

*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., miércoles 01 de febrero de 2017.

No. 9

Folleto Anexo

ACUERDO No. 006/2017

**MODIFICACIÓN AL PDU
“COMERCIAL JUVENTUD”**

SIN TEXTO

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 006/2017

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 29 de septiembre de 2016, mediante el cual se autorizó el estudio de planeación urbana denominado Modificación al PDU "Comercial Juventud", en un polígono ubicado en el Parque Industrial Américas de esta ciudad, con una superficie de 34,841.563 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Industria de Bajo Impacto a Comercio y Servicios.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los once días del mes de enero del año dos mil diecisiete.

Sufragio Efectivo: No Reelección

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



LIC. JAVIER CORRAL JURADO

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO



MTRO. SERGIO CÉSAR ALEJANDRO JÁUREGUI ROBLES

**PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.**

LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:

QUE EN SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO VERIFICADA CON FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2016, DENTRO DEL PUNTO NÚMERO CATORCE DEL ORDEN DEL DÍA, A LA LETRA SE ASIENTA LO SIGUIENTE:

PARA DESAHOJAR ESTE PUNTO, EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LICENCIADO SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA, OTORGA EL USO DE LA PALABRA AL REGIDOR DANIEL ALBERTO MANJARREZ GÓMEZ, A FIN DE QUE DÉ LECTURA AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS REGIDORES QUE INTEGRAN LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, RESPECTO DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR EL ARQ. REYES JAVIER BAEZA CANO, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS PARQUES AMERICAN INDUSTRIES, S.A. DE C.V. Y CONTROLADORA IDEA, S.A. DE C.V., PARA AUTORIZAR EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN DENOMINADO "MODIFICACIÓN AL PDU COMERCIAL JUVENTUD", EN UN PREDIO UBICADO EN EL PARQUE INDUSTRIAL LAS AMÉRICAS. AL CONCLUIR LA LECTURA DEL DICTAMEN, SE SOMETE A LA CONSIDERACIÓN DEL PLENO PARA SU APROBACIÓN, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 22 Y 24 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA; 12, 30, 66 Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, SE TOMÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EL SIGUIENTE:

ACUERDO

PRIMERO.- ES PROCEDENTE LA SOLICITUD PRESENTADA POR LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS PARQUES AMERICAN INDUSTRIES, S.A. DE C.V. Y CONTROLADORA IDEA, S.A. DE C.V., AMBAS REPRESENTADAS POR EL ARQ. REYES JAVIER BAEZA CANO, DE CONFORMIDAD CON EL ACUERDO TOMADO POR LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO EN SU SESIÓN NÚM. 60, VERIFICADA CON FECHA 8 DE AGOSTO DEL AÑO 2016, DONDE DETERMINÓ PROCEDENTE EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN DENOMINADO "MODIFICACIÓN AL PDU COMERCIAL JUVENTUD".

SEGUNDO.- SE AUTORIZA EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO MODIFICACIÓN AL PDU "COMERCIAL JUVENTUD", QUE CONTEMPLA COMO OBJETIVO EL CAMBIO DE USO DE SUELO QUE SE PROPONE ES DE INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO A COMERCIO Y SERVICIOS, POLÍGONO CON SUPERFICIE DE 34,841.563 METROS CUADRADOS, UBICADO EN EL PARQUE INDUSTRIAL AMÉRICAS, DE ESTA CIUDAD, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO A COMERCIO Y SERVICIOS.

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

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

EL SECRETARIO



LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA

Visto para emitir Dictamen Jurídico sobre el expediente formado con motivo del Estudio de Planeación Urbana denominado **Modificación al PDU “Comercial Juventud”**, formulado por **Parques American Industries, S.A. de C.V. y Controladora Idea, S.A. de C.V.**, ambas representadas por el Arq. Reyes Javier Baeza Cano, que en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, se propone el cambio de uso de suelo en un polígono con superficie de **34,841.563 metros cuadrados**, ubicado en el Parque Industrial Américas, de esta ciudad, el cambio de uso de suelo que se propone es de Industria de Bajo Impacto a Comercio y Servicios, y;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 21 de diciembre del año 2015, presentado por **Parques American Industries, S.A. de C.V. y Controladora Idea, S.A. de C.V.**, ambas representadas por el Arq. Reyes Javier Baeza Cano, solicitó a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal la Aprobación Técnica del Proyecto Estudio de Planeación Urbana denominado **Modificación al PDU “Comercial Juventud”**, que contempla como objetivo el cambio de uso de suelo que se propone es de Industria de Bajo Impacto a Comercio y Servicios, polígono con superficie de **34,841.563 metros cuadrados**, ubicado en el Parque Industrial Américas, de esta ciudad.

SEGUNDO.- Que mediante **oficio No. 087/2016**, de fecha **08 de marzo del 2016**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Contraloría Jurídica Municipal, mostrarse en el tablero de avisos del Municipio de Chihuahua la notificación anexa al oficio descrito anteriormente, por un plazo de 30 días.

TERCERO.- Integrándose el expediente con los siguientes documentos:

1. **Solicitud** de fecha **21 de diciembre del 2016**, signada por el Arq. Reyes Javier Baeza Cano, representante legal de Parques American Industries, S.A. de C.V.;
2. **Copia** del Acta de la **Sesión No. 60**, de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano verificada con fecha 08 de agosto del año 2016 donde dicho cuerpo colegiado consideró como procedente la solicitud planteada;
3. **Oficio número P.J.P.I.F. 066/2016**, de fecha 10 de junio del 2016, emitido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, donde se le comunica la factibilidad del servicio;

4. **Oficio número ZCH-P-250/16**, de fecha 10 de junio del 2016, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, donde se le comunica al promovente la factibilidad de otorgar el servicio;
5. **Copia Certificada** de la Escritura Pública número 27,511, de fecha 21 de agosto del 2015, otorgada ante la fe de la Lic. Felisa Olinda Sáenz Sepúlveda, adscrita a la Notaría Pública No. 22, para este distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por licencia de su titular Lic. Jorge Neaves Navarro, para este Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció el Lic. Luis Lara Armendáriz en su carácter de administrador único de Parque American Industries, S.A. de C.V., con el objeto de otorgar un mandato general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor del Arq. Reyes Javier Baeza Cano;
6. **Copia Certificada** de la Escritura Pública número 22,450, de fecha 14 de enero del 2010, ante el Lic. Jorge Neaves Navarro, Notario Público número 22, ante quien comparece la Licenciada Eva Florencia Fuentes Gutiérrez, como Delegada Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Persona moral denominada Parque Industrias De América, S.A. de C.V., celebrada a las 8:00 horas del día 30 de octubre del 2009, que acordó la escisión de dicha persona moral y comparece para solicitar: A) la protocolización de los estatutos sociales y acuerdos de la asamblea referida; B) formalizar la adquisición de los inmuebles y derechos del Fideicomitente y Fideicomisario que se comprenden en los activos de la escindida; C) Para la constitución de Parque American Industries, S.A. de C.V., se solicito y obtuvo permiso de la Secretaria de Relaciones Exteriores. Dentro de los inmuebles se encuentra el predio con superficie de 12,025.817 metros cuadrados, instrumento sin datos de registro;
7. **Copia Certificada** de la escritura pública número 3,475, de fecha 10 de abril de 1987, ante el Lic. Jorge Neaves Navarro, Notario Público Número 22, del Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron los señores Luis Lara Armendáriz, Juan Manuel Rubio Unibe, Rodolfo Kirschner Puig, Alicia Julieta Elsa Espinoza Martínez y Maria Guadalupe Dozal Rascon, con el fin de constituir una Sociedad Anónima de Capital Variable que se denominará **CONTROLADORA IDEA**, documento debidamente inscrito bajo el número 677 Folio 124 del Libro 420 de la sección de Comercio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial Morelos;
8. **Copia Certificada** de la escritura pública número 27,501, de fecha 19 de agosto de 2015, ante la Lic. Felisa Olinda Sáenz Sepúlveda, adscrita a la Notaria Publica Número 22 del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por Licencia de su titular el Lic. Jorge Neaves Navarro, comparece el señor Lic. Luis Lara Armendáriz, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de la persona moral denominada CONTROLADORA IDEA, S.A. de C.V., con el fin de otorgar un poder General Para Pleitos y Cobranzas y

- Para Actos de Administración, a favor del Arq. Reyes Javier Baeza Cano, instrumento sin datos de registro;
9. **Copia Certificada** de la Escritura Pública número 26,574, de fecha 20 de agosto del 2014, ante el Lic. Felisa Olinda Saenz, adscrita a la Notaria Publica Número 22 del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por Licencia de su titular el Lic. Jorge Neaves Navarro ante quien comparece la Licenciada Liliana Hernández Álvarez, en su carácter de apoderada legal de DONTROLADORA IDEA, S.A. DE C.V., con el objeto de celebrar un convenio de transmisión de propiedad con efectos de reversión del fideicomiso y su extinción parcial, respecto de un predio con superficie de 22,815.746 metros cuadrados instrumento inscrito bajo el No. 67 a folio 69 del libro 5525 de la Sección Primera del Registro Público de la propiedad para este Distrito Judicial Morelos;
 10. **Copia** de la identificación oficial del solicitante;
 11. **Dictamen**, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, mediante oficio **No. 418/2016**, de fecha 08 de agosto del 2016, en cual se solicita la aprobación para el estudio de planeación urbana denominado Modificación al PDU "**Comercial Juventud**";
 12. **Cuadernillos** que contienen el mencionado plan (4);
 13. **Disco magnético (Cd)**, del instrumento de planeación (2);
 14. **Copia** del Certificado de Pago del impuesto predial emitido por la Tesorería Municipal;
 15. **Copia** del Certificado de Pago, de la revisión del Estudio de Planeación Reserva Toscana;
 16. **Oficio No. 037/2016**, de fecha 04 de febrero del año 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se envía el estudio de planeación al Instituto Municipal de Planeación;
 17. **Oficio No. 089/2016**, de fecha 08 de marzo del año 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se envía el estudio de planeación a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano;
 18. **Oficio No. 087/2016**, de fecha 08 de marzo del año 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se solicita apoyo a la Contraloría Jurídica, para publicar en el tablero de anuncios del Municipio de Chihuahua, la notificación anexa al oficio por un plazo de 30 días naturales;
 19. **Oficio No. CJ-0330/2016**, de fecha 11 de marzo del año 2016, expedido por la Contraloría Jurídica, donde se le informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que fue colocada la notificación, respecto del estudio de planeación urbana "Comercial juventud", en los Tableros de Avisos de la Presidencia Municipal;

CUARTO.-Mediante oficio **No. 418/2016**, de fecha 08 de agosto del 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal emitió Dictamen Técnico Único, donde declara que la propuesta fue analizada técnicamente,

considerándola como **Procedente** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en la **Sesión No. 60**, verificada con fecha 8 de agosto del año 2016, como **Procedente**.

En razón de lo anteriormente señalado a la infraestructura existente, en el predio sujeto a estudio, hace factible su integración al desarrollo de la Ciudad, se propone llevar el Cambio de Uso de Suelo de Industria de Bajo Impacto a Comercio y Servicios.

Industria de bajo impacto. El uso de industria de bajo impacto comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

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.

CONSIDERANDO

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

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

III.- El Artículo 10, de la multicitada Ley, señala que son atribuciones de los Municipios: Formular, aprobar, administrar, ejecutar y actualizar, en su caso, el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible y el de Centro de Población, y los que de éstos se deriven, en congruencia con los Programas Estatales de Desarrollo Urbano Sostenible, de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y demás Programas Regionales, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.

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

V.-El artículo 55 de la misma Ley, establece podrán aprobar la modificación o actualización de los planes o programas a que se refiere esta Ley, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación. Los Municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes o programas de su competencia, tales como cambio de uso del suelo a otro, siempre y cuando no sea de impacto significativo de acuerdo a lo estipulado en el artículo 164 del presente ordenamiento, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no se modifique el Límite del Centro de Población, no se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población.

VI.- De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Interior del H. Ayuntamiento en su Artículo 79 Fracción III, son atribuciones de los presidentes de las comisiones: tramitar los expedientes que se le turnen, Asimismo, el Artículo 87 del mismo ordenamiento, dispone que cada comisión después de considerar un asunto y convenir en los puntos de su dictamen, designará al integrante que habrá de elaborarlo, quien podrá solicitar a la Contraloría Jurídica los apoyos que requieran.

VII.- En tal sentido, y con base en lo anteriormente sustentado, la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen Técnico Único, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, estima que, efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez, que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley General de Asentamientos Humanos, Código Municipal, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado, así como el Reglamento aplicable. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar a ese H. Ayuntamiento, se autorice formalmente se propone llevar cabo el cambio de uso de suelo de Siendo el motivo del presente estudio el cambio de uso de suelo **de Industria de Bajo Impacto a Comercio y Servicios**; la solicitud fue puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, determinándola dicho cuerpo colegiado, como Procedente, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por formulado por **Parques American Industries, S.A. de C.V. y Controladora Idea, S.A. de C.V.**, ambas representadas por el Arq. Reyes Javier Baeza Cano, de conformidad con el acuerdo tomado por la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su **Sesión No. 60**, verificada con fecha 8 de agosto del año 2016, donde se determino como procedente.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento autorice el **estudio de planeación urbana** denominado **Modificación al PDU "Comercial Juventud"**, que contempla como objetivo el cambio de uso de suelo que se propone es de Industria de Bajo Impacto a Comercio y Servicios, polígono con superficie de 34,841.563 metros cuadrados, ubicado en el Parque Industrial Américas, de esta ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Industria de Bajo Impacto a Comercio y Servicios.

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

Así lo acordaron y firman quienes integran la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

DADO en la Saló de Cabildo del Palacio Municipal el día 29 del mes de septiembre del año 2016.

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


REGIDORA ROSA CARMONA CARMONA
PRESIDENTE


REGIDORA SYLVIA AYALA MÁRQUEZ
SECRETARIA


REGIDOR JORGE ARTURO ARIZPE CEPEDA
VOCAL

REGIDOR DANIEL ALBERTO MANJARREZ GÓMEZ
VOCAL


REGIDORA BRENDA ALEJANDRA ACOSTA LÓPEZ
VOCAL

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. 418/2016

Chihuahua, Chih., 08 de agosto del 2016

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

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por parte de Parques American Industries S.A. de C.V. que promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado Modificación al PDU "**Comercial Juventud**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un predio con superficie de 34,841.563 m2, que corresponde un predio ubicado en el Parque Industrial Las Américas.

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

ANTECEDENTES

Que mediante Oficio **No. 037/2016**, de fecha del **04 de Febrero de 2016**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología envió la propuesta de solicitud de la Modificación al PDU "**Comercial Juventud**", al **Instituto Municipal de Planeación**, en cumplimiento al Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, y Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

De acuerdo al Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, se envió a la Contraloría Jurídica del H. Ayuntamiento el Aviso del estudio de planeación urbana por medio de **Oficio No. 157/2016** de fecha **03 de Mayo de 2016**, para que fuera notificado por medio del tablero de avisos del Municipio de Chihuahua, en un plazo de 30 días naturales, para que la ciudadanía emitiera su opinión con respecto al estudio de planeación.

Dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en relación con el cumplimiento de la notificación de vecinos por medio de comités de vecinos de conformidad al Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, donde indica que el predio objeto de cambio de uso de suelo se encuentra ubicado dentro de un predio de mayor extensión propiedad del promotor y no cuenta con asentamientos ni vecinos inmediatos.

Que el estudio de planeación urbana denominado Modificación al PDU “**Comercial Juventud**” fue presentado, en la **Sexagésima Sesión de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, del día **08 de Agosto de 2016**, el cual fue aprobado por **Unanimidad** de votos, **condicionado** a que en la etapa del proyecto ejecutivo se prevean los siguientes aspectos que deberá considerar el estudio de impacto vial correspondientes a:

Accesibilidad.- El acceso para usuarios deberá ser por el Perif. De La Juventud y contar con carril de incorporación y desincorporación aparte de los carriles establecidos en el Perif. De La Juventud.

Deberá presentarse convenio con el Parque Industrial Américas para permitir el acceso por el interior del mismo para abastecer los servicios necesarios al comercio que se genere mitigando los posibles impactos por circulación de vehículos pesados y actividad de carga y descarga.

Movilidad.- Por el tipo de actividad propuesta y su ubicación, se solicita el estudio de impacto vial correspondiente, para definir los accesos al estacionamiento y carriles de incorporación y desincorporación de manera suficiente para satisfacer la demanda generada por la nueva actividad.

Ambiental y riesgos.- La conducción de los escurrimientos deberá ser hacia el arroyo La Cantera a través de calles e infraestructura pluvial existentes.

Se sugiere que el esquema arquitectónico considere una adecuada separación y distanciamiento de la actividad comercial propuesta hacia los usos de suelo con actividad industrial colindantes en el límite sur mediante la incorporación de áreas jardinadas, estacionamiento y/o servicios complementarios e infraestructura no comercial.

DICTAMEN

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

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud, firmada por el representante legal de Controladora Idea S.A. de C.V. y de Parques American Industries S. A. de C.V.
2. Copia certificada de las escrituras propiedad Controladora Idea S.A. de C.V.
3. Copia certificada de las escrituras propiedad de Parques American Industries S.A. de C.V.
4. Acta constitutiva de la empresa Controladora Idea S.A. de C.V.
5. Acta constitutiva de la empresa Parques American Industries S.A. de C.V.
6. Poder de Parques American Industries S.A. de C.V.
7. Poder de Controladora Idea S.A. de C.V.
8. Copia simple de identificación con fotografía del representante legal de Controladora Idea S.A. de C.V. y de Parques American Industries S. A. de C.V.

