

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



Registrado como
Artículo
de segunda Clase de
fecha 2 de Noviembre
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., sábado 16 de julio de 2016.

No. 57

Folleto Anexo

ACUERDO 080

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
DENOMINADO “PROGRAMA DE CAMBIO
DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA”**

LIC. CÉSAR HORACIO DUARTE JÁQUEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1, Fracción VI y 25, Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado, y artículos 5, fracción VII y 6, de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

030

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chih**, en Sesión Ordinaria de fecha 12 de mayo de 2016, mediante el cual se autorizó el estudio de planeación urbana denominado "Programa de Cambio de Uso de Suelo Predios Ortega", en un polígono con superficie de 13,265.025 metros cuadrados, ubicado al oriente de la ciudad de Chihuahua, en el Ejido de Tabalaopa, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 Condicionado Pluvial a Comercio y Servicios Condicionado Pluvial.

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 veintiocho días del mes de junio del año dos mil dieciséis.

Sufragio Efectivo: No Reelección

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

LIC. CÉSAR HORACIO DUARTE JÁQUEZ

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

LIC. MARIO TREVIZO SALAZAR

**PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.**

**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 09/16**

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 12 DE MAYO DEL AÑO 2016, DENTRO DEL PUNTO NÚMERO SIETE 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 JAIME MAURICIO EDDY ALARCÓN, A FIN DE QUE DÉ LECTURA AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS REGIDORES QUE INTEGRAN LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, RESPECTO DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR LOS CC. BRUNO ORTEGA DÍAZ, SUSANA ELENA ORTEGA CERVANTES, IVÁN ORTEGA CERVANTES Y BRUNO ORTEGA CERVANTES, PARA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA", EN UN PREDIO CON SUPERFICIE DE 13,265.025 METROS CUADRADOS, UBICADO AL ORIENTE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, EN EL EJIDO DE TABALAOPA. 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 LOS CC. BRUNO ORTEGA DÍAZ, SUSANA ELENA ORTEGA CERVANTES, IVÁN ORTEGA CERVANTES Y BRUNO ORTEGA CERVANTES, Y EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, DE CONFORMIDAD CON EL ACUERDO TOMADO POR LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO EN SU SESIÓN NO.48, VERIFICADA CON FECHA 20 DE ENERO DEL AÑO 2016.

SEGUNDO.- SE AUTORIZA EL ESTUDIO DENOMINADO "PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA", EN UN POLÍGONO CON SUPERFICIE DE 13,265.025 METROS CUADRADOS, UBICADO AL ORIENTE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, EN EL EJIDO DE TABALAOPA, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 CONDICIONADO PLUVIAL A COMERCIO Y SERVICIOS CONDICIONADO PLUVIAL.

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 DIECISIETE DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS.

EL SECRETARIO



LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACION URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIETNOS DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. 136/2016

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

Chihuahua, Chih., 18 de abril del 2016

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

Se ha recibido ante esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por parte de los C. Bruno Ortega Díaz, Susana Elena Ortega Cervantes, Iván Ortega Cervantes y Bruno Ortega Cervantes, quienes promueven y solicitan la aprobación del estudio de planeación urbana denominado **“Programa de Cambio de Uso de Suelo Predios Ortega”**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; el predio se encuentra ubicado al oriente de la ciudad en el Ejido Tabalaopa, con una superficie de 13,265.025 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 Condicionado Pluvial a Comercio y Servicios Condicionado Pluvial.

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

ANTECEDENTES

Mediante Oficio No. **066/2014**, de fecha del **04 de marzo de 2014**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología envió la propuesta de **“Programa de Cambio de Uso de Suelo Predios Ortega”**, 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. 096/2014** de fecha **03 de abril del 2014**, para que fuera notificado por medio del tablero de avisos del Municipio de Chihuahua, en un plazo de 30 días naturales, para que la ciudadanía emitiera su opinión con respecto al estudio de planeación.

Que por medio de **Oficio No. 097/2014** de fecha **03 de abril del 2014**, se solicitó a la Dirección de Atención Ciudadana, la existencia de comités de vecinos que se ubicaran en el perímetro del área de estudio, para notificarles del instrumento de planeación, en cumplimiento al Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

Que el estudio de planeación urbana denominado **“Programa de Cambio de Uso de Suelo Predios Ortega”**, fue presentado, en la **Décimo Tercera Sesión de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** del día **28 de mayo de 2014**, y en la **Cuadragésima Octava Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** del **20 de enero de 2016**, el cual fue aprobado por **Unanimidad de votos**.

DICTAMEN

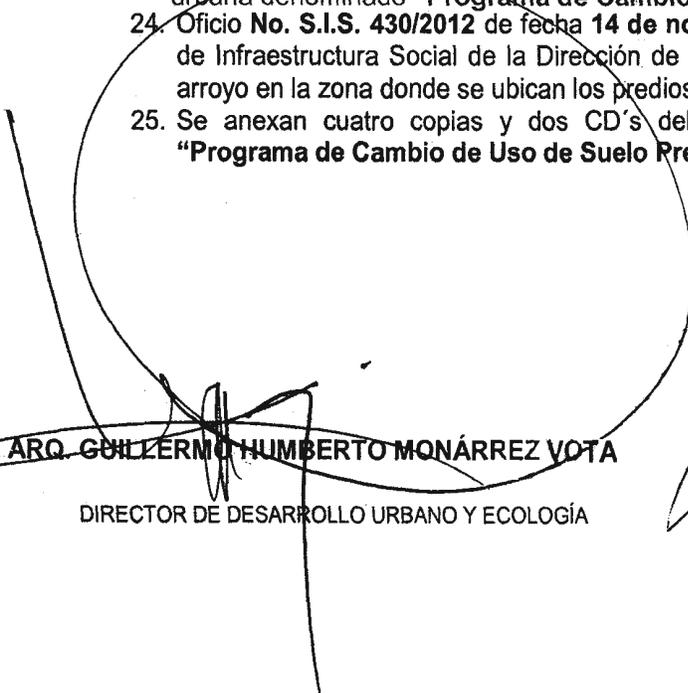
De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE**, el cambio de uso de suelo de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

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:

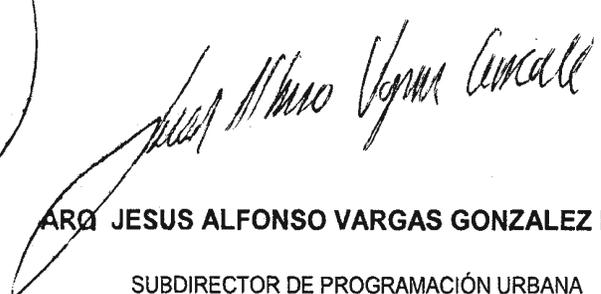
1. Original de la solicitud, firmada por el promotor.
2. Copia certificada del título de propiedad de los 11 predios.
3. Copia simple de identificación con fotografía de los 4 propietarios.
4. Copia certificada de los Oficios D.T. 840/2013, D.T. 841/2013, D.T. 842/2013, D.T. 843/2013, D.T. 844/2013, D.T. 845/2013, D.T. 846/2013, D.T. 847/2013, D.T. 848/2013, D.T. 849/2013, D.T. 850/2013, de la JMAS.
5. Copia certificada de los Oficios ZCH-PLA-029/14, ZCH-PLA-030/14, ZCH-PLA-31/14, ZCH-PLA-032/14, ZCH-PLA-033/14, ZCH-PLA-034/14, ZCH-PLA-035/14, ZCH-PLA-036/14, ZCH-PLA-037/14, ZCH-PLA-038/14, ZCH-PLA-039/14 de la CFE.
6. Oficio No. **066/2014** de fecha **04 de marzo de 2014**, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual se envió el estudio de planeación urbana denominado "**Programa de Cambio de Uso de Suelo Predios Ortega**", al Instituto Municipal de Planeación.
7. Oficio No. **76/2014** de fecha **1 de abril de 2014**, del IMPLAN por medio del cual emite el dictamen técnico al estudio de planeación urbana denominado "**Programa de Cambio de Uso de Suelo Predios Ortega**".
8. Oficio No. **096/2014**, de fecha **03 de abril de 2014**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a **Contraloría Jurídica**, solicitando sea mostrado el aviso en el Tablero
9. de Avisos de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. **566/2014**, de fecha **09 de abril de 2014**, emitido por el Contralor Jurídico, por medio del cual informa de la colocación del aviso sobre la notificación del estudio de planeación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Oficio No. **097/2014**, de fecha **03 de abril de 2014**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitando a la **Dirección de Atención Ciudadana**, la existencia de Comité de Vecinos constituidos.
12. Oficio No. **010/2016**, de fecha **20 de enero de 2016**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitando el seguimiento a la **Dirección de Atención Ciudadana**, de la solicitud de existencia de Comité de Vecinos constituidos.
13. Oficio No. **DACDS/SAC/0065/2016**, de fecha **25 de enero de 2016**, emitido por Atención Ciudadana por medio del cual informa la existencia de ocho comité de vecinos.
14. Oficio No. **025/2016**, de fecha **27 de enero de 2016**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano, notificando al Comité de Vecinos del Fraccionamiento Romanzza Etapa 5, sobre el estudio de planeación urbana.
15. Oficio No. **026/2016** de fecha **27 de enero de 2016**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano, notificando al Comité de Vecinos del Fraccionamiento Romanzza-Cerrada Trieste, sobre el estudio de planeación urbana.
16. Oficio No. **027/2016** de fecha **27 de enero de 2016**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano, notificando al Comité de Vecinos del Fraccionamiento Romanzza, sobre el estudio de planeación urbana.
17. Oficio No. **028/2016** de fecha **27 de enero de 2016**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano, notificando al Comité de Vecinos del Fraccionamiento Romanzza-Cerrada Lazio, sobre el estudio de planeación urbana.

18. Oficio No. **029/2016** de fecha **27 de enero de 2016**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano, notificando al Comité de Vecinos del Fraccionamiento Romanza-Potenza, sobre el estudio de planeación urbana.
19. Oficio No. **030/2016** de fecha **27 de enero de 2016**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano, notificando al Comité de Vecinos del Fraccionamiento Romanza-Bari, sobre el estudio de planeación urbana.
20. Oficio No. **031/2016** de fecha **27 de enero de 2016**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano, notificando al Comité de Vecinos del Fraccionamiento Romanza-Potenza y Rimini, sobre el estudio de planeación urbana.
21. Oficio No. **032/2016** de fecha **27 de enero de 2016**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano, notificando al Comité de Vecinos de la Colonia Valles de Chihuahua, sobre el estudio de planeación urbana.
22. Oficio No. **098/2014**, de fecha **03 de abril de 2014**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual se le notificó del estudio de planeación denominado "**Programa de Cambio de Uso de Suelo Predios Ortega**", 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.
23. Copia simple de las **Actas Décimo Tercera Sesión Ordinaria** de la **Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** del día **28 de mayo de 2014** y de la **Cuadragésima Octava Sesión Ordinaria** de la **Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** del día **20 de enero del 2016** y donde se aprueba por **Unanimidad** de votos el estudio de planeación urbana denominado "**Programa de Cambio de Uso de Suelo Predios Ortega**".
24. Oficio No. **S.I.S. 430/2012** de fecha **14 de noviembre de 2012**, emitido por la Subdirección de Infraestructura Social de la Dirección de Obras Públicas, por medio del cual informa el arroyo en la zona donde se ubican los predios no existe.
25. Se anexan cuatro copias y dos CD's del estudio de planeación urbana denominado "**Programa de Cambio de Uso de Suelo Predios Ortega**".



ARQ. GUILLERMO HUMBERTO MONÁRREZ VOTA

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



ARQ. JESUS ALFONSO VARGAS GONZALEZ MDU

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

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

Visto para emitir Dictamen Jurídico sobre el expediente formado con motivo del instrumento de Estudio de Planeación Urbana denominado **“PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA”**, formulado por los CC. Bruno Ortega Díaz, Susana Elena Ortega Cervantes, Iván Ortega Cervantes y Bruno Ortega Cervantes, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un polígono con superficie de **13,265.025 metros cuadrados**, ubicado al oriente de la ciudad de Chihuahua, en el Ejido de Tabalaopa, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **HABITACIONAL H45 CONDICIONADO PLUVIAL a COMERCIO Y 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.) **CONDICIONADO PLUVIAL.**

R E S U L T A N D O

PRIMERO.-Mediante escrito de fecha **25 de abril del 2016**, presentado por los C. C. Bruno Ortega Díaz, Susana Elena Ortega Cervantes, Iván Ortega Cervantes y Bruno Ortega Cervantes, solicitaron a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal la Aprobación Técnica del Proyecto Estudio de Planeación Urbana denominado **“PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA”**, que contempla como objetivo el cambio de uso de suelo de **HABITACIONAL H45 CONDICIONADO PLUVIAL a COMERCIO Y 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.) **CONDICIONADO PLUVIAL**, del predio ubicado oriente de la ciudad de Chihuahua, en el Ejido de Tabalaopa, con una superficie de **13,265.025 metros cuadrados**.

SEGUNDO.- Que mediante **oficio No. 096/2014**, de fecha **03 de abril del 2014**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Contraloría Jurídica Municipal, mostrase 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 25 de abril del año 2016;

2. **Copia del Acta de la Sesión No. 48**, de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano verificada con fecha 20 de enero del año 2016 donde dicho cuerpo colegiado consideró como procedente la solicitud planteada;
3. **Oficios No. D.T. 840/2013, D.T. 841/2013, D.T. 842/2013, D.T. 843/2013, D.T. 844/2013, D.T. 845/2013, D.T. 846/2013, D.T. 847/2013, D.T. 848/2013, D.T. 849/2013 y D.T. 850/2013**, todos de fecha 19 de diciembre del 2013, emitidos por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento;
4. **Oficio No. ZCH-PLA-029/14, ZCH-PLA-030/14, ZCH-PLA-031/14, ZCH-PLA-032/14, ZCH-PLA-033/14, ZCH-PLA-034/14, ZCH-PLA-035/14, ZCH-PLA-036/14, ZCH-PLA-037/14, ZCH-PLA-038/14 y ZCH-PLA-039/14**, todos de fecha 23 de enero del 2014, expedidos por la Comisión Federal de Electricidad;
5. **Copia Certificada** de los Títulos de Propiedad 000001001243, 000001001106, 000001001182, 000001001223, 000001001183, 000001001107, 000001001184, 000001001185, 000001003986, 000001001092 y 000001001222, expedidos por el Lic. Enrique Peña Nieto, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos;
6. **Dictamen**, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, mediante oficio **No. 136/2016**, de fecha 18 de abril del 2016, en cual se solicita la aprobación para el denominado **“PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA”**;
7. **Cuadernillos** que contienen el mencionado plan (4);
8. **Disco magnético (Cd)**, del instrumento de planeación (2);
9. **Copias** de los Certificados de Pago del impuesto predial emitidos por la Tesorería Municipal, con los números 2675994, 2675996, 2676001, 2675999, 2675998, 2676004, 2675995, 2676003, 2676002, 2676000 y 2675997;
10. **Oficio No. 066/2014**, de fecha 04 de marzo del año 2014, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación al Instituto Municipal de Planeación;
11. **Oficio No. 098/2014**, de fecha 03 de abril del año 2014, 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;
12. **Oficio No. 096/2014**, de fecha 03 de abril del año 2014, 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;

13. **Oficio No.566/2014**, de fecha 09 de abril del año 2014, expedido por la Contraloría Jurídica, donde se le informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que fue colocada la notificación anexa al oficio 096/2014, respecto del estudio de planeación urbana "PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA", en los Tableros de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Oficio No. 097/2014**, de fecha 03 de abril del año 2014, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se envía a la Dirección de Atención Ciudadana, para verificar la existencia de comités de vecinos;
15. **Oficio No. 010/2016**, de fecha 20 de enero del año 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se envía a la Dirección de Atención Ciudadana, para verificar la existencia de comités de vecinos;
16. **Oficio No. DACDS/SAC/0065/2016**, de fecha 25 de enero del año 2016, expedido por la dirección de Atención Ciudadana, mediante el cual se informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología la existencia de comité de vecinos de la Colonia Pacifico de esta ciudad;
17. **Oficio No. 025/2016**, de fecha 27 de enero del año 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; mediante el cual se informa del "PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA", al C. Rogelio García Ríos, Presidente del Comité de Vecinos de Romanzza V;
18. **Oficio No. 026/2016**, de fecha 27 de enero del año 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; mediante el cual se informa del "PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA", ala C. Liz Anabel Ramos Hermosillo, Presidenta del Comité de Vecinos de Romanzza-Cerrada Trieste;
19. **Oficio No. 027/2016**, de fecha 27 de enero del año 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; mediante el cual se informa del "PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA", al C. Héctor Alejandro Navarro Barrón, Presidente del Comité de Vecinos de Romanzza;
20. **Oficio No. 028/2016**, de fecha 27 de enero del año 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; mediante el cual se informa del "PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA", ala C. Ileana Contreras, Presidenta del Comité de Vecinos de Romanzza-Cerrada Lazio;
21. **Oficio No. 029/2016**, de fecha 27 de enero del año 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; mediante el cual se informa del "PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA", al C. Raúl Manuel Ramos Holguín, Presidente del Comité de Vecinos de Romanzza-Potenza;

22. **Oficio No. 030/2016**, de fecha 27 de enero del año 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; mediante el cual se informa del "PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA", ala C. Valeria Roxana Silvestro Vergel, Presidenta del Comité de Vecinos de Romanzza-Bari;
23. **Oficio No. 031/2016**, de fecha 27 de enero del año 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; mediante el cual se informa del "PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA", ala C. Irma Olivia Gómez Cárdenas, Presidenta del Comité de Vecinos de Romanzza-Potenza y Rimini;
24. **Oficio No. 032/2016**, de fecha 27 de enero del año 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; mediante el cual se informa del "PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA", ala C. Irene López Alarcón, Presidenta del Comité de Vecinos de la Colonia Valles de Chihuahua;
25. **Copia** de la credencial del I.F.E. de los promoventes;
26. **Acta de la Sesión 48**, de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, de fecha 20 de enero del 2016, donde dicho estudio de planeación fue puesto a consideración de los Regidores, el cual fue considerado procedente.

CUARTO.-Mediante oficio**No.136/2016**, de fecha 04 de septiembre del 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal emitió Dictamen Técnico Único, donde declara que la propuesta fue analizada técnicamente, considerándola como **PROCEDENTE** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en la **Sesión No. 48**, verificada con fecha 26 de enero 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 HABITACIONAL H45 CONDICIONADO PLUVIAL a COMERCIO Y SERVICIOS CONDICIONADO PLUVIAL.

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

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

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

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

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

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

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

VII.- En tal sentido, y con base en lo anteriormente sustentado, la Contraloría Jurídica y la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen Técnico Único, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, estima que, efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez, que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley General de Asentamientos Humanos, Código Municipal, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado, así como el Reglamento aplicable. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar a ese H. Ayuntamiento, se autorice formalmente se propone llevar cabo el cambio de uso de suelo de **HABITACIONAL H45 CONDICIONADO PLUVIAL a COMERCIO Y SERVICIOS CONDICIONADO PLUVIAL.**, 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 los CC. Bruno Ortega Díaz, Susana Elena Ortega Cervantes, Iván Ortega Cervantes y Bruno Ortega Cervantes, y en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, de conformidad con el acuerdo tomado por la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su **Sesión No.48**, verificada con fecha 20 de enero del año 2016, como **PROCEDENTE**.

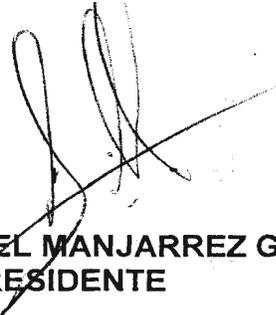
SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento autorice el estudio denominado "**PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA**", en un polígono con superficie de **13,265.025 metros cuadrados**, ubicado al oriente de la ciudad de Chihuahua, en el Ejido de Tabalaopa, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **HABITACIONAL H45 CONDICIONADO PLUVIAL a COMERCIO Y SERVICIOS CONDICIONADO PLUVIAL**.

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

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

DADO en la Salón de Cabildo del Palacio Municipal el día 12 del mes de mayo del año 2016.

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



**REGIDOR DANIEL MANJARREZ GOMEZ
PRESIDENTE**

**REGIDORA SILVIA AYALA MÁRQUEZ
ECRÉTARIA**



**REGIDOR JAIME MAURICIO EDDY ALARCÓN
VOCAL**



**REGIDORA ESPERANZA ALVAREZ MEDINA
VOCAL**

PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA



- I. ANTECEDENTES.....
- II. INTRODUCCION.....
- III. FUNDAMENTACION JURIDICA

 - A. PROCESO DE APROBACION
 - B. AMBITO FEDERAL.....
 - 1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos.....
 - 2. Ley De Planeación
 - 3. Ley General De Asentamientos Humanos.....
 - 4. Ley General Del Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente
 - C. ÁMBITO ESTATAL

 - 1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua.....
 - 2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua.....
 - 3. Ley De Desarrollo Urbano Sostenible Del Estado De Chihuahua
 - 4. Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua
 - 5. Código Municipal Para El Estado De Chihuahua.....

 - D. ÁMBITO MUNICIPAL.....
 - 1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua

- IV. ALCANCES.....
 - 1. Alcance Legal
 - 2. Alcance Territorial
 - a) Definición Del Área De Estudio.....
 - b) Definición Del Área De Aplicación - 3. Alcances De Planificación
- V. DIAGNOSTICO.....
 - A. REGIMEN DE PROPIEDAD.....
 - B. ESTRUCTURA URBANA
 - 1. Zonificación Primaria
 - 2. Zonas Homogeneas.....
 - 3. Zonificación Secundaria - C. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO
 - 1. Valores Del Suelo.....
 - 2. Analisis Poblacional.....
 - 3. Analisis De Actividades..... - D. ANALISIS DE MEDIO NATURAL
 - 1. Clima.....
 - 2. Topografía Y Orografía.....
 - 3. Vegetación.....
 - 4. Hidrología.....
 - a) Cuenca Interior A.....
 - b) Cuenca Interior B
 - c) Cuenca Interior C - E. ANALISIS DE MEDIO FISICO
 - 1. Vivienda.....
 - 2. Comercio Y Servicios.....
 - 3. Equipamiento.....
 - 4. Predios Baldíos.....
 - 5. Estructura Vial
 - 6. Transporte Público
 - 7. Infraestructura
 - a) Infraestructura De Agua Potable.....
 - b) Infraestructura De Drenaje Sanitario.....

- c) Infraestructura De Drenaje Pluvial
- d) Infraestructura Eléctrica
- e) Infraestructura De Comunicaciones
- 8. Riesgos Y Vulnerabilidad.....
- a) Geológicos.....
- b) Hidrometeorológicos.....
- c) Antropogénicos.....
- 9. Síntesis Del Diagnóstico

VI. NORMATIVO.....

- A. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACION.....
- 1. Plan Estatal De Desarrollo 2010-2016.....
- 2. Plan Municipal De Desarrollo 2013-2016.....
- 3. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040.....
- a) Visión.....
- b) Objetivos.....
- c) Políticas De Desarrollo.....
- B. OBJETIVOS GENERALES.....
- C. OBJETIVOS PARTICULARES.....
- D. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACION.....
- 1. Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano 2040.....
- a) Estructura Urbana.....
- b) Distribución Y Dosificación De Usos De Suelo.....
- c) Vialidad.....
- d) Infraestructura.....
- 2. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecologico Y La Proteccion Al Ambiente.....
- 3. Normatividad De La Ley De Desarrollo Urbano Sostenible Del Estado De Chihuahua.....
- a) Zonificación.....
- b) Ordenamiento Ecológico.....
- c) Infraestructura Y Equipamiento Urbano.....
- d) Fraccionamiento De Terrenos.....
- e) Vialidad.....
- 4. Normatividad De Reglamento De desarrollo urbano sostenible del municipio de chihuahua.....

VII. ESTRATEGIA URBANA.....

- A. ESTRATEGIA GENERAL.....
- B. ESTRATEGIA PARTICULAR.....
- 1. Modelo De Desarrollo.....
- 2. Enfoque Inmobiliario.....
- 3. Formacion De Nucleos De Actividad.....
- 4. Políticas De Desarrollo.....
- a) Mejoramiento.....
- b) Conservación.....
- c) Crecimiento.....
- d) Consolidación.....
- 5. Usos Predominantes.....
- 6. Zonificación Secundaria.....
- 7. Movilidad.....
- 8. Infraestructura.....

VIII. INSTRUMENTAL.....

- A. PROGRAMATICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.....

IX. SINTESIS DE LA PROPUESTA.....

X. ANEXO GRAFICO.....

XI. BIBLIOGRAFIA.....

XII. CREDITOS.....

I. ANTEDECENTES



Fig. 1 Fraccionamientos habitacionales en reservas suburbanas.¹

Tras los impulsos al desarrollo urbano promovidos por la autoridad a través del Congreso del Estado de Chihuahua mediante la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado y el Sistema de Planeación Urbana que de él emana; y en particular las instancias municipales como el Instituto Municipal de Planeación y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se han puesto en vigencia los instrumentos del control del desarrollo urbano necesarios, siendo el Plan Director De Desarrollo Urbano 2040 el documento rector de dicha ordenación a nivel Ciudad, este instrumento territorializa sus condicionantes en el concepto de uso de suelo, que es una descripción de las condiciones, libertades y regulaciones a las que se sujeta cada uno de los predios o zonas, el cual lo caracteriza de acuerdo a su vocación, giro, o interés público o particular.

