

*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 23 de mayo de 2015.

No. 41

Folleto Anexo

**ACUERDO N° 038
MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE
DESARROLLO URBANO REAL ESCONDIDO**

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 038

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 26 de febrero de 2015, mediante el cual se autoriza el estudio de planeación urbana denominado "Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Real Escondido", en un predio ubicado en el Ejido Labor de Dolores de esta ciudad, con superficie de 149-15-44.16 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 y H35, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Mixto Intenso, Zedec, Área Natural de Valor Ambiental y Recreación y Deporte a Habitacional H25, H35 y H60+, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Mixto Moderado, Zedec, Área Natural de Valor Ambiental y Recreación y Deporte.

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 14 días del mes de mayo del año dos mil quince.

Sufragio Efectivo: No Reelección

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
LIC. CÉSAR HORACIO DUARTE JÁQUEZ**

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
LIC. MARIO TRÉVIZO SALAZAR**

**Presidencia Municipal
Chihuahua, Chih.**

**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 04/15**

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

QUE EN SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO VERIFICADA CON FECHA 26 DE FEBRERO DEL AÑO 2015, DENTRO DEL PUNTO NÚMERO SEIS DEL ORDEN DEL DÍA, A LA LETRA SE ASIENTA LO SIGUIENTE:

PARA DESAHOGAR ESTE PUNTO, EL LICENCIADO SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, OTORGA EL USO DE LA PALABRA A LA REGIDORA ROSA CARMONA CARMONA, A FIN DE QUE DÉ LECTURA AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS REGIDORES QUE INTEGRAN LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, RESPECTO DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. CARLOS ROMERO FERNÁNDEZ, APODERADO LEGAL DE DESARROLLOS LA CAÑADA, S.A. DE C.V. Y CONSTRUCCIONES ROMERO, S.A. DE C.V., Y EL C.P. GILBERTO FERNÁNDEZ LEO, APODERADO LEGAL DE COMERCIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V., PARA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO REAL ESCONDIDO, EN UN PREDIO UBICADO EN EL EJIDO LABOR DE DOLORES, CON SUPERFICIE DE 149-15-44.16 HECTÁREAS. AL CONCLUIR LA LECTURA DEL DICTAMEN SE SOMETE A CONSIDERACIÓN DEL PLENO Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 22 Y 24 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA; 12, 30, 66 Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, SE TOMÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EL SIGUIENTE:

ACUERDO

PRIMERO.- ES PROCEDENTE LA ACCIÓN URBANA SOLICITADA POR EL LIC. CARLOS ROMERO FERNÁNDEZ, APODERADO LEGAL DE DESARROLLOS LA CAÑADA, S.A. DE C.V. Y CONSTRUCCIONES ROMERO, S.A. DE C.V. Y EL C.P. GILBERTO FERNÁNDEZ LEO, APODERADO LEGAL DE COMERCIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V., EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL.

SEGUNDO.- SE AUTORIZA EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO REAL ESCONDIDO, FORMULADO POR EL LIC. CARLOS ROMERO FERNÁNDEZ, APODERADO LEGAL DE DESARROLLOS LA CAÑADA, S.A. DE C.V. Y CONSTRUCCIONES ROMERO, S.A. DE C.V. Y EL C.P. GILBERTO FERNÁNDEZ LEO, APODERADO LEGAL DE COMERCIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V., EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, EN UN PREDIO UBICADO EN EL EJIDO LABOR DE DOLORES DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 149-15-44.16 HECTÁREAS. PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 Y H35, COMERCIO Y SERVICIOS, EQUIPAMIENTO URBANO, MIXTO INTENSO, ZEDEC, ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL Y RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H25, H35 Y H60+, COMERCIO Y SERVICIOS, EQUIPAMIENTO URBANO, MIXTO MODERADO, ZEDEC, ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL Y RECREACIÓN Y DEPORTE. DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DICTAMEN TÉCNICO EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MEDIANTE OFICIO NO. 315/2014, DE FECHA 15 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2014, QUE SUSTENTA EL PRESENTE DICTAMEN Y EN LA SESIÓN NO. 25, DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, VERIFICADA CON FECHA 10 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2014, DONDE DICHO CUERPO COLEGIADO CONSIDERÓ COMO PROCEDENTE EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN.

CONDICIONADO A QUE; EN LA PRIMERA ETAPA DE CUALQUIER PROYECTO EJECUTIVO, SE DEBERÁ LLEVAR A CABO LA CONSTRUCCIÓN DE LA AVENIDA REAL ESCONDIDO, PARA QUE SEA CONECTADA DE NORTE A SUR A LA AVENIDA POLITÉCNICO NACIONAL Y ESTE ÚLTIMO HASTA LA AVENIDA DE LA JUVENTUD LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA.

TERCERO.- REMÍTASE AL EJECUTIVO DEL ESTADO PARA SU PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO, ASÍ COMO SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 54 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO.

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

EL SECRETARIO


LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA

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

Visto para emitir Dictamen Jurídico sobre el expediente formado con motivo del Estudio de Planeación Urbana denominado **Modificación Menor del Plan de Desarrollo Urbano Real Escondido**, formulado por el Lic. Carlos Romero Fernández, apoderado legal de **Desarrollos La Cañada, S.A. de C.V. y Construcciones Romero, S.A. de C.V.** y el C.P. Gilberto Fernández Leo, apoderado legal de **Comercial Inmobiliario, S.A. de C.V.**, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un predio ubicado en el Ejido Labor de Dolores de esta ciudad, con superficie de 149-15-44.16 hectáreas, y;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito presentado por Lic. Carlos Romero Fernández, apoderado legal de **Desarrollos La Cañada, S.A. de C.V. y Construcciones Romero, S.A. de C.V.** y el C.P. Gilberto Fernández Leo, apoderado legal de **Comercial Inmobiliario, S.A. de C.V.**, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Real Escondido**, en un predio ubicado en el Ejido Labor de Dolores de esta ciudad, con superficie de 149-15-44.16 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 y H35, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Mixto Intenso, ZEDEC, Área Natural de Valor Ambiental y Recreación y Deporte a Habitacional H25, H35 y H60+, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Mixto Moderado, ZEDEC, Área Natural de Valor Ambiental y Recreación y Deporte.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal a través de su titular, informó al público del **INICIO** del Estudio de Planeación Urbana denominado **Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Real Escondido**, así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvistar No. 1108 y Avenida Silvestre Terrazas, de la Colonia Campesina Nueva.

TERCERO.- Integrándose el expediente con los siguientes documentos:

- a) **Solicitud**, de fecha 25 de febrero del 2014, **COMERCIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V., DESARROLLOS LA CAÑADA, S.A. DE C.V. y CONSTRUCCIONES ROMERO, S.A. DE C.V.**, para la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Real Escondido**;
- b) **Copia del Acta de la Sesión No. 25**, de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, verificada con fecha 10 de diciembre del año 2014,

donde dicho cuerpo colegiado consideró como procedente el estudio de planeación;

- c) **Copia** de la factibilidad del servicio de energía eléctrica, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio ZCH-PLA-199/10, de fecha 06 de mayo del año 2010;
- d) **Copias certificadas** de las factibilidades del servicio de agua potable y alcantarillado sanitario, expedidos por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, mediante oficios P.J.P.I.F. 078/2013 y P.J.P.I.F. 079/2013, ambas de fecha 09 de septiembre del 2013;
- e) **Copia Certificada** de la Escritura Pública No. 10,505, de fecha 28 de febrero del año 1995, otorgada ante la fe del LIC. LUIS ARTURO CALDERÓN TRUEBA, Notario Público No. 10, para este Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron JUAN MUÑOZ TERRAZAS y GILBERTO FERNANDEZ LEO, con el objeto de constituir una sociedad que se denominará COMERCIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V., designándose como Director General al C. GILBERTO FERNANDEZ LEO, a quien se le otorga un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, instrumento sin inscrito en cuanto a la sociedad bajo el No. 85 a folios 129 del volumen 17 del libro primero de comercio y en cuanto al poder bajo el No. 1 a folios 1 del volumen 18 del libro primero de comercio;
- f) **Copia certificada** de la Escritura Pública No. 599, de fecha 28 de enero del año 1992, otorgada ante la fe del LIC. ARMANDO BARRAZA BUSTILLOS, Notario Público No. 23, para este Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron OLGA FERNANDEZ ZOZAYA DE ROMERO, HECTOR ROLANDO ROMERO FERNANDEZ, LAURA ELENA DOLORES ROMERO FERNANDEZ, OLGA LETICIA ROMERO FERNANDEZ DE RAMIREZ, OSCAR ALEJANDRO ROMERO FERNANDEZ, CARLOS EDUARDO ROMERO FERNANDEZ, ALFREDO ROMERO FERNANDEZ y JUAN MARTIN ROMERO FERNANDEZ, con el objeto de constituir una sociedad denominada CONSTRUCCIONES ROMERO, S.A. DE C.V., designándose como representante de la sociedad a HECTOR ROLANDO ROMERO FERNANDEZ, instrumento inscrito en cuanto a la sociedad bajo el No. 134 a folios 14 del Libro 579 de la Sección Comercio y en cuanto al Poder bajo el No. 134 a folios 11 del Libro 580 de la Sección de Comercio, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para este Distrito Judicial Morelos;
- g) **Copia certificada** de la Escritura Pública No. 1,607, de fecha 5 de agosto del año 1997, otorgada ante la fe del LIC. EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, adscrito a la Notaria Pública No. 28, para este Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció LUIS ARTURO ORDOÑEZ ACUÑA, delegado de la asamblea general extraordinaria de accionistas, de la sociedad denominada CORPORACIÓN ADMINISTRATIVA Y DE OPERACIÓN, S.A. DE C.V., con el objeto de formalizar los acuerdos relativos a la escisión de CORPORACIÓN ADMINISTRATIVA Y DE OPERACIÓN, S.A. DE C.V., como sociedad escidente y DESARROLLOS LA CAÑADA, S.A. DE C.V., como sociedad escindida, la cual será administrada por un administrador único designándose con tal carácter a HECTOR ROLANDO ROMERO FERNANDEZ, instrumento inscrito bajo el No. 8 a folios 8 del Libro 2990 de la Sección Primera, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para este Distrito Judicial Morelos;
- h) **Copia certificada** de la Escritura Pública No. 24,003, de fecha 20 de diciembre del año 2000, otorgada ante la fe de la LIC. BLANCA LETICIA ORNELAS, Notario

Público No. 20, para este Distrito Judicial Morelos, ante quien comparece HECTOR ROLANDO ROMERO FERNANDEZ, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa a favor de la sociedad denominada DESARROLLOS LA CAÑADA, S.A. DE .CV., representada en este acto por HECTOR ROLANDO ROMERO FERNANDEZ, respecto de la parcela 114 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.61 hectáreas, instrumento registrado bajo el No. 25 a folios 25 del Libro 3397 de la Sección Primera, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para este Distrito Judicial Morelos;

- i) **Copia certificada** de la Escritura Pública No. 24,387, de fecha 11 de diciembre del año 2000, otorgada ante la fe de la LIC. BLANCA LETICIA ORNELAS, Notario Público No. 20, para este Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció HECTOR ROLANDO ROMERO FERNANDEZ, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa a favor de la sociedad denominada DESARROLLOS LA CAÑADA, S.A. DE .CV., representada en este acto por HECTOR ROLANDO ROMERO FERNANDEZ, respecto de la parcela 113 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.61 hectáreas, instrumento registrado bajo el No. 4 a folios 4 del Libro 3619 de la Sección Primera, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para este Distrito Judicial Morelos;
- j) **Copia certificada** de la Escritura Pública No. 13,775, de fecha 11 de junio del año 1997, otorgada ante la fe del LIC. LUIS ARTURO CALDERON TRUEBA, Notario Público No. 10, para este Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció por una parte RAMON RIVERO BECERRA, ELISEO RIVERA FLORES Y JOSE SANTOS RIVERA FLORES, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa a favor de la sociedad denominada CONSTRUCCIONES ROMERO, S.A. DE .CV., representada en este acto por OLGA FERNANDEZ ZOZAYA, respecto de la parcela 118 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.57 hectáreas, instrumento registrado bajo el No. 105 a folios 109 del Libro 3013, parcela 119 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.61 hectáreas, instrumento registrado bajo el No. 109 a folios 113 del Libro 3013, parcela 120 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.62 hectáreas, instrumento registrado bajo el No. 111 a folios 115 del Libro 3013, de la Sección Primera, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para este Distrito Judicial Morelos;
- k) **Copia certificada** de la Escritura Pública No. 13,781, de fecha 12 de junio del año 1997, otorgada ante la fe del LIC. LUIS ARTURO CALDERON TRUEBA, Notario Público No. 10, para este Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron LUIS PAEZ NUÑEZ, OCTAVIANO DOMINGUEZ AGUILAR, SALVADOR CERECERES RIVERO, OSCAR AVILA NUÑEZ, SAUL ELEAZAR AVILA NUÑEZ, MARIANO NUÑEZ PARRA, JOSE DOLORES ACOSTA HERRERA, PILAR ALFONSO CHAVEZ COSS, FIDENCIO CERECERES ZUBIRAN, RUBEN ANCHONDO CERECERES, JESUS MANUEL ACOSTA HERRERA, RAMON ALBERTO ACOSTA HERRERA, IRMA LUCIA OLIVAS HERNANDEZ, JOSE ISABEL CHAVEZ COSS, MARCELO ENRIQUE CERECERES RIVERA, JOSE OCTAVIO CHAVIRA MEDRANO, RUBEN GUILLERMO AVILA NUÑEZ, RAMONA FIERRO CHAVIRA FRANCISCO JAVIER FIERRO FIERRO, ELOISA REZA FUENTES, JESUS GUILLERMO CHAVEZ COSS, JUAN CARLOS ACOSTA HERRERA, ABRAHAM AVILA NUÑEZ, LAURA AVILA PANIAGUA, GUILLERMO AVILA NUÑEZ, IRMA ELENA AVILA NUÑEZ, RAMON ACOSTA ORTIZ, ROSARIO DOMINGUEZ AGUILAR, JUAN ALBERTO FLORES VALENZUELA, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa a favor de la sociedad denominada COMERCIAL INMOBILIARIO, S.A. DE .CV., representada en este acto por JUAN

MUÑOZ TERRAZAS, respecto de la parcela 107 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.61 hectáreas, parcela 87 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.01 hectáreas, parcela 91 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.62 hectáreas, parcela 81 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.62 hectáreas, parcela 84 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.62 hectáreas, parcela 108 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.61 hectáreas, parcela 70 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.58 hectáreas, parcela 96 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.62 hectáreas, parcela 93 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.62 hectáreas, parcela 79 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.62 hectáreas, parcela 73 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.60 hectáreas, parcela 75 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.53 hectáreas, parcela 115 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.62 hectáreas, parcela 95 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.62 hectáreas, parcela 92 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.62 hectáreas, parcela 97 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.62 hectáreas, parcela 82 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.62 hectáreas, parcela 103 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.61 hectáreas, parcela 116 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.71 hectáreas, parcela 111 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.64 hectáreas, parcela 94 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.62 hectáreas, parcela 72 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.66 hectáreas, parcela 85 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.62 hectáreas, parcela 80 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.62 hectáreas, parcela 74 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.68 hectáreas, parcela 83 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.62 hectáreas, parcela 71 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.62 hectáreas, parcela 86 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.68 hectáreas, parcela 104 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.61 hectáreas, instrumento registrado bajo los No. 10 a folios 10, No. 11 a folios 11, No. 12 a folios 12, No. 13 a folios 13, No. 14 a folios 14, No. 15 a folios 15, No. 16 a folios 16, No. 17 a folios 17, No. 18 a folios 18, No. 19 a folios 19, No. 20 a folios 20, No. 21 a folios 21, No. 22 a folios 22, No. 23 a folios 23, No. 24 a folios 24, No. 25 a folios 25, No. 26 a folios 26, No. 27 a folios 27, No. 28 a folios 28, No. 29 a folios 29, No. 30 a folios 30, No. 31 a folios 31, No. 32 a folios 32, No. 33 a folios 33, No. 34 a folios 34, No. 35 a folios 35, No. 36 a folios 36, No. 37 a folios 37, No. 38 a folios 38, No. 39 a folios 39, No. 40 a folios 40, todos del libro 3048 de la Sección Primera, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para este Distrito Judicial Morelos;

- l) **Copia certificada** de la Escritura Pública No. 16,129, de fecha 21 de diciembre del año 2000, otorgada ante la fe del LIC. FRANCISCO DE ASIS GARCÍA RAMOS, Notario Público No. 9, para este Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció OLGA FERNANDEZ ZOZAYA, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa a favor de la sociedad denominada CONSTRUCCIONES ROMERO, S.A. DE .CV., representada en este acto por OLGA FERNANDEZ ZOZAYA, respecto de la parcela 106 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.61 hectáreas, instrumento registrado bajo el No. 74 a folios 74 del Libro 3401 de la Sección Primera, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio

- para este Distrito Judicial Morelos; o) **Copia certificada de la Escritura Pública No. 24,003, de fecha 20 de diciembre del año 2000, otorgada ante la fe de la LIC. BLANCA LETICIA ORNELAS, Notario Público No. 20, para este Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció HECTOR ROLANDO ROMERO FERNANDEZ con el objeto de celebrar un contrato de compraventa a favor de la sociedad denominada DESARROLLOS LA CAÑADA, S.A. DE .CV., representada en este acto por HECTOR ROLANDO ROMERO FERNANDEZ, respecto de la parcela 114 z-3 p1/1 del ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-77-96.61 hectáreas, instrumento registrado bajo el No. 25 a folios 25 del Libro 3397 de la Sección Primera, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para este Distrito Judicial Morelos;**
- m) **Mandato General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, a favor del Lic. Carlos Eduardo Romero Fernández y/o Lic. Alfredo Romero Fernández y/o Ing. Juan Martin Romero Fernández, otorgado por el Ing. Héctor Rolando Romero Fernández, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad Mercantil denominada DESARROLLOS LA CAÑADA, S.A. de C.V., de fecha 24 de marzo del 2006;**
 - n) **Mandato General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, a favor del Lic. Carlos Eduardo Romero Fernández y/o Lic. Alfredo Romero Fernández y/o Ing. Juan Martin Romero Fernández, otorgado por Olga Fernández Zozoya de Romero, en su carácter de Presidenta del Consejo de la Sociedad Mercantil denominada CONSTRUCCIONES ROMERO, S.A. de C.V., de fecha 24 de marzo del 2006;**
 - o) **Cuadernillos que contienen el mencionado plan (4);**
 - p) **Disco magnético (Cd), del instrumento de planeación;**
 - q) **Certificados de Pago del Impuesto Predial;**
 - r) **Copia del Certificado de Pago de Revisión;**
 - s) **Oficio No. 157/2014, de fecha 26 de mayo del año 2014, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación a SEDATU;**
 - t) **Oficio No. 154/2014, de fecha 02 de junio del año 2014, mediante el cual se envía el estudio de planeación, para su publicación en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal;**
 - u) **Imagen Satelital;**
 - v) **Dictamen, de fecha 24 de junio del año 2014, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se establece que el predio objeto del cambio del uso de suelo, se encuentra ubicado en una reserva de mayor extensión propiedad del promotor y no cuenta con asentamientos ni con vecinos inmediatos;**
 - w) **Dictamen, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, mediante oficio No. 315/2014, de fecha 15 de diciembre del 2014, en cual se aprueba técnicamente el estudio de planeación denominado **Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Real Escondido;****

CUARTO.- Mediante oficio No. 315/2014, de fecha 15 de diciembre del 2014, 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. 25**, verificada con fecha 10 de diciembre del año 2014, donde dicho cuerpo colegiado consideró el estudio de planeación 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 cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 y H35, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Mixto Intenso, ZEDEC, Área Natural de Valor Ambiental y Recreación y Deporte a Habitacional H25, H35 y H60+, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Mixto Moderado, ZEDEC, Área Natural de Valor Ambiental y Recreación y Deporte.

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 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 54 de la misma Ley, establece que el Ejecutivo ordenará su publicación, en el Periódico Oficial del Estado, y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y lo editará para su difusión.

V.- 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.

VI.- 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 de Desarrollo Urbano Sostenible. Por lo tanto, se tiene a bien poner a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice formalmente llevar cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 y H35, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Mixto Intenso, ZEDEC, Área Natural de Valor Ambiental y Recreación y Deporte a Habitacional H25, H35 y H60+, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Mixto Moderado, ZEDEC, Área Natural de Valor Ambiental y Recreación y Deporte**, asimismo, 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 acción urbana solicitada por el Lic. Carlos Romero Fernández, apoderado legal de **Desarrollos La Cañada, S.A. de C.V. y Construcciones Romero, S.A. de C.V.** y el C.P. Gilberto Fernández Leo, apoderado legal de **Comercial Inmobiliario, S.A. de C.V.**, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Real Escondido**, formulado por el Lic. Carlos Romero Fernández, apoderado legal de **Desarrollos La Cañada, S.A. de C.V. y Construcciones Romero, S.A. de C.V.** y el C.P. Gilberto Fernández Leo, apoderado legal de **Comercial Inmobiliario, S.A. de C.V.**, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un predio ubicado en el Ejido Labor de Dolores de esta ciudad, con superficie de 149-15-44.16 hectáreas. **Para llevar a cabo el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H25 y H35, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Mixto Intenso, ZEDEC, Área Natural de Valor Ambiental y Recreación y Deporte a Habitacional H25, H35 y H60+, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Mixto Moderado, ZEDEC, Área Natural de Valor Ambiental y Recreación y Deporte.** De conformidad con lo establecido en el Dictamen Técnico expedido por

la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante oficio **No. 315/2014**, de fecha 15 de diciembre del año 2014, que sustenta el presente Dictamen y en la **Sesión No. 25**, de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, verificada con fecha 10 de diciembre del año 2014, donde dicho cuerpo colegiado consideró como procedente el estudio de planeación, condicionado a que; en la primera etapa de cualquier proyecto ejecutivo, se deberá llevar a cabo la construcción de la Avenida Real Escondido para que sea conectada de norte a sur a la Avenida Politécnico Nacional y este último hasta la Avenida de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.

TERCERO.- Una vez aprobado, remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 fracción VIII de la **Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado**.

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

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal El Charco a los 26 días del mes de febrero del año 2015.

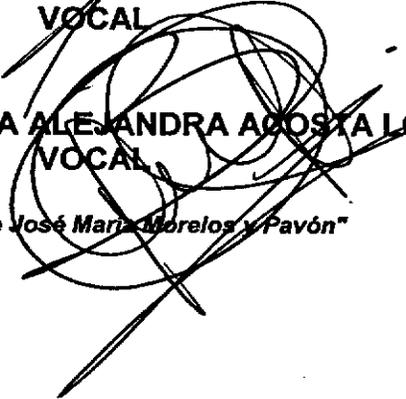
ATENTAMENTE:
"CONSTRUIMOS FUTURO"
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO


REGIDORA ROSA CARMONA CARMONA
PRESIDENTE


REGIDORA CARMEN ROCIO GONZÁLEZ ALONSO
SECRETARIA


REGIDOR JORGE ARTURO ARIZPE CEPEDA
VOCAL


REGIDOR DANIEL ALBERTO MANJARREZ GOMEZ
VOCAL


REGIDORA BRENDA ALEJANDRA ACOSTA LOPEZ
VOCAL

"2015, Año de José María Morelos y Pavón"

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. 315/2014

Chihuahua, Chih., 15 de Diciembre del 2014

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

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

Se ha recibido ante esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por parte de Comercial Inmobiliario S.A. de C.V., Desarrollos La Cañada S.A. de C.V. y Construcciones Romero S.A. de C.V., que promueven y solicitan la aprobación del estudio de planeación urbana denominado "**Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Real Escondido**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; el predio se ubica en el Ejido Labor de Dolores, de esta ciudad, con una superficie de 149-15-44.16 Has., para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 y H35, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Mixto Intenso, ZEDEC, Área Natural de Valor Ambiental y Recreación y Deporte a Habitacional H25, H35 y H60+, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Mixto Moderado, ZEDEC, Área Natural de Valor Ambiental y Recreación y Deporte.

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

ANTECEDENTES

Mediante Oficio No. 071/2014, de fecha del 14 de marzo de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología envió la propuesta de "**Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Real Escondido**", al Instituto Municipal de Planeación, en cumplimiento al Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua; y al 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 al 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. 154/2014 de fecha 02 de junio 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.

De acuerdo a Dictamen emitido por esta Dirección, en cuanto al cumplimiento de la notificación a los vecinos por medio de comités, según el Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, el objeto de cambio de uso de suelo se encuentra ubicado dentro de una reserva de mayor extensión propiedad del promotor y no cuenta con asentamientos ni vecinos inmediatos

Que el estudio de planeación urbana denominado "**Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Real Escondido**", fué presentado ante la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 10 de diciembre del 2014, en la **Vigésima Quinta Sesión Ordinaria**, el cual fue aprobado por Unanimidad de votos, **CONDICIONADO** a:

- La construcción de la Avenida Real Escondido para que sea conectada de norte a sur a la Avenida Politécnico Nacional y este último hasta la Avenida de la Juventud-Luis Donald Colosio Murrieta, ambas vialidades en la primera etapa desarrollo.

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 de Habitacional H25 y H35, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Mixto Intenso, ZEDEC, Área Natural de Valor Ambiental y Recreación y Deporte a Habitacional H25, H35 y H60+, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Mixto Moderado, ZEDEC, Área Natural de Valor Ambiental y Recreación y Deporte.

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 en el Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud, firmada por el representante legal de la empresa.
2. Copia certificada de acreditación de la propiedad.
3. Acta Constitutiva de la Empresa y Poder del Representante Legal de la empresa.
4. Copia simple de identificación con fotografía del representante legal.
5. Copia certificada de la factibilidad del servicio expedida por la J.M.A.S.
6. Copia certificada de la factibilidad del servicio expedida por la C.F.E.
7. Oficio No. 071/2014 de fecha 14 de marzo de 2014, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual se envió el estudio denominado "Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Real Escondido", al Instituto Municipal de Planeación.
8. Oficio No. 154/2014, de fecha 02 de junio de 2014, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a Contraloría Jurídica.
9. Oficio No. CJ-916/2014, de fecha 06 de junio de 2014, emitido por el Contralor Jurídico, por medio del cual informa de la colocación sobre la notificación del estudio de planeación, en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Dictamen emitido por esta Dirección donde se indica que el predio no cuenta con asentamientos ni vecinos inmediatos.
11. Oficio No. 157/2014, de fecha 26 de mayo de 2014, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual se le notificó del estudio de planeación denominado "Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Real Escondido" a SEDATU, de conformidad al Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y al Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
12. Copia simple del Acta de la Vigésima Quinta Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano del día 10 de diciembre de 2014, donde se aprueba por Unanimidad de votos el estudio de planeación urbana el "Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Real Escondido".
13. Cuatro copias del estudio de planeación urbana denominado "Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Real Escondido".
14. Archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE

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

Gabriela Zamora J.
I.C. GABRIEL M. VALDEZ JUAREZ
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

C.C.P. Lic. Rosa Carmona Carmona. Presidenta de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano y Ecología.
Archivo
GHMV/GMVJ/GZF/agsn

25/2014

ACTA DE LA SESIÓN VIGÉSIMA QUINTA ORDINARIA DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO.

En la ciudad de Chihuahua, Chih., siendo las 9:00 horas del día miércoles 10 de Diciembre del 2014 encontrándose presente las personas que más adelante se señalan, en la sala de juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, se llevó a cabo la Vigésima Quinta Reunión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, bajo el siguiente orden del día:

I. LISTA DE ASISTENCIA Y DECLARACIÓN EN SU CASO DEL QUÓRUM LEGAL.

Se procedió a tomar lista de asistencia estando presentes las siguientes personas: por parte de la Comisión de Regidores: Lic. Rosa Carmona Carmona, presidente, Lic. Carmen Rocío González Alonso, Secretaria, Lic. Jorge Arturo Arizpe Cepeda, vocal, Lic. Daniel Alberto Manjarrez Gómez, vocal, Lic. Brenda Alejandra Acosta López, Vocal, por parte de los asesores de regidores Lic. Gabriel Martínez; por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología: Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez en su carácter de sub director de programación urbana, Arq. Salma Rocío Máynez Villalobos, Jefe del Departamento de Evaluación y Control de Fraccionamientos; Lic. Luis Fernando Proo Chavira por parte de la Contraloría Jurídica del Municipio de Chihuahua; Lic. Adriana Villarreal Legarreta en su carácter de coordinador técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por lo que se declara que existe quórum para sesionar.

PRESENTACION DEL DICTAMEN HIDROLOGICO, EMITIDO POR EL COLEGIO DE INGENIEROS DE CHIHUAHUA A.C., EN RELACION A LA PETICION QUE HICIERAN LOS VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO RINCONADAS DE LA SIERRA VII.

En uso de la palabra la Presidente de la Comisión, da las gracias a los presentes e informa a los miembros de la Comisión, que se encuentra presente el Ing. Manuel Torres Cobos, quien fue el encargado por parte del Colegio de Ingenieros de llevar a cabo el Estudio Hidrológico, que fue solicitado por los vecinos del Fraccionamiento Rinconadas de la Sierra VII Etapa, por lo que toda vez que se encuentran presentes los representantes de vecinos de dicho fraccionamiento, se le cede el uso de la palabra al profesionista a fin de que haga la exposición correspondiente.

En uso de la palabra el Ing. Torres Cobos, da las gracias por la invitación y expone que el Estudio fue hecho en relación al agua pluvial, señala que existe una subcuenca que desemboca en el Arroyo del Mimbres hay una canalizada y otra que está en la octava etapa, Conagua se deslinda sobre ese arroyo por el volumen que es muy pequeño, sin embargo por ejemplo el Chuviscar y el Sacramento si son competencia de Conagua; en el análisis viene un tramo de 180 metros en la calle principal de la octava etapa, hay dos cuestiones de las que se puede decir, nos interesa el gasto que va a pasar por la cuenca y que pasa por las obras de drenaje que ya están listas, el análisis se hizo por dos métodos, determinado el gasto de drenaje que pasa por la carreteera, y requerimos los siguientes conceptos 1), el coeficiente de escurrimiento, es decir, la cantidad de agua que va a correr y la que se

infiltra, en este caso como es de tierra hay infiltración y se le da menos valor porque se va al subsuelo, 2), La capacidad de lluvia que cae en 24 hrs, para ello nos auxiliamos con el Servicio Meteorológico, y se ponen de ejemplo los hechos que ocurrieron en 1990, 3), el otro concepto son los periodos de retorno que van de 0 a mil años y en este caso debemos decir que no hay mucho volumen por ello son pocos los años, por lo que la propuesta del proyecto se justifica.

El Municipio tiene que hacer las obras necesarias, y la intensidad de la lluvia se saca con isoyetas y las otras en la superficie del área de la cuenca, des decir, el volumen de agua son 2.29 metros cúbicos por segundo, que si se reparte en la colonia nos da un metro cúbico por segundo y el promotor propuso 1.19 mts. CUB/S, por lo que la propuesta va mas allá de lo que se requiere para solventar los metros cúbicos que se espera que pasen por la zona.

FORMULA PARA DETERMINAR LOS METROS CUBICOS POR SEGUNDO

$$Q=2778 \text{ CIA}$$

$$=2,778 (.35) 40 \text{ min } 30 \text{ has.}$$

$$Q=1.16 \text{ m}^3/\text{seg.}$$

$$A=\frac{P_i \times D}{4} = .54$$

4

Otras de las cosas en las que se auxilia el proyecto es que son dos calles paralelas que desembocan en el mimbre, en estas calles están poniendo bocas de tormenta desde ahí las avientan a un tubo de 1.16 m., en el tubo de tormenta el volumen de 1.75 es igual a 1.54

En uso de la palabra la regidora Carmen Rocío González, señala que avala el estudio del Colegio de Ingenieros el trabajo de la Dirección y que nos dan su confianza, y que ella sería la primera en auxiliarlos si pasa algo, però es necesario que se respete lo que señala la Dirección de Desarrollo Urbano.

Por su parte la regidora Rosa Carmona, señala que hasta este momento no es la credibilidad de la doctora Liset Salas Lechuga, quien participó de igual forma en este Estudio con el Colegio de Ingenieros, quienes nos hicieron el favor de hacer el estudio, por lo que agradezco al Colegio y su voto de confianza porque ya son dos estudios, sé que la Doctora es reconocida nosotros como comisión confiamos en este estudio, son opiniones serias y la Dirección de Desarrollo Urbano no va a autorizar nada que no esté bien.

De nueva cuenta el Ingeniero Torres Cobos, explica que se hizo un recorrido por la cuenca completa, es un proyecto de treinta hectáreas, y lo que señala la Regidora Carmona es correcto, la Dirección no autorizaría algo si está mal, por lo que los vecinos de este fraccionamiento no van a tener inundaciones por que están cuenca arriba.

En uso de la palabra el Regidor Daniel Manjarrez, señala que la preocupación no es menor que ocurra un desastre, a todos nos preocupa, él vivía en la Colonia San Pablo y no existió ningún desastre en la tromba del 90, hoy en día existe la desconfianza en los servidores públicos, esta mesa está compuesta por personas de la Dirección de Desarrollo Urbano, nosotros somos Regidores donde están representados tres partidos políticos, el Colegio de Ingenieros, así como el Ingeniero que nos apoya por petición de nosotros, a nosotros los funcionarios la ley nos marca facultades, a los desarrolladores les marca también sus requisitos y en el caso del desarrollador de este fraccionamiento ya los cubrió, pero aparte sometemos el proyecto a consideración de un Colegio de Ingenieros que tiene credibilidad en la sociedad, por lo que yo creo que no es posible que nos

pongamos de acuerdo todos los involucrados, por ello tenemos que crear las cuestiones técnicas que hacen los que saben así como el Colegio de Ingenieros.