9. Copia certificada de **Factibilidad de la JMAS**, Parques American Industries, S.A. de C.V.
10. Copia certificada de la **Factibilidad de la CFE**, Parques American Industries, S.A. de C.V.
11. Oficio No.037/2016 de 04 de Abril de 2016, emitido por la **Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología**, por medio del cual se envió el estudio denominado, Modificación al PDU "**Comercial Juventud**", al Instituto Municipal de Planeación.
12. Oficio No. 107/2016 de fecha 02 de Marzo del 2016, emitido por el **Instituto Municipal de Planeación**, por medio del cual presenta su **Dictamen Técnico**, con respecto al estudio de planeación urbana denominado Modificación al PDU "**Comercial Juventud**".
13. Oficio, No.087/2016 de fecha 08 de Marzo del 2016 emitido por esta **Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología** a la Contraloría Jurídica, donde se solicita que sea mostrado en el tablero de Avisos de la Presidencia Municipio el Aviso del estudio de planeación urbana.
14. Oficio CJ-0330/2016, de fecha 11 de Marzo de 2016 de la **Contraloría Jurídica** por medio del cual informa que da cumplimiento a la solicitud de la colocación del aviso del estudio de planeación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
15. Oficio CJ-0553/2016, de fecha 11 de Abril de 2016 de la **Contraloría Jurídica** por medio del cual informa, que se ha cumplido con el periodo de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua del aviso emitido por el Director de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al estudio de planeación.
16. Oficio No. 089/2016 de fecha 02 de Marzo del 2016, emitido por esta **Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología** por medio del cual se le notificó del estudio de planeación denominado Modificación al PDU "**Comercial Juventud**", a **SEDATU**, de conformidad al Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y el Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.
17. Copia simple de la **Sexagésima Sesión de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, del día 08 de Agosto de 2016.
18. Cuatro copias del estudio de planeación urbana denominado Modificación al PDU "**Comercial Juventud**".
19. 2 CDs, con el archivo magnético del estudio para la publicación en el periódico oficial.



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

ARQ. JESUS ALFONSO VARGAS GONZALEZ MDU
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

Modificación al PDU COMERCIAL JUVENTUD

Septiembre 2016

Chihuahua, Chih.

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	-----
2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	-----
a. PROCESO DE APROBACIÓN	-----
b. ÁMBITO FEDERAL	-----
c. AMBITO ESTATAL	-----
3. ANTECEDENTES	-----
3. 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	-----
Edafología	-----
Uso del suelo y vegetación	-----
Vista de la vegetación del predio	-----
Pendientes topográficas	-----
Hidrología superficial	-----

Estado del arroyo La Cantera-----

Fuente: Plan Sectorial de Agua Pluvial. -----

Aguas Subterráneas -----

h. MEDIO CONSTRUIDO -----

Uso de comercio y servicios-----

Uso de equipamiento-----

Uso de Industria -----

Estructura vial-----

Transporte-----

Infraestructura existente -----

i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD -----

j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO-----

5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS-----

AMBITO ESTATAL -----

b. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2010-2016-----

AMBITO CENTRO DE POBLACIÓN -----

c. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2013-2016 -----

d. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL 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

La Avenida de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta es el corredor de comercio y servicios más importante de la ciudad, recorre el oeste de la ciudad de Chihuahua en sentido norte – sur sin semaforización. Hasta la fecha ha solucionado una de las principales necesidades de la ciudad como es el desplazamiento rápido dando acceso una gran cantidad de negocios, agencias de viajes, de automotores, plazas comerciales, hoteles y diversas tipologías más sin dejar fuera la vivienda, también en diversas tipologías emplazada en sus inmediaciones.

Gracias a las adecuaciones que se han hecho a esta importante vialidad regional se ha favorecido la circulación vial, asimismo ha sido la base para que se incremente el número de kilómetros que permiten el acceso a la ciudad para las personas que viajan de Hidalgo del Parral o Cuauhtémoc para que pueden salir hasta la carretera que conduce a Juárez.

Dentro del esfuerzo para lograr la consolidación de la ciudad de Chihuahua como polo de desarrollo, es imposible hacer de lado la participación que la Iniciativa Privada ha tenido en las acciones urbanas que tienden a incrementar, desarrollar y elevar el nivel de vida de la población, un ejemplo de ello son los espacios construidos a lo largo de éste originalmente denominado libramiento periférico donde se desenvuelven importantes actividades laborales y económicas.

Es preciso aclarar que en los últimos años las zonas Norte y Poniente de esta ciudad han tenido un desarrollo superior respecto a otras zonas en crecimiento económico a través de la creación de infraestructura nueva y la construcción de importantes proyectos tanto públicos como privados, entre los que destacan la Avenida de la Juventud en mención, el corredor comercial construido a lo largo de esta vialidad de primer orden y los múltiples desarrollos de fraccionamientos habitacionales de clase media y media residencial.

En efecto, los predios que el estudio presenta a continuación, se localizan en este corredor, cuentan con uso de suelo de industria de bajo impacto y se ubica uno con frente hacia la Avenida de la Juventud y el otro dentro del complejo Industrial Las Américas en esta zona poniente de la ciudad, por lo anterior, esta modificación al PDU es la propuesta de incorporación de dos predios, uno baldío y uno construido pero sin uso actualmente, para que le sea asignado un uso de suelo de Comercio y Servicios siendo congruente con el contexto inmediato que es el corredor Avenida de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y de forma particularmente importante, incorporar el uso de los citados predios a la dinámica urbana y económica de la ciudad que aproveche la infraestructura instalada de la ciudad.

Para lograr esto, es competencia de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua autorizar las modificaciones pertinentes al Plan de Desarrollo

Urbano, en base a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del estado de Chihuahua y el Reglamento de Desarrollo Urbano del municipio de Chihuahua.

El plan de este proyecto es contribuir a la densificación de la ciudad, ocupando predios baldíos inmersos en la ciudad, localizando proyectos de calidad, áreas verdes y equipamientos básicos.



Localización de los predios desde una vista aérea.

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.

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 este sea integral y sustentable, que fortalezca la soberanía de la nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

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

El artículo 73, 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.

El artículo 115 Constitucional 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

A partir de reformas y adiciones a la Constitución, y en particular las del artículo 73, del 6 de febrero de 1976, es expedida la Ley General de Asentamientos Humanos, cuya última reforma fue publicada el 21 de julio de 1993. Esta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar los correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

El artículo 9º dispone que: "Corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

- I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;
- II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;

- III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- V. Proponer la fundación de centros de población;
- VI. Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;
- VII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
- VIII. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
- IX. Coordinarse y asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
- X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- XI. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- XII. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- XIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;
- XIV. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano, y
- XV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

Los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos".

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

En su artículo 9 fracción IX, dispone que corresponde al Ejecutivo del Estado: "Dictaminar la congruencia de los planes de desarrollo urbano municipales y de centros de población con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano", y esta Ley.

Establece en su artículo 10 fracción, 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 escombro;

c. Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o los particulares, tanto en zonas urbanas como rurales;

d. Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XXI. Diseñar y ejecutar programas y acciones para:

a. Proteger el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural;

b. Garantizar la seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con capacidades diferentes, y

c. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares.

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

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

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

Municipales de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

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

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

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

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;....

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;
- 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 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 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 I del artículo 38 de la Ley citada, establece que la formulación y aplicación de las políticas locales de desarrollo urbano y vivienda será uno de los criterios específicos que deben de ser considerados en la regulación ambiental de los

asentamientos humanos, y en el ámbito local, es el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua el instrumento que recoge estos criterios.

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 de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

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

Entre sus artículos relativos se encuentran:

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

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

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

I. A Nivel Estatal:

- a) El Plan Estatal de Desarrollo.
- b) Los Programas de Mediano Plazo:

- Sectoriales
 - Regionales
 - Especiales
 - Institucionales
 - c) Los Programas Operativos Anuales.
 - d) El Convenio Único de Desarrollo.
 - e) El Presupuesto de Egresos del Estado.
 - f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.
- II. A Nivel Municipal:
- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.
 - b) Los Programas Operativos Anuales.
 - c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.
 - d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado".

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

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

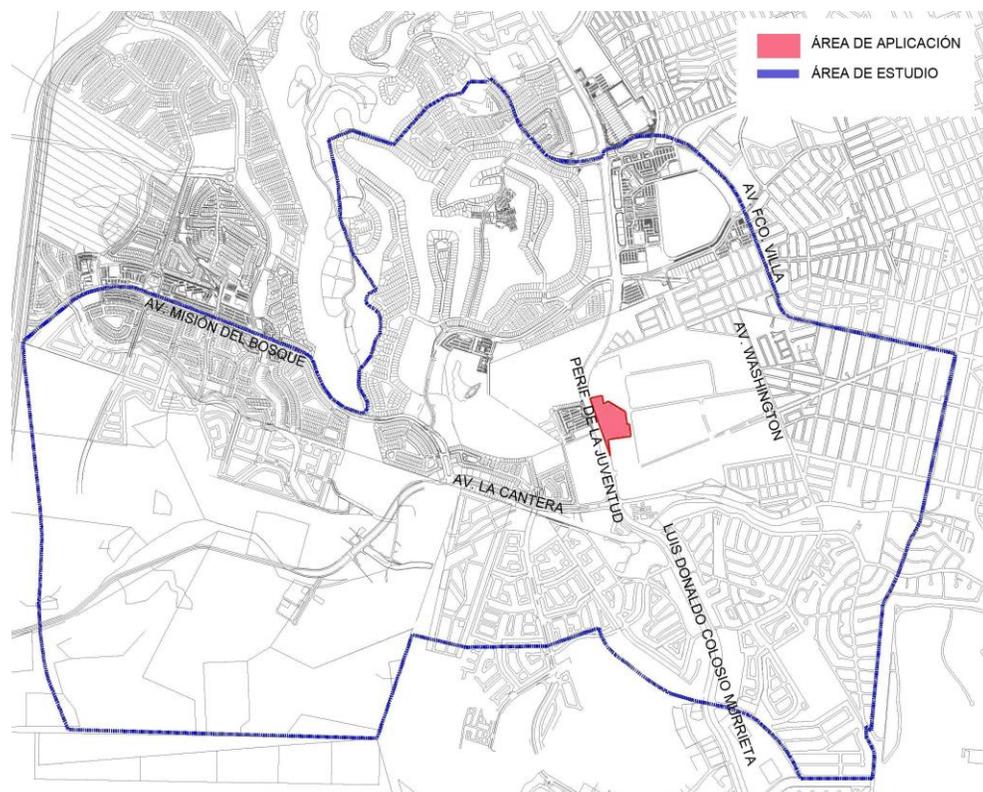
3. ANTECEDENTES

3. 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 1,316 has, delimitado físicamente de la siguiente manera:

- Al norte se define por el trazo de la Avenida Francisco Villa desde su intersección con la Avenida Río de Janeiro, hasta su entronque con la Avenida Misión del Bosque, siguiendo su trazo hasta la futura vialidad Poniente 5.
- Al oeste, sigue precisamente con el trazo de la futura vialidad Poniente 5, hasta el límite del ejido La Haciendita.
- Al sur se define por el trazo del ejido y continúa su trazo por el límite de los Fraccionamientos Residencial La Cantera y Cumbres en sus diferentes etapas.
- Al este sigue el trazo de la Avenida Río de Janeiro.



Vista del área de estudio y de aplicación.

Para la definición del área de estudio se tomaron en cuenta los siguientes criterios:

1. El Complejo Industrial Américas, uno de los más importantes detonadores económicos de la zona.
2. El corredor comercial Avenida de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.

3. Los desarrollo habitacionales de reciente creación localizados en parte del ex - ejido La Haciendita y los desarrollos residenciales ya consolidados como lo es el Residencial San Francisco.
4. La identificación de las zonas homogéneas determinados por características similares como lo son comercios y equipamientos educativos de la zona.

La zona de estudio del presente documento de planeación comprende el ámbito de influencia o contexto, cubriendo una superficie mayor a la del predio para un análisis más extenso y de influencia.

Ver plano 01

Definición del área de aplicación.

La superficie de aplicación del presente documento de planeación suma una superficie de **34,841.563m²**. Se trata de dos polígonos localizados uno de estos en la Avenida de la Juventud y el otro en el Complejo Industrial Américas con superficies de 12,025.817m² y 22,815.746m² de terreno y 9,352.11 m² de construcción de una nave industrial en desuso respectivamente.

Ver plano 02

El acceso principal UNA VEZ FUSIONADOS AMBOS PREDIOS se dará por la Avenida de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, actualmente al polígono 1 se accede directamente por la vialidad en mención y al polígono 2, por estar ubicado dentro del Parque Industrial Las Américas se accede por medio de las vialidades que confluyen a las casetas de control de acceso ubicadas en ésta vialidad en mención o la localizada en la Avenida Washington.



Vista de los polígonos de aplicación.

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

- Al norte colinda con la gasolinera Misiones y con una calle interna del Complejo Industrial Américas.
- Al este con la Calle Circuito 5 del mismo complejo industrial.
- Al poniente con la Avenida de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.
- Y al sur colinda con Buehler Motor, empresa maquiladora de ensamblaje de bombas para fluidos.

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

La ciudad capital cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano publicado en el mes de diciembre del 2009, fecha en la que fue autorizado por el Cabildo local y su última actualización data del mes de Agosto del 2013.

El P.D.U. es un instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, el cual dispone en los predios uso de suelo de Industria de Bajo Impacto (IBI) en su totalidad por estar localizado en el contexto del Complejo Industrial Américas.

Ver plano 03

Los giros compatibles con éste uso son industria y micro industria de bajo impacto, estaciones de bomberos, centros de investigación, oficinas, refaccionarias, ferreteras, almacenamiento y distribución de productos, depósitos de madera, maquinaria, instalaciones recreativas y deportivas.

En cuestión de vialidades, el PDU muestra en la colindancia poniente al predio, una vialidad de primer orden denominada Avenida de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, con una sección de 57.10 metros, consolidada actualmente y cuenta con 6 carriles de circulación vehicular por sentido.

Ver plano 11 y 12.

4. DIAGNÓSTICO

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

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.

En Chihuahua coinciden 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 Chihuahua dentro de estos corredores prioritarios.
- Sistemas urbanos de soporte al turismo.
- Corredor carretero de turismo internacional Juárez- Villa Ahumada- Chihuahua- 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.

Lo anterior, le ha conferido a la ciudad un importante papel en el desarrollo del norte del país. Es 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.¹

La ciudad de Chihuahua contiene la mayor concentración de servicios de calidad en la región, como los equipamientos de salud, recreación, deporte y educación.

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo, debido a que ha tenido un crecimiento importante durante la última década, llegando al 2007 a contar una área urbana que alcanza una cobertura de 20,937.36 has., con una población para el área urbana de Chihuahua de 748,518 habitantes, que representan el 97.2% de los habitantes del Municipio.

¹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano vigente, capítulo de Antecedentes.

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

Las actividades secundarias (industria) en la ciudad se concentran empresas en el ramo automotriz, electrónico y eléctrico; y actividades terciarias (comercio y servicios), han sido hasta la fecha pivote del desarrollo social y urbano de Chihuahua.

La tendencia de crecimiento urbano se ha dado hacia el norte y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una tendencia constante hasta nuestros días.

Sin embargo la ciudad de Chihuahua continua manifestando déficit 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.

De acuerdo al PDU vigente el fondo legal de la ciudad tiene una superficie total de 78,289.38 has., conformados por 20,937.86 has como área urbana al año en que fue publicado, de acuerdo a la mancha urbana actual se cuenta con 24,381.06 has aproximadamente. ²

Uno de los factores que ha incidido en el crecimiento urbano y más que nada al poniente de la ciudad es la construcción de vivienda nueva y la edificación de nuevos parques industriales y comercios, este último desarrollándose mayoritariamente alrededor del predio en estudio.

Esta zona de influencia al predio se encuentra en un contexto de corredores urbanos, colindante es el Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, representando los espacios de mayor actividad urbana por su oferta de servicios y comercio especializado y en segundo término la Avenida Silvestre Terrazas, concentrando servicios y comercio local.

Al año 2012 se muestra un incremento del 60% en la construcción comercial en el periférico de la Juventud con la edificación de centros comerciales, hospitales y vivienda vertical de lujo, al ser autorizados cerca de 400 mil m² en construcción en obras que actualmente se realizan.

El más reciente de estos desarrollos, se trata de una inversión del Grupo CARSO que se localiza en el cruce formado por las Avenidas de la Juventud y Francisco Villa la Clínica Star Médica que inició operaciones en el presente año del 2016.

² Dato elaborado en base a la traza hasta el 2010 de la ciudad de Chihuahua, por lo tanto se considera aproximada.

A este dinamismo de inversiones que experimenta la Avenida de la Juventud se han sumado desarrollos de vivienda vertical de lujo como es el caso de la torre residencial Cénit que cuenta con 21 niveles. En seguida de Torre Cénit se edificará con el mismo concepto de departamentos en régimen de condominio la torre de 32 pisos Lúmina.

Esta tendencia hacia lo vertical genera mayor densidad y aprovechamiento al máximo del terreno, con lo que se reduce la construcción de ciudades dormitorio, que por estar lejos de centros de trabajo y escuelas permanecen solas durante el día.

A un costado de Plaza Tolsa se construye un edificio de 7 niveles que albergará oficinas y contiguo a éste otro más destinados a locales comerciales.

Otro ejemplo de estos grandes proyectos es la tienda COSTCO, localizada frente al predio cuya principal actividad es la comercialización de productos basado en compras de mayoreo.

En la parte sur de esta importante vialidad, específicamente en la esquina de las calles Hacienda de Carrizales y California, se inauguró Lowe's, cadena orientada a la venta de artículos para la industria de la construcción y decoración del hogar.