En casos donde la promoción de algunas zonas o predios por parte de particulares o entidades públicas haga del interés su cambio del giro, uso o destino, la Ley prevé el mecanismo de cambio de uso de suelo por otro compatible, mediante la figura de Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Municipal, con la finalidad de que los desarrollos garanticen un bajo impacto ambiental y urbano basados en la descripción de los aspectos cuantitativos (altura máxima, COS, CUS, uso de suelo, etc.) que son sujetos a aprobación en base del Reglamento y al PDU 2040; y en elementos cualitativos (diseños arquitectónicos,

presencia de la calle, contribución al dominio público, sostenibilidad, etc.) los cuales son sujetos a revisión discrecional apoyada también en el PDU 2040, con la observancia de la compatibilidad de usos y la convivencia social.

Este lineamiento se convierte en requisito indispensable para la autorización del cambio de uso de suelo y posteriormente permitir las autorizaciones de construcción, operación u otras que de él emanan.

II. INTRODUCCION

El presente documento nace de una iniciativa particular promovida por el C. Bruno Ortega Díaz y Familia quienes pretenden desarrollar predios familiares, estableciéndolos como comerciales y de servicios, con el propósito de dar servicio a los desarrollos habitacionales de la zona, previendo los futuros desarrollos en sus inmediaciones y aprovechando su ubicación nuclear en una zona carente de tales ofertas y dando valía a, su localización sobre dos vías de acceso futuro a la zona.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de hasta 45 viviendas por hectárea (H-45 (Condicionado Pluvial)), establecido dentro del PDU 2040, a un uso de suelo de comercio y servicios (COM (Condicionado Pluvial))

Esta propuesta se compone de 11 parcelas familiares ubicadas en la Colonia Valle de Chihuahua perteneciente al Ejido de Tabalaopa en Chihuahua, Chihuahua, sumando un área de 13,265.025 m².

Se anexa al presente instrumento las Constancias de Propiedad expedidas por el Ejido Tabalaopa, al encontrarse los predios en proceso de escrituración por programa del Registro Agrario Nacional, así como los planos catastrales de cada predio en cuestión.

¹ Fuente: Fotografía propia

Fig. 2 Localización.²

III. FUNDAMENTACION JURIDICA

La formulación de presente Programa se ha elaborado con fundamento a las leyes, normatividades y reglamentos Federales, Estatales y Municipales aplicables a él, de los cuales este capítulo hace referencia y transcribe los artículos donde se ordenan los requerimientos, obligaciones, atribuciones y ordenanzas sobre este Plan.

A. PROCESO DE APROBACION

Para el proceso de aprobación de modificaciones de los programas de desarrollo urbano en el estado de Chihuahua debe observarse el artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua que cita:

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

Los Municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los programas de su competencia, sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible, el

cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no se modifique el Límite del Centro de Población, no se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población. Para tal efecto, deberá observar el siguiente procedimiento:

I. El Municipio dará a conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social, de esta Ley, y escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales;

II. Al mismo tiempo, notificará a través del tablero de avisos del municipio y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión. Cuando se trate de acciones de desarrollo urbano de impacto significativo, en los términos en que las define la presente Ley, notificará también a la Secretaría, quien dictaminará la factibilidad de la modificación, así como su congruencia con las estrategias del programa vigente dentro del mismo plazo. De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo, y

III. Una vez aprobadas por el Municipio, las modificaciones deberán ser publicadas por el Ejecutivo del Estado, en Periódico Oficial del Estado, e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Sección Séptima.

Lo anterior es reforzado por el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, el cual en su artículo 26 señala:

Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado.

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo

² Fuente: Elaboración propia con información INEGI 2010

de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificara y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

Una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

B. AMBITO FEDERAL

1. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS³

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política particularmente de los Artículos 25, 26, 27, 73 y 115.

El Artículo 25 dispone que corresponda al Estado la rectoría del desarrollo nacional, la planeación, conducción, coordinación y orientación de la actividad económica nacional; que al desarrollo nacional concurrirán con responsabilidad social, los sectores público, social y privado y que, el sector público tendrá a su cargo las áreas estratégicas que se señalan en el Artículo 28, párrafo cuarto.

El Artículo 26, establece la responsabilidad del Estado para organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional, que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía. La planeación será democrática, mediante la participación de los diversos sectores sociales, recogerá las demandas y aspiraciones de la sociedad para incorporarlas al Plan y los programas de desarrollo. Establece la existencia de un Plan

Nacional de Desarrollo, al que se sujetarán obligatoriamente, los programas de la Administración Pública Federal.

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, en su fracción XXIX-C faculta al Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del Artículo 27 de esta Constitución.

El Artículo 115, fracción V, 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.

2. LEY DE PLANEACIÓN⁴

La Ley de Planeación 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.

³ Última reforma publicada DOF 10-02-2014

⁴ Última reforma publicada DOF 09-04-2012

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”.

3. LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS⁵

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, retificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;

⁵ Última reforma publicada DOF 24-01-2014

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”.

4. LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE⁶

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

I.- Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano 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 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.

⁶ Última reforma publicada DOF 16-01-2014

C. ÁMBITO ESTATAL

1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA⁷

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en su Artículo 1º define al Estado de Chihuahua como parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y poseedor de una composición pluricultural, pluriétnica y multilingüística.

El Artículo 2º destaca la libertad y soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior.

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.

2. LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA⁸

Las disposiciones de esta Ley en su Artículo 1º tienen por objeto establecer:

I. las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;

II. las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática,

III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado

IV. Las bases 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

V. Las bases para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

⁷ Última reforma aplicada: Decreto 1331-2013 II P.O., publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 26 de octubre de 2013/No.86

⁸ Última reforma aplicada: Decreto No. 907/2012 I P.O., publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 15 de Diciembre de 2012/No. 100

Artículo 2o. 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 3o. 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 7o. 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 8o. Para la operación del Sistema Estatal de Planeación Democrática, las funciones de Planeación se distribuyen de la siguiente manera:

I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

1. Presidir el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Aprobar y publicar el Plan Estatal de Desarrollo.
3. Remitir el Plan Estatal de Desarrollo al Congreso del Estado, para su examen y opinión.
4. Convenir con el Ejecutivo Federal, los Ayuntamientos y los Sectores Social y Privado su participación, en el proceso de planeación del desarrollo del Estado de Chihuahua.

b) A la Coordinación de Planeación y Evaluación le compete:

1. Coordinar el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Coordinar la formulación del Plan Estatal de Desarrollo y la congruencia de los programas que de él se deriven, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, integradas en el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.
3. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las diversas dependencias y entidades de la

Administración Pública Estatal, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos del Plan Estatal.

4. Realizar las tareas de control y seguimiento físico-financiero de la inversión estatal y concertada con otros órdenes de Gobierno.

5. Coordinar las actividades, que en materia de investigación y asesoría para la planeación, realicen las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal.

c) A la Secretaría de Economía le compete:

1. Apoyar al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, en el establecimiento de los mecanismos de concertación con los sectores social y privado, para la instrumentación del Plan y sus Programas.

2. Participar en la definición de la política industrial, turística y comercial de la Entidad.

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

1. Participar en la definición de las políticas financiera y crediticia, que contendrá el Plan Estatal de Desarrollo en su Programa Operativo Anual.

2. Proyectar y calcular los ingresos del Gobierno del Estado, tomando en cuenta las necesidades de recursos y la utilización del crédito público del Estado y los Municipios, para la ejecución del Plan Estatal y sus Programas.

e) A la Dirección General de Desarrollo Municipal le compete:

Coordinar la formulación de los planes municipales de desarrollo, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y

Municipal integradas en los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.

f) A las Dependencias de la Administración Pública Estatal les compete:

1. Intervenir respecto de las materias propias de su función, en la elaboración del Plan Estatal de Desarrollo.
2. Elaborar, en el seno del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, los programas sectoriales, tomando en cuenta las propuestas que presenten las entidades del sector y los gobiernos municipales, así como las opiniones de los grupos sociales interesados.
3. Asegurar la congruencia de los programas sectoriales e institucionales con el Plan Estatal de Desarrollo, así como de los programas regionales y especiales que determine el Gobernador del Estado.
4. Vigilar que las entidades del sector que coordinen, conduzcan sus actividades conforme al Plan Estatal de Desarrollo, y al programa sectorial correspondiente.
5. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas sectoriales.
6. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las entidades paraestatales del sector que coordinen, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos y prioridades de los programas sectoriales, a fin de adoptar las medidas necesarias para corregir las desviaciones detectadas y reformar, en su caso, los programas respectivos.

g) A las entidades de la Administración Pública Paraestatal les compete:

1. Participar en la elaboración de los programas sectoriales, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.

2. Elaborar su respectivo programa institucional, asegurando la congruencia con el programa sectorial correspondiente.

3. Elaborar los programas operativos anuales, para la ejecución de los programas institucionales.

4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades del programa institucional.

h) Al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua le compete:

1. Coordinar las actividades de la Planeación Estatal de Desarrollo.

2. La formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Programas Especiales, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Federal, de los Gobiernos Municipales, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo y los programas de mediano plazo.

3. Definir, dentro del proceso de programación-presupuestación, la orientación de los recursos del Convenio Único de Desarrollo, hacia la consecución de los objetivos plasmados en el Plan Estatal y Municipales de Desarrollo, así como de los programas que de ellos se deriven.

4. La elaboración de los Programas Operativos Anuales, del Plan Estatal de Desarrollo.

5. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y Convenios.

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.
2. Participar en los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, por conducto del Presidente Municipal y demás autoridades requeridas.
3. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas municipales.
4. Convenir con el Ejecutivo del Estado su participación en el proceso de planeación del desarrollo, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

1. Formular el Plan Municipal de Desarrollo, por conducto de los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Asegurar la congruencia de sus programas con los Planes Municipal, Estatal y Nacional de Desarrollo.
3. Participar en la elaboración de los programas que les corresponden, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.
4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades de su programa.

c) A los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, les compete:

1. Coadyuvar en la formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Municipal de Desarrollo, tomando en cuenta las propuestas de la Administración Pública Municipal, Estatal y Federal, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo.

2. Coadyuvar en la formulación del Programa Operativo Anual, del Plan Municipal de Desarrollo y formular el correspondiente a nivel regional.

3. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y convenios.

Artículo 9o. 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. LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA⁹

Esta Ley tiene por objeto:

Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano; Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano; Promover el desarrollo urbano; Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos y establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible.

⁹ Última reforma aplicada: Decreto 1320-2013 XI P.E., publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 23 de Octubre de 2013/No. 85

Artículo 6 Son autoridades competentes, para la aplicación de la presente Ley:

- I. El Congreso del Estado;
- II. El Ejecutivo del Estado;
- III. La Secretaría;
- IV. Los Municipios

Artículo 9. Corresponde al Ejecutivo del Estado (entre otros):

I. Formular, aprobar, actualizar y evaluar los Planes o Programas de orden estatal, regional y/o subregional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible, en congruencia con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano;

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

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

VIII. Promover que los servicios y la obra pública de los tres órdenes de gobierno, se desarrollen con aumento paulatino de la práctica de la sostenibilidad en su diseño, construcción, mantenimiento y operación. La medida del avance en la materia será el por ciento del presupuesto total destinado por servicio y obra pública que es aplicado a la práctica de desarrollo sostenible;

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

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

XV. Establecer la congruencia de las acciones gubernamentales con los Planes o Programas de Desarrollo Urbano de alcance estatal, municipal y de centro de población en relación con la atención del déficit de los índices prioritarios de desarrollo sostenible;

ARTÍCULO 10. Corresponde a los Municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones (entre otros):

I. 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 el Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible, y demás Planes o Programas Regionales y/o Subregionales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

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

III. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 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 Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;

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;...

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;

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;

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;

Artículo 12. La Federación, el Estado y los Municipios podrán coordinarse y asociarse entre sí, para realizar las funciones que les correspondan o para llevar a cabo la ejecución y operación de obras y la prestación de servicios públicos.

Artículo 14.- Los órganos auxiliares son instancias permanentes de análisis y opinión obligada de los Gobiernos Estatal y Municipal, respectivamente, en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible de los centros de población.

Son órganos auxiliares de análisis y opinión en la implementación de acciones del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible:

I.- El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

II.- La Dirección de Catastro y Cartografía Urbana del Estado;

III.- Los Consejos Regionales de Desarrollo Urbano Sostenible;

IV.- Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano Sostenible;

V.- Las Unidades Estatal y Municipal de Protección Civil;

VI.- Las Comisiones de Zona Conurbada o Metropolitana que se constituyan;

VII.- Los Consejos Municipales de Planificación;

VIII.- Los Institutos Municipales de Planificación Urbana Sostenible;

IX.- Los Comités de Planeación y Desarrollo Municipales;

X.- La Secretaría de Planeación y Evaluación;

XI.- La Delegación Estatal de la Secretaría de Desarrollo Social;

XII.- La Gerencia Estatal de la Comisión Nacional del Agua;

XIII.- La Delegación Estatal del Consejo Estatal de Población;

XIV.- Las Comisiones Legislativas de Obras y Servicios Públicos; de Ecología y Medio Ambiente, y de Desarrollo Municipal y Fortalecimiento del Federalismo, y

XV.- Los demás que por sus objetivos y funciones se relacionen con la materia de esta Ley.

El Artículo 24 establece que en la planificación y realización de las acciones a cargo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, así como en el ejercicio de sus respectivas atribuciones para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en la materia.

Artículo 24. El Ayuntamiento podrá aprobar Modificaciones Menores a los Planes o Programas de su competencia, conforme a lo siguiente:

- I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;
- II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o
- III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

- I. No se modifique el Límite del Centro de Población,
- II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o
- III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

El Artículo 32 dice acerca de la consulta pública que será un proceso continuo por medio del cual se actualicen los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, los índices de desarrollo sostenible y el déficit, y sus productos serán la revisión y la ratificación o replanteamiento de las estrategias para abatir el déficit en materia de desarrollo urbano sostenible.

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

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

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

Artículo 36. A partir de lo estipulado en el artículo anterior, se establecerá la zonificación en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, la cual determinará:

- I.- El polígono que delimita un centro de población y, en su caso, los sectores, las colonias y otras subdivisiones;
- II.- Los aprovechamientos sostenibles de los centros de población;
- III.- Los usos y destinos permitidos, condicionados y prohibidos;
- IV.- Los polígonos de conservación del medio natural;
- V.- Las disposiciones aplicables a los usos y destinos;
- VI.- La compatibilidad entre los diferentes usos y destinos;
- VII.- La densidad de población, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo;
- VIII.- El potencial urbano por colonia y sector y sus áreas emisoras y receptoras;

IX.- La zonificación primaria;

X.- La zonificación secundaria, y

XI.- Propuesta de aplicación de los instrumentos de gestión, de acuerdo al Título Séptimo de la presente Ley.

De conformidad con esta Ley y demás legislación aplicable, los procedimientos y condiciones para la definición de la zonificación serán fijados en el Reglamento de esta Ley, por los señalados en los reglamentos municipales.

Artículo 38. El ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sostenible de los centros de población en el Estado, se llevarán a cabo a través del Sistema Estatal de Planificación Urbana, integrada por los siguientes Planes o Programas:

I. De orden Estatal:

a) Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible;

b) Plan o Programa Regional y/o Subregional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible, y

c) Plan o Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de Zona Conurbada y/o Metropolitana: internacional, interestatal e intermunicipal;

II. De orden Municipal:

a) Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible;

b) Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;

c) Plan o Programa Sectorial de Desarrollo Urbano Sostenible;

d) Plan o Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible, y

e) Plan o Programa Maestro de Desarrollo Urbano.

Todos los programas y sus anexos serán presentados en versiones medio digital e impreso. Las versiones digitales serán presentadas en aplicaciones originales modificables.

Artículo 39. El Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible es un instrumento de ejecución para el logro de los objetivos y metas del desarrollo urbano sostenible; en él se precisa el alcance geográfico y las acciones a realizar, se determinan los responsables y se establecen los plazos para su cumplimiento.

El Plan o Programa podrá ser precedido o seguido de los acuerdos de coordinación entre las autoridades responsables de su ejecución y de los convenios de concertación con los sectores social y privado participantes, en el que se establecerán los aspectos esenciales para la elaboración o cumplimiento de sus fines.

El Plan o Programa de responsabilidad exclusiva o parcial del sector público, deberán ajustarse a los procedimientos de programación y presupuesto que determine el Gobierno del Estado.

Artículo 48. El Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población, tiene como propósito establecer las políticas y lineamientos del Sistema Estatal de Planeación Urbana, para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de los centros de población del municipio para su implementación en el ámbito urbano.

Artículo 49. El Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población deberá ser revisado, actualizado o, en su caso, ratificado por lo menos cada tres años y contendrá, lo siguiente:

I. Sistema de Información Geográfica con Límites de Centro de Población, Zona Metropolitana, Zonas en Proceso de Conurbación, organización geográfica por sectores, colonias, de acuerdo al Censo de Población y Vivienda;

II. Sistema de Información Geográfica de Cartografía y Medio Ambiente de alcance de zonas en proceso de conurbación, de zona metropolitana y de centro de población; a partir de lo establecido en el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible;

III. Sistema de Información Geográfica de Centro de Población. Redes de infraestructura, servicios y equipamiento, calles, manzanas y nomenclatura, imagen satelital actualizada; datos censales de población y vivienda, redes sociales, distribución geográfica de las acciones de los tres órdenes de gobierno y declaratorias;

IV. Antecedentes geográficos, históricos, sociales, económicos y político-administrativos, incluyendo una evaluación del plan o programa anteriormente vigente en cuanto a su estrategia y objetivos, a la luz de las nuevas condiciones, así como de su grado de cumplimiento;

V. Fundamentación y análisis de congruencia con el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible;

VI. Análisis y diagnóstico de la habitabilidad del territorio, estructura urbana, redes de infraestructura y equipamiento primario;

VII. Estrategia de desarrollo urbano, que incluye: objetivos, metas y prioridades; límite del Centro de Población; aprovechamientos principales del suelo; áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables; derechos de vía e infraestructura básica de comunicaciones y transportes; suministro y almacenamiento de agua y saneamiento y energía; medidas para la conservación de los recursos naturales y mejoramiento del medio ambiente y del patrimonio cultural; políticas de crecimiento, mejoramiento y conservación urbanas;

VIII. Lineamientos programáticos;

IX. Los instrumentos jurídicos, administrativos y financieros que permitan la ejecución de las acciones y proyectos que contemple el plan;

X. Zonificación primaria y, en caso de requerir mayor detalle en las normas para el aprovechamiento de áreas y predios, la zonificación secundaria;

XI. Delimitación de la parte de la reserva que se urbanizará a corto plazo, indicando los usos predominantes, la estructura vial primaria y la estructura urbana propuesta;

XII. Su vinculación con el ordenamiento ecológico del territorio, en los términos de la legislación en la materia;

XIII. Estrategia para atención del déficit con definición de políticas públicas para el centro de población, sectores urbanos, colonias y polígonos de pobreza, y

XIV. Guía para la elaboración del Programa Operativo Anual para la atención de la problemática identificada.

Artículo 51. El Plan o Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible tiene por objeto desarrollar a detalle un área particular de un Centro de Población, para ordenar y regular su crecimiento, mejoramiento o conservación, así como concertar su instrumentación, y se aplicará en los centros de población de orden estatal y regional, y cuando así se justifique en el resto de los centros de población.

El Plan o Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible contendrá como mínimo los siguientes elementos:

I. Delimitación de los sectores o zonas urbanas o de reserva en los que se aplican;

II. Fundamentación y análisis de congruencia con el Plan o Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población;

III. Análisis y diagnóstico de habitabilidad del territorio, medio natural, estructura urbana, usos del suelo, redes de infraestructura, equipamiento urbano, patrimonio histórico y cultural;

IV. Sistema de Información Geográfica con redes de infraestructura, servicios y equipamiento; imagen satelital actualizada; datos censales de población y vivienda; redes sociales y distribución geográfica de las acciones de los tres órdenes de gobierno;

V. Estrategia que incluye políticas y acciones específicas, división del territorio en polígonos de actuación, etapas de ejecución; evaluación financiera y lineamientos programáticos;

VI. Los instrumentos jurídicos, administrativos y financieros que permitan la ejecución de las acciones y proyectos que contempla el Plan o Programa, y

VII. La zonificación secundaria.

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

I. Los Municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los

términos del Título Octavo de la Participación Social, de esta Ley;

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

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

IV. Los Municipios, a través de la dependencia encargada del desarrollo urbano, organizarán al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto y recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del plan o programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible;

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

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

VII. Cuando el plan o programa motive la modificación del Fondo Legal o Límite de Centro de Población, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere la fracción V de este artículo, se promoverá la adecuación relativa a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan o programa, y

VIII. Cumplidas las anteriores formalidades, los Municipios aprobarán el plan o programa, lo remitirán al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado

e inscripción en la Sección Séptima del Registro Público de la Propiedad y del Comercio; y lo editará en medios impresos y electrónicos para su difusión.

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

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

I. El Municipio dará a conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social, de esta Ley, y escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales;

II. Al mismo tiempo, notificará a través del tablero de avisos del municipio y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión. Cuando se trate de acciones de desarrollo urbano de impacto significativo, en los términos en que las define la presente Ley, notificará también a la Secretaría, quien dictaminará la factibilidad de la modificación, así como su congruencia con las estrategias del programa vigente dentro del mismo plazo. De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo, y

III. Una vez aprobadas por el Municipio, las modificaciones deberán ser publicadas por el Ejecutivo del Estado, en Periódico Oficial del Estado, e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Sección Séptima.

Artículo 142. Corresponde al Municipio expedir las licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, con

base en la zonificación primaria y la secundaria prevista en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, y serán las siguientes:

- I. Licencia de uso de suelo;
- II. Licencia de funcionamiento;
- III. Licencia de construcción;
- IV. Autorización para subdivisión, fusión, segregación, lotificación o relotificación;
- V. Autorización para fraccionamiento de terrenos y conjuntos urbanos;
- VI. Autorización de estructuras para publicidad, conducción, transmisión y telecomunicaciones en todas sus modalidades;
- VII. Explotación de canteras y yacimientos pétreos para la obtención de materiales;
- VIII. Constancia de apeo y deslinde;
- IX. Constancia de medidas y colindancias, y
- X. Las demás señaladas en los reglamentos municipales correspondientes.

En el caso de zonas o inmuebles declarados como patrimonio arqueológico, artístico, histórico o cultural, por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes o declarados Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua, deberán además, obtener la autorización correspondiente.

Artículo 144. La persona física o jurídica, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, las licencias y autorizaciones correspondientes de la autoridad municipal, la cual estará obligada a verificar que toda acción, obra, servicio o inversión, sea congruente con la legislación y los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible.

Artículo 145. Las licencias y autorizaciones a que se refiere el artículo anterior, señalarán los usos o destinos y principales condicionantes establecidas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, de áreas y

predios, permitidos, condicionados o prohibidos, con base en la zonificación secundaria prevista en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible.

4. LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA¹⁰

Artículo 26. Para la regulación ecológica de los asentamientos humanos, las dependencias y entidades de la administración pública estatal y los municipios considerarán los siguientes criterios específicos:

I.- La política ecológica en los asentamientos humanos requiere, para ser eficaz, de una estrecha vinculación con la planeación urbana y con el diseño y construcción de la vivienda.

II.- La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población, y a la vez prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano orientándolo hacia zonas aptas para este uso, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

III.- En el proceso de creación, modificación y mejoramiento del ambiente construido por el hombre es indispensable fortalecer las previsiones de carácter ecológico y ambiental para proteger y mejorar la calidad de vida.

5. CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA¹¹

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

¹⁰ Última reforma aplicada mediante Decreto No. 910/2012 I P.O. publicado en el Periódico Oficial del Estado el 19 de Enero de 2013

¹¹ Última reforma aplicada mediante Decreto No. 1307-2013 II P.O. publicado en el Periódico Oficial del Estado el 18 de Diciembre de 2013.

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;

XXXIV. Expedir reglamentos para administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

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

- I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del Municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;
- II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;

IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;

V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;

VI. Derogada;

VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, retotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;

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

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

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

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

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

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

El Presidente tendrá voto de calidad; el Secretario será el encargado de citar a las sesiones, levantar y autorizar, en unión del Presidente, en el libro destinado para el efecto, las actas de aquéllas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

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

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

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

I. Participar en la formulación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y los Planes Directores Urbanos;

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

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

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

V. Participar en la formulación y actualización del Reglamento de Construcciones;

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

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

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

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

X. Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que dé seguimiento a la ejecución de una obra determinada;

XI. Promover la participación y colaboración de los vecinos del Municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo; y

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

D. ÁMBITO MUNICIPAL

1. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA¹²

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;

II. Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano sostenible del Municipio y sus centros de población;

III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana del Municipio;

IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planificación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;

V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;

VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;

VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo a este Reglamento derivado de la Ley;

VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento, y

IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:

a) El destino y conservación de predios;

b) Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;

c) La utilización de la vía pública;

d) Las autorizaciones para fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del municipio de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y

e) La conservación y mejoramiento del medio ambiente, prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

Artículo 7. Son autoridades competentes para la aplicación de este Reglamento:

I. El Ayuntamiento;

II. El Municipio;

III. El Presidente Municipal, y

IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

I. Aprobar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

¹² publicado en el Periódico Oficial del Estado el 5 de Octubre de 2013.

III. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, este Reglamento y los convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;

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

V. Otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VI. Aprobar, en el ámbito de su competencia, las acciones de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

VII. 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 correspondan y en este Reglamento;

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

IX. Resolver sobre los recursos administrativos que, de acuerdo a su competencia, le sean planteados, y

X. Las demás que le otorguen la Ley, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

I. Formular, actualizar y evaluar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, 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. 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. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:

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

b) Explotación de bancos de materiales y depósito de escombros;

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

d) Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión, y

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

VII. 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;

VIII. Promover la participación, 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;

IX. 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 sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

(Entre otros).