Por su parte el Regidor Jorge Arizpe, puntualiza que le queda claro que, si algo se tiene que cuidar es a las personas y el patrimonio, que es el interés de ustedes y la de nosotros, para resolver los problemas de la ciudad se deben hacer las reuniones que se tengan que hacer, no somos peritos, pero nos apoyamos con los ingenieros de el Colegio de Ingenieros, el Director o la gente del jurídico para tomar decisiones, de manera respetuosa señala que de acuerdo a la información que se tiene, se tomará la decisión y si por alguna circunstancia pueden hacer un estudio que revoque el que existe nos ayudaría, seguimos con la puerta abierta estamos en un país de leyes y tenemos que respetar las opiniones de la doctora que contribuyó en el estudio que se nos presenta.

En intervención del Arq. Monarrez, señala que la Dirección respeta y lo primero que se hace es garantizar por medios técnicos y legales que los nuevos desarrollos disminuyan los problemas, existe en el expediente de este asunto estudios por gente reconocida y avalada por una cédula profesional, esto es porque así lo exigimos, el hecho de que se haya planteado en la Comisión es por la solicitud de los vecinos de este fraccionamiento, y se decidió que el estudio se hiciera por un particular y que fuese un gremio que tiene mucho reconocimiento en nuestra ciudad, no es un aferramiento de la Dirección, que quede claro, nosotros podemos demostrar que lo que solicitamos cumple con lo técnico y legal, pero si tienen otro estudio tráiganlo les pedimos que lo hagan llegar por que finalmente existe un responsable de obra y ese es el que es responsable.

En uso de la palabra el señor Julio Mercado, expone que es representante de la Asociación de Fraccionamiento de la zona del norte de la ciudad, que ésta se integra por Presidentes de vecinos de más de 50 fraccionamientos con más de 50 mil personas, y señala que no ha habido falta de respeto hacia la persona del Ingeniero que llevó a cabo el estudio ni del personal de la Dirección, que reconocen la decisión del Colegio y les permitan demostrar empatar; que están en la reunión porque se ha perdido la confianza, por lo que propone que harán un nuevo estudio y posteriormente lo presentarán a la Dirección.

II.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. JORGE ANDRES DE LA ROSA RIOS, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "DESARROLLOS URBANISTICOS Y VIALIDADES, S.A. DE C.V.". A FIN DE OBTENER LA APROBACION PARA MODIFICAR DEL ACUERDO DE AYUNTAMIENTO S.O.16/13 DEL DIA 22 DE AGOSTO DEL 2013 MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZÓ LA RELOTIFICACION DE LA ETAPA IV DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "REAL DE POTREROS" EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA NOR-ORIENTE DE LA CIUDAD. LA MODIFICACIÓN CONSISTE EN CAMBIAR LOS LOTES COMERCIALES 80 Y 81 A REGIMEN EN CONDOMINIO COMERCIAL.

En uso de la palabra la Arq. Salma Máynez, expone la solicitud mediante la cual se solicita la aprobación para modificar del Acuerdo de Ayuntamiento S.O.16/13 del día 22 de agosto del 2013, mediante el cual se autorizó la rezonificación de la etapa IV del fraccionamiento denominado "REAL DE POTREROS".

DATOS GENERALES

REAL DE POTREROS

CONJUNTO URBANO

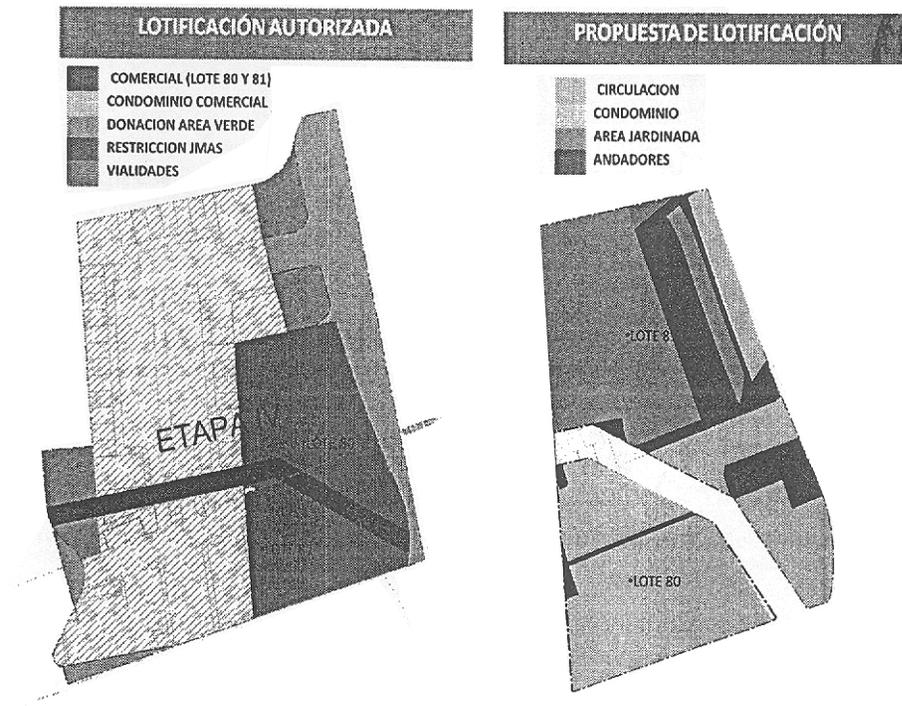
DESARROLLOS URBANISTICOS
Y VIALIDADES, S.A. DE C.V.

LOCALIZADO EN LA ZONA
NOR PONIENTE

- SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. JORGE ANDRES DE LA ROSA RIOS, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA **“DESARROLLOS URBANISTICOS Y VIALIDADES, S.A. DE C.V.”**. A FIN DE OBTENER LA APROBACION PARA LA MODIFICAR DEL ACUERDO DE AYUNTAMIENTO S.O.16/13 DEL DIA 22 DE AGOSTO DEL 2013 MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZO LA RELOTIFICACION DE LA ETAPA IV .DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO **“REAL DE POTREROS.”**.
- LA MODIFICACION CONSISTE EN CAMBIAR LOS LOTES COMERCIALES 80 Y 81 A REGIMEN EN CONDOMINIO COMERCIAL

PLANTA DE LOCALIZACION





RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES

AUTORIZADO

USO	SUPERFICIE, M2	LOTES
Condominio Comercial	7,299.786	2
Comercial	3,412.933	2
Donación Área Verde	1,180.887	4
Restricción JMÁS	769.705	1
Vialidades	2,006.211	3
DESLINDE	14,669.316	12

PROPUESTO

USO	SUPERFICIE, M2	LOTES
Condominio Comercial	7299.786	2
Condominio comercial lote 81 y 81	3412.993	2
Donación Área Verde	1,180.887	4
Restricción JMÁS	769.705	1
Vialidades	2,006.211	3
DESLINDE	14,669.316	12

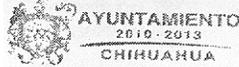
LOTE 80

USO	SUPERFICIE, M2	LOTES
AREAS PRIVATIVAS		
Comercial p. baja	897.950	4
Comercial pórtico	63.460	4
AREAS COMUNES		
Áreas Jardinadas	133.245	2
Andadores	594.551	3
Circulación Vehicular	584.103	N/A
TOTAL	2273.309	13

LOTE 81

USO	SUPERFICIE, M2	LOTES
AREAS PRIVATIVAS		
Comercial p. baja	0	0
Comercial pórtico	0	0
AREAS COMUNES		
Áreas Jardinadas	0	0
Andadores	50.630	2
Circulación Vehicular	1088.894	N/A
TOTAL	1139.624	13

ACUERDO DE CABILDO S.O. 16/13 A MODIFICAR



Sumar es hacer comunidad

SECRETARÍA:
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 16/13

LIC FERNANDO RODRIGUEZ GARCIA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:

QUE EN SESION ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO VERIFICADA CON FECHA 22 DE AGOSTO DEL AÑO 2013, DENTRO DEL PUNTO NUMERO TRES DEL ORDEN DEL DIA, A LA LETRA SE ASIEPITALO SIGUIENTE:

PARA DESAHOGAR ESTE PUNTO, EN USO DE LA VOZ EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO OTORGA EL USO DE LA PALABRA A LA REGIDORA TEOCALI ANGELICA HIDALGO RAMIREZ, A FIN DE QUE DE LECTURA AL DICTAMEN QUE EMITE LA COMISION DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO RESPECTO DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR LA PERSONA MORAL DESARROLLOS URBANISTICOS Y VIALIDADES S.A. DE C.V., PARA MODIFICAR EL ACUERDO DEL H. AYUNTAMIENTO S.O. 1109 DE FECHA 11 DE JUNIO DEL AÑO 2009, MEDIANTE EL CUAL SE APRIBO EL DESARROLLO DEL FRACCIONAMIENTO REAL DE POTREROS Y SU NOMENCLATURA, SE SOMETE A CONSIDERACION DEL PLENO Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 12, 30, 95 Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, SE TOMO POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EL SIGUIENTE:

ACUERDO:

PRIMERO.- ES PROCEDENTE LA SOLICITUD PRESENTADA POR EL L.A.E JORGE ANGRES DE LA ROSA RIOS, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA DESARROLLOS URBANISTICOS Y VIALIDADES, S.A. DE C.V.

SEGUNDO - SE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DEL H. AYUNTAMIENTO S.O. 1109 DE FECHA 11 DE JUNIO DEL AÑO 2009, MEDIANTE EL CUAL SE MODIFICÓ EL DESARROLLO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO REAL DE POTREROS Y SU NOMENCLATURA, PARA QUE SE AUTORIZE UNA RELOTFICACIÓN ÚNICAMENTE EN LA ETAPA IV, EN LA QUE SE CONSTITUIRA UN CONDOMINIO COMERCIAL, PARA QUEDAR DE LA SIGUIENTE MANERA:

RELACION DE USOS Y SUPERFICIES

ETAPA IV

USO	SUPERFICIE (M2)	LOTES
CONDOMINIO COMERCIAL	7,209,486	2
COMERCIAL	1,412,833	2
DONACIÓN ÁREA VERDE	1,180,857	4
RESTRICCIÓN IMAS	769,705	1
VIALIDADES	2,606,306	3
BESLENDE	14,659,316	12
DONACIÓN FUERA DEL POLIGONC	7,596,287	1
TOTAL	22,257,603	13

En uso de la palabra la Regidora Carmen Rocío González, señala que en la sesión anterior se abstuvo de votar el punto ya que se les iba a presentar el documento que acreditara que el área de donación si era del promotor y que ahora si se pudiese donar al Municipio, situación que ya fue solventada de acuerdo con el dictamen elaborado por la Contraloría jurídica, pero lo que le preocupa es que desde un principio no se haya hablado en forma directa del por qué se estaba pidiendo una permuta, y lo más sorprendente es que todavía en el orden del día de la sesión anterior se le haya dicho que se le iba a hacer una nueva modificación al proyecto, apunta que se tiene que decir cuando se equivocan, por lo que creo que es necesario que siempre se nos hable con la verdad, por lo que si me gustaría que nos dieran una explicación.

Por su parte el Ing. Gabriel Valdez, precisa que el tema es el área de donación, no era una urgencia de entregar al Municipio; el Fraccionamiento Real de Potreros estaba aprobado en 4 etapas, se había señalado una superficie que en ese momento y ante la expectativa de un desarrollo que está al otro lado del Río Sacramento y que acumulaba una superficie Municipal más amplia, con esos antecedentes se determinó que era factible recibir esa zona, y se le aprueba al promotor que señale un área de donación que en ese momento no era de su propiedad, porque ese es el procedimiento que se hace, se presenta y se valida y queda condicionado a que lo protocolice a favor del Municipio, porque no se le puede obligar a que nos acredite la propiedad, porque si no pasa la autorización del

fraccionamiento, ya lo obligamos a hacer una operación de compraventa, por eso en el acuerdo de Cabildo se le condiciona a que deberá escriturar a favor del Municipio.

Por su parte la Regidora Brenda Acosta, señala que se les había dicho que el predio que vieron, ya se había autorizado por la Administración anterior, por lo que yo creo que eso se puede precisar en el dictamen, por qué se cambió el terreno y el por qué de la permuta, a lo que el Ing. Valdéz, le explica que en efecto se tiene que decir que ya no es el terreno propuesto, el promotor tenía la urgencia de entregar porque quería protocolizar el desarrollo, y quiere tener la posibilidad de vender, pero el proceso y los tiempos le frenaron por el desistimiento de la donación y como lo señala la Regidora, se puede poner en el dictamen o justificar que el promotor no pudo concretizar la venta y por eso se hace el cambio del predio de donación.

En uso de la palabra la Regidora Rosa Carmona, señala que es bueno que se haya aclarado el presente asunto, la Comisión aprueba o reprueba, lo que esté bien o lo que esté mal, lo que interesa es que ahorita ya tenemos la propiedad del terreno, sí hubo una confusión desde un principio porque no se tenía la propiedad, la obligación de la Comisión es velar por los intereses del Municipio, pero también por los intereses de los promotores que hacen vivienda, y lo importante es que ya se cuenta con un terreno que se encuentra a favor del Municipio.

La Regidora Brenda Acosta, señala que no es la primera ni la última vez que reconocemos a la Dirección de Desarrollo Urbano, le pide que cuando se les presente un asunto de este tipo, se les digan las cosas como son, con este asunto es como lo señaló la Regidora Rocío, se les cambian los tecnicismos y eso le genera dudas, este asunto ella lo votó en contra, pero ya que se han solventado las dudas y se ha acreditado la propiedad del predio existe disposición de votarlo a favor.

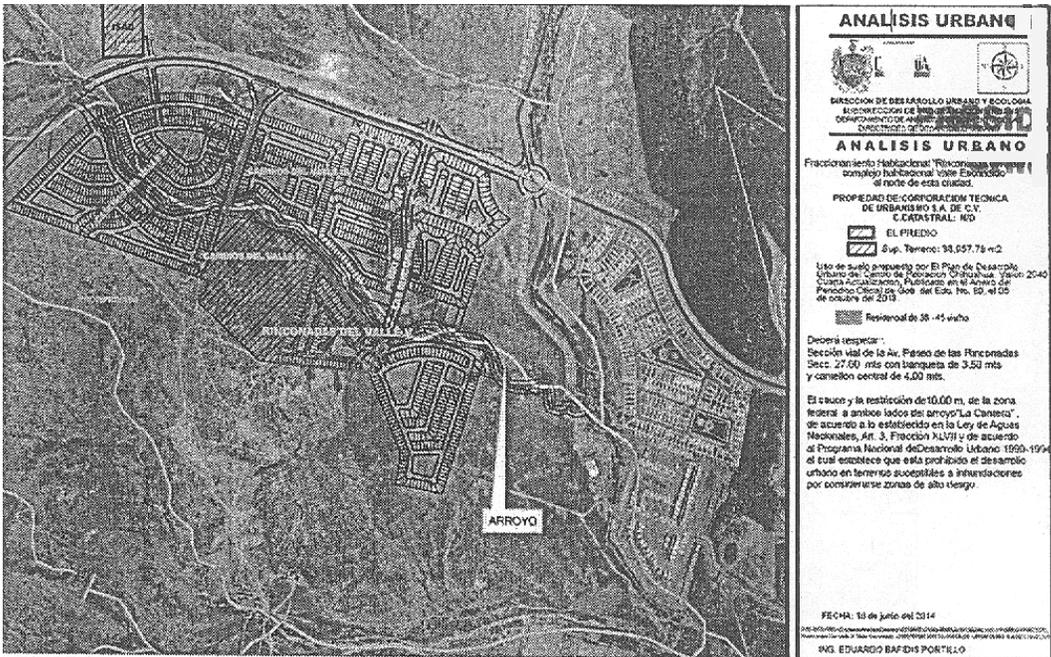
En última intervención del Ing. Gabriel Valdéz, señala que el interés del promotor para que se apruebe en este mes, se debe a que en Diciembre el promotor tiene acceso a los créditos, no porque sea interés de la Dirección.

ACUERDO:

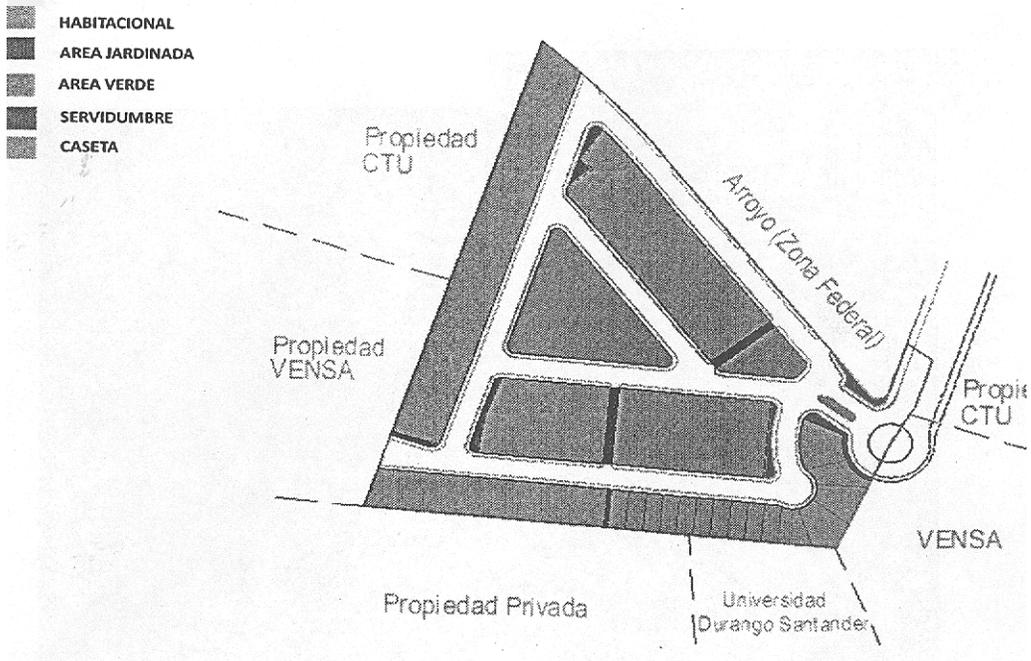
Ampliamente comentado y estudiado lo anterior, por unanimidad de votos, se toma el acuerdo de aprobar la solicitud de referencia.

III- SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. JAIME FEDERICO ELIAS MADERO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "CORPORACION TECNICA DE URBANISMO, S.A. DE C.V. Y/O VALLE ESCONDIDO DEL NORTE, S.A. DE C.V.". A FIN DE OBTENER LA APROBACION PARA DESARROLLAR EL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "RINCONADAS DEL VALLE V" EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA PONIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLIGONO DE 36,905.70 M².

PLANTA DE LOCALIZACIÓN



PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN



RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE
HABITACIONAL	112	19,217.65
DONACION AREA VERDE	2	3,500.91
AREA JARDINADA	6	617.08
BARDA MUNICIPAL	6	68.05
SERVIDUMBRE	3	343.67
CASETA	1	75.69
VIALIDADES	-	13,082.65
DESLINDE	130	36,905.70
EQUIPAMIENTO "A" FUERA DE POLIGONO	1	1,205.26
EQUIPAMIENTO "B" FUERA DE POLIGONO	2	1,365.90
SUPERFICIE TOTAL	132	39,476.86

PROPUESTA DE DONACION FUERA DE POLIGONO



PROPUESTA DE DONACION FUERA DE POLIGONO

EQUIPAMIENTO "A"



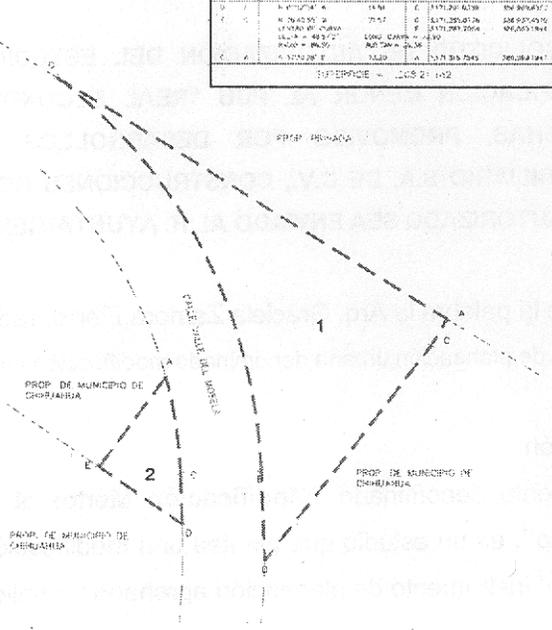
ORDEN	COORDENADAS	LONGITUD	ANCHO	AREA
1	65	100.00	100.00	10000.00
2	66	100.00	100.00	10000.00
3	67	100.00	100.00	10000.00
4	68	100.00	100.00	10000.00
5	69	100.00	100.00	10000.00
6	10	100.00	100.00	10000.00
SUPERFICIE = 1,205.26 m²				

PROPUESTA DE DONACION FUERA DE POLIGONO

EQUIPAMIENTO "B"
Polígono 1 y 2

ORDEN	COORDENADAS	LONGITUD	ANCHO	AREA
1	A	100.00	100.00	10000.00
2	B	100.00	100.00	10000.00
3	C	100.00	100.00	10000.00
4	D	100.00	100.00	10000.00
5	E	100.00	100.00	10000.00
6	F	100.00	100.00	10000.00
7	G	100.00	100.00	10000.00
8	H	100.00	100.00	10000.00
SUPERFICIE = 1,205.26 m²				

ORDEN	PUNTO	DISTANCIAS	COORDENADAS	AREA
1	A	100.00	100.00	10000.00
2	B	100.00	100.00	10000.00
3	C	100.00	100.00	10000.00
4	D	100.00	100.00	10000.00
5	E	100.00	100.00	10000.00
6	F	100.00	100.00	10000.00
7	G	100.00	100.00	10000.00
8	H	100.00	100.00	10000.00
SUPERFICIE = 1,205.26 m²				



En uso de la palabra la Arq. Salma Máynez, da una explicación en relación al predio que originalmente se había propuesto por el promotor para su donación, y señala que la nueva propuesta se pasa a un predio de donación anticipada aprobada en Acuerdo del Ayuntamiento, la donación consta de dos polígonos uno de 1,205.26 y otro de 1,365.90 metros cuadrados, que atraviesa la calle Bahía de Moscú, que ya son parte de la donación que se ha dado al Municipio, por lo que al colindar con una propiedad Municipio se va a sumar a este predio que ya es del Municipio, por lo que la Dirección lo considera procedente.

ACUERDO:

Ampliamente comentado y estudiado lo anterior, por unanimidad de votos, se toma el acuerdo de aprobar la solicitud de referencia.

En uso de la palabra la Presidente de la Comisión expone a los miembros, que en razón de que la presente Sesión ha rebasado el tiempo que se tenía contemplado para analizar la totalidad de los asuntos en el orden del día, propone para que la misma entre en receso y se reanude a las 10:00 horas del día 12 de diciembre, con lo cual la totalidad de los Regidores dan su voto a favor, por lo que la Comisión entra en receso hasta el día y hora que ha sido acordado. -----

Siendo las 10:00 horas del día 12 de diciembre del año 2014, y en atención del Acuerdo tomado por la Comisión el día 10 de diciembre del mismo año, se reanuda la Sesión, por lo que una vez que la Secretaria de la Comisión da cuenta a la Presidente de la Comisión que existe el Quorum legal para reanudar la sesión, ésta última cede el uso de la palabra al personal de la Dirección de Desarrollo Urbano a fin de que se continúe con el desarrollo del orden del día.

IV.- SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO MODIFICACIÓN MENOR AL PDU "REAL ESCONDIDO", EN UN PREDIO DE SUPERFICIE DE 149.15HAS. PROMOVIDO POR DESARROLLOS LA CAÑADA S.A. DE C.V., COMERCIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V., CONSTRUCCIONES ROMERO S.A. DE C.V., SOLICITANDO QUE UNA VEZ AUTORIZADO SEA ENVIADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACIÓN.

En uso de la palabra la Arq. Graciela Zamora Fierro, realiza exposición a fin de solicitar de autorización del estudio de planeación urbana denominado modificación menor al PDU "REAL ESCONDIDO"

Introducción

El documento denominado "**Modificación Menor al Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Real Escondido"**", es un estudio que plantea una modificación al Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Real Escondido" instrumento de planeación aprobado y publicado en el periódico oficial número 11 del año

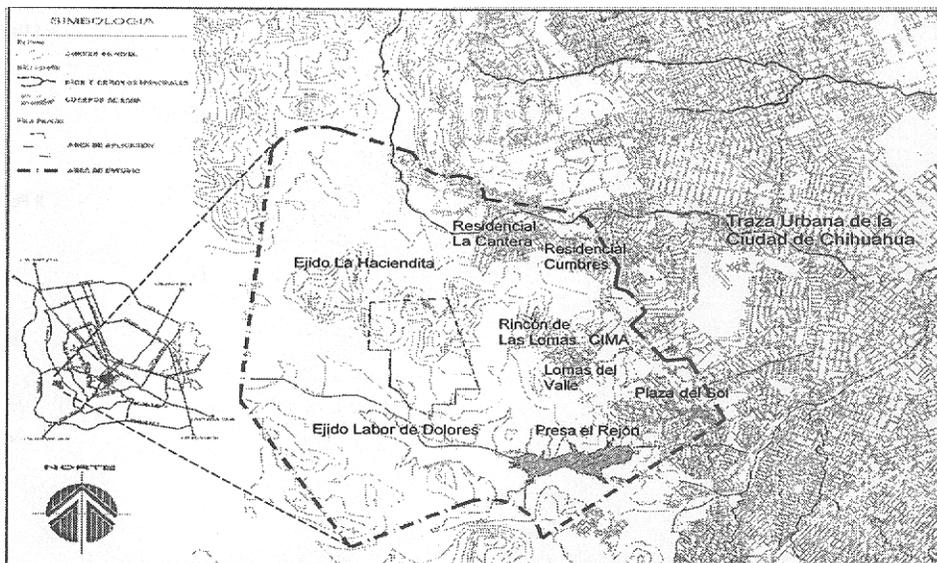
2012 con fecha del 8 de febrero del mismo año, en el cual se planteaba una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Tercera Actualización. La propuesta de modificación menor al PDU 2040 no modifica la delimitación de los usos urbanizables y no urbanizables.

Proceso de Autorización de conformidad al Art. 55 LDUS, 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

ENVIADO AL IMPLAN	OFICIO NO. 071/2014 14 DE MARZO DE 2014
DICTAMEN DEL IMPLAN PROCEDENTE	OFICIO NO. 115/2014 19 DE MAYO DE 2014
ENVIADO A CONTRALORÍA JURÍDICA (TABLERO DE AVISOS DEL MUNICIPIO)	OFICIO 154/2014 02 DE JUNIO DE 2014
OFICIO DE CONTRALORIA JURIDICA	CJ-916-2014, Junio 6 de 2014
DICTAMEN DE NO EXISTENCIA DE ASENTAMIENTOS NI VECINOS INMEDIATOS AL PREDIO	DICTAMEN DE D.D.U.E. 24 DE JUNIO DE 2014
ENVIADO POR LA DDUE A SEDATU	OFICIO 157/2014 26 DE MAYO DE 2014
OFICIO C.F.E.	ZCH-PLA-437/14 24 DE SEPTIEMBRE DE 2014
OFICIO J.M.A.S.	P.J.P.L.P. 76/2014 15 MAYO DE 2014

Antecedentes

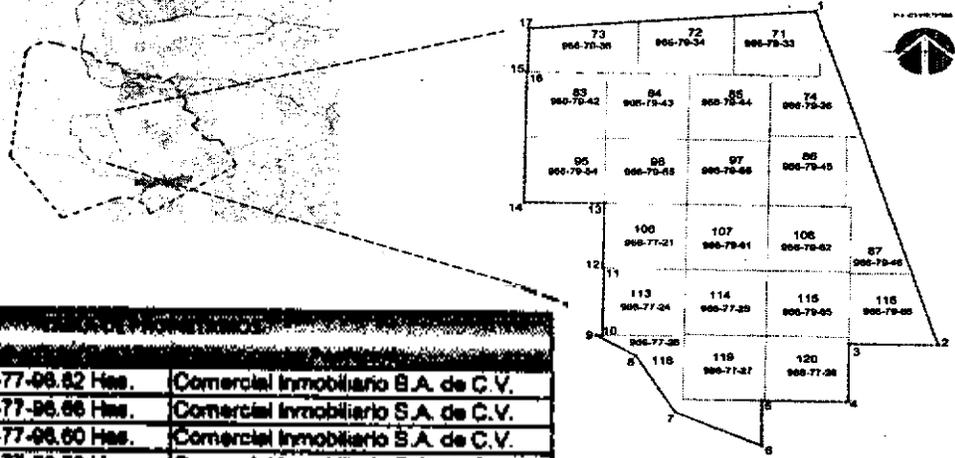
Ubicación del Predio



El predio se ubica al surponiente de la ciudad, en el Ejido Labor de Dolores. El predio no cuenta con desarrollos en su colindancia.

Antecedentes

Área de Aplicación
22 Parcelas



Polígono del predio en estudio

71 Z-3 P-1/1	8-77-96.82 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
72 Z-3 P-1/1	8-77-96.86 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
73 Z-3 P-1/1	8-77-96.80 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
74 Z-3 P-1/1	8-77-96.88 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
83 Z-3 P-1/1	8-77-96.82 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
84 Z-3 P-1/1	8-77-96.82 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
85 Z-3 P-1/1	8-77-96.82 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
86 Z-3 P-1/1	8-77-96.86 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
87 Z-3 P-1/1	8-77-87.01 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
95 Z-3 P-1/1	8-77-96.82 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
96 Z-3 P-1/1	8-77-96.82 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
97 Z-3 P-1/1	8-77-96.82 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
106 Z-3 P-1/1	8-77-96.81 Has.	Construcciones Romero S.A. de C.V.
107 Z-3 P-1/1	8-77-96.81 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
108 Z-3 P-1/1	8-77-96.81 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
113 Z-3 P-1/1	8-77-96.81 Has.	Desarrollos La Cañada S.A. de C.V.
114 Z-3 P-1/1	8-77-96.81 Has.	Desarrollos La Cañada S.A. de C.V.
115 Z-3 P-1/1	8-77-96.82 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
116 Z-3 P-1/1	8-77-96.71 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
118 Z-3 P-1/1	8-77-96.87 Has.	Construcciones Romero S.A. de C.V.
119 Z-3 P-1/1	8-77-96.81 Has.	Construcciones Romero S.A. de C.V.
120 Z-3 P-1/1	8-77-96.82 Has.	Construcciones Romero S.A. de C.V.

Área de Aplicación

22 Parcelas

Superficie por propietario

4 Parcelas

2 Parcelas

16 Parcelas

Diagnostico Usos de suelo

Usos de Suelo

Habitacional

- Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha
- Habitacional de 5 - 12 viv/ha
- Habitacional de 13 - 25 viv/ha
- Habitacional de 26 - 35 viv/ha
- Habitacional de 36 - 45 viv/ha
- Habitacional de 46 - 60 viv/ha
- Habitacional de mas de 60 viv/ha

Comercio y Servicios

- Comercio y Servicios

MIXTO

- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo
- Mixto Suburbano

Equipamiento

- Equipamiento General
- Recreación y Deporte
- Equipamiento Especial

Concentrador de Actividad

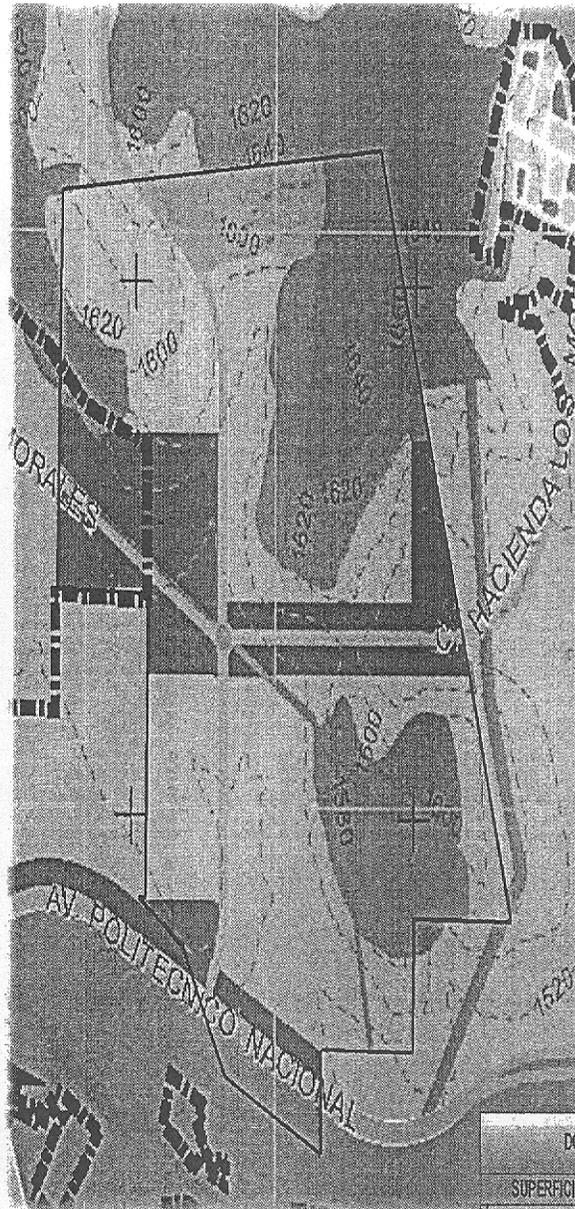
- Centro Distrital

Uso Especial

- Zona Especial de Desarrollo Controlad
- Zona de Amortiguamiento
- Reserva en Área Estratégica

Uso no urbano

- Área Natural de Valor Ambiental



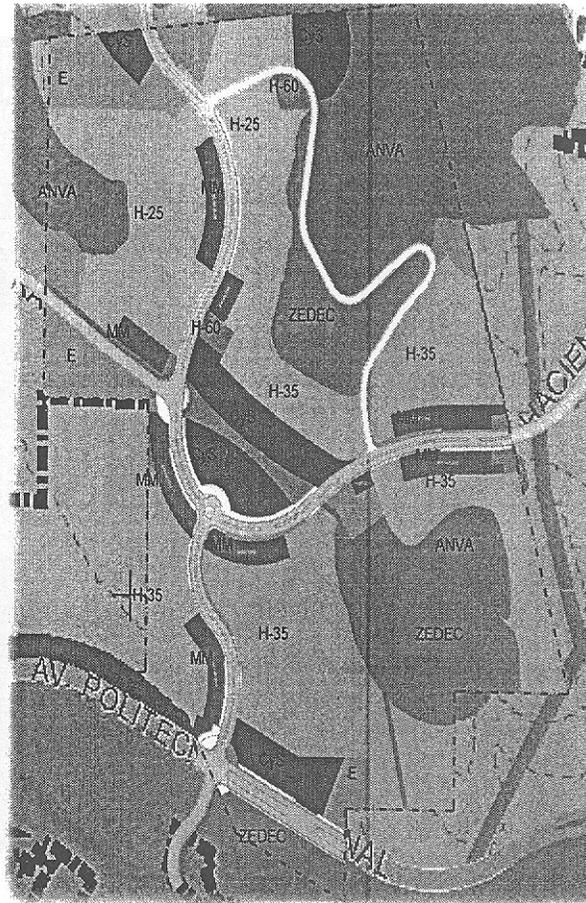
La zona poniente de la ciudad donde se ubica el predio presenta tendencia de desarrollo enfocada a usos habitacionales de densidades medias y bajas con vivienda de nivel socioeconómico medio-alto y alto. Zona con un proceso constante de urbanización.