Por lo anterior se observa que la zona cuenta con gran potencial para consolidarse por completo en un corredor comercial y de servicios. Cuenta con infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, electricidad y comunicación, con sus vialidades secundarias o colectoras que alimentan a éste gran corredor.

b. TENENCIA DE LA TIERRA

La superficie sujeta a la propuesta de modificación menor es propiedad de Parques American Industries S.A. de C.V. (Predio con superficie de 12,025.817m²) y de Controladora Idea S.A. de C.V. (Predio con superficie de 22,815.746m²).

Ver plano 02

El polígono colindante directamente con el Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta cuenta con una superficie de 12,025.817m² y el polígono que se encuentra localizado al interior del Complejo cuenta con 22,815.746m², de los cuales aproximadamente el 60% se encuentra construido pero sin uso actualmente.

Las colindancias del conjunto de los dos predios al lado este son 142.09 metros con la calle circuito 5, al sur cuenta 132.80 metros colindantes a una maquiladora, al oeste 313.60 metros y al norte en líneas quebradas 186.82 metros.



Vista del terreno que aplica a esta modificación (al frente el polígono Uno baldío y al fondo el polígono Dos con edificación)

c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

La estructura urbana se entiende como un sistema conformado por elementos lineales o corredores que forman entre sí zonas internas. Son un conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

En el caso de la ciudad de Chihuahua comienza a cambiar a una tendencia expansiva desde la década de los 80's al ampliar las reservas de crecimiento urbano hacia el norte y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una constante hasta nuestros días.

En consecuencia se realizan grandes obras viales para fomentar la accesibilidad regional. Las zonas proyectadas al desarrollo bajo dicha tendencia fueron el norte, el poniente y en menor grado pero con una relevancia significativa el oriente.

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 zonas autorizadas para el desarrollo urbano se perfilan como las de mayor crecimiento.

En ese sentido, destacan el Periférico de la Juventud, la Avenida La Canterera, la Avenida Francisco Villa y la Avenida Américas, que además de facilitar la comunicación a largas distancias facilita el desarrollo nuevas construcciones.

Contenidas dentro de estos ejes principales, se encuentran las zonas homogéneas identificadas de la siguiente manera:

Zonas habitacionales

La zona homogénea que predomina está representada por los usos de suelo habitacionales, en la que se puede identificar diferencias en tamaños de vivienda, lotes y topologías arquitectónicas, predominando la densidad H45, H35 y H25, así como el H12.

Ver plano 05.

Zonas comerciales

La zona comercial se presenta más que nada en el Periférico de la Juventud con centros comerciales de gran tamaño, en cambio a lo largo del resto de las vialidades como lo es la Avenida Cantera, Avenida Francisco Villa y Avenida Américas predomina el comercio minorista y de menor escala.

Zonas de equipamiento educativo y de recreación y deporte

Los usos de suelo para equipamiento educativo se han desarrollado en el área de estudio pero más que nada en las inmediaciones de la Prol. de la Cantera en una zona en proceso de consolidación. Los más representativos son el Instituto América, Colegio Montessori, ITECH, ISAD, UAD, la URN, Colegio Chihuahua, etc.

d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La organización espacial de la ciudad y, por tanto, de las actividades dentro de ella incide profundamente sobre la calidad de vida de sus ciudadanos, en la sostenibilidad ecológica y en la social. Los elementos estructuradores de la organización espacial, se fundamentará a partir de la estructura urbana de la zona con mayor actividad pública, con esto es posible visualizar el comportamiento funcional de la zona.

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

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 en el poniente de la ciudad, donde los **Núcleos de actividad y atractores** con mayor concentración localizados en el contexto es el Complejo Industria Américas, mayor atractor y generador de empleos en la ciudad.

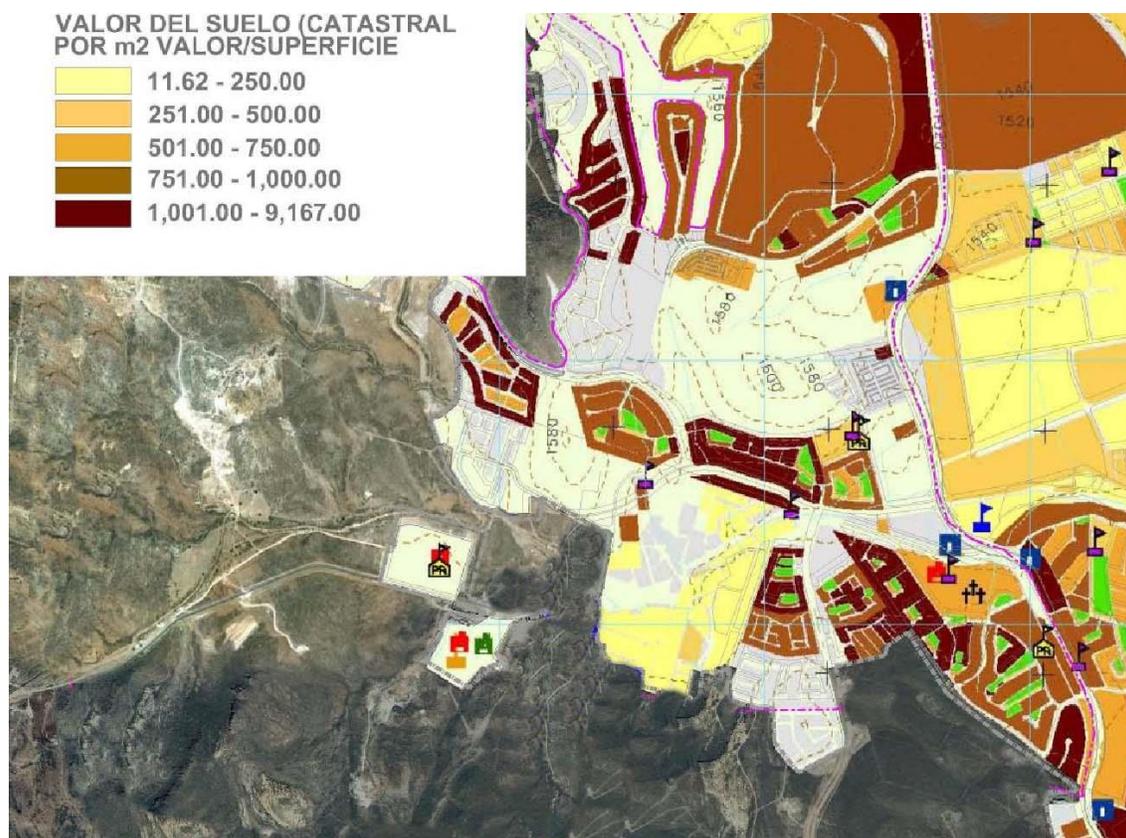
Otros núcleos atractores de actividad son los equipamientos educativos que existen en la zona, los más relevantes son de cobertura regional, este tipo de equipamientos generan un gran número de viajes, todos ellos desde sitios lejanos, inclusive muchos de ellos de fuera de la ciudad.

En el área de estudio el corredor urbano constituido por el periférico de la Juventud, conforma un anillo periférico de la ciudad, en el que se desarrollan actividades

comerciales y de industria que conllevan a actividades importantes que se desarrollan en la vialidad. En este caso es el sector de comercio y servicios de mayor presencia la zona.

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 por ser un predio que cuenta con todos esos atractivos y en una zona de mayor plusvalía en la ciudad más que nada por el corredor de servicios y comercial más importante de la ciudad, el suelo está en un rango de \$500 hasta \$2,000 pesos el metro cuadrado en valor catastral pero el valor comercial es mucho más alto llegando hasta los \$3,000 pesos por metro cuadrado.



Valores del Suelo. Fuente: PDU visión 2040

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.

Los resultados definitivos tabulados básicos de población y vivienda del conteo 2010 realizados por el INEGI, cuentan con las siguientes tasas de crecimiento poblacional para el estado de Chihuahua, donde se observa un comportamiento de reducción:

Entidad federativa	1990-1995	1995-2000	1990-2000	2000-2005	2005-2010
Chihuahua	2.4	2.1	2.3	1.1	1

La tasa de crecimiento se calculó con las cifras correspondientes a las fechas censales y conteos.

Análisis poblacional del Municipio de Chihuahua

En el año 2010 se contaron en el Municipio de Chihuahua **819, 543 habitantes**, se cuenta con 420,048 mujeres y 399,495 hombres; la tasa de crecimiento de población anual de acuerdo al censo 2010, es de **1.07%** mientras que en el censo 2000 era de 1.6%, en 1980 de 3.9% y en 1970, la población alcanzó un crecimiento anual de un 5.5%, lo que denota una desaceleración de la tasa de población.³

La densidad poblacional actual de la ciudad de Chihuahua donde estará el desarrollo es de 33.61 habitantes por hectárea, suponiendo una superficie urbana de 24,381.06 has.

4

Año	Población total	Tasa de crecimiento poblacional	Superficie urbana (has)	Densidad de población (hab/ha)
1960	150,430			
1970	257,027	5.5	3,815.78	67.35
1980	385,603	3.9	8,489.16	45.42
1990	516,153	3	15,097.91	34.18
1995	613,722	3	16,515.04	37.16
2000	657,876	1.6	18,055.04	36.43
2005	713,613	4.4	19,024.07	37.51
2010	819,543	1.07	24,381.06	33.61

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

- Alfabetismo y escolaridad

El XII censo de población y vivienda 2000, INEGI representa resultados de la población de 6 a 14 años el 93% que sabe leer y escribir, a la fecha se presenta más bajo el índice de analfabetismo, de acuerdo al censo 2010, la población de 5 y más años que cuenta con primaria es de 206,910 habitantes, el 25.24% de la población total de la ciudad, la población de 18 y más con nivel profesional es de 141,864 habitantes, el 17.31% y con posgrado el 1.62%.⁵

³ Fuente: Datos de 1970, PDU de la ciudad de Chihuahua 1983, PDU 2000 Y Censo de Población y Vivienda 2010.

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

⁵ Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010

Estos indicadores nos permiten visualizar la necesidad de inversión en la educación media y superior, tomando en cuenta que la ciudad constituye el centro principal de influencia a nivel estatal por ser la capital y concentradora de los poderes del estado.

- Sector económico

Los indicadores en cuanto a la posición que ocupa la población económicamente activa (PEA) en la ciudad es de 351,995 habitantes, que representa el 42.95% de la población, esta es la cantidad de personas que se han incorporado al mercado de trabajo, es decir, que tienen un empleo o que lo buscan actualmente.

PEA	PEA MASCULINA	PEA FEMENINA
347,877	210,627	137,250

Tabla de población ocupada en la ciudad. Fuente: INEGI, Censo 2010.

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.

POCUPADA	POCUPADA MASCULINA	POCUPADA FEMENINA
330,716	198,274	132,442

Tabla de población ocupada en la ciudad. Fuente: INEGI, Censo 2010.

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

Territorialmente hablando, el índice de densidad de empleo en la ciudad de Chihuahua señala una concentración de éste en el centro y sub centros de la ciudad, además de la zona donde se localiza el predio que es el corredor de mayor relevancia en la ciudad.

En el contexto inmediato al predio en estudio la mayoría de la población cuenta con ingresos de 5 salarios mínimos y más, lo anterior debido a la existencia de fraccionamientos de tipo residenciales. El perfil socioeconómico predominante de las familias asentadas en la zona poniente de la ciudad de Chihuahua, se deduce que es de nivel medio a alto, mismos que debido a la ubicación y las características de éste se podrá desarrollar sin problemas.

- Sector salud

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.

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.

De acuerdo a información otorgada por el INFONAVIT (personas que cuentan con servicio de salud del IMSS) en el municipio de Chihuahua existen 53,943 personas con crédito que aún no lo han utilizado.

- Sector habitacional

En cuestión de vivienda y urbanización en la ciudad de Chihuahua se calculan 3.5 habitantes por vivienda y se cuenta con un total de 237,106 viviendas.⁶

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.

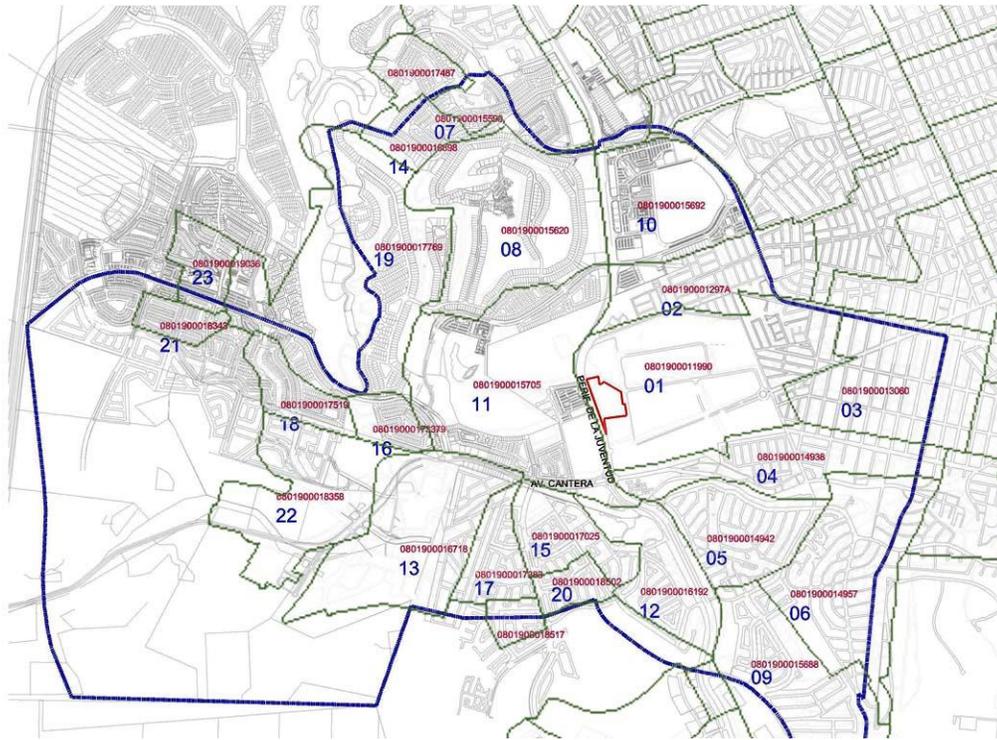
De acuerdo a datos del INEGI, censo 2010, aún existen necesidades de vivienda, las cuales se obtuvieron comparando el número total de hogares existentes en el municipio de 228,638 y estos corresponden a 237,106 viviendas, de manera que se tiene un déficit neto de 8,468 hogares sin vivienda.

Las personas casadas actualmente en la ciudad de Chihuahua son 23,554 y 4,830 se encuentran separados.

Otro dato importante es que en la ciudad de Chihuahua de acuerdo al registro civil se generan en promedio 16,800 matrimonios por año lo que genera a su vez una necesidad.⁷

⁶ Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010.

⁷. *Idem.*



Análisis del área de estudio

En el área de estudio cuenta con 23 agebs y se contempla una población total de 25,477 habitantes de acuerdo a la información del Censo 2010, los cuales se muestran en la siguiente imagen.

Imagen de las áreas geostatísticas básicas (Agebs). Fuente:Elaboración propia en base al INEGI, Censo 2010.

La población femenina (173 personas) del área de estudio es casi igual en proporción que la masculina (169 personas) en la siguiente tabla se muestra la población por agebs localizados dentro del área de estudio:

No.	AGEB	Población Total	Población Femenina	Población Masculina
1	11990	1,731	936	795
2	1297A	4,223	2,233	1,990
3	13060	2,684	1,454	1,230
4	14938	2,048	1,101	947
5	14942	2,858	1,483	1,375
6	14957	2,932	1,511	1,421
7	15599	1,893	1,020	868

8	15620	1,046	530	516
9	15688	1,275	646	629
10	15692	0	0	0
11	15705	1,013	517	496
12	16192	382	197	185
13	16718	512	261	251
14	16898	292	152	140
15	17025	655	324	331
16	17379	315	153	162
17	17383	516	244	272
18	17519	272	134	138
19	17769	477	243	234
20	18502	11	No especificado	No especificado
21	18343	182	89	93
22	18358	141	72	69
23	19036	19	12	7
		25,477	173	169

Tabla con datos de población en el área de estudio. Fuente: elaboración propia en base al IINEGI, Censo 2010, información por Agebs.

Vivienda

Al año 2010 existen 8,513 viviendas dentro del área de estudio con un total de 7,166 habitadas. 1,344 cuentan con jefatura femenina y 5,027 con jefatura masculina.

No.	AGEB	Total de Viviendas	Habitadas
1	11990	608	540
2	1297A	1,315	1,183
3	13060	1,013	847
4	14938	682	603
5	14942	918	797
6	14957	951	822
7	15599	622	518
8	15620	323	259
9	15688	383	326
10	15692	0	0
11	15705	296	262
12	16192	130	100
13	16718	168	132

14	16898	86	75
15	17025	223	173
16	17379	104	88
17	17383	109	145
18	17519	99	72
19	17769	158	123
20	18502	7	3
21	18343	99	55
22	18358	83	38
23	19036	136	5
		8,513	7,166

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

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 10,373 habitantes, que representa el 40.71% de la población, esta es la cantidad de personas que se han incorporado al mercado de trabajo, es decir, que tienen un empleo o que lo buscan actualmente.

No.	AGEB	PEA	Población No Económicamente Activa	Población Ocupada	Población Desocupada
1	11990	763	665	732	31
2	1297A	1,923	1,476	1,826	97
3	13060	1,077	1,064	1,040	37
4	14938	864	749	835	29
5	14942	1,169	1,018	1,138	31
6	14957	1,154	1,179	1,113	41
7	15599	761	685	732	29
8	15620	386	411	385	Datos confidenciales
9	15688	513	545	498	15
10	15692	0	0	0	0
11	15705	401	336	389	12
12	16192	132	140	131	4
13	16718	182	146	175	7
14	16898	108	86	105	3
15	17025	250	224	246	4
16	17379	128	72	128	0

17	17383	185	187	182	3
18	17519	109	82	108	Datos confidenciales
19	17769	148	150	148	0
20	18502	No especificado	No especificado	No especificado	No especificado
21	18343	71	37	71	0
22	18358	43	39	43	0
23	19036	6	6	6	0
		10,373	9,297	10,031	343

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

En cuanto a la población ocupada, se observó que es casi igual a la PEA, con una población de 10,031 personas, el 39.8% del total de la población. A su vez la población desocupada es de 343 personas.

