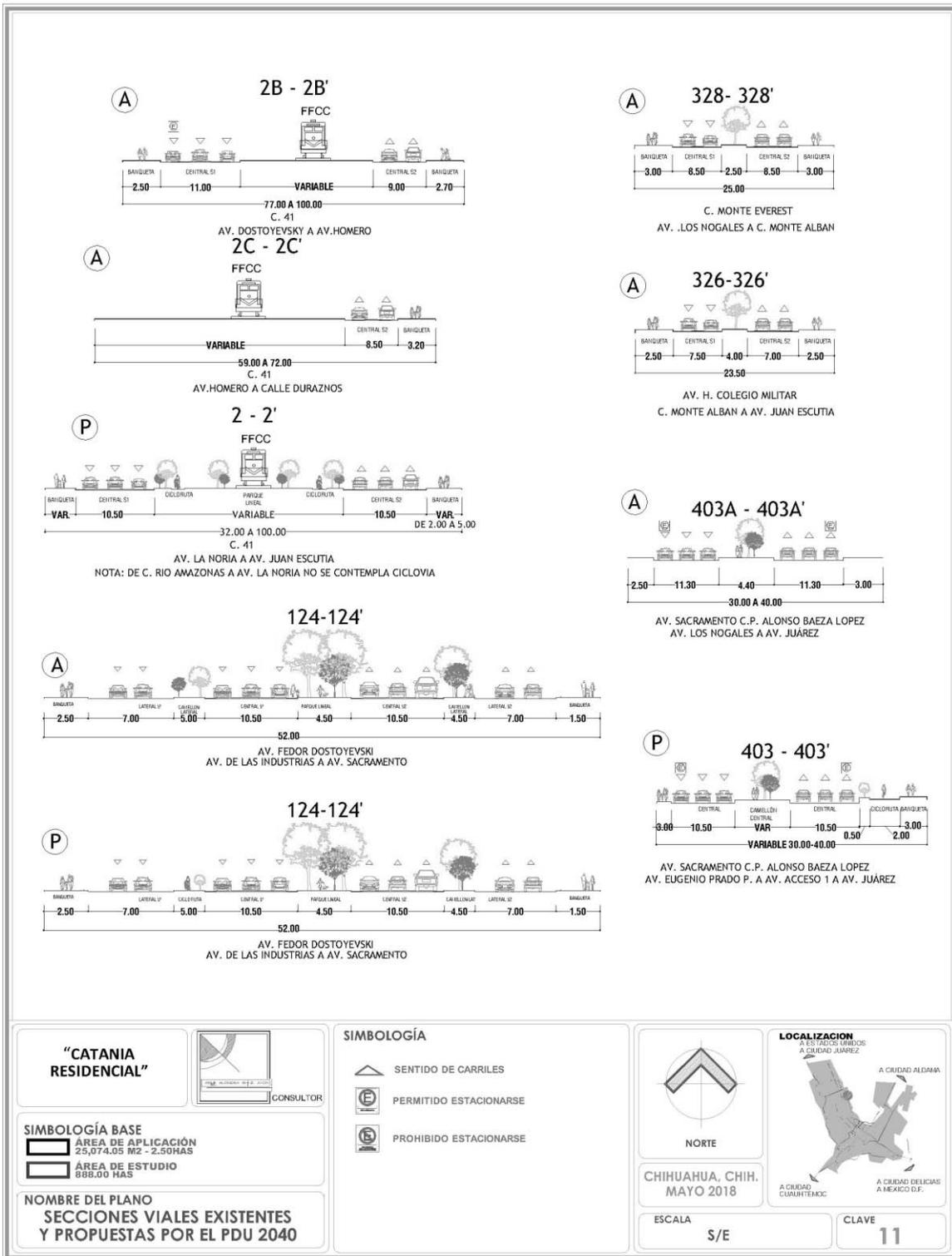
CHIHUAHUA, CHIH. MAYO 2018

ESCALA 1:2,000

CLAVE 08







"CATANIA RESIDENCIAL"

CONSULTOR

SIMBOLOGÍA BASE
 ■ ÁREA DE APLICACIÓN 25,074.95 M² - 2.50HAS
 ■ ÁREA DE ESTUDIO 888.00 HAS

NOMBRE DEL PLANO
SECCIONES VIALES EXISTENTES Y PROPUESTAS POR EL PDU 2040

SIMBOLOGÍA

- ▲ SENTIDO DE CARRILES
- Ⓔ PERMITIDO ESTACIONARSE
- Ⓕ PROHIBIDO ESTACIONARSE

LOCALIZACIÓN
 A ESTADOS UNIDOS
 A CIUDAD JUAREZ
 A CIUDAD ALDAMA
 A CIUDAD CUARANTEHCC
 A CIUDAD DELICIAS
 A MEXICO D.F.

CHIHUAHUA, CHIH. MAYO 2018

ESCALA S/E

CLAVE **11**