DOSIFICACIÓN DE USOS ACTUALES		
SUPERFICIE DE POLIGONO	1,491,544.16	100.00%
AREA VENDIBLE	984,199.63	65.99%
HABITACIONAL H25 Y H35	611,928.68	41.03%
COMERCIO Y SERVICIOS	24,528.98	1.64%
MIXTO INTENSO	238,854.97	16.01%
ZEDEC	108,887.00	7.30%
EQUIPAMIENTO	130,833.12	8.77%
EQUIPAMIENTO PRIVADO	68,616.69	4.60%
RECREACION Y DEPORTE	62,216.43	4.17%
USO NO URBANO	218,554.38	14.65%
AREA NATURAL CON VALOR AMBIENTAL	218,554.38	14.65%
VIALIDAD	157,957.03	10.59%
VIALIDADES PRINCIPALES	157,957.03	10.59%

Estrategia Estructura Urbana y Usos de suelo

DOSIFICACIÓN DE USOS		
SUPERFICIE DE POLIGONO	1,491,544.16	100.00%
ÁREA VENDIBLE	919,173.39	61.63%
HABITACIONAL	593,770.69	39.81%
714 viv. Aprox. Habitacional H-25	163,211.60	10.94%
1,384 viv. Aprox. Habitacional H-35	421,194.66	28.24%
529 viv. Aprox. Habitacional H-60+	9,364.43	0.63%
Comercial	117,135.62	7.85%
Mixto Moderado	80,523.71	5.40%
ZEDEC	127,743.37	8.56%
EQUIPAMIENTO	206,028.36	13.81%
EQUIPAMIENTO	139,010.43	9.32%
RECREACION Y DEPORTE	67,017.93	4.49%
USO NO URBANO	212,287.74	14.23%
ÁREA NATURAL CON VALOR AMBIENTAL	212,287.74	14.23%
VIALIDAD	154,054.67	10.33%
VIALIDADES PRINCIPALES	154,054.67	10.33%

Población		Uso de Suelo		
H25	2,750 HAB.	Habitacional	Uso Industrial	Uso de Suelo Especial
H35	4,982 HAB.	Habitacional de 15-25 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
H60+	1,904 HAB.	Habitacional de 30-40 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 45-60 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 65-75 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 80-90 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 100-120 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 130-150 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 160-180 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 190-210 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 220-240 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 250-270 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 280-300 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 310-330 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 340-360 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 370-390 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 400-420 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 430-450 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 460-480 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 490-510 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 520-540 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 550-570 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 580-600 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 610-630 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 640-660 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 670-690 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 700-720 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 730-750 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 760-780 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 790-810 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 820-840 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 850-870 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 880-900 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 910-930 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 940-960 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 970-990 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1000-1020 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1030-1050 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1060-1080 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1090-1110 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1120-1140 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1150-1170 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1180-1200 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1210-1230 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1240-1260 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1270-1290 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1300-1320 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1330-1350 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1360-1380 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1390-1410 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1420-1440 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1450-1470 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1480-1500 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1510-1530 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1540-1560 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1570-1590 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1600-1620 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1630-1650 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1660-1680 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1690-1710 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1720-1740 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1750-1770 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1780-1800 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1810-1830 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1840-1860 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1870-1890 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1900-1920 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1930-1950 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1960-1980 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 1990-2010 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2020-2040 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2050-2070 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2080-2100 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2110-2130 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2140-2160 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2170-2190 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2200-2220 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2230-2250 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2260-2280 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2290-2310 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2320-2340 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2350-2370 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2380-2400 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2410-2430 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2440-2460 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2470-2490 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2500-2520 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2530-2550 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2560-2580 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2590-2610 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2620-2640 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2650-2670 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2680-2700 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2710-2730 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2740-2760 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2770-2790 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2800-2820 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2830-2850 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2860-2880 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2890-2910 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2920-2940 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2950-2970 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial
		Habitacional de 2980-3000 viviendas	Uso de Suelo Especial	Uso de Suelo Especial



Población aprox. 10,427 habitantes

Propuesta de equipamiento urbano privado. Los usos de suelo habitacionales contarán con el porcentaje de donación para áreas verdes del equipamiento urbano de conformidad a la normatividad vigente.

Estrategia

Propuesta

Zonificación Secundaria

Uso habitacional (H)

Para el uso habitacional se establecen densidades de vivienda de

H25 (25 viviendas por hectárea)

H35 (35 viviendas por hectárea) y

H60 (sesenta viviendas por hectárea).

Uso comercios y servicios (CS)

Zonas que presentaran establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto, se ubicarán principalmente colindantes con vialidades colectoras y en zonas estratégicas dentro del polígono en estudio.

Estrategia

Propuesta

Uso mixto (M)

En las zonas de uso mixto se presenta la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando actividades complementarias o compatibles.

(M2) Mixto moderado Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Esta uso estará localizado colindante a las vialidades.

Uso recreativo y deportivo (RD)

Zonas determinadas a espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación

Uso zona especial de desarrollo controlado (ZEDEC)

Zona con características de alto valor ambiental condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Proyecto Ejecutivo de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano. Esta zona está destinada a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que presenten características de integración al ambiente y al paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación del suelo.

Equipamiento urbano

Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos **públicos o privados** ya sea de salud, recreación y deporte, educación, cultura, comunicaciones, comercio y abasto, asistencia social, transporte y administración pública.

Expone la Arq. Graciela Zamora, que es una modificación menor a un estudio que se había hecho a esta misma superficie, la propuesta no modifica la estructura urbanizable, esta propuesta llevó el proceso de autorización en los términos de los artículos 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, por lo que se remitieron y contestaron los oficios a las diversas dependencias como contraloría jurídica, no así en el caso de Atención ciudadana, porque no hay

desarrollos colindantes, pero si se hizo un dictamen por parte de la Dirección, el predio se ubica por Residencial la Cantera, Residencial Cumbres, Rincón de las Lomas, el polígono está constituido por 22 Parcelas del Ejido Labor de Dolores, Son tres los propietarios de los predios, Construcciones Romero tiene 4 parcelas, Desarrollos la Cañada 2 y Comercial Inmobiliaria 16 parcelas, los usos de suelo actuales son de H-25 y H-35, el acceso es por la Av. Tomas Valles Vivar y Hacienda los Morales, que son vialidades que ya están contempladas en el Plan de Desarrollo Urbano,

Por su parte la Regidora Carmona, señala que pensando en que es un promotor distinto pero que está por la misma zona de la Cantera y la Politécnico Nacional, pregunta si ¿no se le puede agregar que haya otra a parte de la Poniente Cinco, esto por la saturación de la Cantera? A lo que la arquitecta Zamora, le explica que sí, que hay una propuesta porque hay etapas de desarrollo muy grandes, traen etapas para venta de macrolotes y para desarrollo.

Por su parte el Arq. Claudio Fierro, señala que sí marcaron condicionantes para los accesos de la zona,

Las vialidades que se tienen proyectadas son para la primera etapa, por lo que se tendrá que cuidar para que en los próximos desarrollos se tomen en cuenta las vialidades.

Los usos de suelo propuestos es conservar la densidad H-25, H-35, proponen uso de suelo mixto moderado en vez de mixto intenso, servicios y comercio, conservan el ZEDEC, en la zona se proyecta una población de 10,427 habitantes) que se pretende hacer en 6 fases, donde ya se cuenta con una línea eléctrica, infraestructura sanitaria a través de los colectores de la Cantera y proponen el análisis de equipamiento urbano, como escuelas jardines de niños, salud y recreación y deporte para solventar las necesidades de la población que se proyecta.

La cuestión pluvial se va al arroyo San Pedro y después hace escurrimiento a la presa El Rejón,

En cuanto a riesgos, existe en el predio una falla geológica denominada (agua zarca), que se deja como área de recreación y deporte por lo que no se contemplan construcciones con una restricción de 50 metros.

En uso de la palabra la Regidora Carmen Rocío, pregunta si las zonas ZEDEC, ya se tenían contempladas en las que se han venido analizado en el IMPLAN, a lo que el Arq. Fierro, le señala que se está avanzando sobre eso, pero se tiene que incluir esta normatividad específica sobre los ZEDEC.

ACUERDO:

Ampliamente comentado y estudiado lo anterior, por unanimidad de votos, se toma el Acuerdo de aprobar la solicitud de referencia, **CONDICIONADO A:**

— Que en la primera etapa del cualquier proyecto ejecutivo, se condicione a desarrollar la Calle Norte Sur, llamada también Vialidad Real Escondido de norte a sur y conectarla con la Av. Politécnico Nacional.

V.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. JAIME FEDERICO ELIAS MADERO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "CGO, FARMS, S.A. DE C.V." A FIN DE OBTENER LA APROBACION PARA DESARROLLAR EL CONJUNTO URBANO HABITACIONAL DENOMINADO "LUMINA", EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA PONIENTE DE ESTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 19,856.98 METROS CUADRADOS.

En uso de la palabra

DATOS:

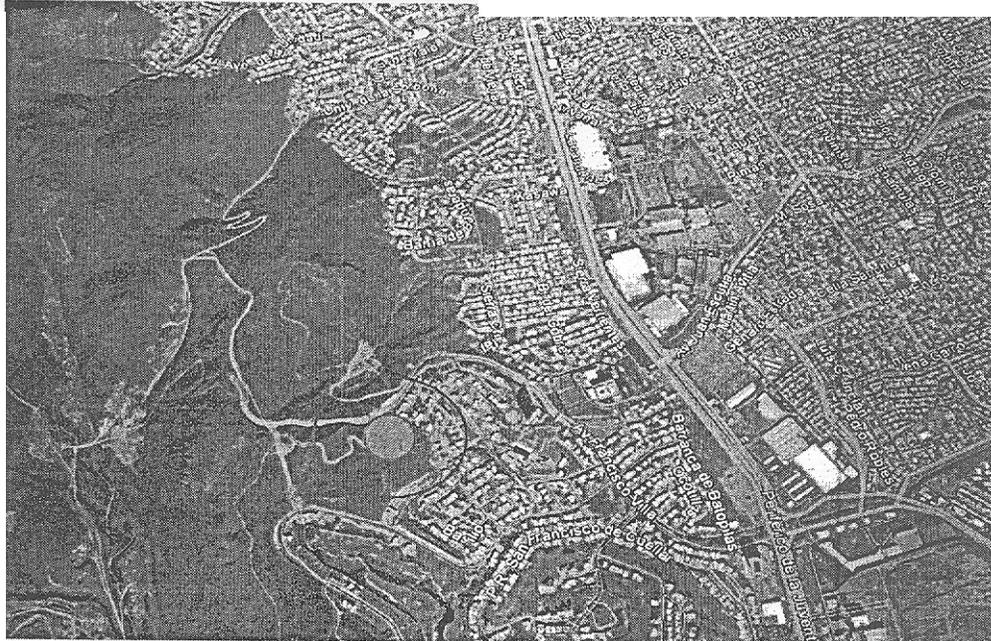
TORRE LUMINA

CONJUNTO URBANO

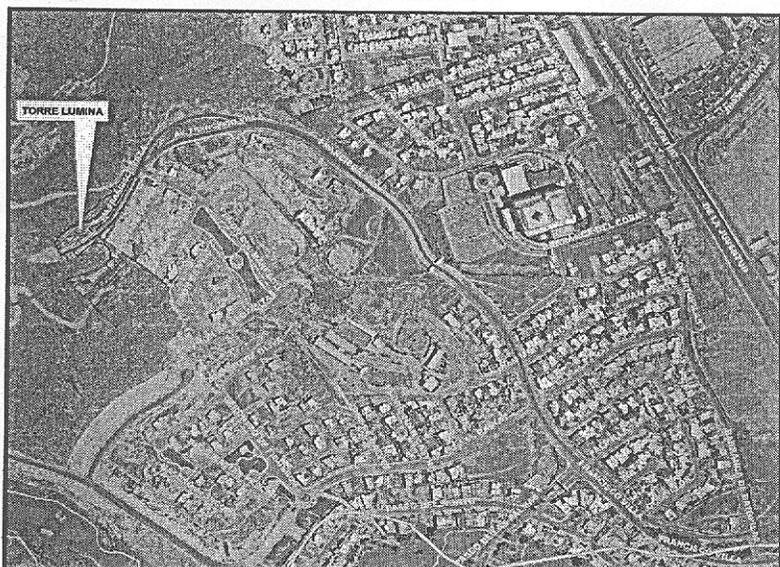
CGO, FARMS, S.A. DE C.V.

LOCALIZADO EN LA ZONA NORPONIENTE

PLANTA DE LOCALIZACION



PLANTA DE LOCALIZACION



ANÁLISIS URBANO

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ESCOLARÍA
 SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
 DEPARTAMENTO DE ANÁLISIS Y RESERVA DE LAS
 DIRECTIVAS DE DESARROLLO URBANO

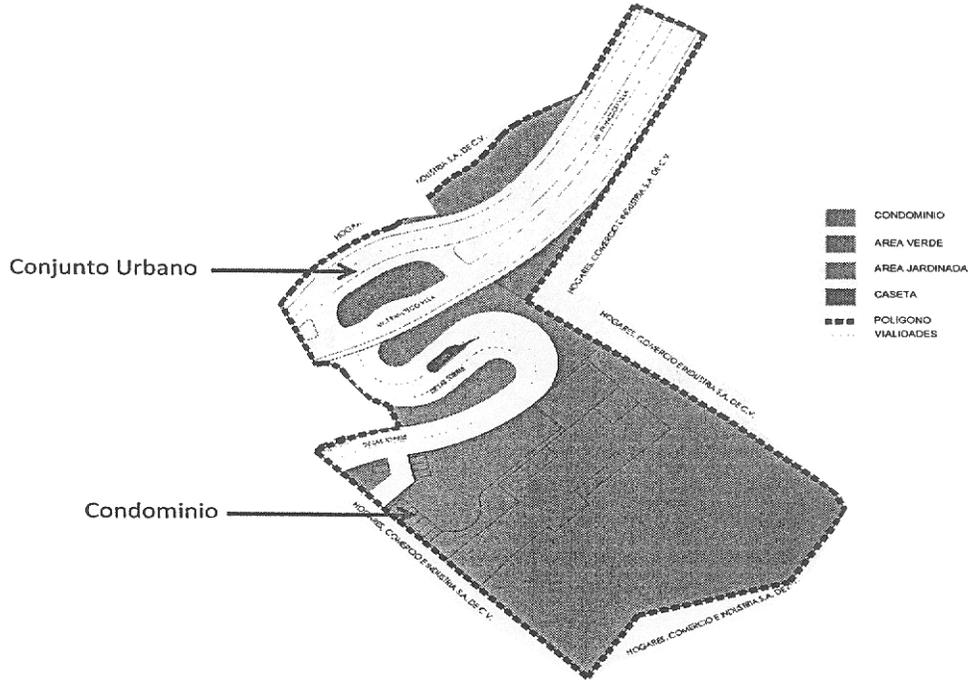
ANÁLISIS URBANO

Conjunto urbano "Torre Lumina", localizado en Av. Francisco Villa No. 5291, el Noroeste de la ciudad de Chihuahua.

PROP. DE: CGO FARMS S.A. DE C.V.
 C.CATASTRAL: 110

El Plan de Desarrollo Urbano Versión 2040 del centro de Población Chihuahua, propone la zonificación de este predio, sección de 11.00 mts. y anchura de 2.00 mts. por lo que deberá respetarse dicha zonificación.