Con la tabla anterior concluimos que existe poca demanda de empleo en la zona, ya que la población desocupada solamente es el 2.04% de la población total, lo que es bastante bueno pero no deja de ser un punto a cubrir.

Sector salud del área de estudio

En cuanto a la posición que ocupa la población derechohabiente a servicios de salud se observa que es de 20,676 habitantes, la mayoría cuenta con IMSS, 10,200 personas y 1,941 cuenta con ISSSTE, del seguro popular solamente 1,023 habitantes.

No.	AGEB	Población Derecho- habiente	Población con IMSS	Población con ISSSTE	Población con Seguro Popular
1	11990	1,421	828	192	94
2	1297A	3,446	2,590	275	240
3	13060	2,109	1,129	276	105
4	14938	1,515	855	202	187
5	14942	2,288	1,042	211	11
6	14957	2,386	1,009	195	50
7	15599	1,662	780	258	92
8	15620	898	157	37	10
9	15688	1,111	363	48	6
10	15692	0	0	0	0
11	15705	882	412	66	5
12	16192	296	79	25	0

13	16718	306	88	7	205
14	16898	243	101	16	5
15	17025	557	196	29	0
16	17379	260	127	19	Datos confidenciales
17	17383	420	159	33	3
18	17519	218	122	25	7
19	17769	412	79	9	Datos confidenciales
20	18502	No especificado	No especificado	No especificado	No especificado
21	18343	140	34	11	0
22	18358	94	46	7	3
23	19036	12	4	0	0
		20,676	10,200	1,941	1,023

Con lo anterior se concluye que a pesar de que el 85% de la población cuenta con servicios de salud, se tiene que cubrir la demanda del 15% restante, ya sea por medio de algún empleo o haciéndolos participes del seguro popular.

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

No se presentan fallas geológicas. Al no existir ningún grado de callamiento, en la planeación de estas obras no es necesario considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y para seguridad los futuros habitantes.

En el área de estudio se encontraron 2 clases de roca, sedimentaria e ignea extrusiva las cuales se pueden encontrar combinados con unidades de roca, así mismo con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura.

Edafología

El suelo que predomina es la riolítica, de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), son suelos que predominan en las zonas áridas presentan un contenido moderado de materia orgánica. No se constituyen como suelos problemáticos, solo aquellos que presentan fase química sádica (sales) ya que puede afectar principalmente a las tuberías enterradas.

Ver plano 05.

Uso del suelo y vegetación

La vegetación del área de estudio es escasa predominando el matorral desértico y vegetación halófila, regularmente se presentan en pequeñas comunidades. Las comunidades de vegetación secundaria y pastizal natural generalmente ocupan zonas moderadamente más altas.

Las especies representativas del área de aplicación es el matorral subinermes; existen zacate buffel (*penicetum ciliari*), ocotillo (*Fouquería splendens*), gatuño (*Mimosa biuncifera*), para el pastizal inducido: navajita (*Bouteloua Gracilis*), toboso (*Hilaria Mutica*), entre otros.



Vista de la vegetación del predio

Pendientes topográficas

La topografía específica del territorio donde se ubica el predio en estudio, fluctúa entre el 6 y el 10%.

En general los rangos de pendientes que se identificaron en la zona de estudio son los siguientes:

0 a 6%.- El 1.28% del área de aplicación presenta estas pendientes. Generalmente no presentan dificultad para el desarrollo urbano sobre todo para el tendido de redes de drenaje, se consideran aptas para el desarrollo urbano.

6 al 13 %.- El 97.45% presenta estas pendientes que son aptas para el desarrollo urbano ya que no representan dificultad para el tendido de redes y vialidades.

15 al 25%.- El resto de la zona cuenta con estas pendientes pero es muy mínimo, aunque no son de alto riesgo presentan cierta dificultad para la construcción.

En conclusión las pendientes son aptas para el desarrollo, aun así siempre se deberán considerar las pendientes topográficas para llevar a cabo los movimientos de terracería para el aprovechamiento óptimo del predio.

Ver plano 06.

Hidrología superficial

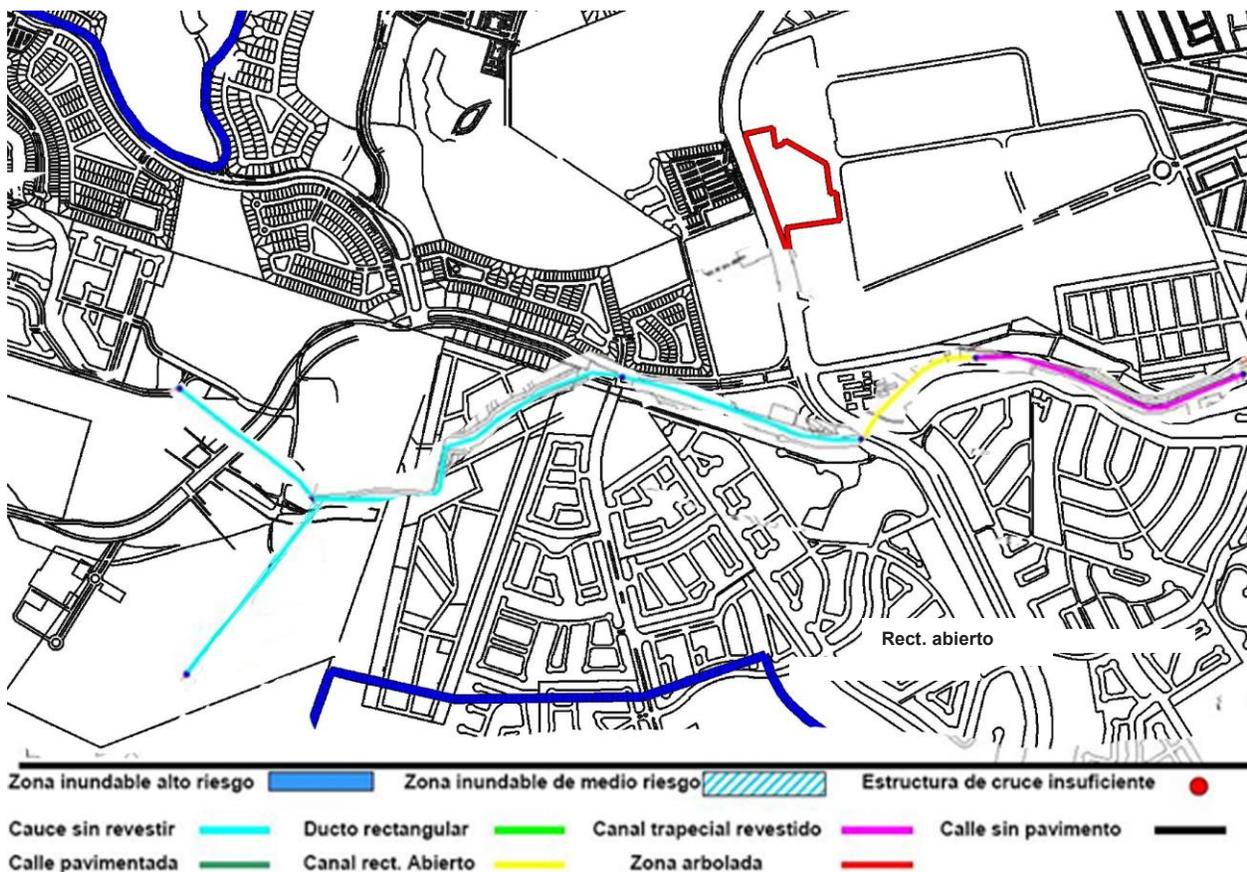
En el aspecto hidrográfico, se localiza en la cuenca de la Cantera, pero por el predio pasan escurrimientos simplemente las pendientes fluyen hacia el sur, que descargan finalmente las aguas pluviales al arroyo La Cantera, localizado a 270 metros de distancia.

El arroyo La Cantera es de gran tamaño, inicia al poniente del periférico de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, está revestido a partir de esta importante Avenida hasta su confluencia con el Río Chuviscar.

Ver plano 06.

En el Plan Sectorial de Agua Pluvial de Chihuahua, se levantó un total de 6.459 kms del arroyo "La Cantera", de los cuales 1.630 kms son sin revestir, 3.046 son de canal rectangular, 0.753 kms son de canal trapezoidal y 1.030 kms son de canal rectangular subterráneo.

El Arroyo "La Cantera" nace al poniente de la ciudad de Chihuahua y su cauce principal comienza cuando se le une un arroyo que pasa por el lado sur de la Universidad Tecnológica de Chihuahua (UTECH), que viene de la sierra del lado oeste, su punto de confluencia se marcó en las coordenadas 388366E y 3169092N y una elevación de 1510 msnm.(C 0+000).



Estado del arroyo La Cantera
Fuente: Plan Sectorial de Agua Pluvial.

Aguas Subterráneas

El sentido de las corrientes subterráneas es de suroeste a este, siguiendo la dirección del del arroyo La Cantera, en el caso del predio la dirección de los escurrimientos pluviales son de noreste- sureste. Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define un material consolidado con posibilidades bajas de absorción al subsuelo, por lo tanto la zona no puede ser fuente de recarga al acuífero.

Ver plano 07.

h. MEDIO CONSTRUIDO

Los usos habitacionales en las zonas de estudio, tienen diferentes caracterizaciones en función de su densidad, tipo de construcción, nivel socioeconómico y grado de urbanización e integración urbana.

En general, predomina el comercio y la vivienda de alto costo tipo medio-alto a alto, siendo la mayoría de éstas de reciente creación, es de baja densidad (35 y 25 viv/ha), debido a que se han generado fraccionamientos de altos ingresos, las cuales cuentan con buena calidad de construcción, con techos de concreto, las paredes de tabique o block, piedra, cantera cemento o concreto y; el piso de cemento.

Éstos desarrollos habitacionales son Cumbres El Pedregal, Cumbres de San Francisco, Bosques de San Francisco, Misiones del Valle, Misiones del Bosque I Etapa, Misiones Etapa I, II, III y IV, Residencial Cumbres I, II, III, IV, V y VI, Residencial La Cantera, Rinconadas del Valle, Valle del Ángel y Villa Toscana donde se ha elevado la calidad de vida del contexto en general debido al impacto positivo que dan estos nuevos prototipos de vivienda. También se incluye en esta densidad una colonia ya consolidada denominada Panamericana, en sus diferentes etapas.



Ejemplo el fraccionamiento Villa Toscana

Otro tipo de vivienda que se localiza en el área de estudio son las granjas suburbanas existentes en el ejido La Haciendita, estas últimas no presentan calidad en sus construcciones, falta consolidación y se encuentran carentes de servicios. Son los usos habitacionales con mayor grado de desarticulación urbana y social, así como de menor grado de calidad y densidad. Estas viviendas actualmente están susceptibles a cambios de uso de suelo.



Asentamientos del ejido La Haciendita.

Otra tipología de vivienda que se está dando en la zona son de alta densidad como la Torre Cenit y en proceso de construcción la Torre Lumina, que cuentan con densidad de más de 60 viviendas por hectárea.



Imagen de la Torre Cenit construida por CTU.

Existe la vivienda de densidad media (H-45) que se encuentra en la zona de estudio con dos tipologías, la vivienda popular ya consolidada que se localiza hacia el Este del Perif. de la Juventud abarcando las colonias Arboledas, Lomas los Frailes, Colinas del Sol, etc. se trata de zonas donde predomina la vivienda de mediano costo de nivel

socioeconómico medio-bajo. La otra tipología la conforman los desarrollos de reciente creación como Puente de Piedra, Caminos del Valle, etc, de ingresos más homogéneos, con buena calidad constructiva y nivel de urbanización.



Imagen de la colonia Arboledas

Uso de comercio y servicios

Esta zona comprende una gran cantidad de edificaciones destinados a usos comerciales y de servicios localizados a ambos lados del Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta; algunos de estos establecidos como plazas comerciales, locales, entre otros. En estos mismos corredores localizan servicios y comercio de abasto para satisfacer las necesidades no solo de la población aledaña sino del centro de población.

En general, dentro del área de estudio el comercio y servicio es relacionado con su ubicación en vialidades primarias y algunas secundarias.

Dentro de las vialidades principales en el ámbito de estudio se ha concentrado en otros corredores como la Avenida La Cantera, Avenida Francisco Villa, Avenida Río de Janeiro y Avenida Américas, conformándose como los corredores principales de abasto de mercancías minoristas generales, la cual es efectuada por una red comercial integrada por cadenas de autoservicio.

Para el caso que nos ocupa, se muestra en la siguiente tabla un análisis de los establecimientos comerciales más representativos asentados sobre el corredor del Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, así como las superficies del terreno y una imagen satelital de su emplazamiento, lo cual nos sirve para hacer una comparativa con las dimensiones del predio que aplica a éste estudio.

Nombre del comercio	Fotografía aérea del predio Fuente: Google Earth y elaboración propia.	Superficie aproximada de terreno
<p>El Predio o área de aplicación</p> <p>Localizado en el Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, entre Avenida La Cantera y Avenida Valle Escondido.</p>		<p>34,841.563M2</p>
<p>COSTCO</p> <p>Localizado en Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, esquina con Avenida la Cantera.</p>		<p>48,119.503 m2</p>
<p>Plaza San Ángel</p> <p>Localizado en Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta</p>		<p>26,418.858 m2</p>

<p>Distrito Uno</p> <p>Localizado en Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, casi esquina con Avenida Francisco Villa.</p>		61,269.570 m ²
<p>Plaza Saucito</p> <p>Localizado en la Avenida Francisco Villa casi esquina con Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.</p>		48,088.141 m ²
<p>Plaza Cumbres</p> <p>Localizado en el Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, entre C. Hacienda de los Morales y C. George Washington.</p>		31,343.181 m ²
<p>Plazas 3 Vías</p> <p>Localizada en Avenida de la Cantera, esquina con C. George Washington.</p>		28,627.021 m ²
<p>Agencias Automotriz:</p>		

<p>Auto Tokio</p> <p>Localizada en Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, entre Prolongación la Cantera y Avenida Valle Escondido.</p>		<p>14,778.227 m2</p>
<p>BMW</p> <p>Localizada en el Perif. de la Juventud, entre Avenida de la Cantera y C. Monte Huascarán.</p>		<p>2,424.387 m2</p>
<p>Seat</p> <p>Localizada en el Perif. de la Juventud, entre Avenida de la Cantera y C. Monte Huascarán.</p>		<p>3,648.995 m2</p>
<p>Renault</p> <p>Localizada en el Periferico de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, entre Avenida de la Cantera y Avenida Valle Escondido.</p>		<p>4,161.591 m2</p>

De acuerdo a lo anterior el de mayor escala es Distrito Uno y Plaza Saucito, después le siguen los locales comerciales que en su mayoría contienen empresas restauranteras y algunos bares o centros nocturnos.

También en la zona de estudio se encuentran las diferentes agencias establecidas en la ciudad y se encuentra cubierta también por oficinas, bancos, papelerías, expendios, gasolineras, hoteles, entre otros.

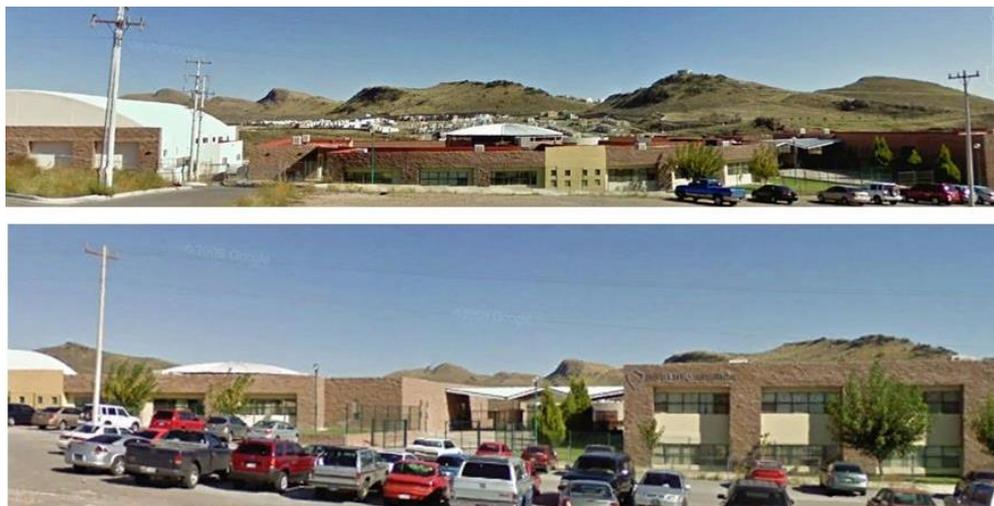


Vista de la gasolinera Misiones y del auto lavado sobre el Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.

Uso de equipamiento

La zona se ha consolidado con usos de equipamiento educativo, dentro del área de estudio se encuentra el ITECH, UAD e ISAD (de nivel universitario), URN Colegio Chihuahua, Colegio Montessori y Colegio América, de nivel básico de educación.





Equipamientos educativos existentes, Colegio Chihuahua, ITECH y Colegio América respectivamente.

Se encuentran equipamientos funerarios como "El Mausoleo", así como oficinas de nivel privado.