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

VI. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;

VIII. Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de desarrollo urbano sostenible y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, a los sectores social y privado;

X. Definir criterios de imagen urbana, apoyándose de manera consultiva con el Instituto Municipal de Planeación Urbana;

(Entre otras).

Artículo 14. Serán órganos auxiliares de análisis y opinión en la implementación de acciones del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible:

I. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;

II. El Comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;

III. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN y

IV. La entidad a cargo de la Protección Civil en el Municipio.

Artículo 18. El ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sostenible de los centros de población en el Municipio, se llevarán a cabo a través del Sistema Municipal de Planificación Urbana, integrada por los siguientes planes o programas:

I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;

II. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;

III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible;

IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y

VI. Modificaciones Menores.

Artículo 19. Los programas que integran el Sistema Municipal de Planificación Urbana con excepción de los planes maestros y de las modificaciones menores, se sujetarán al siguiente procedimiento:

I. El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Décimo Primero de este Reglamento;

II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;

III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible.

Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente.

IV. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias

y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. El Municipio deberá dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;

VI. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación, y

VII. Cumplidas las formalidades previstas en la Ley, el Ayuntamiento aprobará el plan o programa y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para los efectos a que haya lugar, dentro de un plazo que no podrá exceder de los diez días hábiles siguientes.

Artículo 20. Para la modificación de los programas a que se refiere este Capítulo, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación, con excepción del instrumento previsto en la fracción V del artículo 18 del presente Reglamento.

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

- I. No se modifique el Límite del Centro de Población,
- II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o
- III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

Artículo 26. Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado.

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

Una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

IV. ALCANCES

1. ALCANCE LEGAL

Entre los instrumentos de planeación se menciona en la Ley los programas de desarrollo urbano sostenible y los que de estos se deriven. El Presente Programa de Cambio de Uso de Suelo es una de estas puntualizaciones. Conforme a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua, este instrumento se dirige a establecer el ámbito territorial de aplicación en donde se ha de regular el ejercicio de la propiedad inmueble, asimismo regular el ordenamiento territorial y plantear las políticas, criterios, acciones y programas que se han de llevar a cabo.

2. ALCANCE TERRITORIAL

a) Definición Del Área De Estudio

El área de aplicación del presente instrumento se encuentra al Oriente de la ciudad de Chihuahua del municipio del mismo nombre. Para analizar el contexto se realiza un estudio en un radio de 1.5 km. y se encuadra en un polígono de 544.57 Hectáreas cuyos límites son:

Al Norte con línea quebrada conformada por C. Valle del Rosario y C. 29ª, al Este con los límites de los fraccionamientos habitacionales Paseo de los Leones y Residencial El León, al Oeste con la Carretera Chihuahua-Aldama y al Sur con la Calle Sudáfrica colindante a las instalaciones del C4.



Fig. 3 Limite del Área de Estudio y Aplicación.¹³

b) Definición Del Área De Aplicación

El área de aplicación se limita a 11 parcelas con una superficie total de 13,265.025 m2, la relación de las mismas es la siguiente:

No. LOTE	PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
SUSANA ELENA ORTEGA			
1- Lote 1, Manzana 97	CERVANTES	1,171.599	8.83%
2- Lote 2, Manzana 98	BRUNO ORTEGA DIAZ	1,213.508	9.15%
3- Lote 4, Manzana 98	BRUNO ORTEGA DIAZ	1,196.723	9.02%
4- Lote 5, Manzana 98	IVAN ORTEGA CERVANTES	1,523.896	11.49%
5- Lote 3, Manzana 99	BRUNO ORTEGA DIAZ	1,214.389	9.15%
6- Lote 4, Manzana 99	BRUNO ORTEGA DIAZ	932.586	7.03%
7- Lote 6, Manzana 99	BRUNO ORTEGA DIAZ	681.852	5.14%
8- Lote 7, Manzana 99	BRUNO ORTEGA DIAZ	1,601.000	12.07%
9- Lote 5, Manzana 100	BRUNO ORTEGA CERVANTES	1,215.237	9.16%
10- Lote 6, Manzana 100	BRUNO ORTEGA DIAZ	1,723.831	13.00%
11- Lote 7, Manzana 100	BRUNO ORTEGA CERVANTES	790.404	5.96%
		13,265.025	100.00%

Fig. 4 Propietarios.¹⁴

Sus cuadros de construcción y referencias geográficas son:

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADS U.T.M.	
EST	PV				NORTE (Y)	ESTE (X)
				1	3,173,681.278	399,446.556
1	2	S 79°07'00.98" E	71.312	2	3,173,667.814	399,516.585
2	3	S 25°15'24.84" W	33.920	3	3,173,637.136	399,502.112
3	1	N 51°31'52.99" W	70.958	1	3,173,681.278	399,446.556

PROYECCION: UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR

Fig. 5 Cuadro Construcción Predio 1.¹⁵

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,173,655.454	399,580.781
1	2	S 79°22'14.19" E	49.519	2	3,173,646.320	399,629.450
2	3	S 24°42'25.40" W	25.214	3	3,173,623.414	399,618.911
3	4	N 79°21'54.20" W	49.726	4	3,173,632.591	399,570.039
4	1	N 25°09'58.01" E	25.261	1	3,173,655.454	399,580.781

PROYECCION: UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR

Fig. 6 Cuadro Construcción Predio 2.¹⁶

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,173,632.591	399,570.039
1	2	S 79°21'54.20" E	49.726	2	3,173,623.414	399,618.911
2	3	S 25°17'03.34" W	24.870	3	3,173,600.927	399,608.289
3	4	N 79°12'56.74" W	49.983	4	3,173,610.280	399,558.188
4	1	N 25°56'06.23" E	24.810	1	3,173,632.591	399,570.039

Fig. 7 Cuadro Construcción Predio 3.¹⁷

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,173,616.111	399,528.574
1	2	S 79°12'56.74" E	31.165	2	3,173,610.280	399,558.188
2	3	S 78°12'56.74" E	49.983	3	3,173,600.927	399,608.289
3	4	S 25°04'04.41" W	38.756	4	3,173,565.821	399,591.868
4	1	N 51°31'52.99" W	80.841	1	3,173,616.111	399,528.574

PROYECCION: UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR

Fig. 8 Cuadro Construcción Predio 4.¹⁸

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADS U.T.M.	
EST	PV				NORTE (Y)	ESTE (X)
				1	3,173,598.293	399,623.261
1	2	S 79°12'14.64" E	49.757	2	3,173,588.973	399,672.137
2	3	S 24°52'12.03" W	25.309	3	3,173,566.011	399,661.493
3	4	N 78°40'10.63" W	50.009	4	3,173,575.836	399,612.469
4	1	N 25°41'16.56" E	24.920	1	3,173,598.293	399,623.261

Fig. 9 Cuadro Construcción Predio 5.¹⁹

¹³ Fuente: Elaboración propia

¹⁴ Fuente: Elaboración propia

¹⁵ Fuente: Plano Catastral

¹⁶ Fuente: Plano Catastral

¹⁷ Fuente: Plano Catastral

¹⁸ Fuente: Plano Catastral

¹⁹ Fuente: Plano Catastral

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS U.T.M.	
EST	PV				NORTE (Y)	ESTE (X)
				1	3,173,575.836	399,612.459
1	2	S 78°40'10.63" E	50.009	2	3,173,566.011	399,661.493
2	3	S 24°59'16.12" W	20.888	3	3,173,547.078	399,652.669
3	4	N 74°54'41.59" W	49.141	4	3,173,559.870	399,606.222
4	1	N 24°23'00.81" E	17.530	1	3,173,575.836	399,612.459

Fig. 10 Cuadro Construcción Predio 6.²⁰

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,173,553.609	399,725.201
1	2	S 79°14'13.664" E	50.159	2	3,173,544.242	399,774.478
2	3	S 24°18'36.204" W	10.093	3	3,173,536.044	399,770.323
3	4	S 88°10'50.925" W	54.464	4	3,173,533.315	399,715.896
4	1	N 24°39'18.866" E	22.330	1	3,173,553.609	399,725.201

Fig. 15 Cuadro Construcción Predio 11.²⁵

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS U.T.M.	
EST	PV				NORTE (Y)	ESTE (X)
				1	3,173,559.870	399,605.222
1	2	S 74°54'41.59" E	49.141	2	3,173,547.078	399,652.669
2	3	S 22°00'17.22" W	24.138	3	3,173,524.698	399,643.625
3	4	N 51°31'53.30" W	9.431	4	3,173,530.565	399,636.241
4	5	N 51°31'52.84" W	41.601	5	3,173,556.445	399,603.669
5	1	N 24°23'00.81" E	3.761	1	3,173,559.870	399,605.222

Fig. 11 Cuadro Construcción Predio 7.²¹

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS U.T.M.	
EST	PV				NORTE (Y)	ESTE (X)
				1	3,173,547.078	399,652.669
1	2	S 74°54'41.82" E	48.677	2	3,173,534.407	399,659.668
2	3	S 25°05'39.70" W	43.649	3	3,173,494.878	399,681.156
3	4	N 51°31'52.74" W	34.721	4	3,173,516.477	399,653.972
4	5	N 51°31'53.08" W	13.215	5	3,173,524.698	399,643.625
5	1	N 22°00'17.22" E	24.138	1	3,173,547.078	399,652.669

Fig. 12 Cuadro Construcción Predio 8.²²

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS U.T.M.	
EST	PV				ESTE(X)	NORTE(Y)
				1	399,735.952	3,173,576.319
1	2	S 79°09'52.611" E	49.891	2	399,784.964	3,173,566.940
2	3	S 24°47'45.409" W	25.003	3	399,774.478	3,173,544.242
3	4	N 79°14'13.664" W	50.159	4	399,725.201	3,173,553.609
4	1	N 25°21'13.171" E	25.131	1	399,735.952	3,173,576.319

Fig. 13 Cuadro Construcción Predio 9.²³

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,173,566.940	399,784.964
1	2	S 79°03'27.35" E	50.110	2	3,173,557.428	399,834.163
2	3	S 26°50'33.12" W	39.892	3	3,173,521.834	399,816.150
3	4	N 69°17'04.95" W	34.278	4	3,173,533.959	399,784.098
4	5	N 85°29'35.11" W	13.808	5	3,173,535.044	399,770.323
5	6	N 24°18'36.20" E	10.093	6	3,173,544.242	399,774.478
6	1	N 24°47'45.41" E	25.003	1	3,173,566.940	399,784.964

Fig. 14 Cuadro Construcción Predio 10.²⁴

Todos los predios analizados cuentan actualmente con uso de suelo Habitacional con Densidad H45 Condicionado Pluvial establecido por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

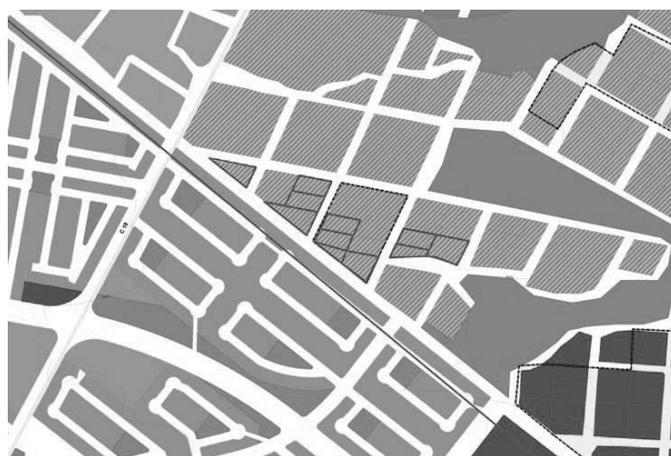


Fig. 16 Uso de suelo vigente.²⁶

3. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

El alcance del Programa se define en función de la normatividad aplicable, en particular la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua para lo cual este programa busca ser congruente con su instrumentos superiores especialmente con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua 2040

En este sentido, el presente programa busca los alcances de cambio de uso de suelo al interior de su propiedad sin alterar la zonificación primaria, su estructura urbana en cuanto a infraestructura usos de suelo colindantes ni su estructura vial. Este cambio de uso de suelo está justificado en los análisis urbanos, sociales y de medio natural. Para ello en su capítulo de Diagnostico se hacen las precisiones necesarias para su mejor entendimiento.

²⁰ Fuente: Plano Catastral

²¹ Fuente: Plano Catastral

²² Fuente: Plano Catastral

²³ Fuente: Plano Catastral

²⁴ Fuente: Plano Catastral

²⁵ Fuente: Plano Catastral

²⁶ Fuente: Elaboración propia en base a PDU 2040

V. DIAGNOSTICO

A. REGIMEN DE PROPIEDAD

Debido a su localización en los límites de la ciudad, En la zona coexisten las parcelas ejidales del Ejido Tabalaopa al oriente del área de aplicación, por el contrario al poniente de la misma se encuentran fraccionamientos habitacionales con régimen predominante de propiedad privada.

Las 11 parcelas que conforman el Área de Aplicación son de origen ejidal, ellas cuentan con carta de posesión el Ejido Tabalaopa. Actualmente se encuentran en proceso de escrituración y dominio pleno.

B. ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana es la relación y el orden guardado entre las distintas partes que componen la ciudad. Esta organización determinada por las acciones públicas, privadas y sociales llevadas a cabo en distintas épocas, esta se encuentra en crecimiento y en estado dinámico. Dicha organización se encuentra conformada por elementos urbanos reconocidos como el sistema vial, espacios verdes, tramas, trazados, tejidos y equipamientos que se presentan con características particulares en la conformación de cada ciudad, los cuales generan centros de actividad jerárquicos y entrelazados.

Como en la mayoría de las ciudades, la que rige a la Ciudad de Chihuahua está formada por una estructura primaria o soportante, que está compuesta por el centro urbano, subcentros urbano (localizado al norte, poniente y oriente), de los cuales se desprenden centros barriales y centros vecinales. Se puede percibir en ellos zonas homogéneas, vialidades de distintas jerarquías, espacios abiertos, espacios públicos, etc.

En lo que respecta al entorno del área de estudio es notoria su estructura funcional con base al corredor urbano de la carretera Chihuahua – Aldama, mismo que conforma un fuerte núcleo de actividad con importantes reservas comerciales a ambos hombros del corredor. Las vialidades principales de la zona se han construido para dar acceso a los desarrollos habitacionales presentando conectividad discontinua al no existir una consolidación en el desarrollo

de las reservas territoriales disponibles en la zona. Se aprecian algunos núcleos de actividad enfatizados por comercios locales detonados por tiendas de conveniencia.

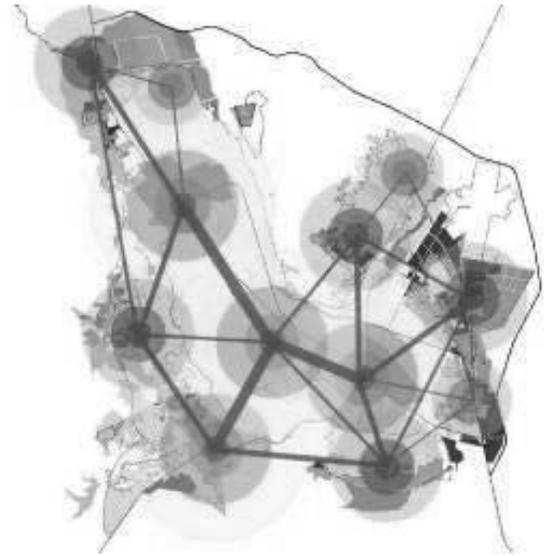


Fig. 17 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.²⁷

1. ZONIFICACIÓN PRIMARIA

De acuerdo con lo planteado el Plan de Desarrollo Urbano, la zona de estudio se encuentra definida como Zona R o de reserva de urbanización. Como su nombre lo dice, esta zona es un área de amortiguamiento del crecimiento y separa la zona U (urbanizable) de la zona E (protección ecológica)

El PDU define la Zona R de la siguiente manera:

“Áreas de reserva para el crecimiento urbano, es decir que son urbanizables y construibles bajo ciertas condiciones técnicas y temporales con base en los procedimientos previstos en la legislación vigente y en este plan.

Los terrenos ubicados en esta zona están destinados a urbanizarse y se convierten en construibles o urbanos una vez seguido el procedimiento de aprobación del Plan Maestro de Urbanización y de haberse realizado las acciones de urbanización. Esta disposición es aplicable a fraccionamientos y conjuntos urbanos”²⁸.

Al respecto de su emplazamiento en la ciudad el PDU identifica las zonas habitacionales al poniente del área de

²⁷ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

²⁸ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

aplicación como área de “Planes Parciales Aprobados con superficie fuera del área urbana”, y las áreas al oriente como “Granjas Suburbanas” siendo ambas consideradas una subcategoría de la Zona U.



Fig. 18 Zonificación Primaria.²⁹

2. ZONAS HOMOGENEAS

Se entiende por zona homogénea la caracterización de una porción de ciudad donde se destaca una tipología urbana, constructiva, morfológica, de actividad, uso o desarrollo histórico, agrupada en una integración espacial y/o funcional.

Se pueden considerar dos grandes zonas homogéneas al interior del Área de Estudio, la primera es la que comprende las áreas habitacionales al poniente del Área de Aplicación. Esta zona se destaca fuertemente de su entorno debido al rápido desarrollo de fraccionamientos de vivienda de interés medio, con lotes que rondan los 120 metros cuadrados por unidad, que por su proceso de edificación cuentan con servicios urbanos, banquetas, pavimentación, alumbrado público, y parques comunitarios con equipamiento de bancas, canchas y arborización, mismos que están en proceso de consolidación y de edificación en algunas de sus reservas de suelo aprobadas para tal fin.

La segunda zona homogénea contempla el territorio ubicado al oriente del Área de Aplicación, que alberga parcelas de

origen ejidal en situación suburbana. Esta zona es característica debido a que es conformada por granjas y solares con pocas viviendas edificadas, los cuales cuentan con servicios urbanos limitados, es decir cuentan con energía eléctrica y acceso vial en terracería, sin embargo el servicio de agua potable y drenaje sanitario no está generalizado, con respecto a las vialidades sólo la calle Valle del Rosario que da acceso al relleno sanitario se encuentra pavimentada, no existen equipamientos urbanos como escuelas o parques ni comercios de abarrotes o de abasto local.

Es importante hacer mención que fuera del Área de Estudio, en sus límites norte y sur, se cuenta con áreas de preservación ecológica y área natural con valor ambiental, las cuales dan un perfil característico a la zona comprendida entre la Sierra de Nombre de Dios y el cauce del Río Chuvíscar.

3. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

EL PDU 2040 norma que el uso de los predios en cuestión es de vivienda con una densidad hasta 45 viviendas por hectárea. También los caracteriza como Condicionado Pluvial, lo que condiciona a realizar los estudios y la infraestructura resultante para mitigar riesgos hidrológicos de conformidad con lo establecido en el propio PDU 2040.

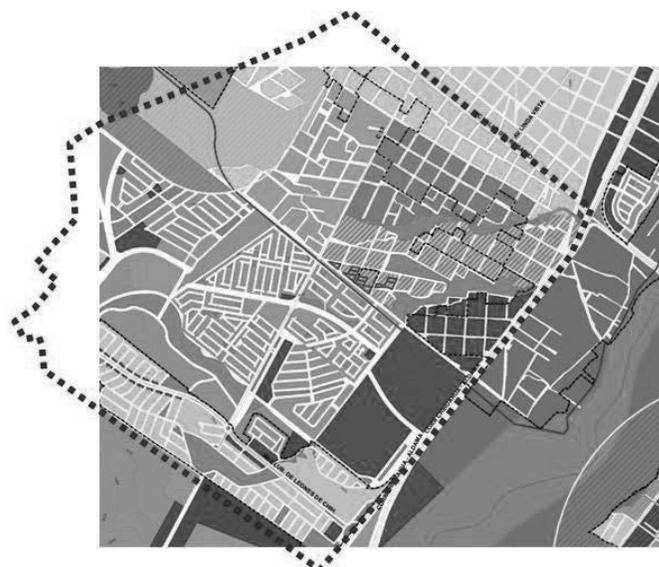


Fig. 19 Zonificación Secundaria PDU 2040.³⁰

²⁹ Fuente: Elaboración propia en base a PDU 2040

³⁰ Fuente: Elaboración propia con datos PDU 2040

C. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO

1. VALORES DEL SUELO

El valor del suelo por manzana dentro del área de estudio es variable de acuerdo al grado de consolidación y enfoque socioeconómico de los sectores analizados. La zona de Valle de Chihuahua representa rangos de valor que oscilan entre los \$30.00y los \$500.00 detectándose que los valores del suelo más altos se ubican en colindancia con la carretera a Aldama.

Las zonas habitacionales ubicadas al sur de los predios sujetos a modificación de uso se enfocan a vivienda unifamiliar con valores de suelo que varían de entre \$250 y \$1,000.00.

2. ANALISIS POBLACIONAL

La distribución demográfica muestra que el 21.7% de la población total del Estado se ubica en el Municipio de Chihuahua, a su vez el 97.2% de la población municipal se asienta en la ciudad.

Para el análisis poblacional del sitio se obtuvo información de 5 colonias y fraccionamientos actualmente consolidados ubicados dentro del área de estudio las cuales son las siguientes:

COLONIAS ANALIZADAS
COLINAS DEL LEÓN
VALLE DE CHIHUAHUA (FRACCIÓN)
PASEO DE LOS LEONES ETAPAS I A VII
RESIDENCIAL EL LEÓN
ROMANZZA

Fig. 20 Colonias y fraccionamientos en el Área de Estudio.³¹

De acuerdo a los datos del último Censo de Población 2010, la población total en la zona de estudio se estimaba en 4,072 habitantes a dicho año lo cual representa un grado muy bajo de habitabilidad pero que representan un alto potencial a futuro en la medida que se consoliden los usos habitacionales prevalecientes, el corredor comercial de la carretera a Aldama y los usos comerciales y de equipamiento necesarios para la alta expectativa poblacional de la zona. Sus rangos de edad son los siguientes:

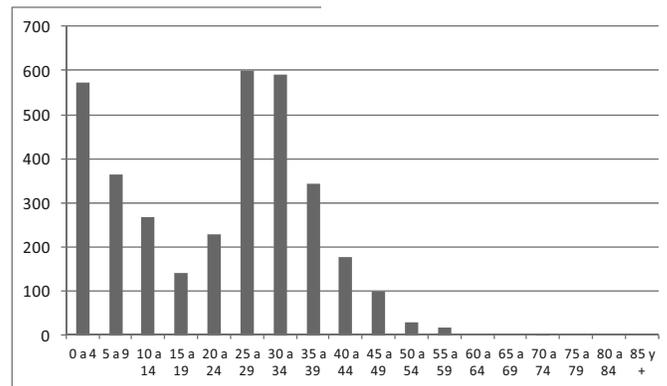


Fig. 21 Rangos de edad de la población habitante en el Área de Estudio .³²

La composición poblacional indica que se trata de un sector habitado por familias jóvenes con un promedio de edad mayoritario para los padres de entre 25 y 35 años de edad con hijos pequeños donde la distribución entre hombres y mujeres es equitativa y similar al promedio de la ciudad. Dicha población es en su mayoría empleada, cuenta con prestaciones de seguridad social y de salud y tiene escolaridad aún más alta que el nivel promedio de la ciudad.

Con respecto a la salud, el 91.9% de la población es derechohabiente a algún tipo de prestación lo cual es un índice mucho más alto que el promedio de la ciudad (81.1%). A continuación se define el tipo de derechohabencia de la población cubierta:

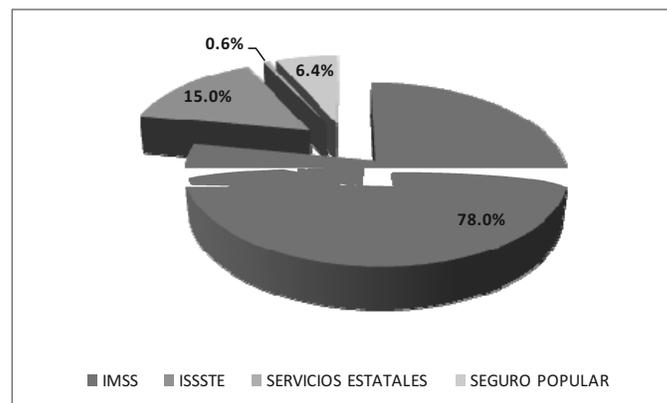


Fig. 22 Derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.³³

El censo del INEGI menciona que al 2010 existen 2,536 viviendas consolidadas de las cuales únicamente se encuentran habitadas el 50.6% lo cual representa un índice

³¹ Fuente: Elaboración propia

³² Fuente: Elaboración propia en base a INEGI 2010

³³ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI 2010

muy bajo, sin embargo este fenómeno puede justificarse debido a la rápida ocupación de las viviendas una vez ejercidos los créditos por derechohabiente.

A continuación se señalan las principales características socioeconómicas de la población habitante:

DATOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA	CANTIDAD	UNIDAD
POBLACIÓN TOTAL	4,072	HABITANTES
PORCENTAJE DE POBLACIÓN MASCULINA	49.6%	
PORCENTAJE DE POBLACIÓN FEMENINA	50.4%	
GRADO PROMEDIO DE ESCOLARIDAD	12.04	GRADOS
VIVIENDAS TOTALES	2,536	VIVIENDAS
PORCENTAJE DE VIVIENDAS HABITADAS	50.6%	
PROMEDIO DE OCUPANTES POR VIVIENDA	2.76	HABITANTES
PROMEDIO DE OCUPANTES POR CUARTO	0.58	HABITANTES
TOTAL DE HOGARES	1,233	HOGARES
PORCENTAJE DE HOGARES CON JEFATURA FEMENIN.	10.6%	
DENSIDAD POBLACIONAL	91.71	HAB / HA
DENSIDAD DE VIVIENDA	44.25	VIV / HA

Fig. 23 Indicadores socioeconómicos del Área de Estudio.³⁴

3. ANALISIS DE ACTIVIDADES

El Municipio de Chihuahua se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada principalmente por la industria, particularmente la Industria Maquiladora de Exportación y un conjunto de empresas industriales nacionales; así como por el sector comercio y servicios, el cual en los últimos 10 años ha cobrado más importancia.