PLANTA DE CONJUNTO

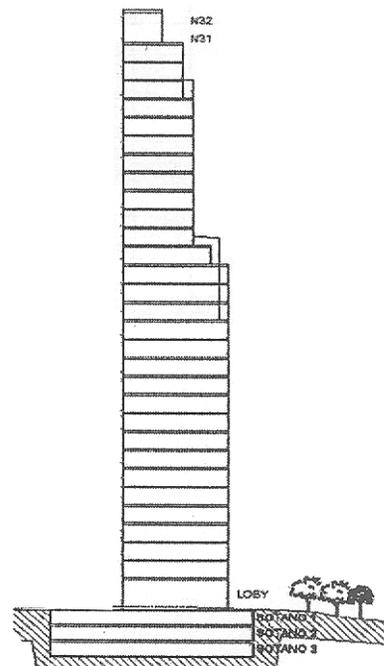


CORTE ESQUEMATICO DE LA TORRE (CONDOMINIO)

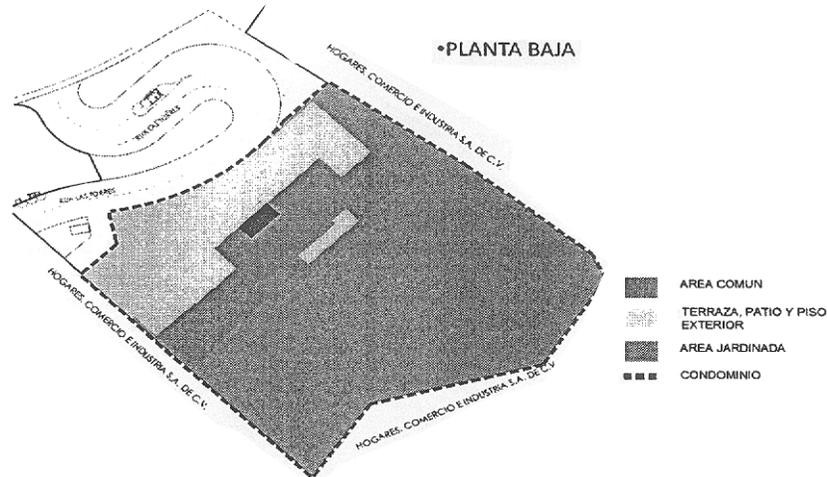
RESUMEN DE NIVELES

La torre esta conformada de 32 niveles mas 3 sótanos de estacionamiento y servicios, los cuales cuentan con distintos usos que a continuación se desglosan:

- Sótano 1 (Estacionamiento y Bodegas)
- Sótano 2 (Estacionamiento y Bodegas)
- Sótano 3 (Estacionamiento y Bodegas)
- Lobby (Áreas Comunes y de servicios)
- Nivel 1 al 30 (Habitacional)
- Nivel 31 y 32 (Núcleo de servicios)



CONDOMINIO



RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES

•GENERAL

DOSIFICACION GENERAL		
USO	SUPERFICIE M2	LOTES
SUPERFICIE POLIGONO	19,856.980	
AFECTACION VIALIDAD PRIM.	4,687.707	
SUPERFICIE EFECTIVA	15,169.273	
CONDOMINIO	10,115.071	1
AREA JARDINADA	1,166.082	3
DONACION AREA VERDE	1,490.552	4
CASETA	19.430	1
VIALIDAD	2,378.138	N/A
DESLINDE	15,169.273	9

9.83%

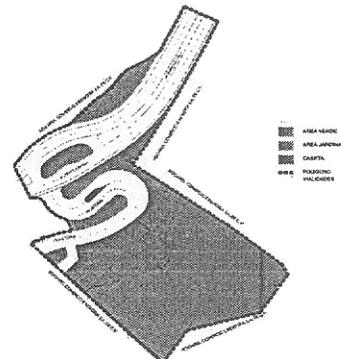
DONACION FUERA DE POLIGONO		
USO	SUPERFICIE M2	LOTES
SEGÚN VALORES IGUALES	329.780	
SUPERFICIE A DONAR EN BASE A LOS VALORES DELOFICIO PUF 324/14 (Predio Diego Lucero)	587.221	1
TOTAL	15,756.494	10

2.17%

Planta de referencia

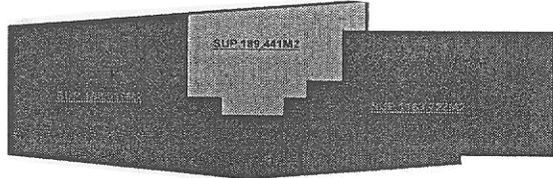
•CONDOMINIO

USO	SUPERFICIE M2	LOTES
AREAS COMUNES		
NUCLEOS DE SERVICIO	3880.905	40
CIRCULACION SOTANO	3826.135	12
AREA JARDINADA	6517.285	1
PISO EXTERIOR	1872.071	3
PATIO DE SERVICIOS	103.616	1
AREA COMUN	1470.647	1
TERRAZA COMUN	89.207	1
AREAS PRIVATIVAS		
HABITACIONAL	15458.012	87
BODEGAS	435.894	88
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	2677.125	177
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VENTA	242.000	16
TOTAL	36572.897	422



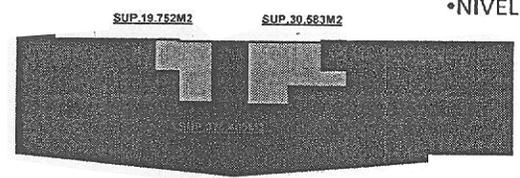
NIVELES AREA PRIVATIVA ■
 USO COMUN ■

•NIVEL 18 AL 27



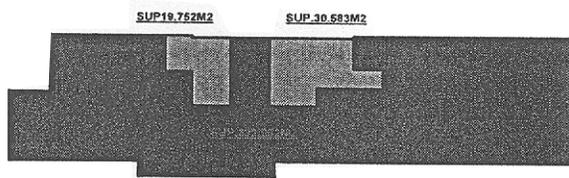
USO	SUPERFICIE	LOTES
AREAS COMUNES		
NUCLEO DE SERVICIOS	89.441	1
AREAS PRIVATIVAS		
HABITACIONAL	371.741	2
TOTAL	461.182	3

•NIVEL 28



USO	SUPERFICIE	LOTES
AREAS COMUNES		
NUCLEO DE SERVICIOS	50.335	2
AREAS PRIVATIVAS		
HABITACIONAL	376.406	1
TOTAL	426.741	3

•NIVEL 29 Y 30



USO	SUPERFICIE	LOTES
AREAS COMUNES		
NUCLEO DE SERVICIOS	50.335	2
AREAS PRIVATIVAS		
HABITACIONAL	332.962	1
TOTAL	383.297	3

NIVELES USO COMUN ■

•NIVEL 31



USO	SUPERFICIE	LOTES
AREAS COMUNES		
NUCLEO DE SERVICIOS	53.01	1
AREAS PRIVATIVAS		
HABITACIONAL	0	0
TOTAL	53.01	1

•NIVEL 32

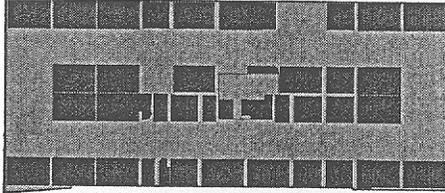


USO	SUPERFICIE	LOTES
AREAS COMUNES		
NUCLEO DE SERVICIOS	62.250	1
AREAS PRIVATIVAS		
HABITACIONAL	0	0
TOTAL	62.250	1

PROPUESTA CAJONES ESTACIONAMIENTO

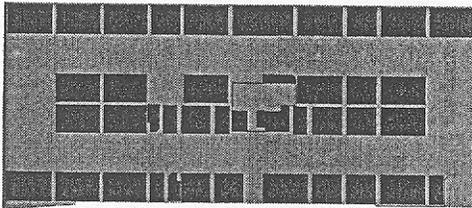
AREA PRIVATIVA ■
USO COMUN ■

SOTANO 1



USO	SUPERFICIE	LOTES
AREAS COMUNES		
NUCLEO DE SERVICIOS	65.575	1
CIRCULACION SOTANO	1720.500	4
AREAS PRIVATIVAS		
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	1225.125	81
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN VENTA	121	8
BODEGAS	62.237	7
TOTAL	3194.537	101

SOTANO 2

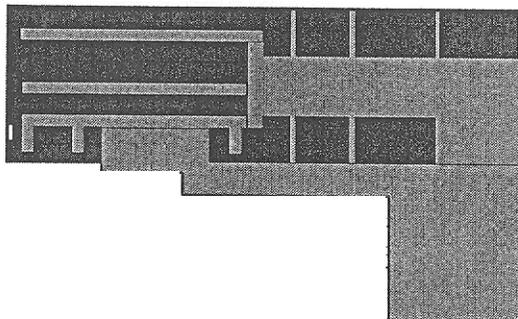


USO	SUPERFICIE	LOTES
AREAS COMUNES		
NUCLEO DE SERVICIOS	100.625	2
CIRCULACION SOTANO	1687.553	4
AREAS PRIVATIVAS		
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	1240.250	82
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN VENTA	105.875	7
BODEGAS	62.237	7
TOTAL	3196.540	103

PROPUESTA CAJONES ESTACIONAMIENTO

AREA PRIVATIVA ■
USO COMUN ■

SOTANO 3

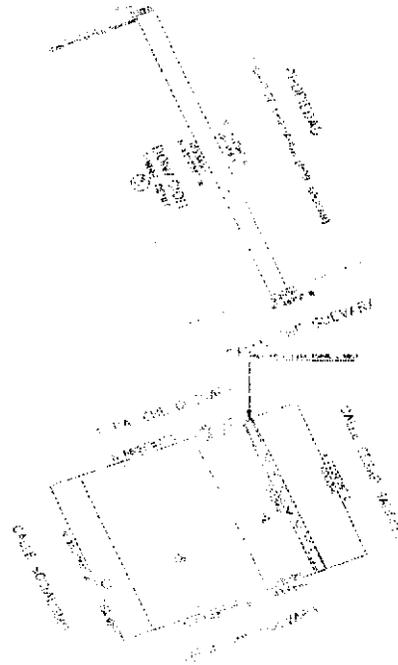


USO	SUPERFICIE	LOTES
AREAS COMUNES		
NUCLEO DE SERVICIOS	404.068	1
CIRCULACION SOTANO	418.082	4
AREAS PRIVATIVAS		
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	211.750	14
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN VENTA	15.125	1
BODEGAS	311.42	74
TOTAL	1360.445	94

AREA DE EQUIPAMIENTO

ÁREA DEL PLAN MAESTRO EL PAUCITO
 SUPERFICIE RECONCIBIDA SEGUN CONVENIO

1.- DONACION TRACC BOSQUES DE SAN FRANCISCO ETAPA IV	1.597.09 M2
2.- DONACION TRACC COMERCIAL CITADELA	8.195.32 M2
3.- DONACION TRACC CENT	2.409.61 M2
SUPERFICIE POR APLICAR DEL AREA A	3.002.03 M2
PROPUESTA DONACION TORRE LUMINA Segun avaiso	587.221 M2



En uso de la palabra la Arq. Rocío Máynez, expone que es un conjunto urbano denominado LUMINA, con treinta y dos niveles y un sótano y se ubica por el Periférico de la Juventud a la altura de la Av. Francisco Villa, tiene un uso de suelo residencial. H-60 y H-25, es un conjunto urbano que tiene afectación por la vialidad de la Francisco Villa, donde las vialidades van a ser parte del Municipio cuando se entreguen. En intervención del Ing. Valdéz, señala que el Conjunto Urbano es una autorización que hace el Ayuntamiento para aprovechar diversos usos de polígonos, en este caso hay usos de vialidad y un lote urbano donde encima lleva una modalidad de propiedad en condominio, lo que diferencia a la autorización de un una fraccionamiento es que, en este lote se autoriza en forma conjunta un régimen de propiedad en condominio.

Por su parte la Regidora Carmen Rocío, propone que cuando se haga el dictamen, se especifique que se aprueba un conjunto urbano con un lote con régimen de propiedad en condominio.

Por lo que respecta a la donación para equipamiento esta se encuentra fuera de polígono que consta de 577.22 m2, y que corresponden a la superficie que se hizo desde de la autorización de Bosques de San Francisco IV Etapa, y se ubican en la colonia Diego Lucero donde se encuentran construidas unas canchas deportivas.

ACUERDO:

Después de que la Arq. Salma Rocío Máynez, explica a la Comisión sobre la distribución de superficie que componen el condominio, se pone a disposición de la Comisión la solicitud de referenciar por lo que habiendo sido ampliamente comentado y estudiado, se toma el Acuerdo de aprobar para desarrollar el conjunto urbano habitacional denominado "LUMINA"

VI.- ASUNTOS GENERALES:

La Regidora Carmen Rocío González, expone que se acercaron habitantes del Fraccionamiento de Quinta Versailles, que es un fraccionamiento que no ha sido recibido por el Municipio, y en vista de que la desarrolladora Urbi no han pagado la luz, se las cortaron, que el Presidente les ofreció solucionar el problema y les conectaron, pero que ya pasaron dos meses y ahorita están conectados en forma irregular, que a la fecha traen adeudo por más de 200 mil pesos, por lo que requieren ayuda para que el Municipio les dé una solución, ya sea que se vea en la Comisión o desde el Ayuntamiento, por lo que piden que el Municipio lo reciba para restaurar el parque y darle solución a las personas de este fraccionamiento. A lo que el Ing. Gabriel Valdéz, le expone que se les ha estado atendiendo y que existe un Acuerdo para que Urbi y Coesvi, están viendo la posibilidad de pagar el adeudo, por lo que se nos queda de tarea para que en la siguiente Sesión darle una respuesta.

No habiendo otro asunto que tratar, se da por terminada la presente sesión siendo las 13:00 horas, del día 12 de diciembre del año 2014, firmando la presente acta quienes intervinieron y así quisieron hacerlo para constancia.



LIC. ROSA CARMONA CARMONA

Presidente

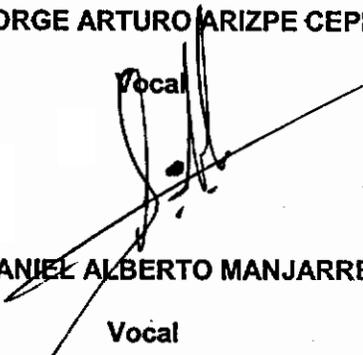


LIC. CARMEN ROCÍO GONZÁLEZ ALÓNSO

Secretaria

LIC. JORGE ARTURO ARIZPE CEPEDA

Vocal

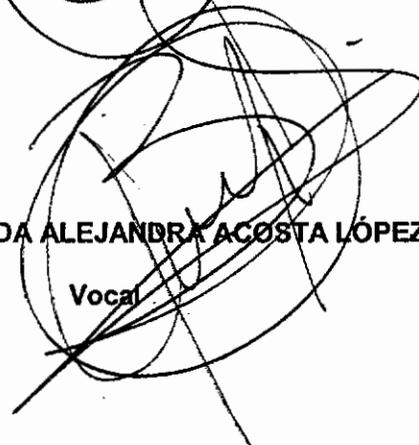


LIC. DANIEL ALBERTO MANJARREZ GÓMEZ

Vocal

LIC. BRENDA ALEJANDRA ACOSTA LÓPEZ

Vocal





INDICE.**I. PRESENTACION****II. INTRODUCCION****III. FUNDAMENTACION JURIDICA****III.I. PROCESO DE APROBACIÓN**

- III.I.I. Aviso
- III.I.II. Formulación
- III.I.III. Inicio de consulta y opinión
- III.I.IV. Aprobación
- III.I.V. Publicación
- III.I.VI. Inscripción

III.II. ÁMBITO FEDERAL

- III.II.I. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- III.II.II. Ley de Planeación
- III.II.III. Ley General de Asentamientos Humanos
- III.II.IV. Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

III.III. ÁMBITO ESTATAL

- III.III.I. Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.
- III.III.II. Código Municipal
- III.III.III. Ley de Equilibrio ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.

III.IV. ÁMBITO MUNICIPAL

- III.IV.I. Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.

IV. ANTECEDENTES**IV.I. ALCANCE DEL PLAN**

- IV.I.I. Definición del área de estudio
- IV.I.II. Definición del área de aplicación

IV.II. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

- IV.II.I. Ámbito regional
- IV.II.II. Ámbito urbano
- IV.II.III. Ámbito de influencia

IV.III. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA**IV.IV. ESTRUCTURA URBANA**

- IV.IV.I. Estructura primaria
- IV.IV.II. Zonas Homogéneas

IV.V. ORGANIZACIÓN ESPACIAL**IV.VI. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO**

- IV.VI.I. Valores de suelo
- IV.VI.II. Análisis poblacional
- IV.VI.III. Análisis de actividades
- IV.VI.IV. Tendencias de crecimiento

IV.VII. MEDIO NATURAL

- IV.VII.I. Clima
- IV.VII.II. Topografía y orografía
- IV.VII.III. Hidrología.
- IV.VII.IV. Agua superficiales.
- IV.VII.V. Composición del suelo.
- IV.VII.VI. Vegetación.
- IV.VII.VII. Imagen urbana.