En general, de acuerdo a las previsiones de uso de suelo, la expectativa para conformación de equipamiento de cobertura urbana en la zona es alta considerando los elementos con que cuenta para ese destino. En un radio de 2 km se cuantifica el equipamiento siguiente:

5 preescolares

4 primarias

3 secundarias

2 universidades

2 de educación media

1 educación superior

3 gasolineras

1 funeraria

Los equipamientos recreativos son pocos, se cuenta con 31 parques, jardines y áreas verdes, pero la mayoría se encuentran inmersos en los desarrollos de reciente creación y son de difícil acceso a toda la población, al igual que las áreas verdes. Los campos deportivos básicamente están constituidos dentro de la propiedad de las escuelas.

Uso de Industria

Según el PDU Desde el Plan De Desarrollo de 1982 se prevén el suelo y las infraestructuras necesarias para hacer de Chihuahua un polo atractivo a inversionistas de la manufactura, lo que ha permitido la generación de parques y reservas industriales con grandes superficies de suelo. A Enero de 2008 existían 509 hectáreas disponibles, de las cuales 85 están urbanizadas y 424 sin urbanizar, como lo muestra el cuadro de a continuación.

En este rubro dentro del área de estudio se localiza el Complejo Industrial Américas, el mayor generador de empleo en la ciudad y en el área de estudio, incluso es el que tiene mayor superficie ocupada casi en la totalidad con 128 empresas establecidas.⁸

A continuación se muestra un plano y un listado con las industrias más relevantes establecidas en el complejo.

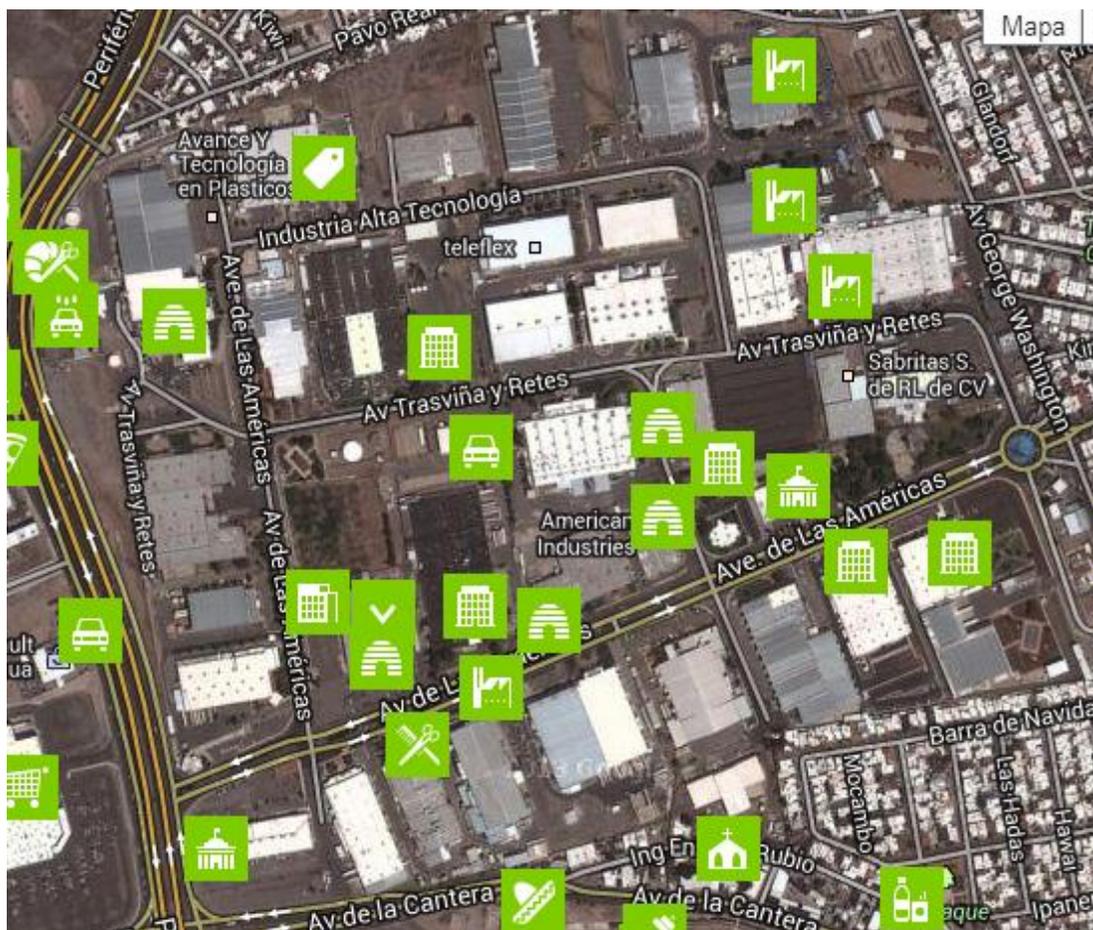


Imagen satelital de la ciudad de Chihuahua con las diversas industrias.

⁸ IMPLAN 2008, En base a una encuesta con los parques industriales y Promotora de la Industria Chihuahuense.

Nombre	Nombre
 <u>Sofi de Chihuahua</u>	 <u>ASECH</u>
 <u>Stoneridge Planta 1</u>	 <u>Colegio Canadiense Maple Bear</u>
 <u>SMTC Chihuahua</u>	 <u>American Industries</u>
 <u>Alambrados Y Circuitos Electricos 1 (delphi)</u>	 <u>Jobs</u>
 <u>Stoneridge Planta 2</u>	 <u>American Industries - Edificio MK</u>
 <u>Avance y Tecnología en Plásticos</u>	 <u>Labinal Planta 1</u>
 <u>Electro Componentes</u>	 <u>Teleflex Inc Americas Plant</u>

Estructura vial

Existe una vialidad principal denominada Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, esta vialidad de primer orden, se encuentra en buenas condiciones, nace desde el distribuidor vial que hay en la Carretera Panamericana, y la recorre de norte a sur poniente de la ciudad. Su longitud es de 11 km aproximadamente y actualmente cuenta con 6 carriles por sentido.

Su sección actual es de 57.10 metros de ancho, con un camellón central y en algunos tramos camellón a cada 3 carriles.

Ver plano 09 y 09-2.

La vialidad primaria Avenida Cantera, se encuentra construida en su totalidad hasta el cruce con el Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, una vez que cruza por medio de un puente subterráneo, cuenta con dos carriles por sentido y un camellón amplio donde se podrían ampliar los carriles de circulación a futuro.



Vista de la Avenida La Cantera de Poniente a Oriente.

Otra vialidad primaria casi paralela a la Avenida La Cantera es la Avenida Francisco Villa cuenta con una sección variable de tres carriles por sentido y un camellón central, actualmente saturada en horas pico.

La Avenida Américas y Avenida Río de Janeiro son otras dos vialidades primarias, la primera permite el acceso directo al Complejo Industrial con tres carriles por sentido y la Avenida Río de Janeiro que conecta la Avenida Francisco Villa con la Avenida La Cantera cuenta con una sección de 25 metros.

Existe otra vialidad de importancia de carácter secundario que es la Avenida Washington, la cual cuenta con un carril por sentido permitiendo estacionamiento en un costado. Esta vialidad no cuenta con mucha frecuencia vehicular pero sirve de desalojo indirecto de la zona industrial.



Vista de la Avenida Washington desde la Avenida La Cantera.

Transporte

En la ciudad, el transporte urbano no cuenta con una estación o estaciones de transferencia que promuevan el enlace entre rutas y la continuidad de viajes bajo condiciones funcionales adecuadas.

El transporte urbano dentro del área de estudio transita en las vialidades que son: el Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, Avenida Washington, Avenida De la Canterana, Avenida De las Américas y en la Avenida Las Águilas. Las rutas más comunes son Panamericana, Circunvalación y Ruta 1.

Infraestructura existente**Agua potable**

Existe una línea de conducción en el Periférico de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta la cual consiste en una tubería de 36" de diámetro que conduce agua proveniente de los acueductos El Sauz y Sacramento. Cuenta con una presión mínima de 4.5 Kg/cm² en la tubería.

A partir de ésta última se conecta una línea de agua potable de 12" que atraviesa el predio y abastece al Complejo Industrial Américas.

También se cuenta con una red de agua potable por la Avenida La Canterana de 14" de diámetro; a partir de éste se divide en 2 ramales de 12" de diámetro cada uno, el primero pasa por la Avenida Misión del Bosque que satisface las necesidades de los fraccionamientos como Misiones, Bosques y Rinconadas del Valle, el segundo ramal sigue su trazo por el ejido La Haciendita que llega al predio que aplica a este documento de planeación el cual sigue su trazo por la Avenida de la Canterana dando abasto a las instituciones educativas cercanas al predio en estudio por lo tanto cuenta con la infraestructura de este vital líquido.

La fuente de abastecimiento de agua potable para esta zona pertenece al sistema denominado Acueducto El Sauz, el cual dentro de su trayectoria en la zona de estudio, se ubica sobre el eje del Periférico de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.

Ver plano 10.

Existen tanques de almacenamiento de agua, los cuales cada desarrollador se ha encargado de colocarlos.

Drenaje sanitario y agua tratada

La cobertura del alcantarillado en la zona, se realiza a través de la red de atarjeas existentes en las áreas urbanizadas. Este sistema recolecta las aguas servidas de las zonas

habitacionales, comerciales y de equipamiento en la zona. Al interior del Complejo Industrial Américas pasan unos colectores de drenaje de 12" de diámetro.

Al sur del predio siguiendo el cauce del arroyo La Cantera, pasa un colector de drenaje de 30" de diámetro que es donde se puede conectar el predio en estudio.

En cuanto a infraestructura de agua tratada, la zona de estudio cuenta con un sistema de circuitos de distribución por medio de líneas de agua tratada de diferentes diámetros alojados en las vialidades principales.

Es política de la JMAS que todos los nuevos fraccionamientos cuenten con una red de distribución de aguas tratadas o servidas, proveniente de las plantas tratadoras de la ciudad con el fin de utilizarla en el riego de las áreas verdes.

Es por eso que en la zona en estudio los diferentes conjuntos habitacionales cuentan con líneas internas instaladas a pie de los predios destinados a parques y jardines, aunque el sistema no ha sido completado o interconectado con las redes troncales de la ciudad, se piensa que en un futuro esto se pueda lograr.

Infraestructura eléctrica

El servicio de energía eléctrica, que por lo regular presenta menos índices deficitarios, está presente en los espacios habitacionales del área de estudio. Al este del predio pasa una línea de transmisión eléctrica, por medio de la cual sería factible la interconexión donde la CFE lo indique para mediante un alimentador secundario dar servicio de energía eléctrica al proyecto comercial que plantea este documento de planeación.



Vista del predio en estudio y las líneas de transmisión eléctrica.

i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Riesgos naturales

Un riesgo en la zona de estudio es por inundación en periodos de lluvia extraordinaria, no específicamente en el predio, sino en las zonas de acceso por ejemplo la Avenida La Canterana en su cruce subterráneo con el Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, donde pasa el arroyo La Canterana que podría impedir el paso de personas y vehículos.

Riesgos inducidos por el hombre

Lo que puede provocar efectos negativos es la contaminación del aire, esta puede suscitarse de diferentes formas; en este caso podría darse por contaminación del aire debido al alto tráfico vehicular que lleva el Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.

Riesgos Tecnológicos

Este tipo de riesgo se podría dar por la localización de gasolineras cercanas, en este caso la gasolinera Misiones se localiza cercana al norte del predio, pero de acuerdo a la normatividad vigente, cada planta debe contar con las medidas de prevención adecuadas para contingencias.

j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

La factibilidad y existencia de servicios públicos, con vialidades primarias, infraestructura hidrosanitaria, transporte urbano, alumbrado público, equipamientos básicos y regionales hacen de esta zona de la ciudad la de mayor costo y plusvalía.

En los últimos años, se ha desarrollado la ciudad hacia el poniente, transformando notablemente y mejorando su infraestructura e imagen urbana.

Recientemente, se han desarrollado equipamientos educativos privados en la zona poniente de la ciudad. A su vez existen extensos proyectos nuevos de vivienda residencial como es el caso de los Fraccionamientos conocidos como La Canterana, Misiones, Bosques y Rinconadas del Valle, Villa Toscana, entre otros y a su vez se planea la construcción de más asentamientos para consolidar la zona.

El ámbito de estudio de este instrumento de planeación (el poniente de la ciudad) se había caracterizado siempre por ser una zona que presentaba una baja densidad urbana y escasez de equipamientos y servicios públicos, ahora ya cuenta con nuevos desarrollos y servicios básicos.

La vivienda en la zona de estudio, se agrupa básicamente en 3 tipologías: vivienda tradicional, media o residencial y asentamientos suburbanos, los cuales poco a poco han ido desapareciendo con el desarrollo urbano de fraccionamientos en el ejido La Haciendita, pero conservando su estructura y su deteriorada imagen urbana.

Dentro del área de estudio se localiza uno de los corredores más importantes de la ciudad como lo es el Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, el cual cuenta con comercio y servicios de gran importancia.

El predio permanece en breña colindante al Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y construido al interior del Complejo Industrial Américas, pero con alto potencial para ser desarrollado como un centro de comercio y servicios compatible con la zona.

Se cuenta con la cobertura de infraestructura básica (Agua, drenaje y electricidad) para su consolidación.

5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

AMBITO ESTATAL

b. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2010-2016

Dentro de los objetivos del Plan, es que los instrumentos normativos en desarrollo urbano a nivel estatal que se encuentran obsoletos como el Plan de Desarrollo Urbano Estatal que data de 1998 es generar la actualización correspondiente y la reglamentación respectiva, para estar en posibilidad de implementar las nuevas políticas y acciones en la materia.

En la mayor parte de las ciudades del estado no existen los programas de desarrollo urbano de los centros de población debidamente actualizados y en el peor de los casos, no existen dichos instrumentos de planeación, lo que genera una falta de administración de las ciudades, provocando un crecimiento urbano desordenado e impidiendo en gran medida la instalación de nuevas empresas e industrias, ya que no se les puede ofrecer la seguridad del uso de suelo que ellos requieren.

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

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

- Evaluar el Programa Estatal de Desarrollo Urbano que data de 1998, para su actualización.
- Realizar un análisis FODA (fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas) en materia de desarrollo urbano por cada municipio.
- Elaborar y actualizar los programas de desarrollo urbano: regionales, subregionales, municipales, de centros de población y sectoriales.
- Elaborar el proyecto maestro del Programa Parcial.
- Elaborar proyectos de imagen urbana para diversos municipios del estado.
- Elaborar proyectos ejecutivos para la activación de espacios públicos en coordinación con autoridades municipales.

Objetivo 2. Actualizar el marco normativo estatal en materia de Desarrollo Urbano.

2.1 Fortalecer las administraciones municipales en materia de desarrollo urbano a través de los instrumentos legales y reglamentos de planeación urbana.

- Revisar y elaborar una propuesta de actualización a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
- Elaborar el reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

- Impulsar la reglamentación de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares.

AMBITO CENTRO DE POBLACIÓN

C. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2013-2016

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115, establece que los municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes: agua potable, alcantarillado, regulación de mercados, panteones, rastros, calles, parques y jardines, entre otros. Éstos desempeñan un papel muy importante dentro de las atribuciones de la administración pública ya que, a través de su eficiencia, se responde a las demandas básicas de servicios y se impacta directamente en la percepción y condiciones de vida de la comunidad.

No menos importante resulta ser el desarrollo urbano en el municipio. Se debe planear y trabajar en el crecimiento ordenado y socialmente incluyente, que incidan favorablemente en la vida de los habitantes de este municipio. En el presente diagnóstico, se identifican los principales factores que inciden en los servicios públicos y desarrollo urbano del Municipio de Chihuahua.

INFRAESTRUCTURA URBANA

Uso de Suelo

En el Municipio de Chihuahua, el uso del suelo es agrícola, urbano, industrial y ganadero. En el tipo de tenencia predomina la pequeña propiedad (526 mil 027 hectáreas) y el ejido (264 mil 027 hectáreas).

Distribución de los usos de suelo:

- Vivienda 33.23%
- Industria 8.95%
- Equipamiento 14.7%
- Comercio y servicios 3.28%
- Vialidad 36.19%
- Espacios libres 3.66%

En cuestión de Infraestructura urbana menciona que De acuerdo al Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN), actualmente se construyen fraccionamientos habitacionales cerrados en estratos medios y altos. La industria se desarrolla en parques industriales, y cabe mencionar que este uso ya no es el principal detonador de actividades.

“El comercio y los servicios tienden a conformarse en corredores urbanos, y existen grandes vacíos (terrenos baldíos) subutilizados”.

Objetivos, Estrategias y Líneas de Acción de Servicios Públicos de Calidad y Transformación Urbana.

OBJETIVO 2.2

Realizar obras públicas encaminadas a incrementar y mejorar la infraestructura y equipamiento urbano en el municipio.

- Rehabilitar por lo menos 2 millones de metros cuadrados.
- Rehabilitar más de 667 mil metros cuadrados en calles y vialidades principales.
- Fortalecer el programa de recarpeteo, calafateo y bacheo en calles y vialidades.

d. NORMATIVIDAD DEL 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 el COMERCIO que puede ser compatible en el área de aplicación se clasificará en:

- Tiendas de básicos; alimentos, abarrotes, comestibles, vinaterías, panaderías, Perecederos, farmacias, boticas, droguerías y artículos en general.
- Tiendas de autoservicio.
- Tiendas de departamentos.
- Materiales de construcción: agregados, ferreterías, madererías, metales, pintura, etc.
- Librerías y otros.
- Alimentos y bebidas: restaurantes, centros nocturnos.

Capítulo III. FRACCIONAMIENTOS.

Artículo 60.- DISPOSICIONES GENERALES.

Para los efectos de este capítulo se estará a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente del Estado de Chihuahua.