La suma de esfuerzos públicos y privados han logrado que el municipio adquiera una vocación económica bien definida; a la fecha los principales sectores económicos del Municipio son el automotriz y auto partes, electrónica y telecomunicaciones, metalmecánica, aeroespacial, comercio y servicios.

Así mismo se ha perfilado al Municipio hacia el alcance de sectores económicos potenciales como son: los Centros de diseño, Centros de Investigación, Desarrollo de Servicios de Exportación (Call Centers), Software, Medicina, Entretenimiento, Educación Superior y Atención a Corporativos.

Algunos de los factores que han hecho del Municipio un destino atractivo para las inversiones han sido: la cercanía con Estados Unidos, una fuerte actividad industrial y altas

expectativas para la consolidación de servicios asociados a las actividades económicas.

En el área de estudio, la población económicamente activa representa un 47.4% de la población total en el área. Un 97.7% de la PEA se encuentra ocupada lo cual conlleva una alta demanda de servicios que actualmente no es satisfecha por las condiciones y el grado de consolidación de los equipamientos, comercios y servicios existentes.

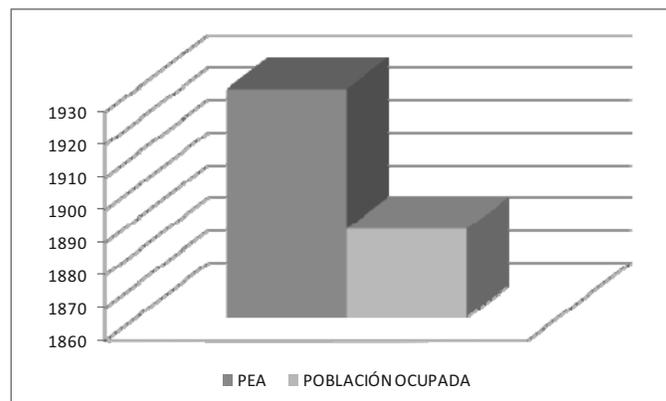


Fig. 24 Población Económicamente Activa y Población Ocupada en el Área de Estudio.³⁵

De la PEA se aprecia que, considerando el género de la población, existe un buen nivel de poder adquisitivo por hogar ya que se observa que hombres y mujeres trabajan y mantienen el hogar.

El área de estudio está fuertemente influenciada por el corredor de la carretera Chihuahua – Aldama considerado como un polo integrador del desarrollo de la zona norponiente de la ciudad, mismo que ha generado el establecimiento de comercio de tipo regional, sin embargo debido a la dispersión urbana propia del origen ejidal de las parcelas de Tabalaopa, principalmente las ubicadas al costado norte de la carretera, y hasta hace unos años la baja consolidación urbana no ha sido atractiva para negocios de carácter local sino a partir de la construcción en los tiempos recientes de unidades de vivienda, siendo el Instituto de la Vivienda del Estado su promotor original, esfuerzo retomado por desarrolladores particulares.

Es a partir de la construcción de estas reservas habitacionales que comienza a existir la necesidad de comercio local que ha comenzado a ser atractiva a cadenas

³⁴ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI 2010

³⁵ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI 2010

comerciales de tiendas de conveniencia, sin embargo es inminente la necesidad de reservas comerciales que puedan albergar tanto comercio local como barrial o distrital de acuerdo a su accesibilidad y que conformen una estructura urbana de convivencia y servicio con las zonas habitacionales servidas.

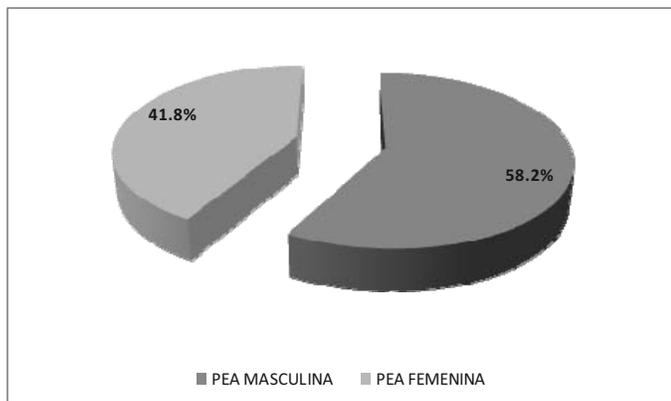


Fig. 25 PEA masculina y femenina en el Área de Estudio.³⁶

D. ANALISIS DE MEDIO NATURAL

1. CLIMA

El área de estudio se ubica dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1KW, que se interpreta como clima seco templado con verano cálido e invierno fresco, temperatura media anual entre 12° y 18°C, con régimen de lluvias en verano, y régimen de lluvias invernales entre 5 y 10.2 % con respecto al total anual.

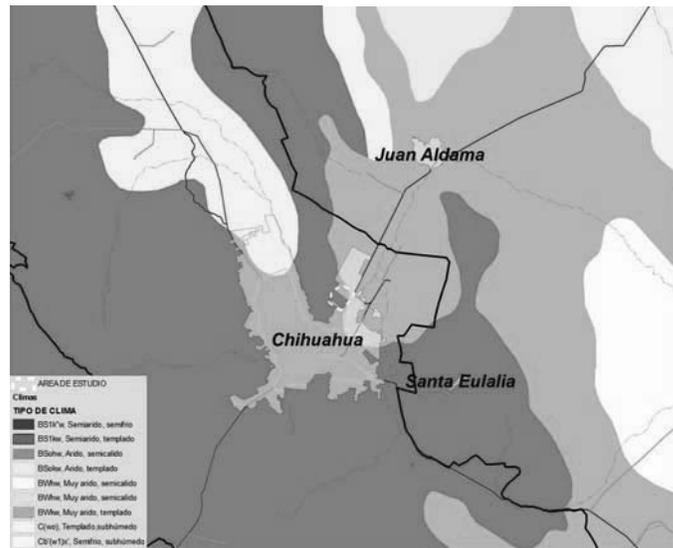


Fig. 26 Clima.³⁷

2. TOPOGRAFÍA Y OROGRAFÍA

Las características topográficas del entorno al área de estudio son muy contrastadas, varían desde las pendientes superiores al 30% producto del sistema montañoso de la Sierra de Nombre de Dios hasta el valle denominado Chihuahua-Aldama con pendientes mínimas del 1 ó 2 %, este descenso abrupto en la sierra y luego paulatino en el valle es dado en sentido poniente oriente y conduce los escurrimientos hacia el Río Chuvíscar mediante un denso entramado de escurrimientos menores producto de la estructura laminar del valle.

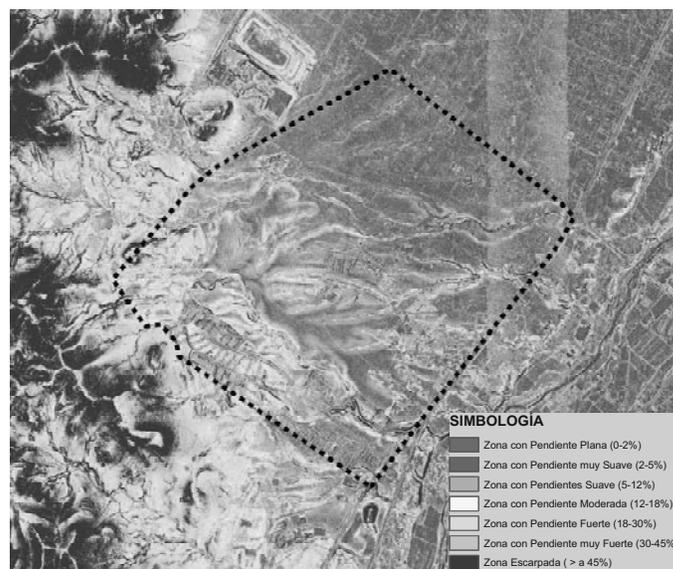


Fig. 27 Pendientes topográficas de terreno.³⁸

³⁶ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI 2010

³⁷ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI

El área de estudio tiene una elevación máxima de 1,490 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,375 metros sobre el nivel del mar. Para el área de aplicación la elevación media ronda los 1,405 metros sobre el nivel del mar.

El tipo de suelo según información INEGI es de textura gruesa, con suelo principal Regosol, que puede definirse como la capa de material suelto superficial, el cual sustenta cualquier tipo de vegetación dependiendo del clima.

El suelo secundario es Xerosol definido en el catálogo como suelo que generalmente se localiza en las zonas áridas y semiáridas del Centro y Norte de México. Su vegetación natural es de matorrales y pastizales. Se caracteriza por tener una capa superficial de color claro y muy pobre en humus. Debajo de ella puede haber un subsuelo rico en arcillas, o bien muy semejante a la capa superficial.

Muchas veces presentan a cierta profundidad manchas, polvo o aglomeraciones de cal, y cristales de yeso, o caliche, de mayor o menor dureza. A veces son salinos. Su utilización agrícola está restringida, es insegura y de bajos rendimientos. El uso pecuario es importante en ellos, con rendimientos variables en función de la vegetación.

Los Xerosoles son suelos con baja susceptibilidad a la erosión, salvo cuando están en pendientes y sobre caliche o tepetate, en donde sí presentan este problema.

Por su ubicación cerca de las laderas de inicio del sistema montañoso existen fallas geológicas y quiebres rocosos en las inmediaciones, principalmente en las zonas norte y poniente. Esta misma circunstancia de ladera propicia la formación de una topografía ondulante, la cual implica la abundancia de cauces de pequeños escurrimientos, los cuales se unen aguas abajo siendo entonces mayores las condiciones de erosión del suelo a su paso.

Las terrazas de las planicies presentan una granulometría decreciente, principalmente boleos, gravas, arenas, hasta materiales finos como arcillas y limos de composición volcánica y calcárea, por lo general sin cohesión y constituyen espesores considerables, en la sierra se formaron abanicos aluviales de edad del cuaternario, rocas originadas por erosión ocasionada principalmente por el

agua y en menor grado por el viento, acumulándose en las partes bajas y en el piamonte de esta.

3. VEGETACIÓN

La vegetación típica en los terrenos no urbanizados es representada primordialmente por pastizales naturales propios del clima, matorrales y gatuños con presencia en algunos lugares de huizaches.

Se identifican cuatro zonas fisiográficas como: Sierra, planicie, tierras agrícolas y vegetación ribereña. En la sierra hasta el pie de montaña, desde el Cerro Coronel y en parte del Ejido Tabalaopa predomina el pastizal natural (Pn), junto con matorral subinerme (Ms), gobernadora, pastizal natural y matorral subinerme. Cerca de ahí, en la zona del relleno sanitario fuera del polígono de estudio; se ven algunas pequeñas áreas sin vegetación, solo a orillas del río Chuvíscar se encuentran algunos tipos de vegetación de galería (Vg); el sauce llorón, el álamo, el sicomoro.

4. HIDROLOGÍA

Actualmente, el tema del agua reviste gran importancia por su escasez, degradación y riesgo que representan las avenidas de ríos, deslaves e inundaciones ocasionadas por lluvias intensas, lo que implica un asunto estratégico para las políticas de los gobiernos y para la administración pública y social del territorio.

Una de las consideraciones planteadas por el PDU con respecto a las características particulares de la zona donde se emplaza el Área de Estudio es la del uso de suelo Condicionado Pluvial, el cual es decretado sobre Zonas con presencia de riesgos hidrológicos la cual queda condicionada a realizar los estudios y la infraestructura resultantes para mitigar dicha condición de acuerdo al proyecto ejecutivo de drenaje pluvial autorizado por la Comisión Nacional de Agua en el caso de ser afectados cauces catalogados por la misma Comisión.

En este sentido y dada la necesidad de garantizar el impacto de los escurrimientos hidrológicos sobre el territorio, es de vital importancia conocer las dimensiones y los destinos de los caudales del recurso natural.

Para fines del diagnóstico del presente instrumento se tomarán dos escenarios de comportamiento de los cauces en la zona. El primero de éstos es dado por las condiciones

³⁸ Fuente: Elaboración propia

naturales originales de la zona, es decir el estado supuesto inalterado, y el segundo es el estado actual de dichos cauces una vez modificadas sus trayectorias por motivo de la construcción de fraccionamientos, el diseño de calles canal y el encauzamiento artificial en donde se haya dado.

Si bien el segundo de estos enfoques es el que representa las condiciones y volúmenes reales, se puede hacer una recreación del estado original con sustento en el entendimiento del rol que juegan algunos cauces en zonas donde anteriormente se contaba con una mayor afluencia de escurrimientos y que actualmente poseen un servicio menor.



Fig. 28 Canalización de escurrimientos en la zona.³⁹

En el aspecto hidrogeológico se localiza en el acuífero Tabalaopa-Aldama, de tipo libre conformado por la saturación de estratos de gravas, arenas y arcillas que sobreyacen a rocas calcáreas y volcánicas fracturadas. Este acuífero es explotado para abastecer de agua potable a la ciudad de Chihuahua y localidades rurales asentadas en los mismos, el agua subterránea también es utilizada para uso agrícola y pecuario de la región.

La zona se encuentra dentro de la Región Hidrológica 24 con nombre Bravo Conchos, Cuenca R. Conchos – P. El Granero (K), Subcuenca R. Chuvíscar (c).

El área de estudio contiene 3 cuencas hidrológicas interiores que se prolongan aguas arriba en dirección a la sierra de Nombre de Dios, las cuales vierten directamente al Río Chuvíscar. (Fig. 31)

a) Cuenca Interior A

abarca una extensión de 3.23 km², su caudal principal tiene una longitud de 4,254 metros, esta cuenca recoge la mayoría de los escurrimientos provenientes de los fraccionamientos del área Poniente, en algunos de sus tramos se encuentran construidos canales de concreto de forma trapezoidal, en otros tramos el encauce se da de manera natural con terraplenes y taludes suaves como es el caso de su ramificación oeste, aunque aguas abajo, tanto su trayectoria como encauzamiento permanece inalterado, salvo el puente que soluciona el cruce con la carretera Chihuahua-Aldama y los terraplenes que solucionan su correcta evacuación.

b) Cuenca Interior B

Es la menor de ellas con una extensión de 1.42 km², una longitud de 2953 metros, una elevación máxima de 1440 msnm y elevación mínima de 1380 msnm, es ella la que alberga en su cumbre norte el Área de Aplicación del presente Programa. Esta cuenca es la que cuenta con mayores modificaciones al cauce natural de escurrimientos por la construcción de los fraccionamientos al inicio de sus trayectorias, situación que favorece a los predios aledaños al Área de Aplicación en particular a los predios ubicados al poniente reduciendo los escurrimientos procedentes de aguas arriba, debido a que uno de sus tres afluentes (con trayectoria al norte del Área de Aplicación) recibe ahora la parte del gasto correspondiente al área de inicio del afluente intermedio producto de un rencauzamiento por la calle Libia, mientras que el afluente sur permanece inalterado en cuanto a su volumen de captación y sus modificaciones se limitan a una alcantarilla para salvar el acceso a los fraccionamientos y un rencauzamiento sin revestir de aproximadamente 180 metros de longitud.



³⁹ Fuente: Fotografía propia

Fig. 29 Calle-Canal Libia.⁴⁰

En el caso particular del Área de Aplicación, su situación de cumbrera le confiere la cualidad de no contener escurrimientos ajenos a los que se generan a su interior por lo que no requiere la construcción de elementos de ingeniería pluvial extraordinarios, estos escurrimientos pueden ser manejados con seguridad sobre la vialidad que les da acceso.

Lo anterior es apoyado por el oficio No. S.I.S. 430/2013 fechado el 14 de Noviembre de 2012, donde la Dirección de Obras Públicas Municipales, por medio de la Oficina de Limpieza de Cauces de Arroyos, donde consta se efectuó un dictamen sobre la situación que prevalece en los márgenes, restricciones y cauces de arroyos, en particular sobre el terreno ubicado en el lote No. 6 Manzana No. 100 de la zona de asentamientos humanos con dirección calle priv. Ejido Piedritas Col. Valle de Chihuahua, de esta Ciudad (identificado en este estudio de planeación como la parcela número 10). Mismo que asienta:

“Encontrando que actualmente el arroyo indicado en el catastral ya no existe como tal por la construcción del fraccionamiento aledaño que ha modificado el cauce, solo se observa un escurrimiento que empieza en esta zona.

Por lo anterior la restricción por zona federal del arroyo, ya no se aplica para este terreno.”

Coincidiendo la parcela en mención como la inferior en cotas de nivel en referencia de las parcelas en estudio.

Al ser esta cuenca de mayor interés para este estudio y pese a no ser necesario un proyecto de canalización en el Área de Aplicación, se ingresaron sus datos generales en el Simulador de Flujos de Agua de Cuencas Hidrográficas del INEGI para dimensionar sus captaciones y volúmenes de gasto, los cuales serán consideraciones que a futuro se deben hacer para el diseño y construcción de los encauzamientos que den seguridad a la evacuación en la concentración de los ramales interiores, en particular los afluentes norte y sur; y su trayectoria hasta su destino en el Río Chuvíscar.

Según esta simulación arroja los siguientes datos:

Cuenca perteneciente	RH24Kc
Identificador propio	Interior B
Elevación máxima	1440 m
Elevación media	1410 m
Elevación mínima	1380 m
Longitud	2953 m
Pendiente Media	2.03%
Tiempo de concentración	30.40 minutos
Área drenada	1.42 km ²
Periodo de retorno	20 años
Coefficiente de escurrimiento	30%
Intensidad de la lluvia	14.87 cm/h
Caudal	17.59 m ³ /s

Fig. 30 Datos de cuenca.⁴¹

Para lo anterior se tomó un criterio de diseño de 20 años en periodo de retorno y un coeficiente de escurrimiento del 30% el cual es recomendado por la referencia técnica como aplicable a zonas de Pastizales con una pendiente entre 0 y 5 %, con textura de suelo mediana que es la que prevalece actualmente en la zona. Cabe hacer mención que una vez se urbanice una mayor superficie las condiciones del cálculo pueden variar.

Del cálculo realizado se obtiene un caudal de 17.59 m³ por segundo, el cual deberá ser contenido por la infraestructura suficiente por medio de encauzamiento natural, terraplenes, contención por gaviones o bien canales de piedra, concreto reforzado u otro según sea la intención de sus promotores. De acuerdo a lo anterior y tomando como referencia los canales de concreto observados en la zona se obtienen más adelante las dimensiones necesarias para su ejecución.

Una vez determinado el material de construcción, en este caso concreto la máxima velocidad de evacuación permitida por Suárez de castro (1978) es de 4.5 a 6 metros por segundo.

Por lo cual el cociente resultante entre 17.59 m³/s sobre 4.5 m/s es de 3.91m², siendo esta el área mínima de sección del canal. De tal forma que un vaso de 2.40m de base y 1.70 metros de altura será la dimensión mínima necesaria para su evacuación.

⁴⁰ Fuente: Fotografía propia

⁴¹ Fuente: Elaboración propia, con apoyo del Simulador de flujos de agua de cuencas hidrográficas del INEGI.

Esta dimensión es considerablemente inferior a las observadas en la zona aun cuando las construidas se encuentran en los tramos superiores e intermedios de sus cuencas y sus futuras secciones aguas abajo deberán crecer para captar el agua de esas nuevas áreas.

Es importante hacer mención a que el diseño de canalizaciones conlleva variables que determinan su forma y dimensión, el material de que se construyen también es un factor determinante puesto que con superficies regulares se puede evacuar mayor volumen de líquido por segundo. En todo momento se deben de considerar los márgenes de referencia en el diseño y su normatividad para solventar lluvias extraordinarias, desgaste de las paredes o asolvamientos. Esto es previsto por la reglamentación de desarrollos urbanos o fraccionamientos con escurrimientos mayores a encauzar en su interior, para los cuales es requerido el desarrollo del Proyecto Ejecutivo con los cálculos precisos y las consideraciones pertinentes para su autorización.

c) Cuenca Interior C

Es la mayor de las cuencas dentro del Área de Estudio, su superficie es de 4.65 km² y su longitud de 5,960 metros hasta su desembocadura en el Río Chuvíscar. Está intervenida en una porción al norte de los fraccionamientos habitacionales y su trayectoria posterior es de forma natural sobre los predios del Ejido Tabalaopa, los cuales respetan sus cauces en su traza. El cruce de su caudal con la carretera Chihuahua-Aldama es muy cercano al entronque con la Avenida Fuerza Aérea, para lo cual se ha previsto el sistema de alcantarillas de evacuación.

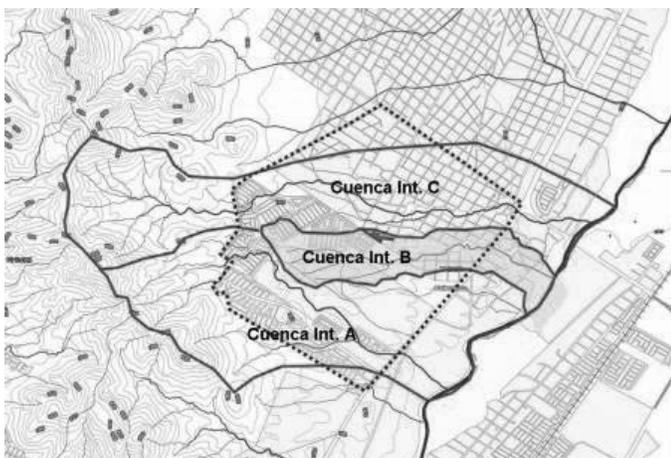


Fig. 31 Cuenas Hidrológicas Interiores⁴²

E. ANALISIS DE MEDIO FISICO

1. VIVIENDA

Como se mencionó anteriormente, los datos de viviendas en el área de estudio levantadas en el Censo 2010 del INEGI ascienden a 2,536 viviendas en los desarrollos de granjas de Valle de Chihuahua, Colinas del León, Residencial el León, Romanzza y Paseo de los Leones en varias etapas.

Dichas viviendas y los desarrollos aprobados posteriores al año 2010 representan un parque total de 6,683 viviendas en la zona principalmente enfocadas a un nivel socioeconómico medio, todas ellas con condición de vivienda nueva, rezagando en este proceso al área de granjas suburbanas al oriente del Área de Aplicación, las cuales se han mantenido en sus características de falta de consolidación.

Lo anterior queda claro al observar los datos del Censo INEGI 2010 que suman 2,466 viviendas en el área de fraccionamientos con una ocupación de 50.6%, (fenómeno normal el lapso de ejercicio de créditos de derechohabencia), en contraste a 70 viviendas totales en el área de granjas, de las cuales solo 15 son consideradas viviendas particulares habitadas, es decir una ocupación del 21%. Estos datos expresados en densidad habitacional permiten determinar una densidad de 0.31 viviendas por hectárea en la zona de granjas (Fracción Ejido Tabalaopa), 9.92 viviendas por hectárea en los desarrollos habitacionales al 2010 y una densidad proyectada de 26.62 viviendas por hectárea con el parque de lotes habitacionales actual en la misma zona. Cifras que en total arrojan una densidad promedio de 14.02 viviendas por hectárea.

A continuación se muestran los desarrollos de fraccionamientos habitacionales y colonias ubicados en la zona, su superficie ocupada en hectáreas, viviendas aprobadas y densidad habitacional resultante:

⁴² Fuente: Elaboración propia

COLONIA	SUPERFICIE	VIVIENDAS	DENSIDAD
FRACCIÓN EJIDO TABALAOPA	228.32	70	0.31
COLINAS EL LEÓN	3.69	159	43.06
RESIDENCIAL EL LEÓN	77.47	1,279	16.51
PASEO DE LOS LEONES	60.40	2,323	38.46
PRADERAS DEL LEÓN	37.37	169	4.52
ROMANZZA	65.63	2,526	38.49
BRISAS DEL LEÓN	3.84	157	40.84
TOTAL FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES	248.41	6,613	26.62
TOTAL ÁREA DE ESTUDIO	476.73	6,683	14.02

NOTA: LOS DATOS DE SUPERFICIE SE EXPRESAN EN HECTÁREAS (HAS)

LOS DATOS DE DENSIDAD SE EXPRESAN EN VIVIENDAS POR HECTÁREA (VIV/HA)

Fig. 32 Datos de Viviendas y Densidad por colonias⁴³

De acuerdo a régimen de propiedad y condiciones de urbanización, se aprecia que la zona de vivienda ubicada en Granjas de Chihuahua tendrá una consolidación gradual a pesar de que cuenta con usos asignados para vivienda en alta densidad. La zona de El León ubicada al sur presenta una dinámica mucho más intensa en cuanto a consolidación en régimen de fraccionamiento.



Fig. 33 Tipología de vivienda en la zona.⁴⁴

La superficie neta ocupada por desarrollos incluida la zona de granjas suma 476 Has donde prevalece el uso de vivienda. Sin embargo ajeno a la zona de granjas existen 18.8 Has de superficie con uso de suelo habitacional asignado que aún no han sido desarrolladas que representan 753 viviendas adicionales por lo que independientemente del proceso de consolidación de la zona de granjas que será a muy largo plazo, la zonificación susceptible a desarrollo de vivienda por asignación de uso se encuentra ocupada a un 96%. Dicha condición ratifica la necesidad de conformar usos complementarios a la vivienda en una zona que será densamente ocupada a futuro.