IV.VIII. MEDIO FÍSICO

- IV.VIII.I. Habitacional.
- IV.VIII.II. Comercio y Servicios.
- IV.VIII.III. Equipamiento.
- IV.VIII.IV. Áreas Verdes.
- IV.VIII.V. Área Natural Protegida.
- IV.VIII.VI. Baldíos.

IV.IX. ESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE PÚBLICO

- IV.IX.I. Estructura vial
- IV.IX.II. Transporte publico

IV.X. INFRAESTRUCTURA

- IV.X.I. Agua potable.
- IV.X.II. Drenaje sanitario.
- IV.X.III. Drenaje pluvial.
- IV.X.IV. Energía eléctrica
- IV.X.V. Alumbrado público.
- IV.X.VI. Comunicaciones.

IV.XI. EQUIPAMIENTO URBANO**IV.XII. RIESGOS Y VULNERABILIDAD**

- IV.XII.I. Riesgos naturales
 - IV.XII.I.I. Riesgos naturales geológicos.
 - IV.XII.I.II. Riesgos naturales Hidrometeorologicos.
- IV.XII.II. Riesgos antropogenicos y vulnerabilidad.
- IV.XII.III. Riesgos químicos y tecnológicos.

IV.XIII. SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO**V. NIVEL NORMATIVO****V.I. CONDICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CHIHUAHUA**

- V.I.I. Políticas de desarrollo
- V.I.II. Usos de suelo
- V.I.III. Vialidad
- V.I.IV. Infraestructura

V.II. OBJETIVO GENERAL

- V.II.I. Conceptualización del desarrollo

V.III. OBJETIVOS PARTICULARES

- V.III.I. Estructura urbana y usos de suelo
- V.III.II. Vialidad
- V.III.III. Actividades productivas

- V.III.IV. Vivienda
- V.III.V. Aspectos sociales
- V.III.VI. Infraestructura
- V.III.VII. Medio ambiente
- V.III.VIII. Administración y gestión

V.IV. NORMATIVIDAD SEDESOL

- V.IV.I. Sistema de Equipamiento Urbano
- V.IV.II. Manual de diseño geométrico de vialidades

V.V. LEY DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

- V.V.I. Zonificación
- V.V.II. Ordenamiento ecológico
- V.V.III. Infraestructura y equipamiento urbano
- V.V.IV. Fraccionamiento de terrenos
- V.V.V. Redes de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- V.V.VI. Vialidad
- V.V.VII. Lotes y áreas de donación

V.VI. LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE

- V.VI.I. Gestión ambiental
- V.VI.II. Política ambiental
- V.VI.III. Planeación ambiental
- V.VI.IV. Ordenamiento ecológico
- V.VI.V. Criterios ecológicos

V.VII. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

- V.VII.I. Usos, reservas y destinos
- V.VII.II. Fraccionamientos de terrenos
- V.VII.III. Infraestructura
- V.VII.IV. Equipamiento Urbano
- V.VII.V. Condominio
- V.VII.VI. Vía pública

VI. ESTRATEGIA

VI.I. ESTRATEGIA GENERAL

- VI.I.I. Modelo de desarrollo
- VI.I.II. Asentamientos existentes
- VI.I.III. Expectativa poblacional y de vivienda
- VI.I.IV. Enfoque inmobiliario
- VI.I.V. Formación de núcleos de actividad
- VI.I.VI. Protección natural
- VI.I.VII. Vivienda de calidad
- VI.I.VIII. Transporte público
- VI.I.IX. Ámbito urbano y regional

VI.II. POLÍTICAS DE DESARROLLO

- VI.II.I. Política de Crecimiento

VI.III. ZONIFICACIÓN PRIMARIA

- VI.III.I. Usos predominantes
- VI.III.II. Zonas de aplicación de políticas

VI.IV.ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

- VI.IV.I. Uso habitacional
- VI.IV.II. Uso comercio y servicios
- VI.IV.III. Uso mixto
- VI.IV.IV. Uso equipamiento
- VI.IV.V. Uso recreativo y deportivo
- VI.IV.VI. Uso preservación ecológica
- VI.IV.VII. Uso ZEDEC (zona especial de desarrollo controlado).

VI.V. ESTRATEGIA DE VIVIENDA

- VI.V.I. Vivienda densidad baja
- VI.V.II. Vivienda densidad media
- VI.V.III. Vivienda de densidad alta

VI.VI.ESTRATEGIA DE EQUIPAMIENTO

- VI.VI.I. Equipamiento básico

VI.VII. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

- VI.VII.I. Agua potable
- VI.VII.II. Alcantarillado sanitario
- VI.VII.III. Drenaje pluvial
- VI.VII.IV. Energía eléctrica
- VI.VII.V. Gas
- VI.VII.VI. Comunicaciones

VI.VIII. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

- VI.VIII.I. Corredores urbanos
- VI.VIII.II. Convivencia vial – uso urbano
- VI.VIII.III. Desarrollo y conectividad
- VI.VIII.IV. Vialidad de enlace habitacional
- VI.VIII.V. Vialidad local continua
- VI.VIII.VI. Vialidad local cerrada
- VI.VIII.VII. Movilidad alternativa
- VI.VIII.VIII. Transporte público

VI.IX. ESTRUCTURA VIAL

- VI.IX.I. Vialidad primaria de primer orden
- VI.IX.II. Vialidad primaria
- VI.IX.III. Vialidad secundaria

VI.X. IMAGEN URBANA

- VI.X.I. Zonas Homogéneas
- VI.X.II. Nodos
- VI.X.III. Bordes
- VI.X.IV. Hitos

VI.XI. PROGRAMAS ESPECÍFICOS

- VI.XI.I. Programa de dotación de equipamiento
- VI.XI.II. Programa de dotación de infraestructura
 - VI.XI.II.I. Energía eléctrica.
 - VI.XI.II.II. Agua potable.
 - VI.XI.II.III. Drenaje sanitario.
- VI.XI.III. Programa de consolidación de corredores urbanos
- VI.XI.IV. Programa de movilidad urbana
- VI.XI.V. Programa de áreas verdes

- VI.XI.VI. Programación de etapas de desarrollo
- VI.XI.VII. Programa de preservación e integración urbana al entorno natural.

VI.XII. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

- VI.XII.I. Población y Vivienda
- VI.XII.II. Usos de suelo propuestos
- VI.XII.III. Equipamiento urbano propuesto
- VI.XII.IV. Infraestructura

VII. INSTRUMENTAL

VII.I. INSTRUMENTOS DEL FOMENTO AL DESARROLLO

VII.II. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

VII.III. CORRESPONSABILIDAD DE ACCIONES

VIII. ANEXOS GRAFICOS

IX. BIBLIOGRAFIA

X. CREDITOS

I. PRESENTACIÓN.

A lo largo del tiempo, Chihuahua ha mostrado una dinámica de constante crecimiento, colocándose entre las economías más destacadas del país.

La zona norponiente en las últimas décadas ha dado paso a importantes procesos de desarrollo en sus distintos ámbitos, principalmente en la generación de zonas residenciales y núcleos de comercio y servicios.

El Periférico de la Juventud ha sido y es el principal generador de inversiones en la ciudad, importantes cadenas hoteleras, tiendas de autoservicio, bancos, plazas comerciales, hospitales, agencias de automóviles, entre otros, son los principales asentamientos a lo largo de dicha vialidad.

Como consecuencia de la instalación de estas importantes cadenas comerciales y de servicios, se ha detonado una importante zona residencial, que está marcando el crecimiento de la ciudad para este tipo de vivienda.

El presente documento, pretende dar un reordenamiento a una zona de 149.15 has aproximadamente, en la que actualmente predomina principalmente la vocación de uso de suelo H-35.



Ilustración 68: Cambios de uso de H45 y Zona de Preservación ecológica a uso mixto, habitacional H25, Equipamiento, Comercio y servicios y recreación y deporte.

Ilustración.- Usos de suelo aprobados en el Plan Parcial Real Escondido e incluidos en la modificación al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Cuarta Actualización

Datos de Modificaciones incluidas:

Descripción del Polígono	Tipo de Actualización	Fecha de Aprobación, Publicación y/o Revisión	Publicación / Protocolización
Plan Parcial Real Escondido	Plan Parcial	08/02/2012	P. O. 11 del 8 de Febrero del 2012

Tabla 41: Tabla con modificaciones incluidas.

Tabla con adecuación de superficies:

Plan Parcial Real Escondido

USO DE SUELO	SUPERFICIE PDU2040 2010 (Has)	SUPERFICIE PDU2040 2013 (Has)
Area natural de Valor Ambiental	64.682	22.981
Comercio y Servicios	0.717	2.551
Equipamiento General	-	6.868
habitacional de 13 - 25 viv/ha	-	12.814
habitacional de 26 - 35 viv/ha	77.967	48.300
Mixto Intenso	-	23.949
Recreación y Deporte	-	7.130
Zona Especial de Desarrollo Controlado	2.905	13.082
	146.271	137.676
Superficie de Vialidades	2.974	11.569
Superficie del polígono	149.15	

II. INTRODUCCION.

El documento denominado “**Modificación Menor al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Real Escondido**”, es un estudio que plantea una modificación al Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Real Escondido” instrumento de planeación aprobado y publicado en el periódico oficial número 11 del año 2012 con fecha del 8 de febrero del mismo año, en el cual se planteaba una modificación mayor al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Tercera Actualización.

Es importante establecer que lo que se propone en el presente estudio, es una diversidad de usos de suelo que permita a los habitantes, una vez consolidado el desarrollo, satisfacer sus necesidades básicas sin tener que recorrer grandes distancias.

Se está considerando una zona especial de desarrollo controlado (ZEDEC), con el fin de aprovechar los terrenos con mayor elevación topográfica dándoles un importante valor ambiental. Las áreas de valor ambiental contempladas dentro del Plan Parcial Real Escondido conservan su valor y no se alterará su uso ni sus condiciones, si no que se buscará elevar su valor mediante la integración inmediata de su entorno.

Dada su ubicación dentro de la mancha urbana, la vocación del uso de suelo y su cercanía a importantes vialidades y zonas de creciente desarrollo dentro de la ciudad, el predio es susceptible para el desarrollo urbano.

III. FUNDAMENTACION JURIDICA.

El instrumento de planeación urbana denominado “**Modificación Menor al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Real Escondido**” se formula con la finalidad de establecer un ordenamiento de la reserva territorial de un predio con una superficie de 149-15-25.73 Has., por lo que se ha elaborado con fundamento jurídico en: La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente de Chihuahua, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, la Ley de Planeación del Estado de Chihuahua y El Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

SECCIÓN I

DE LA FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES O PROGRAMAS

III.I Proceso de aprobación

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

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

III.I.I. Aviso.

La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua en su Capítulo Cuarto, Sección I, Artículo 54, Fracción I, establece que 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;

III.I.II. Formulación.

La formulación del “**Modificación Menor al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Real Escondido**” es competencia del Ayuntamiento en base a las atribuciones que para ello le confiere la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, en su Título Tercero, Capítulo Cuarto, Artículo 54 Fracción II.

III.I.III. Inicio de consulta y opinión.

El artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, menciona en su párrafo segundo que para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley

de Desarrollo Urbano sostenible del Estado de Chihuahua, el Municipio notificara y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de 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.

III.I.IV. Aprobación.

El H. Ayuntamiento de Chihuahua es la autoridad competente para aprobar el **“Modificación Menor al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Real Escondido”** así lo establece el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua en su artículo 24 fracción I.

III.I.V. Publicación.

El **“Modificación Menor al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Real Escondido”** deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado, acción que deberá llevar a cabo el Ejecutivo del Estado en cumplimiento a lo establecido en el artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

III.I.VI. Inscripción.

El artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua establece en su párrafo cuarto que una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

III.II. AMBITO FEDERAL

III.II.I. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Los principios de los artículos 27, 73 y 115 tienen por objeto primordial, establecer normas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Artículo 27.- La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Artículo 73 inciso XXIX.D.- El congreso tiene facultad para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social.

Artículo 115.- Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa.

V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial;
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta

Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios;

III.II.II. Ley de Planeación

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, D. O. F. 23 DE MAYO DE 2002).

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

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.

CAPÍTULO TERCERO

PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN

Artículo 20.- En el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población

expresare sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del Plan y los programas a que se refiere esta Ley.

III.II.III. Ley General de Asentamientos Humanos

Capítulo I

Artículo 1.- Anuncia que las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

Fracción I. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional;

Fracción II. Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

Fracción III. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población.

Fracción IV. Determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Capítulo II

Artículo 9.- Establece que corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

Fracción 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.

Capítulo III

Artículo 16.- -Establece que la legislación estatal de desarrollo urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de desarrollo urbano.

Fracción I. Establece que la autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de desarrollo urbano o sus modificaciones, difundándolo ampliamente.

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

Fracción III. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la

autoridad estatal o municipal correspondiente, durante el plazo que establezca la legislación estatal, previamente a la aprobación del plan o programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones.

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

Artículo 17.- Establece que los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, en los plazos previstos por la legislación local.

III.II.IV. Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de la presente Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto garantizar un medio ambiente sano y saludable, para lo cual se hace necesario: regular la preservación y restauración del equilibrio ecológico, la protección al ambiente, agua, aire y suelo, promover el desarrollo sustentable y fijar las bases para establecer:

I.- La concurrencia del Estado y sus Municipios en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección de los ecosistemas y del medio ambiente;

II.- Los principios de la política ambiental estatal y la regulación de la forma y términos de su aplicación;

III.- El ordenamiento ecológico de competencia del Estado y de los Municipios;

IV.- La preservación y restauración del equilibrio ecológico y el mejoramiento del ambiente, de los ecosistemas y bienes del Estado;

V.- La protección de las áreas naturales de la Entidad y el aprovechamiento sustentable de los elementos naturales, de manera que la obtención de beneficios económicos sea congruente con el equilibrio de los ecosistemas, observando lo que sobre el particular determinen, en el ámbito de su competencia, las autoridades federales; H. Congreso del Estado Unidad Técnica de Investigación Legislativa División de Documentación y Biblioteca Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua Ley Nueva POE 2005.06.08/No.46 2 de 68.

VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo, mediante la medición y evaluación de la calidad del medio ambiente;

VII.- La coordinación entre las diversas dependencias y entidades de los gobiernos estatales y municipales;

VII.- La participación social en las materias que regula esta Ley. [Fe de Erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 64 del 10 de agosto de 2005].

TÍTULO SEGUNDO
DE LA CONCURRENCIA DEL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS Y DE LA GESTIÓN AMBIENTAL
CAPÍTULO I
COMPETENCIA DEL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS

ARTÍCULO 6.- Las atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, serán ejercidas por el gobierno del Estado y los municipios, de conformidad con la distribución de competencias, cuyas bases establece esta Ley.

Son de competencia estatal los asuntos de alcance general en su territorio o de interés estatal y los que esta Ley le atribuye.

ARTÍCULO 9.- Corresponde a los municipios de la Entidad, dentro de sus respectivas jurisdicciones:

Criterios ecológicos para el municipio, en congruencia con los que, en su caso, hubieren formulado la Federación y el Estado; H. Congreso del Estado Unidad Técnica de Investigación Legislativa División de Documentación y Biblioteca Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua Ley Nueva POE 2005.06.08/No.46 12 de 68.

III.III. ÁMBITO ESTATAL

III.III.I. Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

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

III.III.II. Código Municipal

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.

Así mismo indica en su Artículo 28, 72, 85, 86, 87 y 91 que es facultad y obligación de los Ayuntamientos participar en la planeación del desarrollo urbano estatal y nacional. En el Capítulo III, título Facultades y Obligaciones de los Ayuntamientos, anuncia:

Artículo 28.- Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

I. Aprobar los reglamentos y demás disposiciones de carácter general, dentro de sus respectivas jurisdicciones, necesarias para el cumplimiento de sus fines y para hacer valer las atribuciones, que le otorgan las leyes federales o estatales.

Los Reglamentos aprobados por los Ayuntamientos deberán remitirse al Ejecutivo del Estado, quien ordenará su publicación en el Periódico Oficial, quedando facultado para formular las observaciones que estime prudentes antes de Proceder a la publicación;

II. Iniciar leyes y decretos ante el Congreso del Estado en asuntos de la competencia de la Administración Municipal y nombrar representante para que intervenga en la discusión de la iniciativa.

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 correspondiente 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. Participar en la creación y administración de áreas naturales protegidas de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

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

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 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.

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 aquellas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

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

La Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua en su título primero, de disposiciones generales: capítulo IV de instrumentos de política ambiental en su sección cuarta, de la regulación ambiental de los asentamientos humanos, establece:

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 de suelo, se buscare lograr una diversidad y eficacia de los mismos y se evitara el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la sub urbanización extensiva.

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

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

V. Se establecerán y manejaran 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 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 se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población. Y

IX. La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la población, y cuidar de los actores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

IV. ANTECEDENTES

IV.I ALCANES DEL PLAN

La zona de estudio en la que se ubica el polígono con una superficie de 149-15-44.16 Has conformado por 22 parcelas del Ejido Labor de Dolores, tiene el cometido de realizar una modificación menor a los usos de suelo establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Real Escondido" aprobado y publicado en el periódico oficial del estado el 8 de febrero del 2012, para lograr un desarrollo ordenado, funcional y adecuado a su entorno natural que permita la oferta del suelo urbano necesario para los desarrollos que se promuevan en la zona dentro del corto, mediano y largo plazo.