I. Quienes pretendan establecer un fraccionamiento deberán presentar una solicitud por escrito dirigida al H. Ayuntamiento, además de la documentación requerida en original y copia.

XIII.- Los condominios y fraccionamientos podrán ser conjuntos de lotes, viviendas, oficinas, **comercios** e industrias. A fin de lograr un desarrollo integral se entregará al Municipio a través de escritura pública, un porcentaje de su área para servicios y vialidad. Deberán contar con frente a vía pública reconocida y con todos los servicios de

urbanización de acuerdo a su clasificación. Lo anterior de conformidad con el artículo 130 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

XVII.- Los fraccionamientos podrán ser de oficinas, comercios, servicios e industria y podrán mezclarse estos usos, si la zonificación donde se ubiquen lo permite o condiciona.

XVIII.- Todo fraccionamiento, para su autorización deberá contar con frente a vía pública reconocida. Si no cuenta con ello, él o los propietarios deberán convertir las fracciones de terrenos necesarios para su acceso y la extensión de redes necesarias para su urbanización y entregarlas al municipio bajo previo visto bueno de su ubicación y especificaciones por la Dirección

XIX.- En fraccionamientos en régimen de condominio, el municipio determinará las vías susceptibles de ser entregadas como vías públicas, por así convenir a la ciudad. Las restantes, se mantendrán en régimen condominal para su mantenimiento, administración y vigilancia por parte de los condóminos.

XX.- En proyectos de condominio y fraccionamientos, las vialidades propuestas deberán cumplir con las normas señaladas en la tabla no. 4 de normas para vialidad en el artículo 3.01.03 inciso II.

XXI.- Los fraccionamientos de terrenos podrán ser del siguiente tipo:

A.- Habitacional.- Cuando la mayoría de la superficie vendible se destine a este uso.

B.- **Comercial.**- Cuando la mayoría de la superficie se destine a este uso.

C.- Industrial

D.- Campestres

Capítulo IV. CONDOMINIOS.

Artículo 66.- Condominios

Para efectos de este reglamento, un condominio es un desarrollo o construcción establecido bajo ese régimen de propiedad, conforme a las normas del Código Civil del Estado.

I.- Los condominios se dividen en áreas privativas, áreas comunes y áreas comunes de uso restringido.

II.- Los condominios podrán ser de tipo vertical, horizontal y mixto. Para todos los efectos de esta ley.

III.- Las modalidades de condominio a que se refiere la fracción anterior, se subclasifican en los tipos siguientes:

A.- HABITACIONAL.- Se refiere a la vivienda urbana

B.- HABITACIONAL CAMPESTRE.- Los que se permiten fuera del límite del

Centro de Población y donde el Plan de Desarrollo Urbano de la Población lo permita, la unidad privativa será de por lo menos 1500 m².

C.- INDUSTRIAL.- Puede referirse a la industria artesanal, industria bajo impacto o industria de alto impacto.

D.- DE ABASTO,

E - COMERCIO Y SERVICIOS.

F.- MIXTOS.

VI.- **Condominios Comerciales y de Servicios.**- Los condominios comerciales y de servicios se refieren a aquellas edificaciones realizadas bajo el régimen de condominio cuyas finalidades principales sean el alojar empresas dedicadas al comercio al menudeo, la prestación de servicios profesionales o de mantenimiento o el alojar oficinas. En éstas se incluyen edificios de oficinas, centros comerciales regionales, plazas ó centros comerciales de conveniencia y mercados populares, entre otros, así como esquemas que convienen en destino comercial y el destino de servicios del inmueble.

Artículo 67.- Normas Generales

V.- Para efectos de facilitar su administración, las dimensiones máximas de los condominios serán las siguientes:

A.- En condominios habitacionales de cualquier modalidad, el número máximo de viviendas podrá ser de 60 por predio o lote resultante de la subdivisión o fraccionamiento que para tal efecto se lleve a cabo, tomando en consideración la forma física del condominio.

B.- Cuando el condominio habitacional contemple un número de viviendas mayor a 60 unidades se recomienda establecer un "Condominio de Condóminos" conforme a lo estipulado por el Código Civil (o Ley de condominios) del Estado.

C.- En los condominios industriales, **comerciales, de servicios o de abasto**, no existe un límite máximo al número de unidades que contemple el condominio.

X.- Los condominios deberán donar al Municipio áreas para edificación de equipamientos públicos. Estás podrán ubicarse fuera del condominio, pero dentro del Municipio donde se localiza el condominio y en áreas urbanas o urbanizables.

De suceder ello la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología deberá autorizar la ubicación de dichos predios. Sus proporciones serán las siguientes:

A.- En los condominios habitacionales horizontales, 6% del área total del predio.

B.- En los condominios habitacionales verticales, 10 metros cuadrados por cada unidad del condominio.

C.- En los condominios industriales, **comerciales, de abasto o de servicio**, 5% del área total del predio.

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 tiene y su última actualización fue en el mes de Agosto del 2013 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 mixtos e intensificar las 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

Los terrenos que se estudian se localizan dentro de la ciudad, con uso de suelo mixto moderado, (ver plano 03), colinda con usos de suelo habitacionales H35 y con uso de comercio y recreación. Cuenta con todos los servicios de infraestructura lo que traerá un consecuente beneficio social.

USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

(CS) 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.

16. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

TIPO	LOTE	COS	CUS	% permeable	FRENTE
	MINIMO			libre	MINIMO
1. Comercio y serv. Sobre vialidad primer orden	1600	0.75	4.00	30.00	40
2. Comercio y serv. en áreas estrategicas	300	0.75	3	10.00	12

6. ESTRATEGIA

a. Estrategia General

El modelo de desarrollo del presente estudio tiene como objetivo la incorporación de un polígono de 3-48-41.563 has al PDU vigente con uso de suelo comercial y de servicios, 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 en este documento plantea la necesidad de modificar el uso de suelo de industria de bajo impacto, para convertirlo en uso de suelo comercial congruente con el contexto del corredor Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta donde se encuentra localizado.

El PDU, establece que para los predios con uso comercial y de servicios la siguiente normatividad:

TIPO	LOTE	COS	CUS	%	RESTRICCION		FRENTE
	MINIMO			permeable	FRONTAL	COLIND	MINIMO
1. Comercio y serv. en general	1,600	0.75	4.00	30.00	SR	SR	40

Lineamientos normativos para el uso comercial y de servicios. Fuente: PDU visión 2040.

Según la tabla de compatibilidad de usos de suelo, el giro de comercio y servicios, es compatible con los siguientes usos:

- centros comunitarios y culturales
- instalaciones deportivas y recreativas
- consultorios y dispensarios hasta 300 m²
- servicios postales y mensajería hasta 50m²
- consultorios de más de 300m², centros de salud y clínica en general

- servicios postales y mensajería más de 51m² a 300m²
- estaciones de policía, garitas de vigilancia.
- academias y escuelas especiales
- hoteles, moteles y albergues hasta de 100 cuartos.
- casa de huéspedes.
- venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50m²
- oficinas hasta 50m²
- comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300m²
- farmacias
- peluquerías, lavanderías, tintorerías. reparadoras. de art. hogar hasta 50m²
- comercio y de servicios distrital
- comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300m²
- tiendas de autoservicio hasta 300m²
- peluquerías, lavanderías, tintorerías. reparadoras. de art. hogar más de 50m²
- venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51m² hasta 300m²
- refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300m²
- cafés, fondas y restaurantes
- oficinas desde 51m² hasta 300m²
- ropa y calzado, art. domes., videoclubs, joyería, papelería regalos y libros hasta 300m²
- sucursales de banco e instalaciones bancarias
- estacionamiento de vehículos
- sitios de taxi
- lavado de vehículos
- expendios de licor o cerveza
- baños públicos, sauna, salones de masaje
- club social y salones de fiestas infantiles
- restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas
- tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300m²
- estaciones de radio y tv
- agencia automotriz
- venta de vehículos y maquinaria

De acuerdo a los usos permitidos y compatibles y a la normatividad vigente es que éste predio de propiedad privada podrá establecerse como uso comercial y de servicios. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que se encuentra en un corredor comercial y cualquier negocio puede ser rentable por el sitio donde se encuentra.

b. Políticas de desarrollo

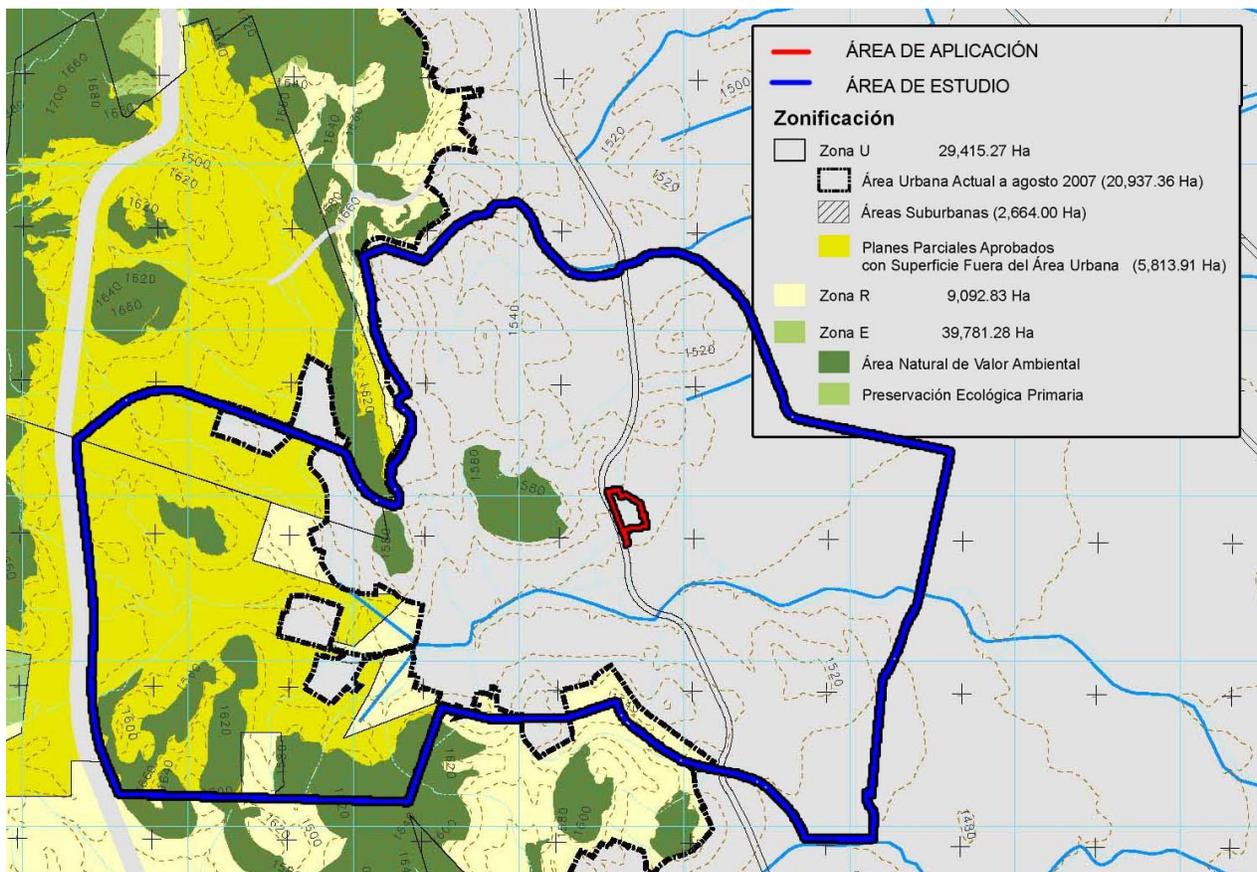
Para el uso comercial y de servicios propuestos, se respetan los lineamientos de la normatividad vigente, integrándose al entorno y adaptándose a la topografía generando un desarrollo comercial integrado a la comunidad, así como una mejora en la imagen urbana utilizando un predio baldío inmerso en la ciudad y una construcción vacía en un predio subutilizado con toda la aptitud para integrarse con un giro compatible.

Las premisas de planeación para integrar el proyecto a la zona y la ciudad son las siguientes:

- Integrarse al esquema vial primario contemplado en los instrumentos de planeación vigentes, así como lo es la vialidad de primer orden Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.
- Adaptarse a una estructura urbana, creando un comercio que consolide el corredor urbano satisfaciendo las necesidades de la población.
- Ordenar la zona desde el punto de vista de la imagen urbana, ya que se pretende consolidar un predio baldío y una construcción desocupada en la ciudad con gran potencial para ser aprovechado.

c. Zonificación Primaria

En el caso que nos ocupa y según el PDU se trata de un predio localizado en zona denominada como U (zona urbana), es decir en su mayoría desarrollada pero en cuestión de baldíos es susceptible a seguirse desarrollando, previa autorización de licencias y permisos correspondientes, siempre y cuando se apegue a las leyes en la materia y a lo establecido en este plan.



Zonificación Primaria del PDU.

d. Zonificación secundaria / usos de suelo

En la zonificación secundaria se tomó en cuenta las pendientes topográficas concluyendo que el predio es apto para el desarrollo, pero para la urbanización y la liga con el predio que ya está construido será necesario llevar a cabo ciertos movimientos de tierras.

La propuesta de este Plan es un uso de suelo comercial y de servicios, compatible con el corredor comercial en el que se encuentra, sin afectar la industria colindante, lo que implica la posibilidad de desarrollar usos comerciales congruentes con la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU vigente.

Ver plano 10.

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 baldíos. Es congruente con lo establecido para usos comerciales y de servicios, congruente a las necesidades del mercado y compatible con el medio construido lo que la hace más óptima.

A pesar de que cada conjunto debe implementar sus propios planes de mitigación y prevención de riesgos, una vez elaborado el esquema arquitectónico se considerará la adecuada separación y distanciamiento de la actividad comercial hacia los usos de suelo con actividad industrial por medio de la incorporación de áreas verde como área de transición para evitar impactos negativos.

La conducción del drenaje pluvial se pretende escurran hacia el arroyo La Cantera a través de calles e infraestructura pluvial ya existente.

e. Estructura Urbana

Dentro de la estructura urbana del predio, se podría decir que tiene cobertura regional con un radio de servicio hasta de toda la ciudad por ser un corredor que se conecta con varias zonas de la ciudad y cuenta con comercios muy especializados que solo se encuentran en esta zona de la ciudad.

En este sentido la estrategia adoptada por este proyecto para el comercio o servicio, es que se localice de manera accesible a la comunidad, cumpliendo con las normas recomendadas en la materia contando con la infraestructura y los servicios indispensables para su operación.

f. Infraestructura

Agua potable.

Por ser una zona incluida dentro de la mancha urbana, cuenta con este servicio, por el predio pasa una línea de agua potable de 12" que atraviesa el predio y abastece al Complejo Industrial Américas de la cual se puede conectar la presente propuesta.

Para la construcción de las redes se deberán autorizar los planos de redes generales, cumpliendo con las obligaciones establecidas en los códigos correspondientes para el Estado y Municipio de Chihuahua.

De acuerdo al uso de suelo de comercio y servicios, es necesario proveer una fuente de agua potable que garantice al menos 10.95 litros por segundo. En la siguiente tabla se indican la necesidad de agua.

AGUA POTABLE		
COEF.VARIACION X DIA	1.35	
COEF.VARIACION X HORA	1.5	
COEF. DE MANNING	0.009	
GASTO MEDIO DIARIO TOTAL	10.59	LPS

GASTO MAXIMO DIARIO TOTAL	14.30	LPS
GASTO MAX,HORARIO TOTAL	21.45	LPS
VOLUMEN DE REGULACION	209	M3

Drenaje Sanitario.

De acuerdo a la superficie del predio resulta un volumen máximo de 21.45 litros por segundo, lo que implica contar con un colector para desalojar el agua servida de 12 pulgadas de diámetro aproximadamente, el cual ya existe y pasa al sur del predio, ver la siguiente tabla.

DRENAJE COMERCIAL		
AREA COMERCIAL	152,538.36	M2 (metro cuadrado)
DOTACION COMERCIAL	6	lpm2/día (litros por metro cuadrado por día)
GASTO MEDIO.	10.59	LPS (litros por segundo)
GASTO MINIMO	5.30	LPS
GASTO MAXIMO INST.	14.30	LPS
GASTO MAXIMO EXT.	21.45	LPS

Electrificación y alumbrado público.

El alumbrado público y distribución de energía eléctrica serán construidos de acuerdo con las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad y del Departamento de Alumbrado público. Cabe mencionar que atraviesan al predio de norte a sur unas líneas eléctricas que dan servicio a la zona a las cuales se podría conectar el proyecto.