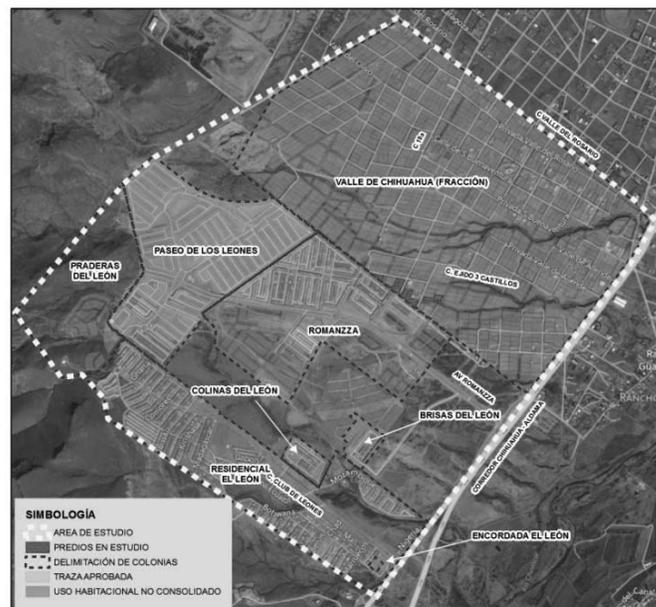


Fig. 34 Consolidación de vivienda en el Área de Estudio.⁴⁵

2. COMERCIO Y SERVICIOS

En lo referente a comercio y servicios en la zona existen dos diferentes necesidades y oferta de suelo destinado para tal fin, la primera es el comercio local de abasto y servicios destinados a cubrir la demanda de las áreas de vivienda dentro del lugar y la segunda son las reservas para comercio regional producto de la inercia propia de la Carretera Chihuahua – Aldama, cuyas necesidades e implantación favorecen comercios y servicios de mayor escala con un nivel de servicio regional.

Para el comercio y servicio local existen pequeñas áreas diseminadas destinadas para su implantación, algunas ya ocupadas por tiendas de conveniencia y otros comercios, para ello en lo general se respeta la zonificación establecida del Plan de Desarrollo Urbano encontrándose actualmente nulas modificaciones formales de uso de suelo de vivienda a comercio.

⁴³ Fuente: Elaboración propia

⁴⁴ Fuente: Fotografía propia

⁴⁵ Fuente: Elaboración propia



Fig. 35 Tipología de comercio en la zona.⁴⁶

Dicha condición ha generado que la ubicación del comercio institucional sea ordenada y acorde a las condiciones de flujo y accesibilidad de la población. Sin embargo, la gama de comercio en la zona es limitada y los usuarios en mayor medida tienen necesidad de realizar largos traslados para resolver sus compras aún de productos básicos.

Como referencia, los lineamientos en materia de equipamiento, infraestructura y movilidad planteados por la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano federal, en lo respectivo a los requisitos que se deben cumplir por desarrollos habitacionales financiadas con recursos federales implican que para la dotación de comercio y abasto se debe considerar:

Comercio a nivel barrial: En desarrollos habitacionales con más de 250 habitantes se destinarán 0.13 m² por habitante para comercio básico, esta actividad podrá desarrollarse en la planta baja de las edificaciones destinadas a vivienda, con el objetivo de que la población no tendrá que recorrer más de 300 m. para llegar a una tienda de abarrotes. No tendrá que cumplir con este requisito la vivienda que se ubique a menos de 300 m. de un mercado público o de una tienda de autoservicio.

En lo referente a un Radio de 700m. y a partir de 6,000 habitantes se dispondrá de un área para construir un mercado público. El número mínimo de locales se determinará considerando un local por cada 121 habitantes y la superficie mínima del terreno se determinará a razón de

0.25 m² por habitante. El mercado público se podrá sustituir por una tienda de autoservicio de capacidad equivalente.

Además es importante mencionar que el impulso de los usos mixtos ha sido acompañado por una política de mayor otorgamiento de puntos para subsidios en los créditos federales dentro de las opciones de sustentabilidad en conjuntos habitacionales a aquellos desarrollos que contemplen al menos un 20% de su área vendible a comercio y servicios

De acuerdo a la suma de la superficie del área de estudio, la cual es de 544.57 Has; un total de 311.51 Has., se encuentra en situación de superficie vendible (usos de vivienda, comercio y servicios, usos mixtos, etc.), y tomándose en cuenta la relación antes mencionada, se requieren 9.34 Has., de superficie para usos comerciales, los planes maestros y fraccionamientos aprobados consolidarán una superficie de 6.61 Has., por lo tanto se determina que hay un déficit a cubrir.

Los servicios tales como oficinas, despachos, etc., tienen nula presencia en la zona.

Con respecto al comercio regional se aprecia un desarrollo escaso en las reservas ubicadas sobre el Corredor Chihuahua-Aldama, mismas que se concentran en grandes predios formando un núcleo que se espera consolide progresivamente conforme se vaya impulsando el desarrollo regional sobre el corredor y la zona conurbada, el cual servirá a zonas más lejanas, por su accesibilidad directa sobre la carretera.

3. EQUIPAMIENTO

De acuerdo al análisis del área de estudio, la presencia de equipamiento público de servicio a la población en la zona es escasa principalmente por el grado de consolidación al ser consideradas colonias nuevas. Se detectaron 4 equipamientos en la zona los cuales han surgido en últimas fechas:

Los dos primeros son una escuela de nivel preescolar y otra de nivel primaria sobre la Av. Romanza que cuenta actualmente con instalaciones básicas completas y dan servicio de cercanía a las zonas habitacionales con cobertura a su entorno urbano inmediato.

⁴⁶ Fuente: Fotografía propia

Fig. 36 Escuela Primaria existente.⁴⁷

Los otros dos son la UTECH Sur y la Escuela Normal Superior del Estado, que por su carácter y rango de población objetivo, no representa una cobertura directa hacia el área de estudio, siendo ésta de cobertura de interés para la ciudad y la región en general.

Fig. 37 Escuela Normal Superior.⁴⁸

En las cercanías se encuentra el Centro de Comunicación, Cómputo, Control y Comando (C4), y el Centro de Control y Confianza (C3) de la Fiscalía General del Estado, que por su carácter de centros de seguridad se encuentran restringidos a la permeabilidad urbana, el mayor impacto es el de su acceso vial desde la carretera.

Las áreas verdes existentes son de pequeña y mediana dimensión y se encuentran pulverizadas en toda la zona que comprende los desarrollos de El León. Al norte en la zona de granjas del Valle de Chihuahua son inexistentes.

Dichas áreas se encuentran equipadas con juegos infantiles, áreas deportivas sin embargo no cuentan con áreas comunitarias destinadas a la realización de actividades vecinales. Su grado de consolidación es aceptable.

Un análisis de los requerimientos de equipamiento urbano puede hacerse en base a las 248.41 hectáreas de suelo destinado actualmente a fraccionamientos habitacionales en la zona de estudio, dejando fuera el área de granjas de la fracción del Ejido Tabalaopa cuyo requerimiento dependerá en gran medida de su ocupación y el éxito de las estrategias de densificación y usos mixtos en la zona propuestos por el PDU 2040.

En el área de fraccionamientos, tomando en cuenta una ocupación total de la oferta de suelo y con una densidad domiciliar de 3.47 habitantes por vivienda (indicador general de la Ciudad, en el Censo INEGI 2010) que supone una población total de 22,947 habitantes implica una necesidad de equipamiento de servicio al interior de estos desarrollos de 4 jardines de niños, 3 primarias, 1 secundaria, 1 caseta de policía, además de 3 hectáreas de suelo para juegos infantiles, jardines vecinales y barriales; y módulos deportivos, además de una fuerte participación para la ubicación de equipamiento de carácter distrital, urbano y regional.



⁴⁷ Fuente: Fotografía propia

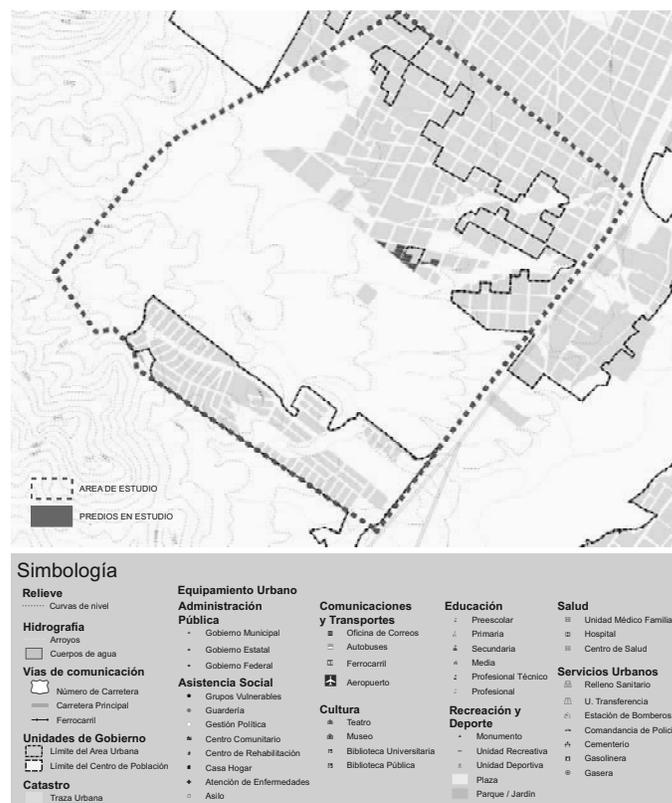
⁴⁸ Fuente: Fotografía propia

Fig. 38 Consolidación de Áreas Verdes en la zona.⁴⁹

Las vialidades cuentan con infraestructura que favorece la movilidad alternativa y la comunicación entre zonas a través de ciclovías y andadores peatonales.

Fig. 39 Andador peatonal sobre Av. Romanza.⁵⁰

A continuación se ilustra la cobertura de equipamiento urbano en la zona de estudio:

Fig. 40 Cobertura de Equipamiento Urbano en el Área de Estudio.⁵¹

4. PREDIOS BALDÍOS

La presencia de predios baldíos al interior de las ciudades es una limitante del desarrollo equilibrado pues ellos regularmente cuentan con la infraestructura suficiente para su aprovechamiento y al no ser aprovechados se favorece la dispersión de la mancha urbana, agravando sus problemas de movilidad y dotación de servicio, además de convertirse en botín de especulación financiera. En el caso del Área de Estudio al ser una zona suburbana, existen una gran cantidad de predios sin ocupar particularmente de origen ejidal, sin embargo al ser considerada reserva de crecimiento estos predios siguen su proceso natural de consolidación.

Las áreas habitacionales construidas al poniente del Área de Estudio se encuentran consolidadas y las centrales en proceso de venta y construcción, sin embargo existen reservas para desarrollos futuros las cuales se encuentran en breña. De la misma forma se encuentran las reservas comerciales de los fraccionamientos, en especial las cercanas a la carretera Chihuahua-Aldama donde su extensión es considerable.

⁴⁹ Fuente: Fotografía propia

⁵⁰ Fuente: Fotografía propia

⁵¹ Fuente: Elaboración propia en base a PDU 2040

En el área oriente es claro el estatus baldío de las parcelas del Ejido de Tabalaopa, estando ocupados solo unos de los predios, la mayoría de estos únicamente bardeados.

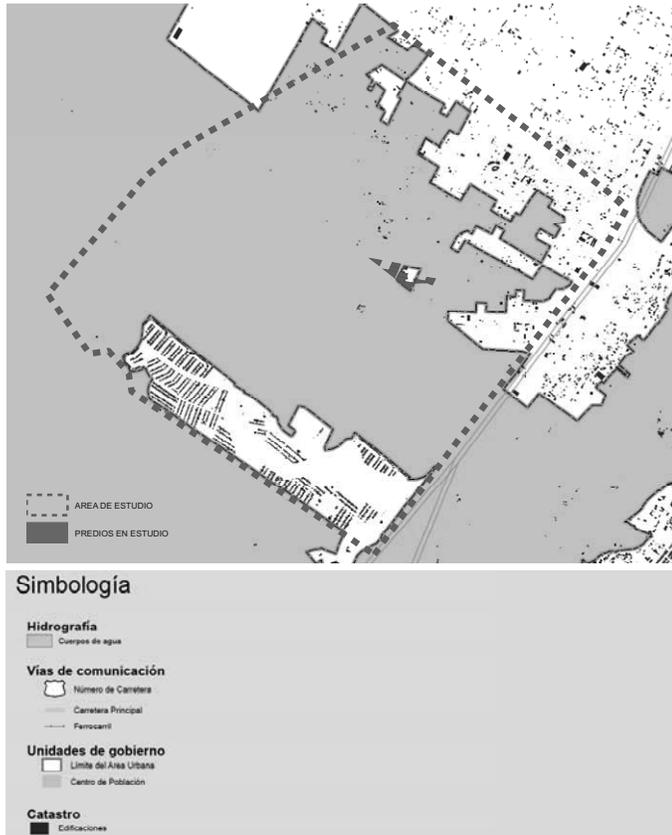


Fig. 41 Llenos y vacíos en el Área de Estudio.⁵²

5. ESTRUCTURA VIAL

La estructura vial en la zona de estudio se compone por las vialidades siguientes:

Vialidades de primer orden.



Fig. 42 Sección vial actual.⁵³

El corredor Chihuahua – Aldama es la vialidad de integración de toda la zona de estudio, los flujos vehiculares de la red

confluyen en su totalidad a dicha vía con trayectoria norte – sur.

Vialidades primarias

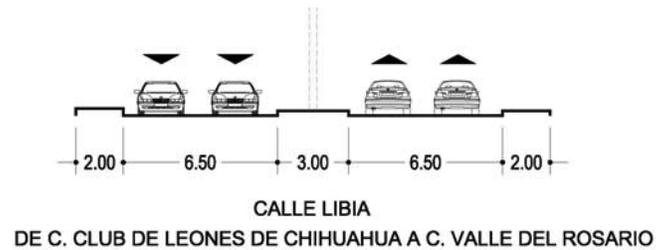


Fig. 43 Sección vial actual.⁵⁴

La Calle 19ª (Calle Libia) corre paralela al corredor Chihuahua – Aldama y conecta los desarrollos de la zona El León y Granjas de Chihuahua hacia las vialidades de salida y acceso desde la carretera

Esta vialidad servirá de acceso a los predios analizados por el presente Programa.

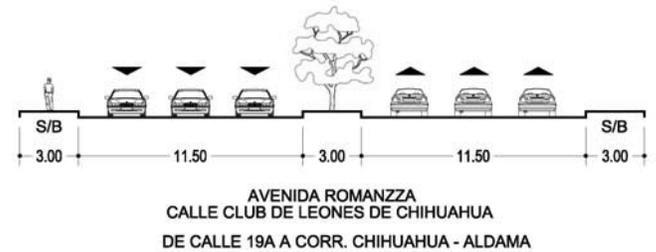


Fig. 44 Sección vial actual.⁵⁵

La calle Club de Leones tiene trayectoria este – oeste y comunica a las zonas habitacionales ubicadas al sur del área de estudio con la carretera. Vincula los flujos de la calle 19ª.

Con el paso del tiempo se ha consolidado la Av. Romanzza como una importante vía colectora adicional en sentido este – oeste con características funcionales y sección vial similares a la calle Club de Leones.

Vialidad secundaria

⁵² Fuente: Elaboración propia en base a PDU 2040

⁵³ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

⁵⁴ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

⁵⁵ Fuente: PDU 2040, IMPLAN



Fig. 45 Sección vial actual.⁵⁶

La calle Valle del Rosario tiene trayectoria este – oeste y comunica a la zona de granjas ubicada al norte del área de estudio con la carretera. Vincula los flujos de la calle 19ª.

Considerando una función óptima de la vialidad en condiciones máximas, la carretera a Aldama cuenta con una capacidad para 2,300 vehículos por hora considerando sus 3 carriles de circulación por sentido. Dicha vialidad presenta altos niveles de saturación en ciertos horarios por su condición de vialidad regional.

Debido al actual grado de consolidación de la zona, las vialidades 19ª, Club de Leones, Valle del Rosario y Romanzza cuentan con flujo libre y su capacidad no es sobrepasada en ningún momento. Adicionalmente, cuentan con capacidad suficiente para satisfacer las demandas de flujo vehicular al momento de máxima consolidación de la zona.

Por las condiciones actuales de consolidación, las vialidades que dan acceso al área de aplicación desde la Carretera Chihuahua – Aldama, son la Avenida Romanzza, la calle Valle del Rosario y la calle 15 (Calle Ejido Tres Castillos). También existe la conexión desde la calle Libia, sin embargo por el momento se encuentra limitada por una barda decorativa con bocas de tormenta, la cual se encuentra de forma temporal.



Fig. 46 Sección vial actual.⁵⁷

A continuación se ilustra la estructura vial planeada para la zona:

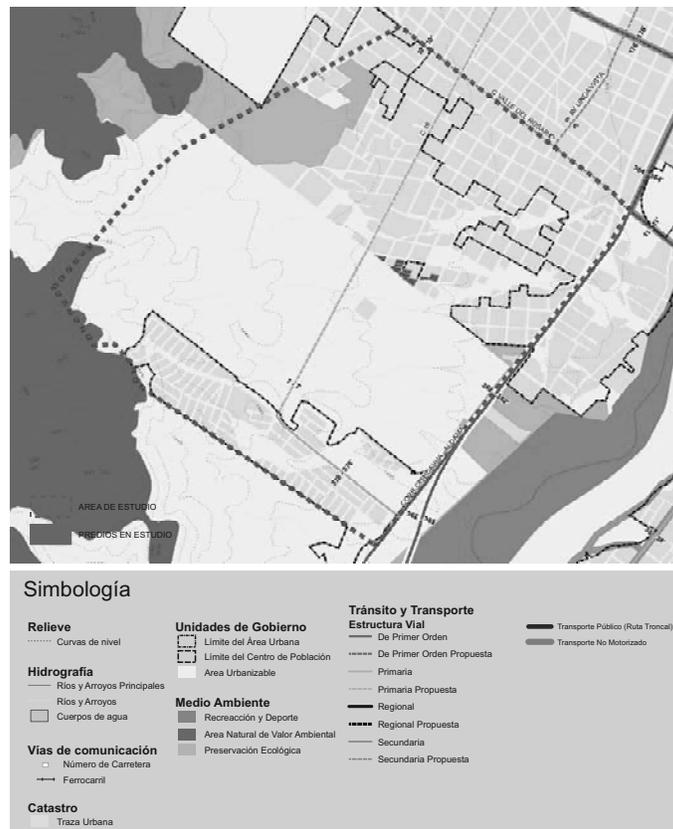


Fig. 47 Estructura vial propuesta.⁵⁸

6. TRANSPORTE PÚBLICO

La zona se encuentra cubierta en cuanto a accesibilidad de transporte público por medio de la ruta Aldama que tiene alcance regional ya que enlaza a la población de Aldama con el centro urbano de la ciudad de Chihuahua. Dicha ruta tiene trayectoria sobre la carretera a pocos cientos de metros de los predios analizados para modificación de uso de suelo.

Además por la carretera Chihuahua – Aldama transcurren la ruta Ramiro Valles Concordia con una frecuencia de 11 minutos y la Ruta Convencional 19 Colinas del Leon – C4 – Centro, cuya trayectoria se interna por la Av. Romanzza con Retorno en la Calle Libia, para posteriormente Ingresar por la Calle Club de Leones de Chihuahua y tras retornar dirigirse de nueva cuenta al centro de la Ciudad por la carretera.

⁵⁶ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

⁵⁷ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

⁵⁸ Fuente: Elaboración propia en base a PDU 2040

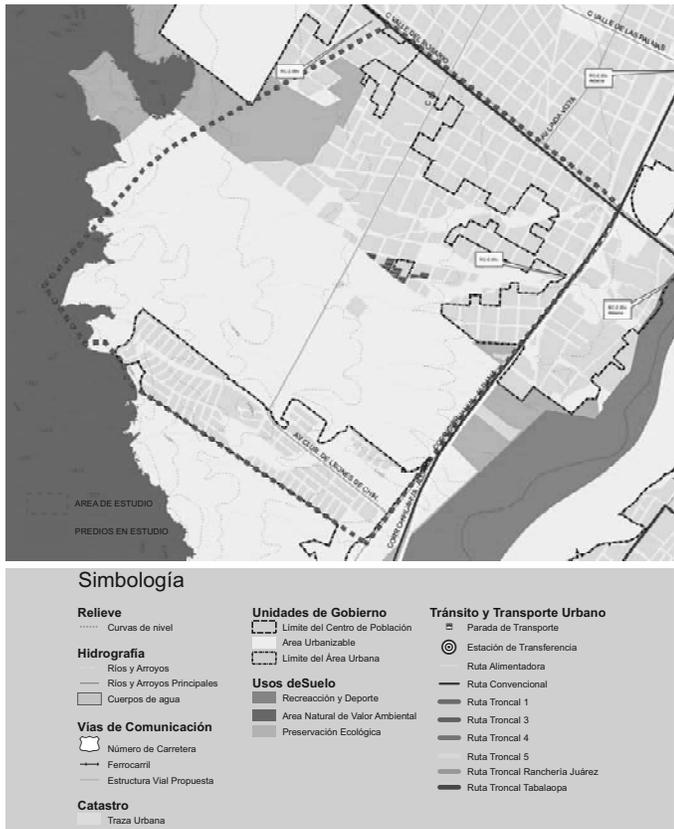


Fig. 48 Transporte público propuesto.⁵⁹

diámetros, los cuales, se encuentra alojado en las vialidades principales.

El área de Estudio cuenta con una tubería de 18", interconectada a la batería de pozos Tabalaopa-Aldama, la cual suministra agua a 3 tanques superficiales ubicados, dos en las partes altas del área de estudio (uno mixto con tanque elevado) y el tercero en las zonas céntricas cercanas al límite poniente.



Fig. 49 Tanque superficial y Tanque elevado al servicio de JMAS.⁶⁰

7. INFRAESTRUCTURA

a) Infraestructura De Agua Potable

Para el servicio de Agua Potable en general la zona Sur de la Ciudad se cuenta con una línea de 36" proveniente de la fuente denominada Puertas de Chihuahua para abastecer al Tanque Cerro Grande de capacidad 5,000 m³ con una estación denominada Rebombero Cerro Grande; éste tanque cuenta también con una segunda opción de abastecimiento la cual se da por segunda línea de la misma capacidad proveniente a la fuente de abastecimiento El Sauz (las 2 líneas se ubican sobre el eje del Periférico Francisco R. Almada). Del Tanque Cerro Grande sale una línea de 24" la cual corre sobre el Periférico Francisco R. Almada y va disminuyendo en ramales de menor capacidad hacia el interior de las zonas habitables con diámetros de 12", 8", 6", 2", etc. de acuerdo a los requerimientos establecidos.

Las áreas urbanizadas y consolidadas de la Ciudad cuentan con su sistema de circuitos de distribución, de diferentes

Existen dos instalaciones de rebombero que suministran los tanques denominados El León y El León 1 ubicados al centro y sur del fraccionamiento del mismo nombre.

Para los proyectos futuros la JMAS, es la responsable de dictar las líneas generales para el diseño y construcción de la infraestructura necesaria, así como la contribución particular por desarrollo.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2010 el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.5 por ciento. Sin embargo es importante destacar que en la zona de granjas en la fracción del Ejido Tabalaopa dentro del Área de Estudio, esta infraestructura al igual que el drenaje sanitario se encuentra limitada y en muchos casos el servicio para las construcciones instaladas en tal zona es suministrado por medios alternativos a la tubería y descarga domiciliaria (pipas, pozos, fosas sépticas, etc.).

⁵⁹ Fuente: Elaboración propia en base a PDU 2040

⁶⁰ Fuente: Fotografía propia

b) Infraestructura De Drenaje Sanitario

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el Área de Estudio cuenta con un colector de 30 cm. de diámetro, que recoge la red de atarjeas derivada de la colección local y sobre las vialidades de acceso la atraviesa hasta la carretera Chihuahua-Aldama y posteriormente cruza el Río Chuvíscar conectándose ahí al colector Plomeros, línea general que alimenta la planta de tratamiento de aguas residuales sur.

Este colector cuenta con la capacidad suficiente para conectar los futuros desarrollos habitacionales proyectados para la zona como área de reserva de urbanización.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2010 el grado de cobertura del servicio de drenaje sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.4 por ciento.

c) Infraestructura De Drenaje Pluvial

Como se mencionó anteriormente las áreas habitacionales construidas dentro del área de estudio cuentan con los encauzamientos necesarios para evacuar con seguridad las lluvias, el mayor caudal es el que atraviesa el desarrollo el León, el cual se ha respetado sin revestimiento y se han previsto áreas abiertas y taludes para su contención. El segundo bloque habitacional construido al este del primero, cuenta con algunas canalizaciones revestidas, sin embargo estas son de longitudes cortas y el restante se encuentra en estado natural debido a que no se han desarrollado las áreas que los rodean, salvo el tramo que se reencauzó con taludes naturales para lograr salvar la alcantarilla que se forma por el cruce de la Avenida Romanza, sin embargo este último tramo también permanece sin revestir.

En general todas las áreas urbanizadas del sector conducen su drenaje pluvial por medio de sus vialidades principales. Siendo algunas de ellas la solución para el reencauzamiento de caudales como lo es el caso de la Calle Libia que interrumpe los escurrimientos perpendiculares a ella y los reencauza hacia el oriente, salvaguardando así los escurrimientos que se pudieran derivar en su límite sur, el cual es el caso de los predios mencionados como Área de Aplicación y los ocupados por varias cerradas de fraccionamientos habitacionales.

Por su parte los predios del Área de Aplicación no cuentan con escurrimientos, solo deberán solucionar los que se

generen directamente dentro de ellos, para lo cual al igual que los desarrollos urbanos vecinos podrán realizarse sin riesgo sobre la vialidad que les da acceso.

d) Infraestructura Eléctrica

Existe la cobertura de energía eléctrica para suministrar los desarrollos habitacionales por parte de CFE, la particularidad observada en la zona es que las líneas eléctricas son subterráneas, salvo la línea general de alta tensión de 115 Kva., que forma parte de la red principal de abastecimiento de la Ciudad, la cual está instalada sobre las calle Libia, procede de la Colonia Nombre de Dios y se prolonga hasta Aldama.

Otra línea aérea es la que se encuentra instalada sobre la Avenida Club de Leones, la cual da servicio de media tensión a los fraccionamientos del León y Quinta Versalles.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2010 el grado de cobertura del servicio de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 100 por ciento. En la zona de granjas en la fracción del Ejido Tabalaopa dentro del Área de Estudio, esta infraestructura se encuentra menos consolidada debido a la dispersión de los predios atendidos.

Para los proyectos futuros será la Comisión Federal de Electricidad la encargada de revisar y determinar las obras necesarias de suministro.

e) Infraestructura De Comunicaciones

Durante los últimos años se ha dado un incremento en la cobertura de estos servicios, telefonía, internet, televisión por cable y televisión digital, todas ellas por parte de empresas privadas, en el área de estudio se pueden percibir algunas antenas de servicio para cobertura de telefonía celular. No se identificaron líneas de gas natural en la zona.

8. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

El Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, hace una descripción y análisis de los principales fenómenos de perturbación con índice de riesgo ya sea de índole natural, así como de los generados por el hombre, ahí se menciona la clasificación de riesgos: hidrometeorológicos causados por agentes climáticos, geológicos causados por agentes tectónicos y de suelo, y antropogénicos que tienen su origen

en acciones humanas. Para dicha clasificación el área de estudio presenta las siguientes características:

a) Geológicos

El Atlas de Riesgos menciona sobre los riesgos geológicos que pueden ser entendidos como una circunstancia o situación de peligro, pérdida o daño, social y económico, debida a una condición geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no.

Al ser nacimiento de sistema montañoso, las laderas de la sierras y montañas son afectadas por fallas geológicas producto de los movimientos tectónicos que las producen, en el Área de Estudio, se encuentran presentes 4 fallas geológicas: Falla San Diego, Falla El Túnel, Falla El León y la Falla Granjas Familiares del Valle de Chihuahua, siendo esta ultima la que más afecta al área de Aplicación puesto que coincide de forma transversal con uno de sus extremos, sin que se perciban desprendimientos o hundimientos aparentes en toda su trayectoria.

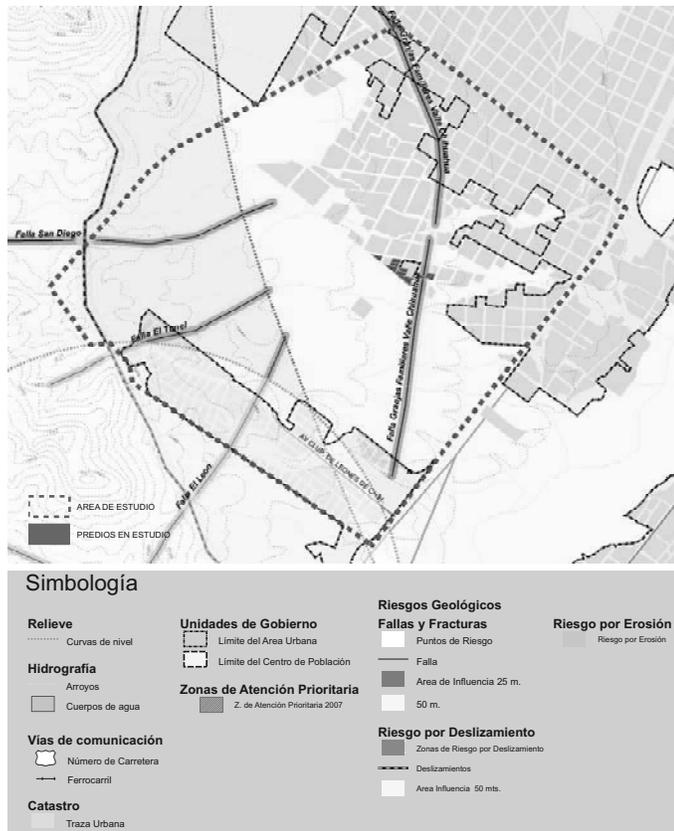


Fig. 50 Fallas Geológicas en el área.⁶¹

Otros riesgos en esta categoría son los sísmicos, hundimientos que no se perciben en el área y deslizamientos de los cuales solo se corre riesgo de desprendimiento de partes rocosas en las zonas altas del sistema montañoso vecino.

b) Hidrometeorológicos

Los riesgos hidrometeorológicos para la zona y en general para la ciudad de Chihuahua son las lluvias extraordinarias, las cuales pueden causar inundaciones y destrozos al sistema urbano.

Otros riesgos de esta índole son las granizadas, tormentas eléctricas, la sequía, las altas temperaturas y los vientos. Si bien estos riesgos son de carácter general y son un peligro para la población en caso de ocurrir, no se detecta un riesgo particular mayor en el Área de Estudio en comparación con su entorno.

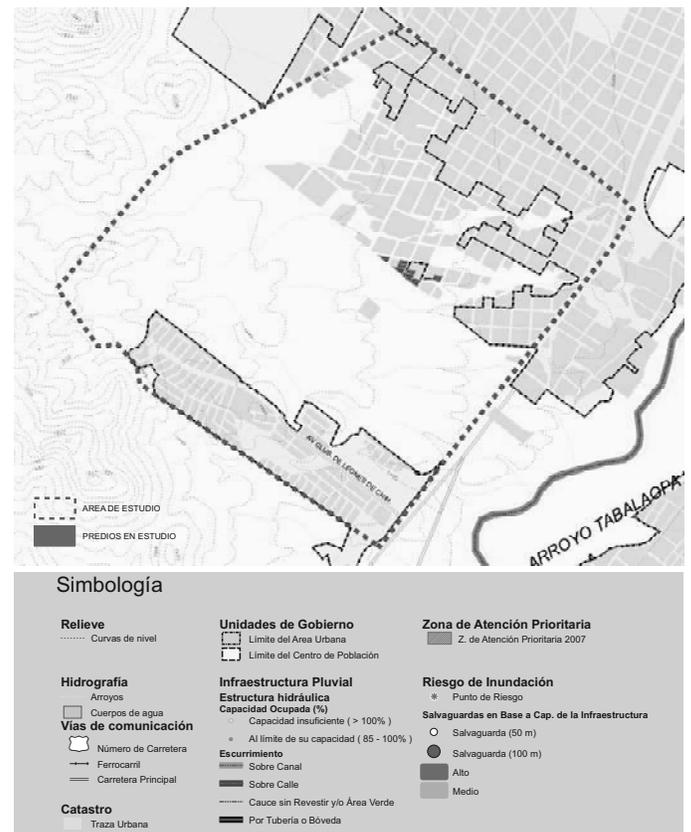


Fig. 51 Riesgos Hidrometeorológicos.⁶²

La estructura laminar de valle de Aldama al cual pertenece el área de estudio ha originada que los cauces de los

⁶¹ Fuente: Elaboración propia en base a PDU 2040

⁶² Fuente: Elaboración propia en base a PDU 2040

escurrimientos sean muy ramificados, como se menciona anteriormente en el capítulo de análisis del medio natural dentro del apartado “hidrología”, donde se hace un análisis de las condiciones topográficas y se concluye que el área de aplicación se encuentra cercana al parteaguas de su microcuenca y los escurrimientos provenientes de cotas superiores han sido modificados en su trayectoria por la construcción de fraccionamientos, lo que evita riesgos por inundaciones.

c) Antropogénicos

Estos riesgos tienen su origen en la actividad humana por manifestaciones sociales, comerciales o de organización.

Su clasificación integra los químico-tecnológicos, sanitario-ambientales y socio-organizativos.

Actualmente no se encuentran instaladas áreas industriales, el único comercio de alto riesgo es en las inmediaciones se encuentra en la carretera Chihuahua-Aldama donde actualmente se lleva a cabo la construcción una gasolinera, sin embargo ella cuenta con el búfer suficiente para no poner en riesgo áreas habitacionales.

El relleno sanitario ubicado al noreste fuera del Área de Estudio es también un riesgo considerable por sus implicaciones de salud y de contaminación ambiental, su ubicación responde a los vientos dominantes que evitan acarrear olores o residuos a las áreas urbanas al ser dirigidos en sentido opuesto.

Existe un gasoducto con trayectoria sobre la colonia Granjas Valle de Chihuahua el cual no impacta a los predios analizados y no implica realizar consideraciones en cuanto a medidas de mitigación.

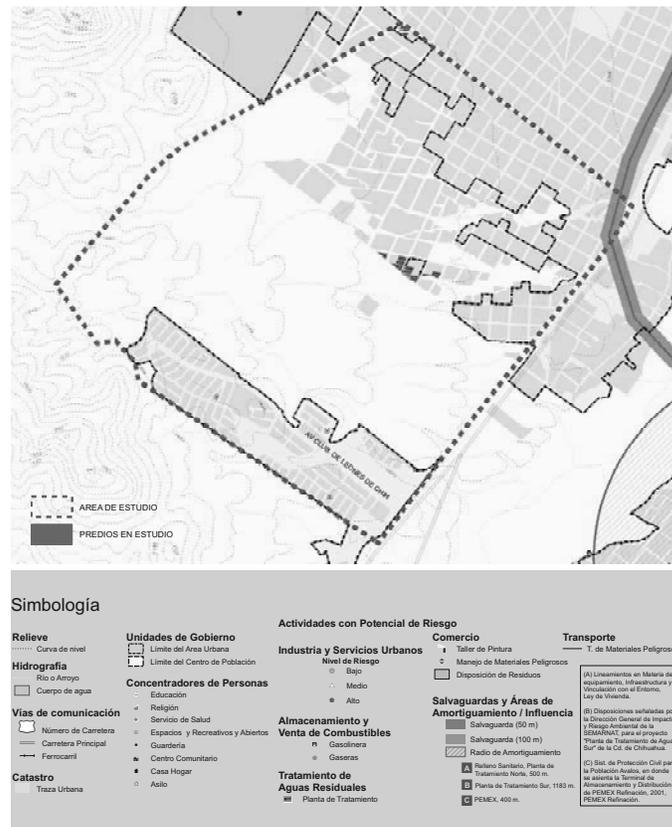


Fig. 52 Riesgos Antropogénicos.⁶³

En lo que respecta a los riesgos socio-organizativos, las instalaciones Universitarias que se ubican en el límite Surponiente del Área de Estudio, ellas atraen concentraciones de personas las cuales provocan una considerable demanda del sistema vial en horas pico.

También es de mencionar el riesgo que implican las instalaciones del Centro de Seguridad C4, donde se lleva a cabo el entrenamiento de cuerpos policiacos, resguardo de armas, patrullas y equipo, y la vigilancia remota del sistema de cámaras de la ciudad, entre otras actividades, todas ellas realizadas en su interior.

9. SINTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El régimen de propiedad es privada en su mayoría producto de fraccionamientos habitacionales, en los predios rústicos del oriente del área de estudio su régimen sigue siendo ejidal, sin embargo algunos de ellos se encuentran en proceso de escrituración a los propietarios que han iniciado el trámite.

⁶³ Fuente: Elaboración propia en base a PDU 2040

El área de Aplicación es de propiedad privada amparada por las escrituras correspondientes.

Los predios a normar se encuentran dentro de la zona definida como Zona R que implica un carácter de reserva urbanizable.

Al encontrarse en los límites de la mancha urbana las zonas homogéneas identificadas son contrastantes pues se encuentran zonas habitacionales consolidadas, fraccionamientos ejidales suburbanos y áreas abiertas en estado natural

Al encontrarse cerca de laderas del sistema montañoso Sierra Nombre de Dios el terreno a pesar de ser sensiblemente plano presenta ondulaciones que propician una densa red de escurrimientos. Los fraccionamientos aledaños han tomado las consideraciones necesarias para su cauce y contención, se detectaron 3 cuencas interiores donde el Área de Aplicación se encuentra dentro de la Cuenca Interior B. En el emplazamiento del Área de Aplicación al ser cumbre de micro cuenca no existen escurrimientos sensibles, los que se dan a su interior pluvial pueden ser manejados de manera local sobre la vialidad de Acceso.

En áreas donde estos escurrimientos menores sobrepasen la capacidad de vaso posible por vialidades, es necesaria la construcción de la infraestructura de canalizaciones que resuelvan los escurrimientos, sin embargo para la cuenca donde pertenecen los predios en cuestión no es necesaria esta infraestructura sino hasta la confluencia de las tres vertientes interiores lo que ocurre a la distancia en las partes bajas de la cuenca.

En cuanto a usos urbanos, la zona presenta un alto potencial considerando que a pesar de que cifras oficiales al 2010 denota que existen 2,536 viviendas consolidadas, particularmente en las zonas no comprendidas en las granjas suburbanas del Ejido Tabalaopa en su fracción dentro del Área de Estudio, la expectativa por desarrollo y usos asignados es a que en el futuro sean edificadas en esta reserva un total de 6,683 viviendas que requerirán de una gran cantidad de equipamiento y servicios complementarios, a lo cual se sumará la vivienda y demanda de los desarrollos que se consoliden producto del desarrollo habitacional que se consolide en la zona de granjas, principalmente consecuencia de su impulso a través de políticas de

ocupación e intensificación del uso del suelo promovidos por el PDU 2040.

Actualmente la cobertura de comercio y equipamiento de carácter local es deficitaria por lo que se requieren estrategias para consolidación de nuevos giros que sirvan a un sector que se prevé densamente poblado.

La estructura vial existente y planeada será suficiente para satisfacer la demanda de flujos vehiculares de la zona y se complementa con opciones para la movilidad alternativa. Se plantea necesario controlar la cantidad y funcionalidad de los entronques de vialidades de la zona hacia la carretera para mantener niveles óptimos de servicio.

Existe infraestructura cercana para dar cobertura básica a la zona, las obras necesarias para la conexión de los servicios a las redes existentes serán a cargo del desarrollador, mediante previa autorización de los proyectos por parte de las autoridades correspondientes.

El área de estudio es lugar de 4 fallas geológicas, Falla de San Diego, Falla el Túnel, Falla el León y Falla Granjas Familiares del Valle de Chihuahua, esta última impacta de forma transversal el Área de Aplicación sin que se perciban desprendimientos o hundimientos aparentes en toda su trayectoria.

Los riesgos socio-organizativos identificados en la zona exceden los límites del Área de Estudio, ellos son las instalaciones de la UTCH Sur, Escuela Normal Superior, el C4, el C3, una Gasolinera ubicada en la carretera Chihuahua – Aldama y el Relleno Sanitario.

VI. **NORMATIVO**

A. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACION

El nivel Normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan a fin de definir bases para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando, es por ello que es de vital importancia la congruencia de estas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de planeación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

1. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2010-2016.

En Chihuahua la planeación del desarrollo es un derecho social que tiene como objetivo fundamental fortalecer el binomio realidad-gobierno. En esta virtud, el Plan Estatal de Desarrollo que se presenta a la comunidad chihuahuense es el instrumento de gobierno que refleja las razones, sentimientos, exigencias y aspiraciones de una sociedad viva y en movimiento.

El Plan Estatal de Desarrollo 2010-2016 organiza esos objetivos en 5 ejes rectores:

- I. Desarrollo humano y calidad de vida
- II. Desarrollo regional y competitividad
- III. Formación para la vida
- IV. Medio ambiente y sustentabilidad
- V. Orden institucional

De los cuales relativos al comercio y servicios el eje II se destacan:

Objetivo 1. Renovar el entorno y la dinámica de negocios del sector comercial y de servicios del Estado de Chihuahua.

Objetivo 2. Actualizar las capacidades estratégicas, productivas y comerciales de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas de manera congruente con las inversiones a realizar para elevar su competitividad tecnológica.

2.1 Ejecutar una política dirigida a atender las necesidades específicas de la microempresa comercial y de servicios.

Objetivo 5. Contribuir a la generación de empleos a través del impulso a la creación de nuevas empresas entre la población emprendedora y el desarrollo y consolidación de las MIPYMES existentes en el sector.

5.1 Promover la creación de nuevas empresas para la generación de más y mejores empleos mediante el impulso a los emprendedores.

Objetivo 6. Contribuir a la mejora de la competitividad comercial de los sectores económicos.

6.1 Propiciar la participación de los sectores productivos en el desarrollo y aplicación de tecnologías que incrementen la calidad, competitividad y productividad del mismo.

6.2 Promover la equidad en las relaciones comerciales.

En el mismo eje, dentro de lo correspondiente al Desarrollo Urbano el Plan destaca:

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.

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.

Objetivo 5. Combatir la situación de indefensión en la que se encuentran aquellas familias que carecen de un documento público como escritura o título de propiedad que garantice y proteja la propiedad de sus viviendas.

5.1 Intensificar los programas de regularización de la tenencia de la tierra.

Y en relación a las vialidades norma:

Objetivo 1. Facilitar el tráfico de vehículos en los centros de población mejorando la conectividad interior y en su periferia con las carreteras y libramientos.

Objetivo 2. Atender la rehabilitación de calles que aún no cuentan con pavimento para facilitar el tránsito de los vehículos en diversas poblaciones.

2. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2013-2016.

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo. Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cinco ejes estratégicos y tres transversales, que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Estos son:

- I. Servicios Públicos de Calidad y Transformación Urbana,
- II. Calidad de Vida,
- III. Prevención y Seguridad Pública,
- IV. Desarrollo Económico y
- V. Gobierno Incluyente y Eficiente;

Y como transversales:

- I. Equidad de Género,
- II. Municipio Ecológico y
- III. Participación Ciudadana.

Ejes de los cuales se desprenden entre otros los siguientes objetivos, estrategias y líneas de acción:

Objetivo 1.1

Fortalecer la participación ciudadana a través de una coordinación eficaz, y de mayor corresponsabilidad entre la sociedad y el Ayuntamiento, que impulse el desarrollo comunitario ordenado.

Estrategia 1.1.1

Mejorar los instrumentos de participación para asegurar un mayor involucramiento de la ciudadanía.

Líneas de acción

- Fortalecer los programas de planeación participativa y organización comunitaria.
- Atender oportunamente las demandas de la ciudadanía recibidas por los diferentes medios.
- Asesorar a la población en materia de mediación y conciliación comunitaria.
- Mantener la estrecha comunicación con las Asociaciones Civiles que puedan invertir y gestionar recursos para la realización de proyectos sociales.

OBJETIVO 2.2

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

Estrategia 2.2.1

Mejorar las condiciones actuales de vialidades en la ciudad y zona rural.

Líneas de acción

- Rehabilitar por lo menos 2 millones de metros cuadrados
- Restaurar 140 mil metros cuadrados de pavimento de asfalto, con white topping, incluyendo reposición de cordones y banquetas.
- Regenerar 500 mil metros cuadrados de pavimento asfáltico en colonias populares.
- Rehabilitar más de 667 mil metros cuadrados en calles y vialidades principales.

- Fortalecer el programa de recarpeteo, calafateo y bacheo en calles y vialidades.

Objetivo 2.4

Fortalecer la planeación urbana, con visión metropolitana y sostenible, para el desarrollo ordenado del municipio.

Estrategia 2.4.1

Desarrollar estudios y proyectos que beneficien la planeación urbana.

Objetivo 4.1

Impulsar las actividades económicas en el Municipio de Chihuahua para fomentar el desarrollo armónico y sustentable.

3. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040.

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

Determina, entre otros aspectos, las áreas de crecimiento, los usos del suelo; las densidades de población y las acciones urbanas más relevantes.

Este esquema de crecimiento procura lograr un equilibrio de distribución poblacional manteniendo las tendencias de crecimiento, dándoles un enfoque sustentable, en cuestiones de infraestructura y servicios, con un horizonte al mayor aprovechamiento de los recursos.

a) Visión.

- Una estructura urbana sectorizada con diversos espacios concentradores de equipamiento urbano, empleo y servicios.
- Continuidad de la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos.
- Reconversión y/o creación de más espacio para usos comerciales e industriales, que sea atractivo y eficiente por su infraestructura y condiciones de integración

urbana, que ofrece oportunidades al estar en un medio de alto flujo de usuarios.

- Intensificación de los usos del suelo, tanto en zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.

b) Objetivos

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

c) Políticas De Desarrollo.

- El crecimiento integral y continuo de la Ciudad.
- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.
- La recuperación del Centro Histórico.
- La regeneración Urbana.
- La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias.
- La conservación del patrimonio natural y construido.
- La diversificación y mezcla de usos de suelo.
- La mitigación de riesgos.
- La sostenibilidad ambiental.
- El desarrollo social.
- El desarrollo económico y la competitividad.

B. OBJETIVOS GENERALES

Modificación del uso de suelo establecido actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, para que los predios motivo del presente estudio con superficie total de 13,265.025 Metros Cuadrados, propiedad de Bruno Ortega Díaz, Susana Elena Ortega Cervantes, Iván Ortega Cervantes y Bruno Ortega Cervantes, se consideren como Comercio y Servicios integrado las posibilidades urbanas a los desarrollos

colindantes y aprovechar las características de centralidad y accesibilidad de que juegan en la zona.

C. OBJETIVOS PARTICULARES.

Integrar un esquema de desarrollo urbano que se adapte de la manera más correcta al medio natural (topografía, escurrimientos, etc.).

Ofrecer las soluciones técnicas necesarias para la dotación de agua potable, el desalojo del drenaje sanitario, y los demás servicios básicos.

Favorecer la oferta de usos complementarios a los fraccionamientos.

Fomentar la fuente de trabajo local para sus vecinos.

D. NORMATIVIDAD DE INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACION DE LOS

1. NORMATIVIDAD DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040.

El plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano.

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

a) Estructura Urbana

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

b) Distribución Y Dosificación De Usos De Suelo.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al área de estudio con diversos usos de suelo: área natural con valor

ambiental, Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), Preservación Ecológica primaria, Habitacional H 35, 45, 60, 60+, Mixto Suburbano II, Mixto Moderado (en algunos tramos a lo largo de la carretera Chihuahua – Aldama), Equipamiento, Comercio y Servicios.

También determina zonas donde por sus características topográficas, geológicas y densidad de escurrimientos presentan un riesgo hidrológico y amplía su nomenclatura a Condicionado Pluvial, la cual queda condicionada a realizar los estudios y la infraestructura resultantes para mitigar dicha condición de acuerdo al proyecto ejecutivo de drenaje pluvial autorizado por la Comisión Nacional de Agua.

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

c) Vialidad

En lo referente a la estructura vial, se busca implementar una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad.

d) Infraestructura

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

(1) Agua potable

La principal fuente de abastecimiento de este vital líquido proviene del subsuelo mediante la extracción por pozos y el agua extraída es almacenada en tanques.

(2) Alcantarillado Sanitario

En materia de alcantarillado sanitario, en la ciudad de Chihuahua se identifican valores altos de cobertura de 92% respectivamente, sin embargo, la sostenibilidad de tal infraestructura, presenta problemáticas ya que se observa un

porcentaje de fugas entre 10% y 30% debido a la antigüedad de la red, sobre todo en la zona Centro de la Ciudad.

(3) Drenaje Pluvial

Se han implementado algunas acciones piloto para la recuperación de agua e inyección a los acuíferos, pero hacen falta iniciativas de las entidades para llegar a este fin.

(4) Energía eléctrica

Existe una relación natural de alumbrado público con la seguridad pública, en zonas donde el sistema de alumbrado falta o es deficiente, el nivel de inseguridad aumenta, por lo tanto, este factor se vuelve determinante para la ampliación de cobertura del servicio.

2. NORMATIVIDAD DE LA LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

ARTÍCULO 4o.- La Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias prevista en esta Ley y en otros ordenamientos legales.

ARTÍCULO 17.- En la planeación nacional del desarrollo se deberá incorporar la política ambiental y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

En la planeación y realización de las acciones a cargo de las dependencias y entidades de la administración pública federal, conforme a sus respectivas esferas de competencia, así como en el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieran al Gobierno Federal para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y en general inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se observarán los lineamientos de política ambiental que establezcan el Plan Nacional de Desarrollo y los programas correspondientes.

ARTÍCULO 19.- En la formulación del ordenamiento ecológico se deberán considerar los siguientes criterios:

I.- La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;

II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;

III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;

IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras o actividades, y

VI.- Las modalidades que de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

ARTÍCULO 23.- Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

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

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

IV.- Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI.- Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

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

VIII. En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población;

IX. La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida, y

X. Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

3. NORMATIVIDAD DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

a) Zonificación

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

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

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

I. Los índices prioritarios de desarrollo sostenible;

II. La capacidad instalada de infraestructura, servicios y equipamiento;

III. La vocación del suelo de acuerdo al ordenamiento ecológico territorial señalado en los planes y programas de la materia;

IV. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados y, en su caso, las normas técnicas correspondientes;

V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;

VI. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en que se realicen actividades riesgosas y se manejen materiales o residuos peligrosos, de conformidad con la legislación aplicable, y

VII. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

b) Ordenamiento Ecológico

Artículo 24. En la planificación y realización de las acciones a cargo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, así como en el ejercicio de sus respectivas atribuciones para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en la materia, se observarán los lineamientos ambientales que establezcan los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo, los Programas de

Ordenamiento Ecológico del Territorio y las disposiciones legales aplicables en materia ambiental.

El Sistema Estatal de Planificación Urbana establecerá periódicamente un diagnóstico basado en los índices prioritarios de desarrollo sostenible, la estrategia para la atención del déficit y la evaluación de los avances.

c) Infraestructura Y Equipamiento Urbano

Artículo 116. Los proyectos de agua potable, agua tratada y alcantarillado, se sujetarán a las normas que establezca la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente.

Artículo 118. La transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público, se regularán por las normas dispuestas por el Código Eléctrico nacional y el Reglamento de Obras e Instalaciones Eléctricas de la Comisión Federal de Electricidad.

d) Fraccionamiento De Terrenos

Artículo 78. Las características de cada uno de los tipos de fraccionamiento y su ubicación serán de acuerdo al uso de suelo, densidad de población y demás definiciones aplicables contenidas en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población.