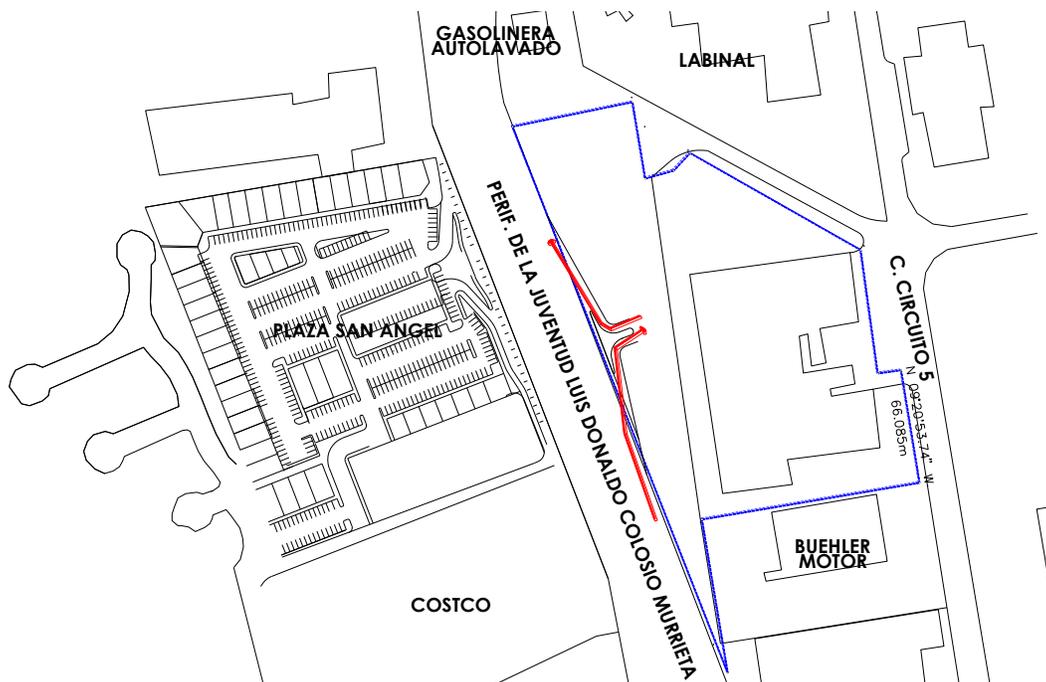
Una vez elaborado el proyecto ejecutivo se someterá a la Comisión Federal de Electricidad para su aprobación, por lo pronto de acuerdo al oficio ZCH-P447/10 se cuenta con una aprobación para que se construya una red de media tensión.

La infraestructura se realizará de acuerdo al Artículo 116 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

g. Estrategia de vialidad

Chihuahua es una ciudad que ha incorporado el vehículo automotor como medio principal de transporte, en parte por la facilidad de adquirir vehículos importados, y en parte porque no existe un sistema de transporte público de calidad.

En cuestión de vialidades se pretende respetar la sección vial existente del Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, a partir de ésta, se propone que la incorporación y la salida vehicular sea por medio de ésta vialidad de primer orden, por medio de una gasa o carril de incorporación, con una vuelta derecha en sentido sur-norte, la cual estará sujeta al proyecto ejecutivo y a la previa autorización por la instancia correspondiente.



Esquema conceptual de incorporación o acceso al comercio.

Por el tipo de actividad propuesta y su ubicación, se pretende realizar el respectivo estudio de impacto vial para retroalimentar el proyecto ejecutivo con los accesos a estacionamiento, carriles de incorporación y desincorporación necesarios para satisfacer la demanda generada por esta nueva actividad.

Anticipándose a las problemáticas y buscando implementar medidas para una movilidad más ágil, se ve la necesidad de adecuar la infraestructura vial posterior existente por medio de la Calle Circuito 5, para el servicio de carga y descarga de productos a fin de garantizar un buen flujo vehicular (cabe mencionar que se deberá realizar el respectivo convenio con el Parque Industrial Américas para permitir este acceso).

Se deberán crear calles locales internas, las cuales dependerán de los proyectos ejecutivos de la plaza comercial y según convenga a los intereses del mismo.

7. INSTRUMENTACIÓN

a. Programación de acciones

En la siguiente tabla se relacionan las acciones necesarias para el desarrollo del proyecto motivo de este documento de planeación, se tiene contemplado cumplir la urbanización al año 2014 y a partir de ese mismo año empezaría la construcción complementaria del proyecto así como las rasantes y terracerías.

La consolidación del proyecto, se daría en 3 años aproximadamente debido a las tendencias que se han mostrado en la ciudad para este tipo de desarrollos.

Acciones	Estado	Municipal	Privado
1. Aportación del suelo para el proyecto			X
2. Aprobación de la modificación al PDU para su publicación		X	
3. Publicación en el periódico oficial del Estado	X		
4. Estudios y Planeación (de mercado y proyecto urbano-arquitectónico, ingeniería, etc.)			X
5. Proyecto ejecutivo			X
6. Tramites y licencias de construcción, así como la elaboración y obtención de dictamen de Impacto Ambiental		X	X
7. Autorización del proyecto de dotación de infraestructura de servicios		X	
8. Construcción de infraestructura de servicios			X
9. Gasas de incorporación y salida vehicular			X
10. Urbanización (desarrollo de terracerías, redes, áreas verdes)			X

8. BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

Ley de Aguas Nacionales.

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

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

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

Plan Estatal de Desarrollo 2010-2016

Plan Municipal de Desarrollo 2013-2016

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 2000.

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.

INEGI. Cartografía Digital de México

Normas Básicas de Equipamiento Urbano SEDESOL.

Reglamento para la Protección al Medio Ambiente en el Municipio de Chihuahua.

www.implanchihuahua.gob.mx

9. CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL
SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO
ING. GUSTAVO CHAVEZ HAGELSIEB
Delegado Federal en el Estado de Chihuahua

GOBERNO DEL ESTADO
LIC. CESAR HORACIO DUARTE JAQUEZ
Gobernador del Estado

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
ING. JAVIER ALFONSO GARFIO PACHECO
Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ARQ. GUILLERMO HUMBERTO MONARREZ VOTA
Director

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. EDUARDO BENITO RODRÍGUEZ CUESTA
Director

Contenido de planos

Septiembre 2016

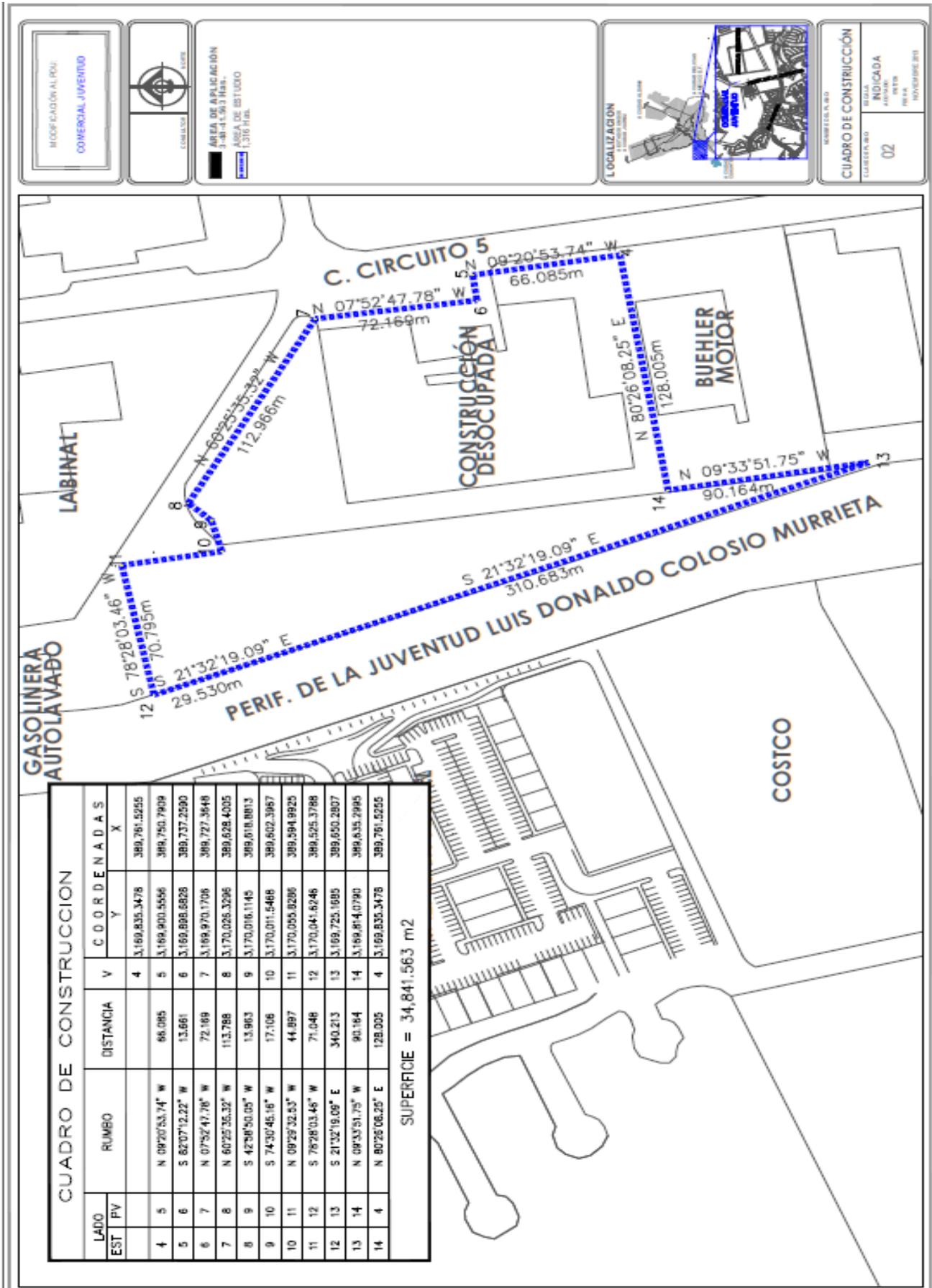
Chihuahua, Chih.

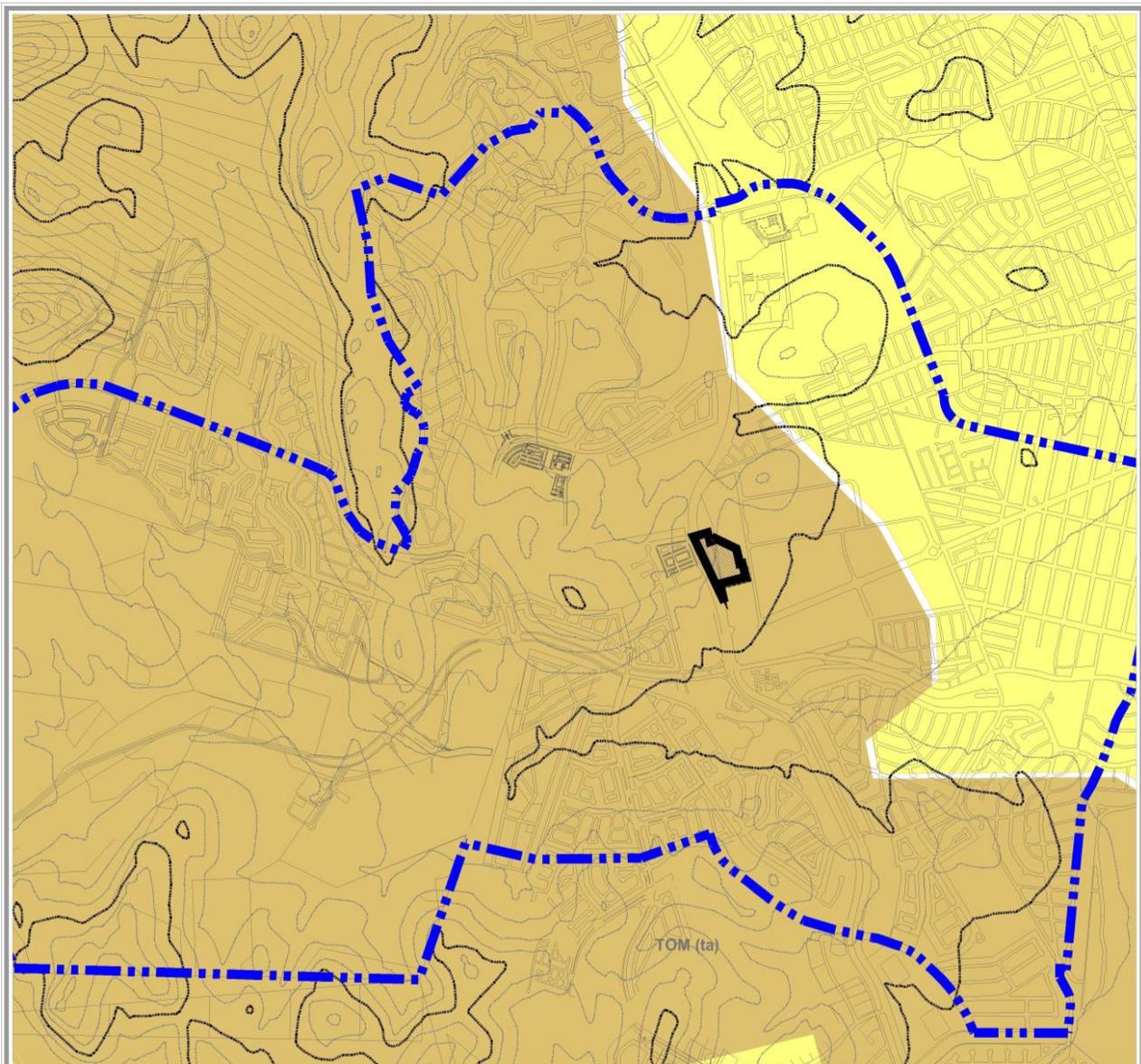
DIAGNÓSTICO

- 01..... LOCALIZACIÓN
- 02..... CUADRO DE CONSTRUCCIÓN
- 03..... USOS DE SUELO DEL PDU
- 04..... GEOLOGIA
- 05..... EDAFOLOGÍA
- 06..... TOPOGRAFÍA
- 07..... AGUAS SUBTERRÁNEAS
- 08..... USOS DE SUELO EXISTENTES
- 09..... COMERCIO EXISTENTE
- 10..... EQUIPAMIENTO EXISTENTE
- 11..... ESTRUCTURA VIAL EXISTENTE
- 12..... SECCIONES VIALES EXISTENTES
- 13..... INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