Artículo 85. Los fraccionamientos comerciales y de servicios, se destinarán a la construcción de inmuebles en los que se efectúen operaciones mercantiles, así como para la prestación de servicios públicos o privados permitidos por la Ley. Para la determinación de su ubicación y características, se estará a lo dispuesto en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible respectivo.

e) Vialidad

Artículo 99. Cuando en los centros de población, los propietarios de los predios vecinos pretendan aprovechar total o parcialmente la infraestructura, instalaciones, equipamiento o servicios públicos del Municipio u Organismo Operador de Agua, previo avalúo comercial, el fraccionador estará obligado a cubrir proporcionalmente al uso que hará de las mismas, los costos que representan las obras realizadas y urbanizar el frente de su propiedad.

Artículo 100. Cuando para unir un fraccionamiento en proyecto con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos, a través de predios de

terceros que no formen parte del terreno por fraccionar y no medie la anuencia del propietario o propietarios respectivos, el Municipio gestionará, a solicitud del interesado, la expropiación de las superficies necesarias para accesos, vialidades o áreas para la conducción de los servicios públicos; de conformidad con la Ley de la materia.

En este caso, el fraccionador quedará obligado a urbanizarlas a su costa.

Artículo 122. Tratándose de vialidades regionales, primarias y secundarias, se estará a lo dispuesto por el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población.

4. NORMATIVIDAD DE REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas. En este capítulo se señalarán las normas complementarias a ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente de la estructura urbana requerirán además de licencias y autorizaciones del dictamen de impacto urbano y ambiental de la dependencia competente, de acuerdo con la Ley, la Ley General del Equilibrio Ecológico, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2000-2006 y las Normas Oficiales Mexicanas, y se sujetarán a lo siguiente:

I. A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el Plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas;

II. Dependiendo de las características de la zona, el Municipio deberá determinar en el trámite de alineamiento, las restricciones de construcción, las cuales deberán ser utilizadas como áreas ajardinadas, áreas de ascenso y descenso, estacionamiento momentáneo, en este caso, no contabilizarán dentro de lo que estipula este Reglamento en

cuanto a estacionamientos. En lotes con frente a vialidades primarias o de primer orden, la restricción mínima al frente del predio será de 5.50 metros como mínimo o el 10% del fondo del predio;

III. En el plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población se encuentran señaladas zonas con la clave "P. P.", que significa "Plan Parcial de Desarrollo Urbano", las cuales serán sometidas a estudios de mayor detalle en las que se revisará la zonificación y sus normas, por lo cual se podrán modificar, debiendo seguir para su aprobación las mismas consideraciones que para el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población;

IV. La Dirección podrá designar áreas que deban ser tratadas como Plan Parcial, independientemente que se encuentre o no señaladas en el Plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población;

V. Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley;

VI. Los límites entre zonificaciones generalmente son vialidades. En el caso de no ser claros estos límites, la Dirección los determinará, solicitándole al particular la información que se requiera, emitiendo el dictamen de zonificación, y

VII. Cuando por la superficie del predio en el que se quiera construir un fraccionamiento le corresponda más de una zonificación, los usos no habitacionales permitidos o condicionados se ubicarán en el área que les corresponda.

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios deberán observarse las siguientes consideraciones:

I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelo permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este

Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

II. Si en un predio con zonificación de usos mixtos se pretende alojar vivienda y usos no habitacionales, el número máximo de viviendas y el número máximo de metros cuadrados a construir, será el que se obtenga de respetar el COS, el CUS, la altura y la misma zonificación;

IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;...

En particular para el uso de suelo de comercio y servicios en general el PDU 2040 norma se deberá respetar lo siguiente como restricción de dimensiones mínimas de lote:

Zonificación	Lote mínimo	Frente mínimo
Comercio y Servicios en General.	300 m2	12.00m.

Fig. 53 Dimensiones mínimas de lote aplicable al uso de suelo PDU 2040.⁶⁴

Para el cálculo de la superficie a construir se señala lo siguiente en el PDU 2040:

Zonificación	COS	CUS	Sup. Permeable	Altura máxima
Comercio y Servicios en General.	0.50	2.00	15%	NA

Fig. 54 Restricciones aplicables al uso de suelo PDU 2040.⁶⁵

⁶⁴ Fuente: Elaboración propia

⁶⁵ Fuente: Elaboración propia

VII. ESTRATEGIA URBANA

A. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general busca orientar el uso de suelo dentro de los predios hacia un reconocimiento de necesidades comerciales futuras resultantes de los usos de suelo habitacionales de la zona y la estructura urbana propuesta por los instrumentos superiores de planeación; con el debido cuidado al medio ambiente, sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona. También busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación.

B. ESTRATEGIA PARTICULAR

1. MODELO DE DESARROLLO

El desarrollo propuesto promueve el fortalecimiento de la zona, debido a que se plantea un área comercial que dará servicio a los desarrollos habitacionales colindantes con el polígono de aplicación.

Esta propuesta se compone de 11 parcelas sumando un área de 13,265.025 m² con el propósito de cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de hasta 45 viviendas por hectárea (H-45 (Condicionado Pluvial)), establecido dentro del PDU 2040, a un uso de suelo de comercio y servicios (COM (Condicionado Pluvial))

2. ENFOQUE INMOBILIARIO

Los predios en estudio se enfocarán a la oferta de suelo para desarrollos comerciales y de servicios que consoliden la zona y que complementen la oferta a nivel barrial la cual es actualmente escasa considerando las altas expectativas de habitabilidad para la zona analizada. El giro de los comercios que se establezcan dentro de ellos deberá sujetarse a la tabla de compatibilidad de usos de suelos destinada para tal fin en el PDU 2040, y sujetarse a las condicionantes emanadas de su licencia de uso de suelo.

3. FORMACION DE NUCLEOS DE ACTIVIDAD

En lo particular, la propuesta contribuye a conformar un nuevo concentrador de actividad estableciendo usos

comerciales en una zona colindante con desarrollos habitacionales de alta densidad.

Dicha estrategia complementa funcionalmente las acciones que se vienen realizando en las zonas habitacionales colindantes respecto a establecer áreas comerciales accesibles e integradas para mejorar las condiciones de cobertura hacia la población habitante a un rango de distancia accesible para una en proceso de consolidación.



Fig. 55 Propuesta de núcleos de actividad comercial.⁶⁶

4. POLITICAS DE DESARROLLO

Las políticas de desarrollo serán aplicables al polígono del predio en estudio y deberán cumplir con los objetivos y la normatividad vigente del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

a) Mejoramiento

Esta política se orienta a la renovación y aprovechamiento de los recursos naturales y materiales en el área. Un aspecto muy importante se enfoca a la ampliación de la cobertura de drenaje hacia el predio en cuestión y del abastecimiento de agua potable.

⁶⁶ Fuente: Elaboración propia

Otro aspecto primordial es la consolidación de nuevas opciones de accesibilidad hacia la zona en estudio a través de la calle 19ª hacia el norte y la nueva vialidad propuesta a consolidarse conocida como calle Ejido 3 Castillos con conexión directa a la carretera a Aldama.

El mejoramiento de la imagen urbana va dirigido a integrar el desarrollo comercial con los desarrollos habitacionales establecidos en la zona.

b) Conservación

Orientada a la conservación de zonas y puntos constituidos por elementos naturales que cumplen con la función de preservar el área natural.

La zona en la que se desarrolla la propuesta cuenta con condicionamiento pluvial establecido por el Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040 el cual es considerado y analizado en cuanto a los impactos que implica el desarrollo de la zona y se desarrollan las propuestas adecuadas para la mitigación de la condición por medio de la conducción del escurrimiento el cual no es significativo.

c) Crecimiento

Los predios analizados se localizan dentro de una zona al interior de la mancha urbana actual que se encuentra en proceso de consolidación, por lo cual no se establece ninguna política de crecimiento ya que la propuesta no implica la apertura de un nuevo polo de crecimiento urbano.

d) Consolidación

Política encaminada al fortalecimiento de la estructura urbana y de las actividades a realizarse dentro de la zona.

La propuesta se basa en establecer usos de suelo de comercio y servicios, que satisfagan las necesidades de las zonas habitacionales colindantes, la creación de un núcleo de actividad comercial y de servicios que complemente la cobertura propuesta a través del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 el cual promueve 2 alcances territoriales en la zona:

Un nivel regional por medio de las zonas comerciales a ubicarse en colindancia con la carretera a Aldama.

Un nivel local o barrial con núcleos concentradores de comercio y servicios ubicados en zonas estratégicas y

accesibles a los desarrollos habitacionales de la zona. La presente propuesta se ubica en éste nivel mencionado.

5. USOS PREDOMINANTES

Los usos urbanizables predominantes son habitacionales en densidades de 35viv/ha, 45 viv/ha y 45 viv/ha (condicionada pluvial), +60 viv/ha, Mixto Suburbano II y Comercio y servicios, el equipamiento y Recreación y Deporte son resultado de las donaciones y buffer de contención de cauces hidráulicos de fraccionamientos actualmente construidos.

Los usos no urbanizables predominan fuera del Área de Estudio y son área natural con valor ambiental, una zona de preservación ecológica primaria para la protección de la Sierra de Nombre de Dios y el Cauce del Río Chuvíscar. Al interior del área de estudio se observa una zona de preservación ecológica primaria en el entorno del relleno sanitario ubicado fuera del área.

6. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.

De acuerdo al análisis de usos de suelo del Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040, la mayor presencia de uso urbanizable es Habitacional con Densidad H45 el cual ocupa un 15.67% de la superficie total del área de estudio. La presencia de uso de Comercio y Servicios es igualmente representativa, sin embargo las reservas establecidas para dicho uso no han sido consolidadas y se enfocan a favorecer una cobertura regional por su ubicación estratégica sobre el corredor de la carretera.

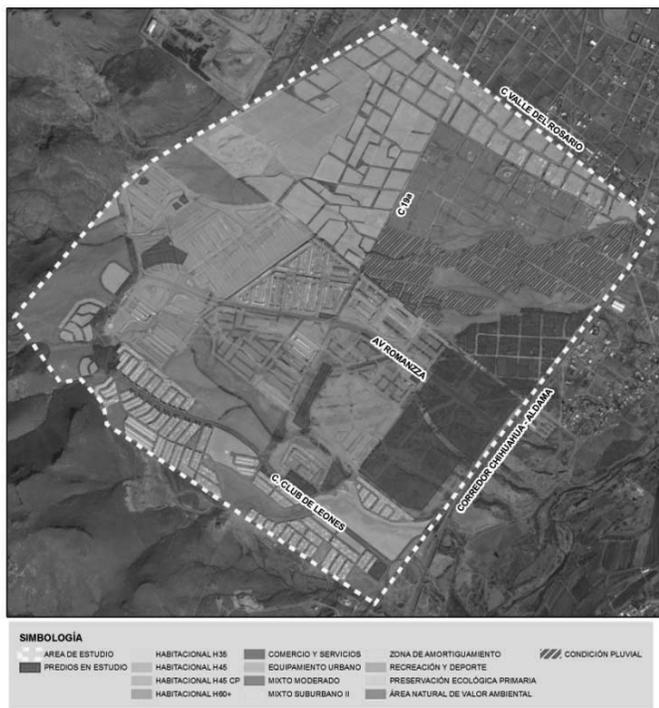


Fig. 56 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.⁶⁷

La presente modificación se enfoca a fomentar una mayor y mejor cobertura de comercio y servicios a nivel barrial la cual es sumamente deficiente en la zona.

A continuación se describe la dosificación de usos de suelo en el área de estudio y la zonificación secundaria resultante, se resalta en color rojo las superficies modificadas por la presente propuesta:

USO DE SUELO	PDU 2040		MODIFICACIÓN	
	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	%
HABITACIONAL H35	37.36	6.86%	37.36	6.86%
HABITACIONAL H45	85.35	15.67%	85.35	15.67%
HABITACIONAL H45 COND. PLUVIAL	32.14	5.90%	30.81	5.66%
HABITACIONAL H+60	28.31	5.20%	28.31	5.20%
EQUIPAMIENTO URBANO	10.48	1.92%	10.48	1.92%
COMERCIO Y SERVICIOS	58.18	10.68%	59.51	10.93%
MIXTO MODERADO	1.45	0.27%	1.45	0.27%
MIXTO SUBURBANO II	31.34	5.75%	31.34	5.75%
RECREACIÓN Y DEPORTE	57.95	10.64%	57.95	10.64%
ZONA DE AMORTIGUAMIENTO	37.38	6.86%	37.38	6.86%
PRESERVACIÓN ECOLÓGICA PRIMARIA	29.35	5.39%	29.35	5.39%
VIALIDADES Y SERVIDUMBRES	135.28	24.84%	135.28	24.84%
ÁREA DE ESTUDIO	544.57	100.00%	544.57	100.00%

Fig. 57 Análisis comparativo de dosificación de usos de suelo en el Área.⁶⁸

7. MOVILIDAD

La presente propuesta preserva las secciones y función de la red establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 con la excepción de que se establece una nueva vialidad secundaria con intersección a la carretera Chihuahua - Aldama la cual es conocida como calle Ejido Tres Castillos.

Actualmente, la zona habitacional ubicada al sur de los predios en estudio funciona en cuanto a su accesibilidad hacia la carretera por medio de las vialidades C. Club de Leones y Av. Romanzza las cuales tienden a conformar un circuito vial colector a futuro. La calle 19ª no se encuentra aún consolidada actualmente y en la zona habitacional antes descrita cuenta con un tramo consolidado conocido como calle Libia.

La Calle Ejido Tres Castillos pretende cumplir con el objetivo de accesibilidad al establecer un circuito de acceso a la zona complementada por la prolongación de la Calle Libia propiciando un mosaico de movilidad con las Avenidas Romanzza y Calle Valle del Rosario.

El Plan Director Urbano prevé a futuro la construcción de un distribuidor vial en el entronque de la carretera a Aldama con la calle Valle del Rosario lo cual otorgará eficiencia a la red vial propuesta al momento de su máxima consolidación urbana.

Dicha acción contribuye a clarificar la estructura vial colectora de la zona y a ofrecer mayor funcionalidad a la red vial existente.

La propuesta de desarrollo establece que el acceso al área de estudio sea por la Calle Libia, participando en la parte proporcional de la prolongación de la misma y del acceso sobre la Calle Ejido Tres Castillos, y las vialidades locales intersticiales entre predios (C. Ejido Cajurichi, C. Ejido San Fco. Del Oro, C. Ejido La Enramada y C. Ejido Piedritas) sobre las cuales se deberán tomar las precauciones necesarias para la instalación anterior o posterior de la infraestructura de servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

A continuación se muestra la propuesta vial para la zona considerando las vialidades consolidadas y las necesidades respecto a consolidación de tramos viales y nuevas vialidades en la zona:

⁶⁷ Fuente: Elaboración propia

⁶⁸ Fuente: Elaboración propia datos PDU 2040



Fig. 58 Estructura vial propuesta.⁶⁹

La vialidad propuesta calle Ejido Tres Castillos contará con una sección vial de 14 m con 2 carriles de circulación por sentido, con capacidad para desalojo de aguas pluviales y entroncará con la carretera a Aldama sin considerar el cruce de la misma ya que dichos movimientos se realizarán en el distribuidor vial propuesto al nororiente.

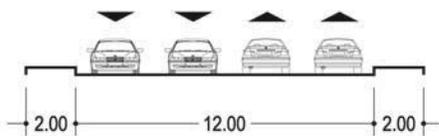


Fig. 59 Sección vial propuesta Calle Ejido Tres Castillos.⁷⁰

8. INFRAESTRUCTURA

En congruencia con la leyes aplicables, es responsabilidad de los desarrolladores el garantizar los servicios de los predios que destinen para usos urbanos, es por ello que la estrategia de este instrumento hace constar que el desarrollador se hace responsable del suministro de dichos servicios, como es el caso de la energía eléctrica, el abasto de agua potable y drenaje sanitario necesarios para su funcionamiento previa autorización de los proyectos ejecutivos por parte de los organismos operadores correspondientes.

La infraestructura vial será la encargada de recibir los escurrimientos pluviales generados al interior de los predios en estudio y la dirigirá aportando al resto de escurrimientos de la cuenca interior a las estructuras encargadas de su conducción final hacia el Río Chuiscar. No es necesaria la instalación de infraestructura especial de conducción y control de agua pluvial al interior de los predios debido a que no existe restricción por el cruce de cauces hidrológicos como ha quedado asentado en el diagnóstico del medio natural en el apartado de hidrología apoyado por el dictamen de inexistencia de zona federal por arroyos mencionado en dicho apartado.

VIII. INSTRUMENTAL

Este capítulo describe la instrumentación y programación de proyectos que emanan de este Programa, para los cuales se establecen acciones delimitadas en tres plazos de ejecución e implementación que van desde el corto, y mediano al largo plazo. Esta programación deberá de ser observada por los actores del desarrollo urbano y la sociedad en general, ya que resumen las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

A. PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Por tratarse de una reserva que pertenece completamente a la iniciativa privada, el desarrollo de las acciones urbanas necesarias para detonar la zona, será por medio inversión privada propia o por medio de financiamiento.

Para las acciones de infraestructura en cumplimiento a las normas y procedimientos de los organismos operadores responsables de las infraestructuras. estas se llevarán en coordinación para su autorización, supervisión de ejecución y entrega recepción.

⁶⁹ Fuente: Elaboración propia

⁷⁰ Fuente: Elaboración propia

CORRESPONSABILIDAD				ACCIONES NECESARIAS	PLAZO		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PRIVADA		CORTO	MEDIANO	LARGO
				Construcción de la C. Libia (demolición de barda temporal) para dar acceso.			
				Conformación del circuito de integración vial conformado por C. Romanza, C. Libia y Av. Fuerza Aérea Mexicana (C. Valle del Rosario).			
				Dirección de los escurrimientos pluviales de C. Libia con infraestructura de dentellones hasta su descarga en el cajón natural definido.			
				Construcción del acceso por Calle Ejido Tres Castillos.			
				Autorización de la construcción y recepción del acceso por Calle Ejido Tres Castillos.			
				Construcción y consolidación del núcleo de comercio y servicios.			
				Construcción de infraestructura de agua potable y drenaje sanitario			
				Construcción de infraestructura eléctrica			
				Consolidación de las vialidades de acceso general a los fraccionamientos (banquetas).			
				Recepción de obras de urbanización de las vialidades de acceso general a los fraccionamientos (banquetas).			
				Conservación de la carretera Chihuahua - Adama.			

Fig. 60 Tabla de programático y corresponsabilidad sectorial.⁷¹

aprovechamiento comercial y de servicios aprovechando su ubicación y la accesibilidad mediante la calle Libia y la Calle Ejido Tres Castillos.

Esta propuesta no busca crear vialidades interiores o futuras subdivisiones a los lotes tal cual su configuración actual y se limita únicamente al cambio de uso de suelo de los predios particulares promoventes.

La propuesta considera la mitigación de riesgos hidrológicos y la consolidación de infraestructura vial capaz de conducir los escurrimientos pluviales en dirección al Río Chuvíscar los cuales no son de gran magnitud.

X. ANEXO GRAFICO

IX. SINTESIS DE LA PROPUESTA

La modificación de uso de suelo propuesto de habitacional H45 Condicionado Pluvial a Comercio y Servicios Condicionado Pluvial no representa un impacto significativo en cuanto a la distribución de usos establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 y sí un importante beneficio a la población por la conformación de un nuevo concentrador de actividad para la zona de estudio.

La propuesta se basa en establecer una zona con usos de Comercio y Servicios, capaz de albergar desarrollos de

⁷¹ Fuente: Elaboración propia

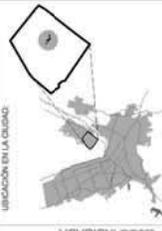
PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA



SIMBOLOGÍA

- LIMITE AREA DE APLICACION
- LIMITE AREA DE ESTUDIO
- TRAZA URBANA
- CURVAS DE NIVEL
- PRESERVACION ECOLOGICA
- AMORTIGUAMIENTO
- RECREACION Y DEPORTE
- HABITACIONAL H-35
- HABITACIONAL H-45
- HABITACIONAL H-45 CONO. PLUVIAL
- HABITACIONAL H-80 *
- MIXTO SUBURBANO 2
- EQUIPAMIENTO URBANO
- COMERCIO Y SERVICIOS

Acotado en: METROS Escala INDICADA



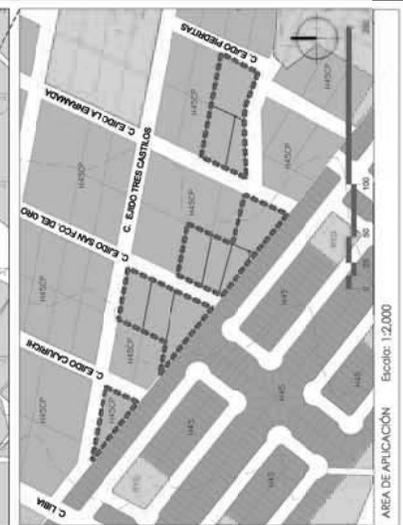
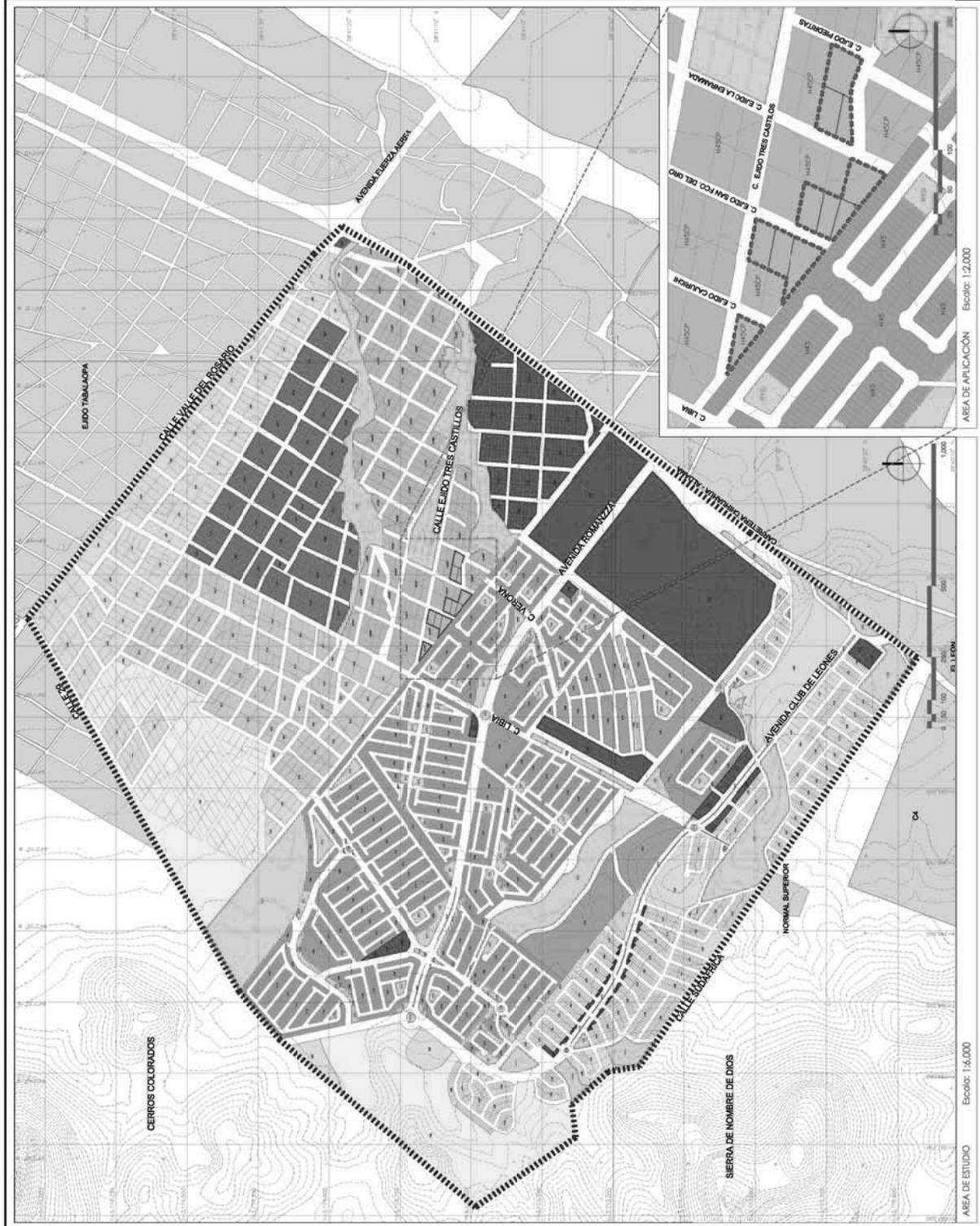
UBICACION EN LA CIUDAD

NORTE magnético

D-02 DIAGNOSTICO

USOS DE SUELO PDU 2040

Fecha: ENERO 2014



PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA

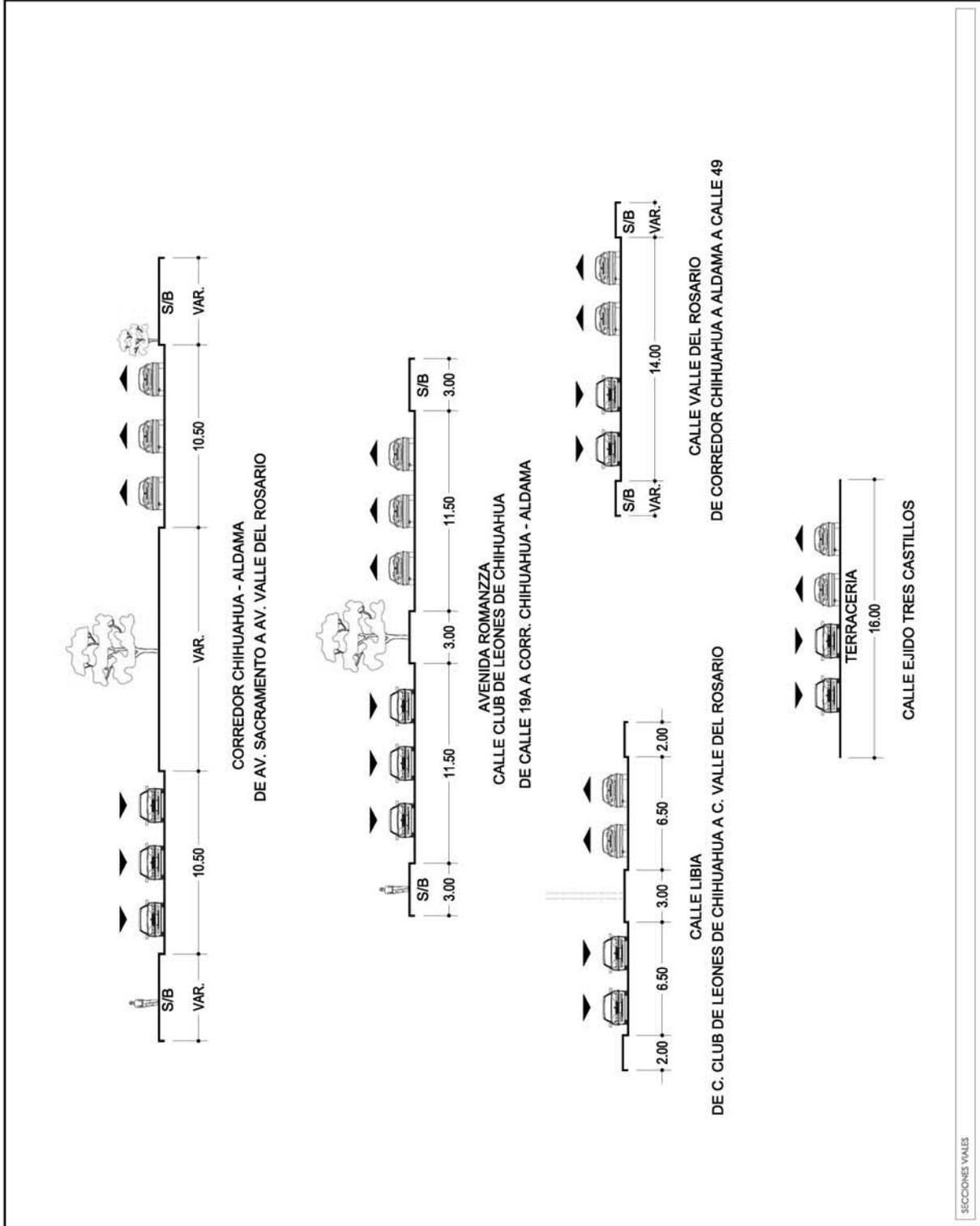
Acotado en: METROS
Fecha: ENERO-2014
Escala: INDICADA

UBICACIÓN EN LA CIUDAD:

NORTE magnético

D-05
DIAGNÓSTICO

SECCIONES
VIALES ACTUALES



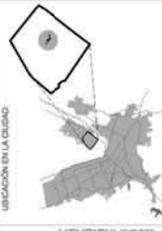
PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA



JIMPLAN
Instituto Municipal de Planeación

SIMBOLOGÍA

- LIMITE AREA DE APLICACION
- LIMITE AREA DE ESTUDIO
- TRAZA URBANA
- CURVA DE NIVEL
- LINEA AGUA POTABLE
- POZO
- TANQUE
- SUB COLECTOR SANTUARIO
- LINEA ELECTRICA ALTA TENSION



UBICACION EN LA CIUDAD

NORTE magnético

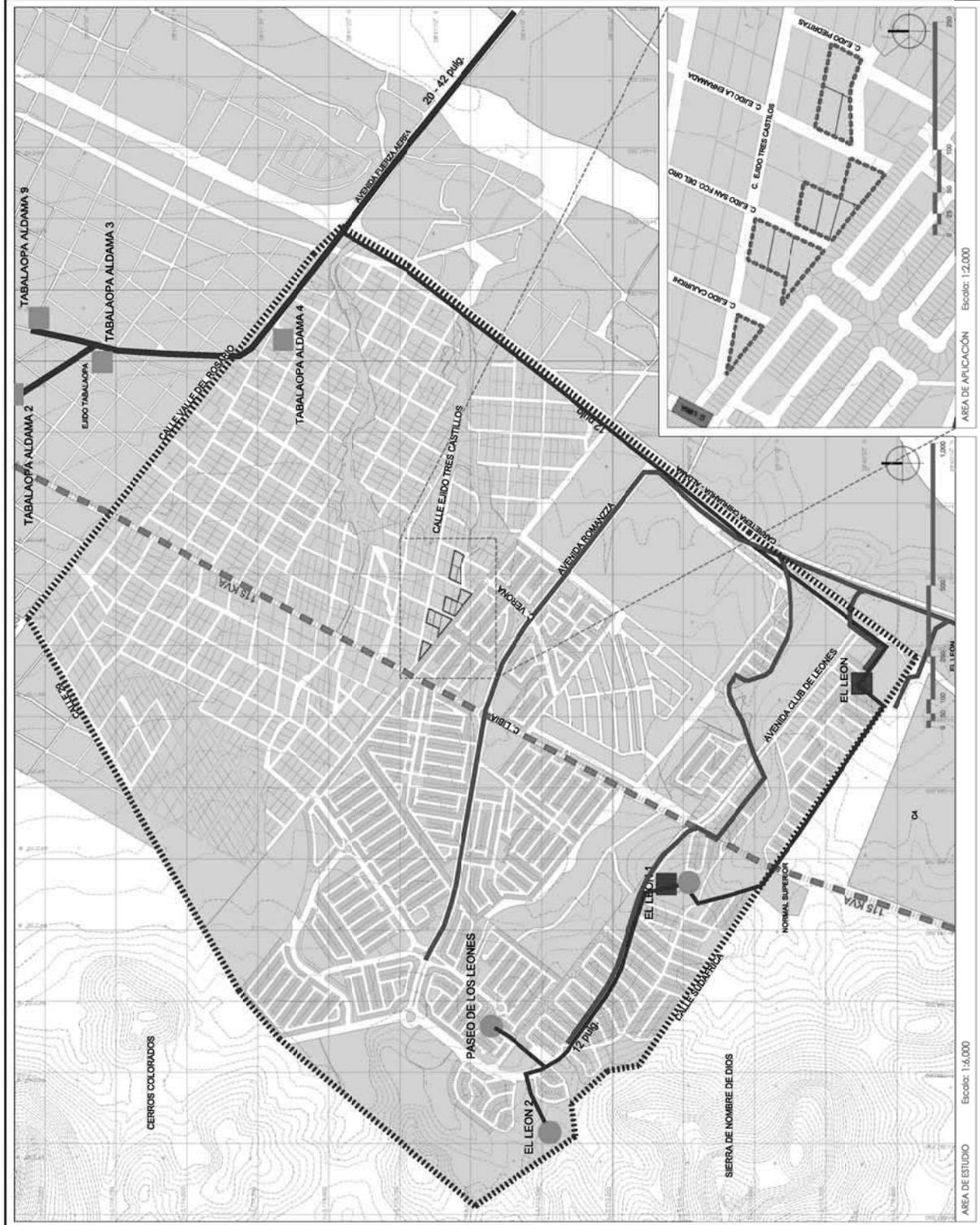
D-06

DIAGNOSTICO

Fecha: ENERO 2014

INFRAESTRUCTURA

Acopto en: METROS Escala INDICADA

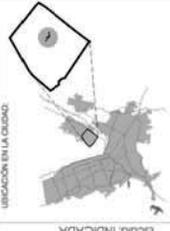


PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA



SIMBOLOGÍA

- LIMITE AREA DE APLICACION
- LIMITE AREA DE ESTUDIO
- TRAZA URBANA
- CURVA DE NIVEL
- PRESERVACION ECOLOGICA
- AMORTIGUAMIENTO
- RECREACION Y DEPORTE
- HABITACIONAL H-35
- HABITACIONAL H-45
- HABITACIONAL H-45 COND. PLUVIAL
- HABITACIONAL H-90 *
- MIXTO SUBURBANO 2
- EQUIPAMIENTO URBANO
- COMERCIO Y SERVICIOS



UBICACION EN LA CIUDAD

NORTE magnético

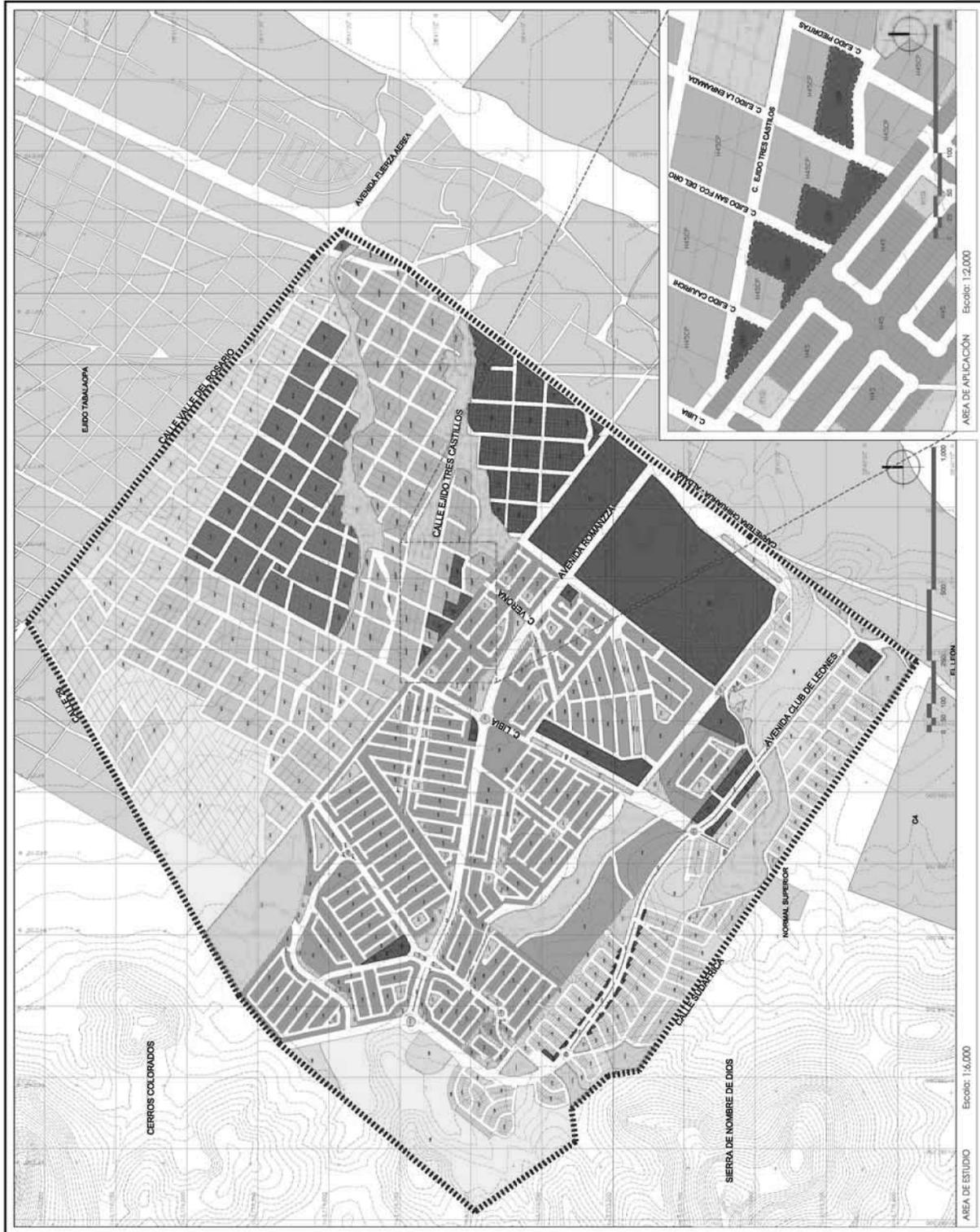
E-01 ESTRATEGIA

USOS DE SUELO PROPUESTOS

Fecha: ENERO 2014

Acotado en: METROS

Escala: INDICADA



PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA



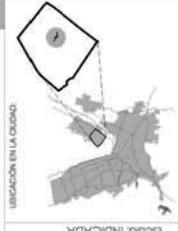
CHIHUAHUA
GOBIERNO DEL ESTADO

IMPLAN
INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

SIMBOLOGÍA

- LIMITE AREA DE APLICACION
- LIMITE AREA DE ESTUDIO
- TRAZA URBANA
- CURVA DE NIVEL
- VALIDAD DE PRIMER ORDEN
- VALIDAD PRIMARIA PROPUESTA
- VALIDAD SECUNDARIA
- VALIDAD SECUNDARIA PROPUESTA

UBICACIÓN EN LA CIUDAD

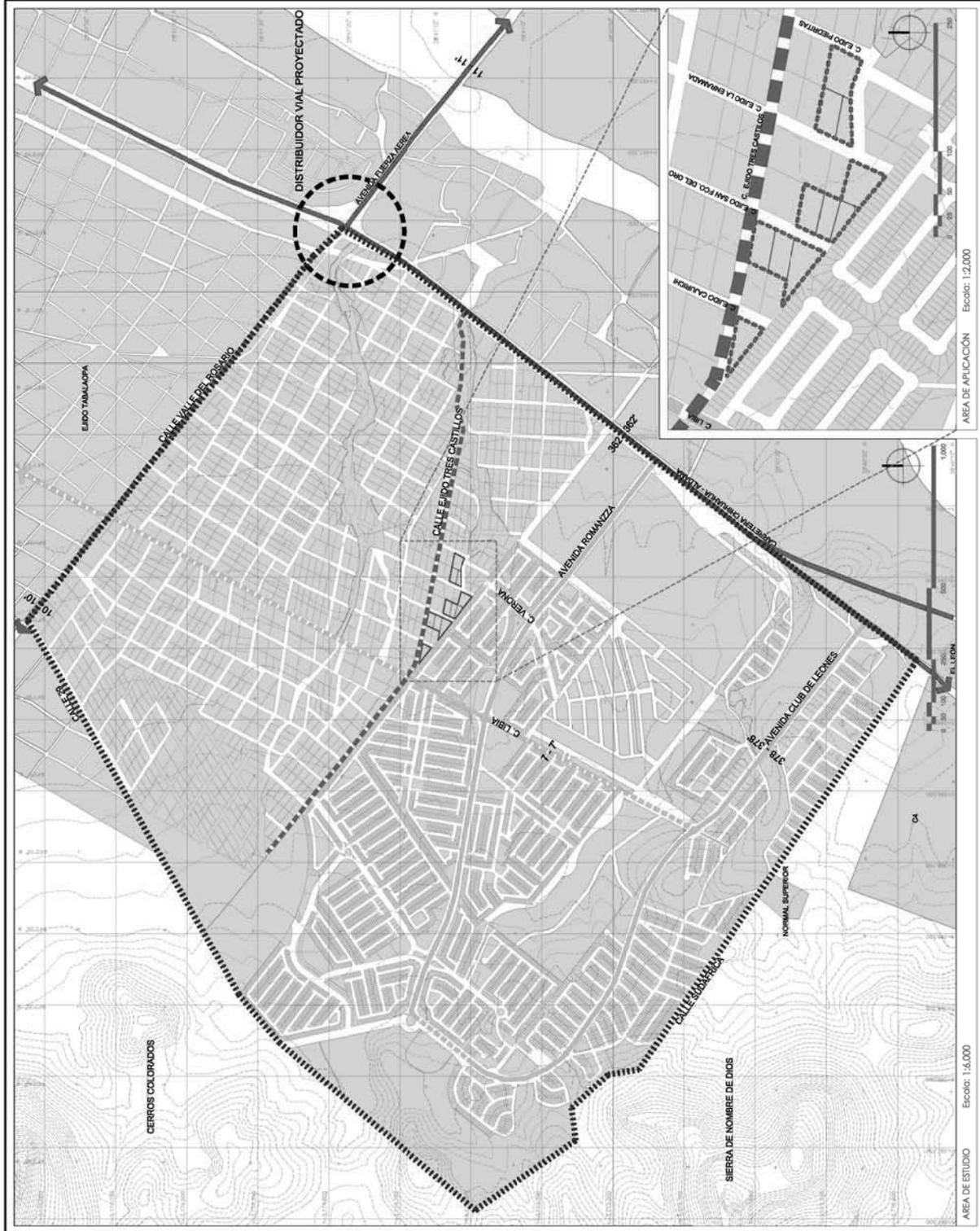


NORTE magnético

E-02
ESTRATEGIA
ESTRUCTURA VIAL
PROPUESTA

Fecha:
ENERO 2014

Acotado en: METROS
Escala: INDICADA



PROGRAMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIOS ORTEGA

CHIHUAHUA
GOBIERNO DEL ESTADO

IMPLAN
INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

SIMBOLOGÍA

UBICACIÓN EN LA CIUDAD

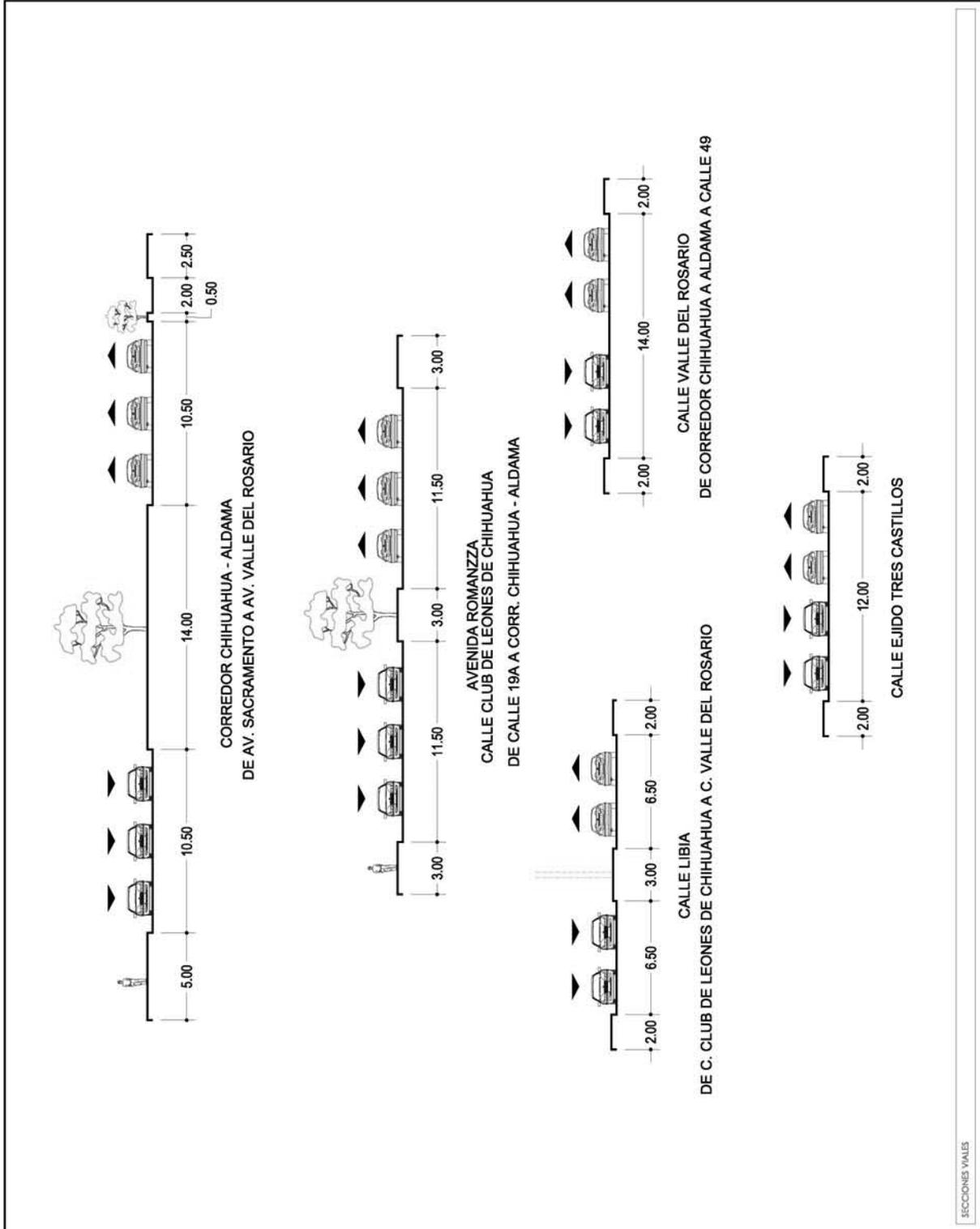
Acotado en: METROS
Escala: INDICADA

NORTE magnético

E-03
ESTRATEGIA

Fecha: ENERO-2014

SECCIONES
VIALES PROPUESTAS



INDICE DE FIGURAS E ILUSTRACIONES

Fig. 1 Fraccionamientos habitacionales en reservas suburbanas.....	
Fig. 2 Localización.....	
Fig. 3 Limite del Área de Estudio y Aplicación.	
Fig. 4 Propietarios.....	
Fig. 5 Cuadro Construcción Predio 1.....	
Fig. 6 Cuadro Construcción Predio 2.....	
Fig. 7 Cuadro Construcción Predio 3.....	
Fig. 8 Cuadro Construcción Predio 4.....	
Fig. 9 Cuadro Construcción Predio 5.....	
Fig. 10 Cuadro Construcción Predio 6.....	
Fig. 11 Cuadro Construcción Predio 7.....	
Fig. 12 Cuadro Construcción Predio 8.....	
Fig. 13 Cuadro Construcción Predio 9.....	
Fig. 14 Cuadro Construcción Predio 10.....	
Fig. 15 Cuadro Construcción Predio 11.....	
Fig. 16 Uso de suelo vigente.....	
Fig. 17 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.....	
Fig. 18 Zonificación Primaria.....	
Fig. 19 Zonificación Secundaria PDU 2040.....	
Fig. 20 Colonias y fraccionamientos en el Área de Estudio.....	
Fig. 21 Rangos de edad de la población habitante en el Área de Estudio	
Fig. 22 Derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.	
Fig. 23 Indicadores socioeconómicos del Área de Estudio.....	
Fig. 24 Población Económicamente Activa y Población Ocupada en el Área de Estudio.....	
Fig. 25 PEA masculina y femenina en el Área de Estudio.	
Fig. 26 Clima.....	
Fig. 27 Pendientes topográficas de terreno.....	
Fig. 28 Canalizacion de escurrimientos en la zona.....	
Fig. 29 Calle-Canal Libia.....	
Fig. 30 Datos de cuenca.....	
Fig. 31 Cuenas Hidrológicas Interiores.....	
Fig. 32 Datos de Viviendas y Densidad por colonias.....	
Fig. 33 Tipología de vivienda en la zona.....	
Fig. 34 Consolidación de vivienda en el Área de Estudio.....	
Fig. 35 Tipología de comercio en la zona.....	
Fig. 36 Escuela Primaria existente.....	
Fig. 37 Escuela Normal Superior.....	
Fig. 38 Consolidación de Áreas Verdes en la zona.....	
Fig. 39 Andador peatonal sobre Av. Romanza.....	
Fig. 40 Cobertura de Equipamiento Urbano en el Área de Estudio.....	
Fig. 41 Llenos y vacios en el Área de Estudio.....	
Fig. 42 Sección vial actual.....	
Fig. 43 Sección vial actual.....	
Fig. 44 Sección vial actual.....	
Fig. 45 Sección vial actual.....	
Fig. 46 Sección vial actual.....	

Fig. 47 Estructura vial propuesta. ....	.....
Fig. 48 Transporte público propuesto. ....	.....
Fig. 49 Tanque superficial y Tanque elevado al servicio de JMAS.....	.....
Fig. 50 Fallas Geológicas en el área. ....	.....
Fig. 51 Riesgos Hidrometeorológicos.....	.....
Fig. 52 Riesgos Antropogénicos.....	.....
Fig. 53 Dimensiones mínimas de lote aplicable al uso de suelo PDU 2040. ....	.....
Fig. 54 Restricciones aplicables al uso de suelo PDU 2040. ....	.....
Fig. 55 Propuesta de núcleos de actividad comercial.....	.....
Fig. 56 Zonificación Secundaria propuesta en el Área. ....	.....
Fig. 57 Análisis comparativo de dosificación de usos de suelo en el Área. ....	.....
Fig. 58 Estructura vial propuesta. ....	.....
Fig. 59 Sección vial propuesta Calle Ejido Tres Castillos. ....	.....
Fig. 60 Tabla de programático y corresponsabilidad sectorial. ....	.....

XI. BIBLIOGRAFIA

Ayuntamiento de Ciudad Chihuahua, Instituto Municipal de Planeación: Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Chihuahua visión 2040, Chihuahua, Chih., 2009

Gobierno del Estado de Chihuahua: Plan Estatal de Desarrollo 2010-2016, Chihuahua, Talleres Gráficos de Gobierno del Estado, 2010.

Gobierno Federal, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Diario Oficial de la Federación de 1996, 1a. Edición, México, DF, enero 1997.

Gobierno Federal, Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio, 2009-2012

INEGI: Anuario Estadístico de Chihuahua 2009, México DF, 2009

INEGI: II Censo de Población y Vivienda 2010

Secretaría de Desarrollo Social, Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, México DF.

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del estado de Chihuahua, Gobierno del Estado, 2013.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente Del Estado de Chihuahua, Gobierno del Estado, Chihuahua, 2005.

H. Ayuntamiento de Chihuahua, Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible, 2013.