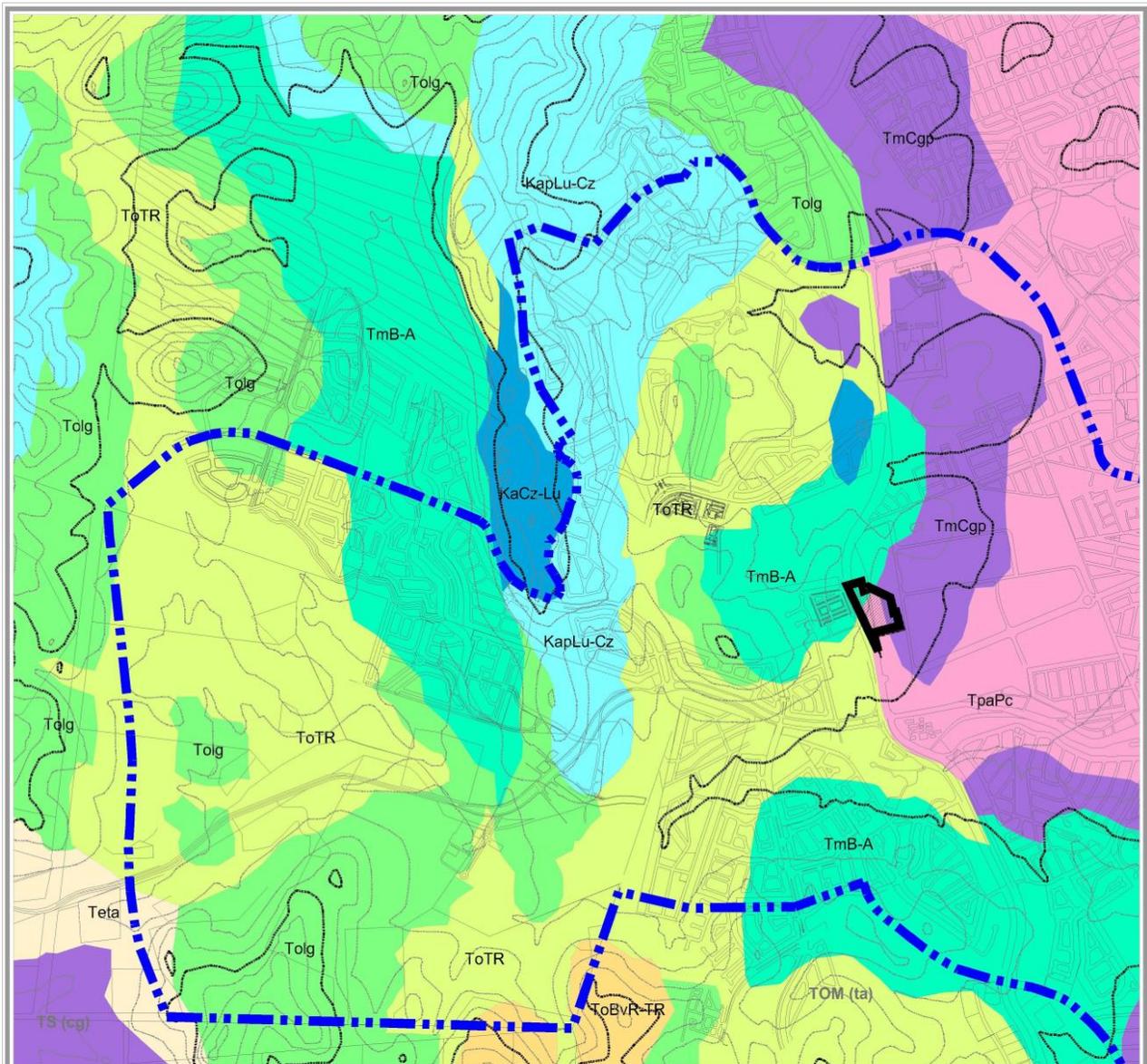
ESTRATEGIA

- 14..... USOS DE SUELO PROPUESTOS

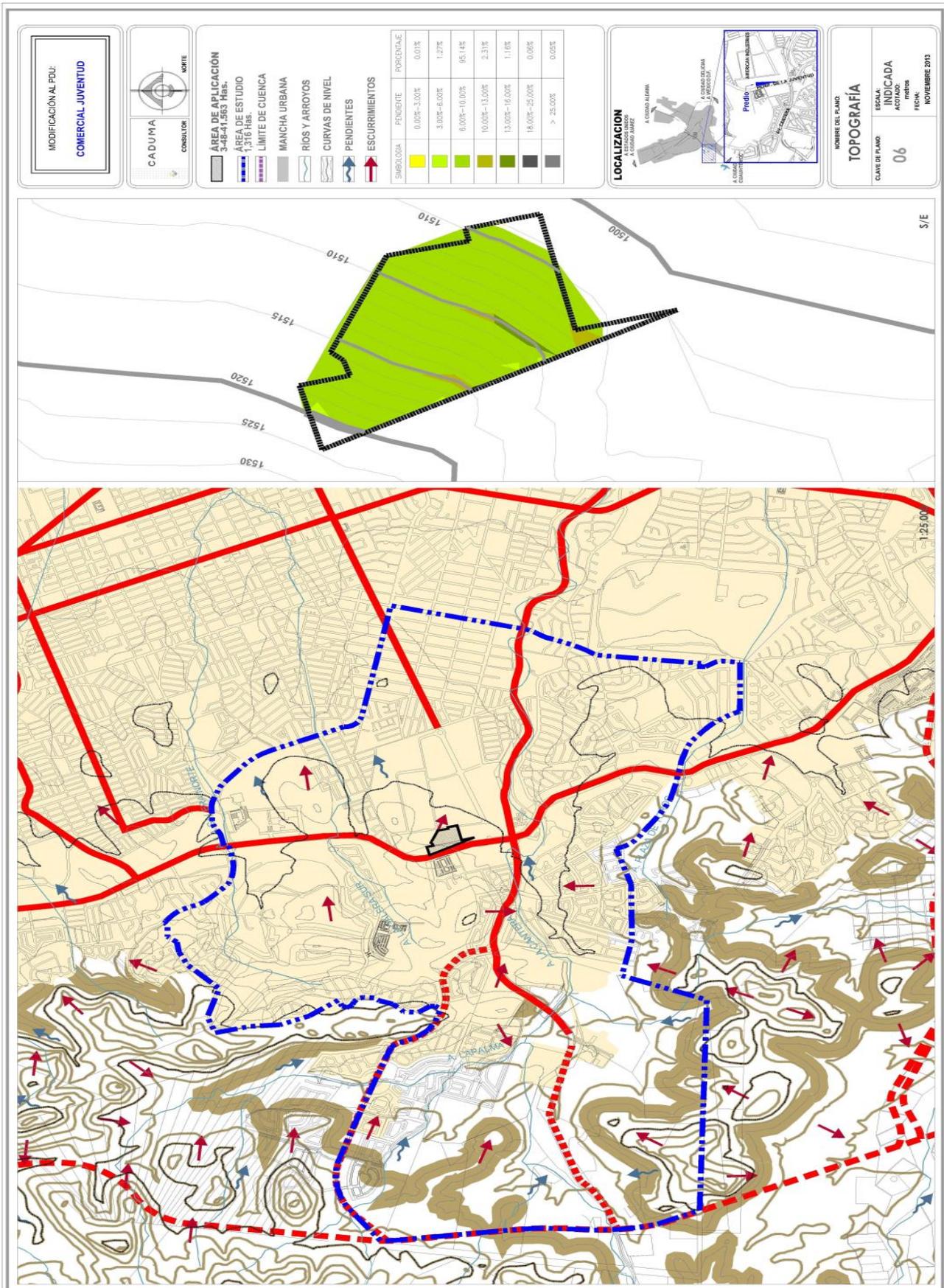


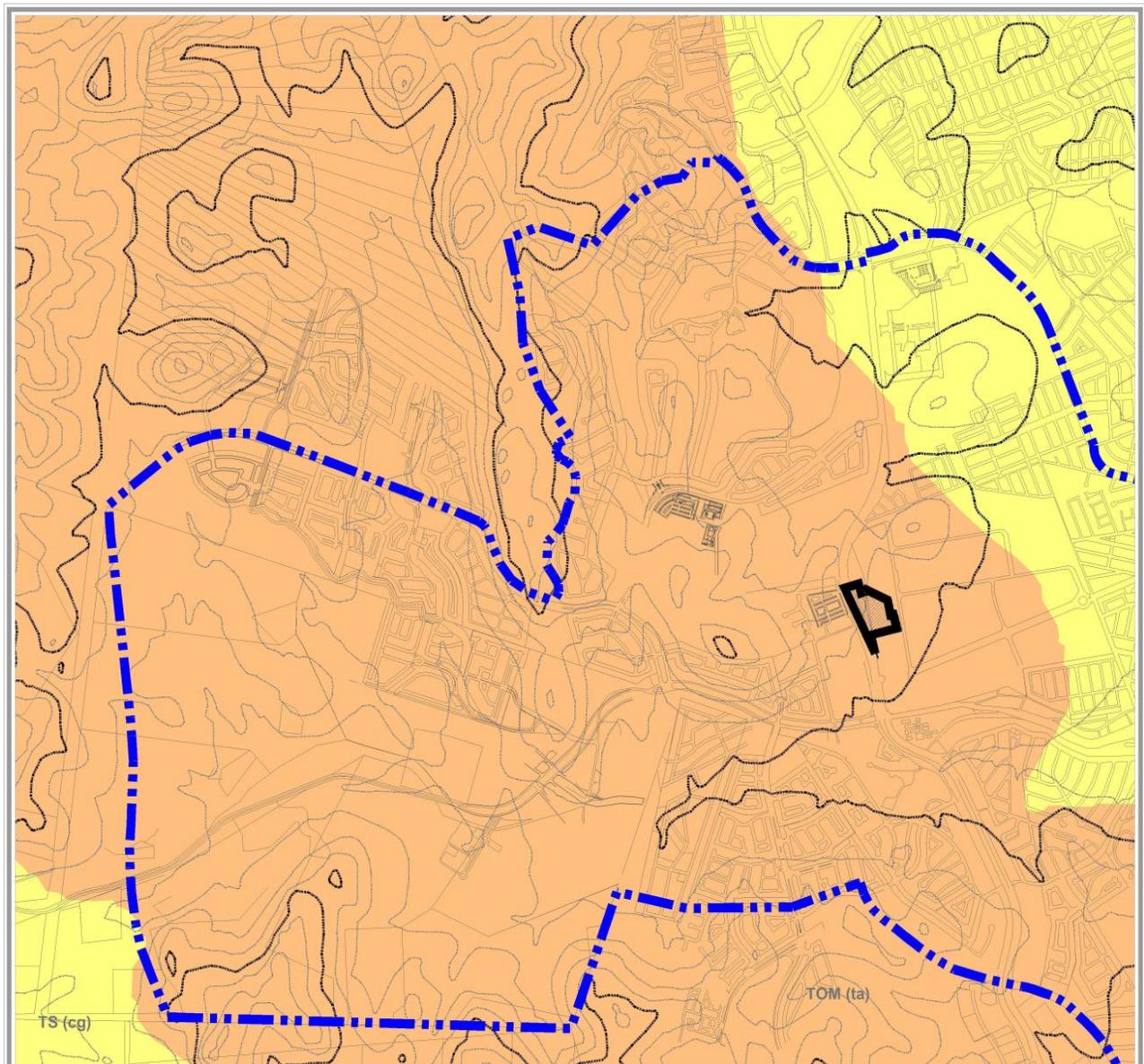


<p>MODIFICACIÓN AL PDU: COMERCIAL JUVENTUD</p>	<p>CADUMA CONSULTOR</p>	<p>SIMBOLOGÍA</p> <p>CLASE DE ROCA</p> <ul style="list-style-type: none"> SEDIMENTARIA IGNEA EXTRUSIVA <p>UNIDADES DE ROCA</p> <ul style="list-style-type: none"> TOM (ta) RIOLITA- TOBA ÁCIDA TS (cg) CONGLOMERADO 	 <p>NORTE</p>	<p>LOCALIZACIÓN</p> 
<p>DIAGNÓSTICO</p>		<p>CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE 2013</p>		
<p>SIMBOLOGÍA</p> <ul style="list-style-type: none"> ÁREA DE APLICACIÓN 1,14 Has. ÁREA DE ESTUDIO 1,316 Has. CURVAS DE NIVEL 		<p>GEOLOGÍA</p>		
		<p>ESCALA 1:25,000</p>		<p>CLAVE 04</p>



<p>MODIFICACIÓN AL PDU: COMERCIAL JUVENTUD</p>	<p>CADUMA CONSULTOR</p>	<p>SIMBOLOGÍA</p> <p>— LÍMITE TIPOLOGÍA DE SUELO</p> <p>ToTR TOBA RIOLITICA</p> <p>KapLu-Cz CALIZA-LUTITA</p> <p>KaCz-Lu LUTITA-CALIZA</p> <p>Teta TOBA ANDESITICA</p> <p>TmB-A BASALTO ANDESITA</p> <p>TmCgp CONGLOM POLIMICTICO</p> <p>ToBvR-TR BRECHA VOLCANICA ANDESITICA</p> <p>Tolg IGNIMBRITA</p> <p>TpaPc PIROLASTICOS</p>	<p>NORTE</p> <p>CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE 2013</p>	<p>LOCALIZACIÓN</p>
<p>ANÁLISIS DEL SITIO DIAGNÓSTICO</p>		<p>EDAFOLOGÍA</p> <p>ESCALA 1:25,000</p> <p>CLAVE 05</p>		
<p>SIMBOLOGÍA</p> <p>— ÁREA DE APLICACIÓN 1,14 Has.</p> <p>— ÁREA DE ESTUDIO 1,316 Has.</p> <p>— CURVAS DE NIVEL</p>				





MODIFICACIÓN AL PDU:
COMERCIAL JUVENTUD

CADUMA
CONSULTOR

DIAGNÓSTICO

SIMBOLOGÍA

ÁREA DE APLICACIÓN
1,14 Has.

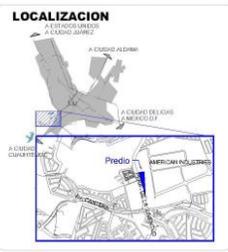
ÁREA DE ESTUDIO
1,316 Has.

CURVAS DE NIVEL

SIMBOLOGÍA

Material consolidado con posibilidades bajas de absorción del suelo.

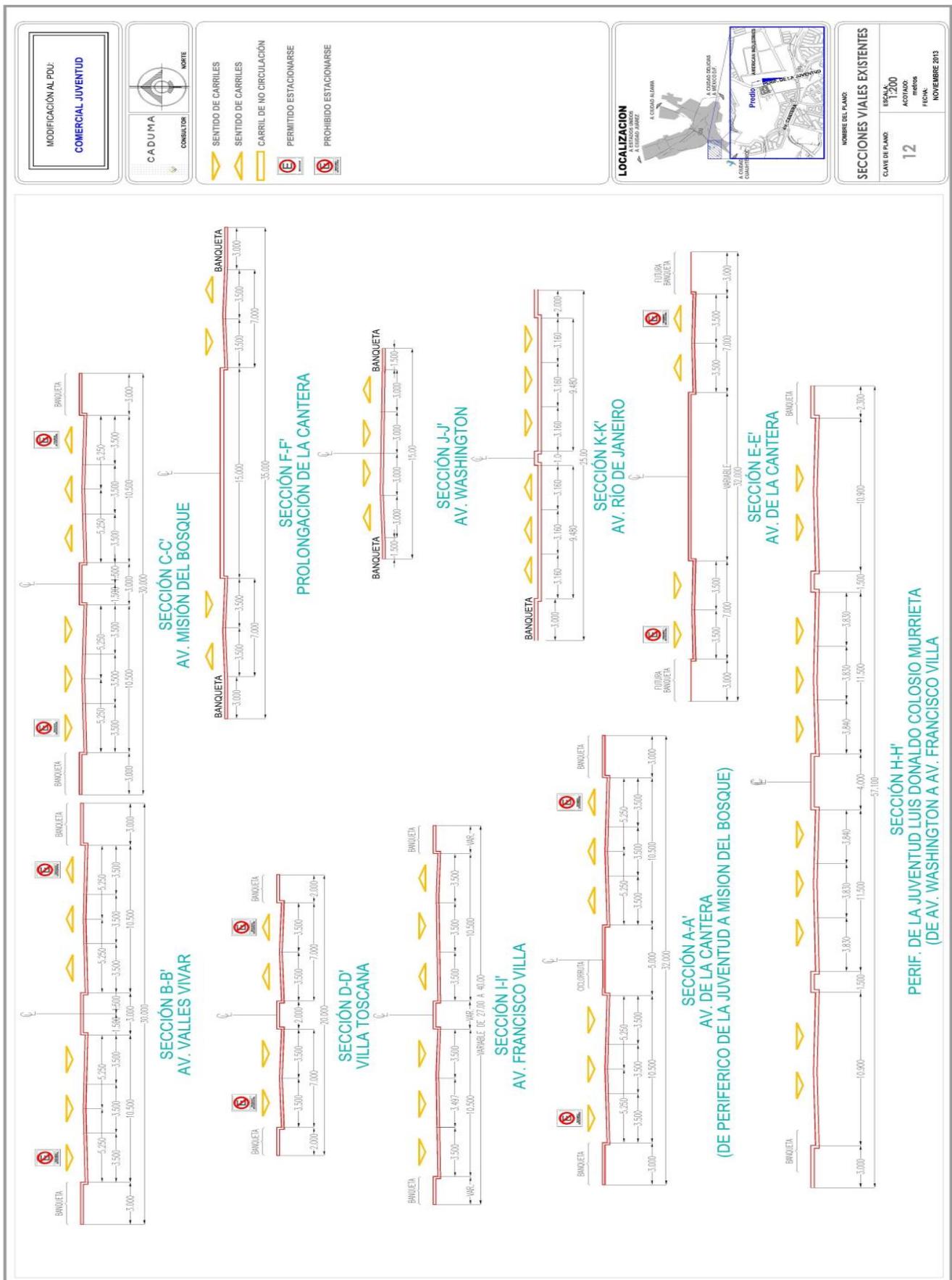
Material no consolidado con posibilidades altas de absorción del suelo.

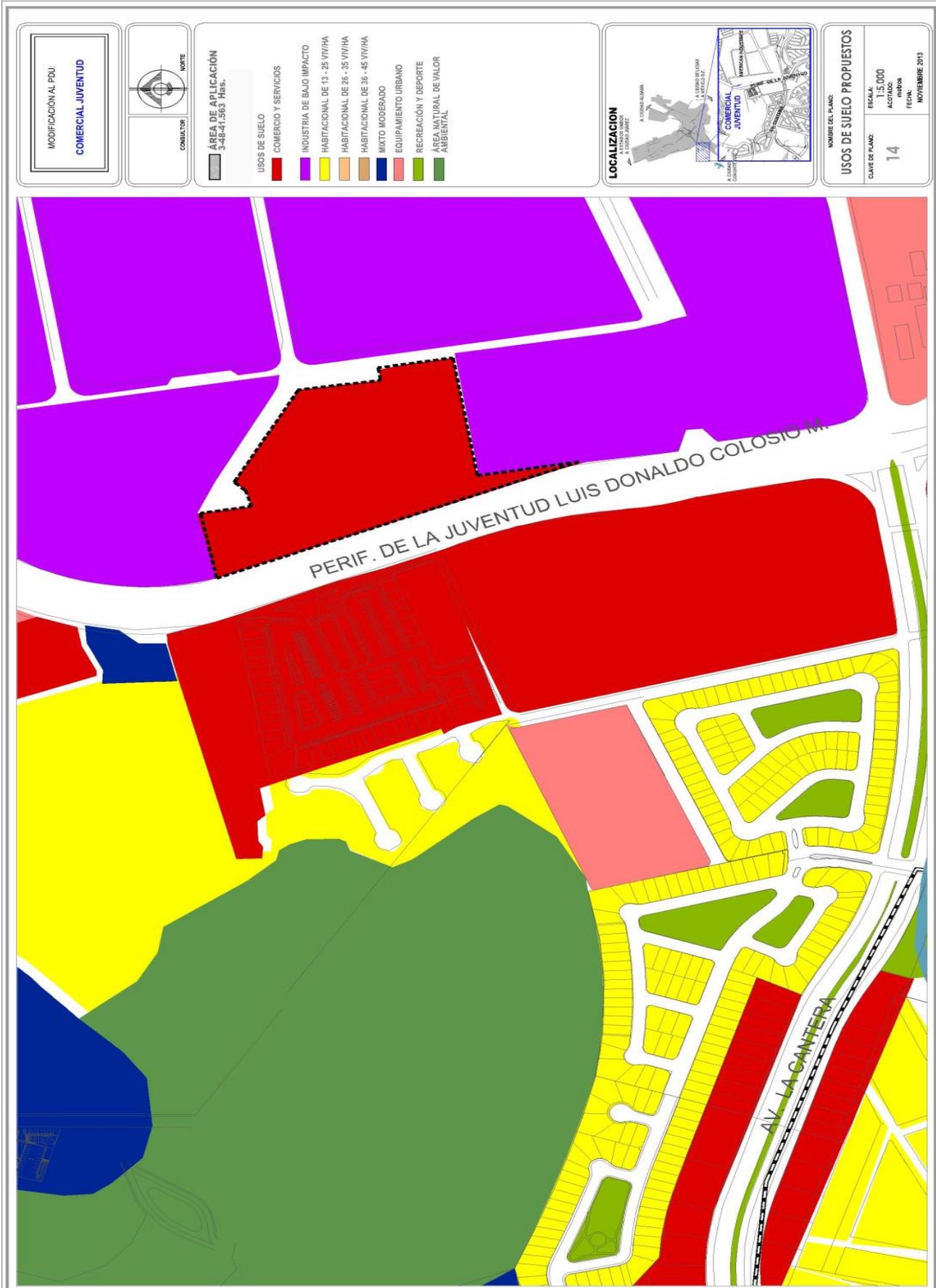


AGUAS SUBTERRANEAS

ESCALA
1:25.000

CLAVE
07





SIN TEXTO

SIN TEXTO