Establecerá la propuesta de los usos de suelo necesarios para la vivienda, el comercio, los servicios, el equipamiento, áreas verdes y la zona natural a la que habrán de integrarse los desarrollos.

Ver Plano D-01 Definición del área de estudio



1	Hospital CIMA
2	Home Depot
3	Chihuahua Fashion Mall

4	Club Campestre de Chihuahua
5	Parque Metropolitano Presa El Rejón
6	Universidad La Salle

Ilustración.- Polígono en estudio y puntos cercanos de interés.

IV.I.I. Definición del área de estudio

El predio motivo de estudio se localiza dentro del ejido Labor de Dolores, al oeste de la ciudad de Chihuahua, del municipio del mismo nombre.

Para poder realizar un análisis integral de las condiciones del sitio, se tomo un polígono irregular que comprende una superficie de 7,853.98 has.

Esta área comprendida dentro del Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, contempla diversos usos de suelo, desde área natural de valor ambiental, zona especial de desarrollo controlado, corredor comercial de impacto medio, zonas de equipamiento y zonas habitacionales con densidad H-35, es decir desde 13 hasta 35 viviendas por hectárea.

El inmueble de estudio está localizado al oeste de la ciudad, a 800 mts del límite de la mancha urbana y a escasos kilómetros del Periférico de la Juventud. Las vías de acceso actual es a través de la Av. Hacienda del Valle.

Una de las principales vías de comunicación de la ciudad es Av. Periférico de la Juventud, que conecta de Norte a Sur la ciudad, la Av. Teófilo Borunda, conecta hacia la Plaza Mayor y el Noroeste de la ciudad ó la Av. Politécnico Nacional siendo una opción más hacia el centro. El Periférico de la Juventud, hacia el norte, llevará hacia la salida a Juárez y el mismo, en dirección hacia el Sur, llevará hacia el Periférico Fco. R. Almada, que llega a la salida a Torreón.

El predio se encuentra próximo a diversos puntos de interés como el Centro Histórico (A); el Club de golf Campestre (B); la principal Universidad del Estado, Universidad Autónoma de Chihuahua (C); el estadio de béisbol, Monumental Chihuahua (D); el más grande Parque Industrial del Estado, el Complejo Industrial Chihuahua (E); la conexión con la frontera norte, la Salida a Cd. Juárez (F), Aeropuerto Roberto Fierro Villalobos (G).



IV.I.II. Definición del área de aplicación

El predio que corresponde al Plan Parcial, se localiza en el Ejido Labor de Dolores, de la ciudad de Chihuahua, en el municipio del mismo nombre, en el área suroeste de la mancha urbana, zona que se encuentra considerada dentro de la estructura urbana establecida en el PDU 2040, como área natural de valor ambiental, zona especial de desarrollo controlado y habitacional con una densidad que varía entre 13 y 35 viviendas por hectárea.

Debido a esta variedad de usos es factible la incorporación del desarrollo propuesto como un mosaico de usos mixtos, comercio y servicios, equipamiento y zona habitacional.

El área de aplicación es una superficie de 149-15-44.16 Has., compuesta por 22 parcelas con las siguientes colindancias:

Al Norte con las tierras de uso común de la zona 4 Al Noreste con propiedad privada
 Al Sur colinda con asentamientos humanos Al Oeste con las parcelas 75, 82, 94 del mismo ejido.

Ver Plano D-01 Definición del área de aplicación



Esquema 1A.05 - Localización del predio en estudio.

Propietario	Área (Has)	% Total
Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.	108-47-64.53	73%
Construcciones Romero	27-11-86.41	18%
Desarrollos La Cañada S.A. de C.V.	13-55-93.22	9%

Tabla 1A.02 - Superficie de los polígonos en estudio

IV.II. CONTEXTO DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONOMICO DEL MUNICIPIO

IV.II.I. Ámbito regional

El Municipio de Chihuahua, es uno de los 67 que integran el estado del mismo nombre, y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y la segunda ciudad más poblada.

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.

IV.II.II. Ámbito urbano

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

La ciudad ha tenido un crecimiento importante durante la última década llegando el 2007 a contar con un área urbana que alcanza una cobertura de 20,937 has, con una población para esta de 748,518 habitantes.

Gracias a los acuerdos comerciales de la nación, especialmente al Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), Chihuahua destaca como una de las entidades federativas con mayor dinamismo industrial y económico.

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

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

A pesar del creciente progreso, la ciudad se encuentra inmersa en los procesos disolutorios de la urbanización periférica. Las políticas aplicadas hasta ahora han llevado en gran medida a procesos masivos de zonificación y privatización, buscando trasladar los problemas de mantenimiento, mejora y consolidación a los propios ciudadanos. Esto ha conducido a situaciones de insolvencia colectiva que impiden resolver por sí mismos la problemática generada.

Las actuales demandas de la población van más allá de aquellas que se limitan a la cobertura de necesidades acumuladas, por urgentes que estas sean.

El desarrollo urbano que se ha dado durante la última década se ha caracterizado por ser desarrollos de vivienda aislada, sin servicios y equipamientos, de precaria urbanización, desconectada del resto de la trama urbana, conduciendo esto inevitablemente a procesos de marginación y desigualdad social.

Toda visión solvente de las políticas de vivienda solo puede surgir del convencimiento absoluto de que hablar de la vivienda no es referirse únicamente a un derecho constitucional o a un bien de consumo, sino que va acompañada de una serie de factores económicos, culturales y sociales indispensables para el desarrollo justo y saludable de todos los miembros de la sociedad.

IV.II.III. **Ámbito de influencia**

Uno de los principales problemas que enfrenta el crecimiento adecuado de la ciudad, es la especulación del suelo, debido a esto se promueve un alto costo de este insumo y propicia el encarecimiento de la vivienda y afecta sus espacios habitables, reduciendo cada vez más estos hasta llegar a lo mínimo.

La calidad de la vivienda ofertada, refleja índices muy bajos de habitabilidad, espacios mínimos, mala calidad de construcción y el uso de materiales inadecuados para el clima de la región. Pero no solamente la vivienda es deficiente, los espacios públicos, la falta de áreas verdes bien equipadas y los equipamientos básicos.

Durante la última década en la ciudad se ha permitido la producción masiva de vivienda, de mala calidad y carente de los espacios adecuados necesarios para cubrir el déficit de equipamiento.

Al amparo de cubrir el déficit de vivienda causado por el acelerado crecimiento de la población, se ha favorecido los intereses económicos de empresas promotoras y desarrolladoras de vivienda, se construye en zonas que no son propicias para el desarrollo habitacional.

Debido al desarrollo urbano de la ciudad, la población de bajos ingresos se ve obligada a adquirir vivienda en la periferia, sin servicios, alejados de los centros de trabajo, de atención a la salud, de educación, de abasto, de recreación etc.

Esto afecta significativamente en la economía de miles de familias, aunado a lo anterior la falta de un transporte colectivo eficiente, propicia que estas familias se vean en la necesidad de adquirir un vehículo para poder transportarse a sus centros de trabajo o a los demás servicios básicos.

Este desarrollo desencadena no solo problemas económicos, sino problemas de marginación social, de hacinamiento e inseguridad.

Como conclusión podemos destacar que el desarrollo urbano va de la mano del desarrollo económico, derivado de políticas económicas a nivel nacional, estatal o municipal, de decisiones de grupos de poder que pueden fortalecer o frenar el desarrollo de una ciudad.

Es necesario regular la expansión de la ciudad con criterios de urbanización que respondan a la adecuación al medio natural, al equilibrio en la ocupación del suelo, a la organización espacial comunitaria, a los sistemas de reaprovechamiento de agua y a los esquemas alternativos de transporte.

Se debe partir de la premisa básica de que el espacio urbanizado por sí solo no es ciudad.

La ciudad exige un territorio articulado, capaz de generar lugares que integren a todos sus habitantes, y no desarrollos masivos de vivienda que creen desigualdades y que generen más problemas económicos y sociales de los que se enfrenta una ciudad en desarrollo dentro de una economía inestable como la de nuestro país.

Es indispensable repensar la vivienda y las colonias existentes, convencidos de su trascendencia como célula y organismo vital que asegura la salud de la ciudad y sobre todo de su sociedad.

IV.III. REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El área normada por el presente documento está constituida de un polígono con una superficie de 149-15-44.16 Has., compuesto por 22 parcelas pertenecientes al Ejido Labor de Dolores del Municipio de Chihuahua.

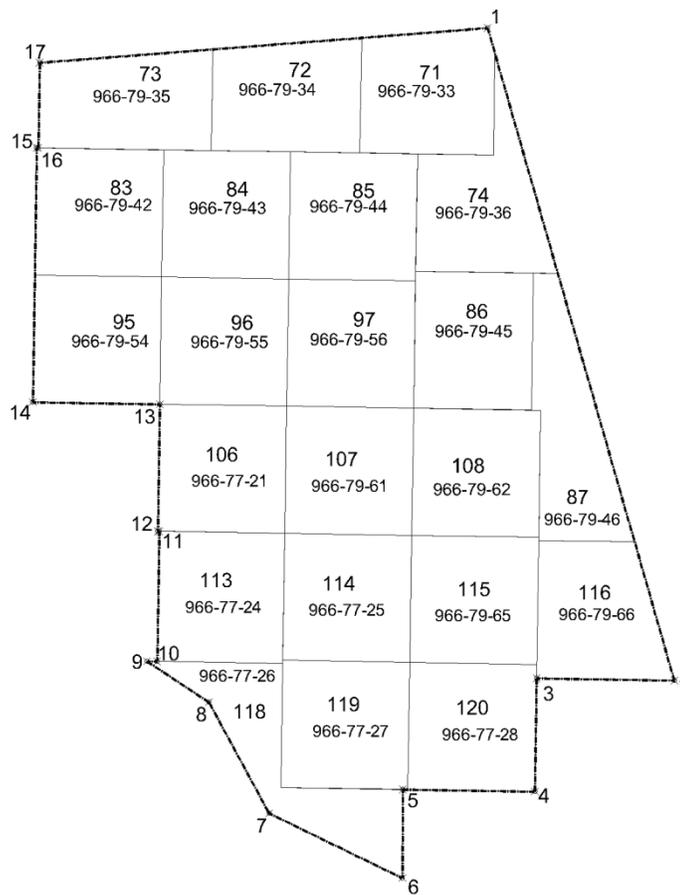
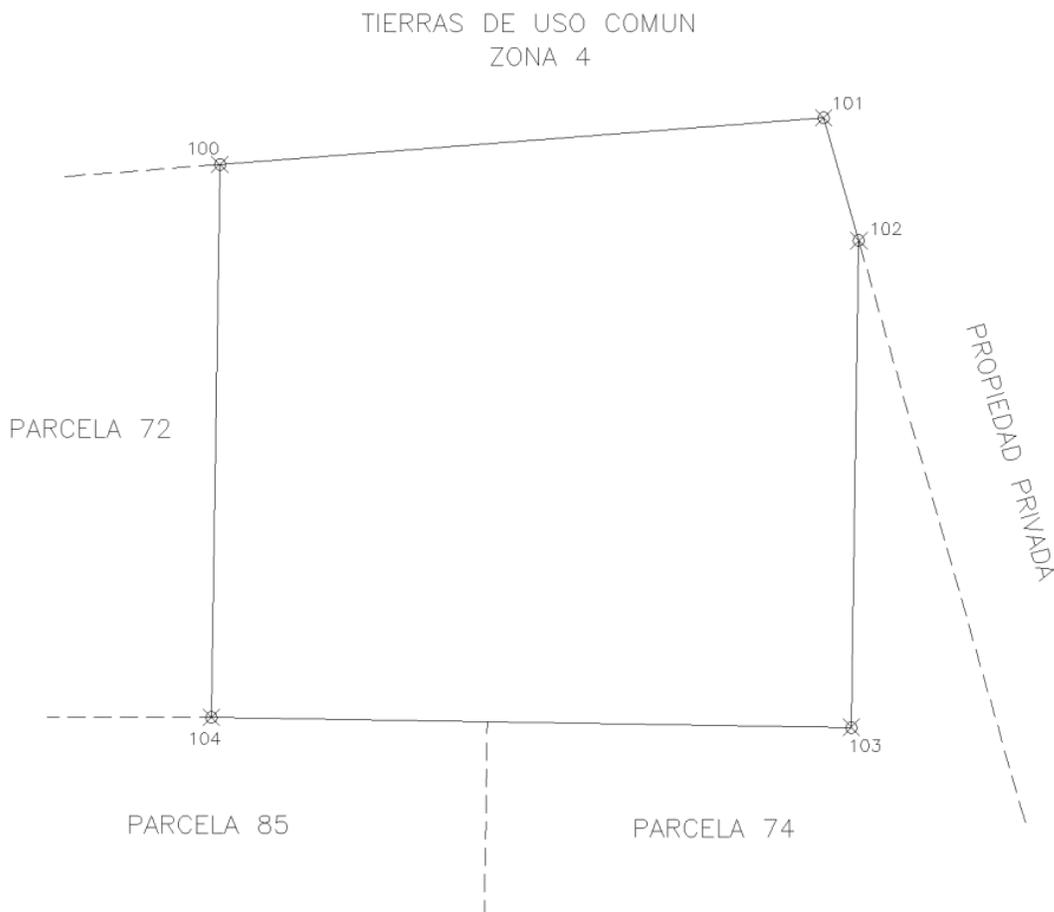


Figura No. 3 Polígono del predio en estudio.

Se encuentra en pleno dominio y posesión de las parcelas cuya inscripción obra de la siguiente manera:

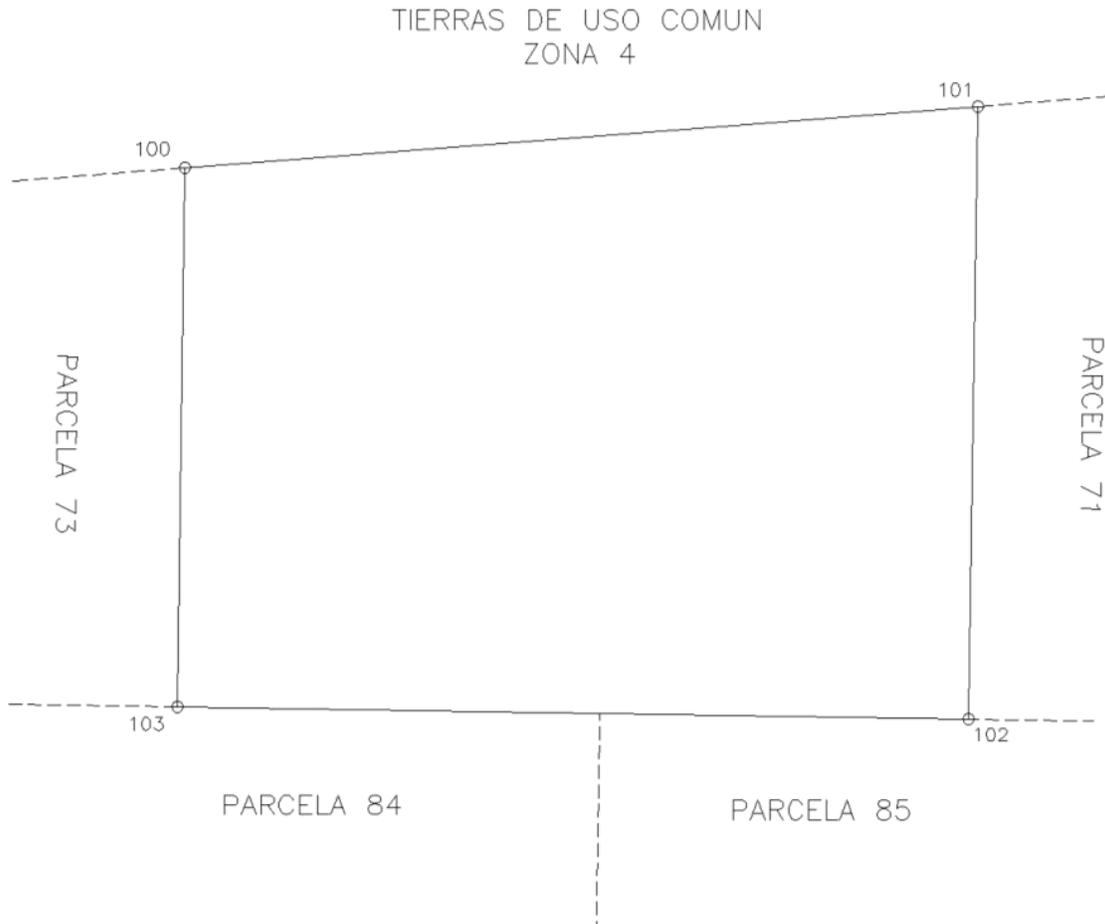
Inscripción 38 folio 38 libro 3048 sección primera, del registro público de la propiedad Distrito Morelos, que ampara la Parcela 71 Z-3 P1/1, del Ejido Labor de Dolores, Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 6-77-96.62 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				19	3,168,120.0590	388,045.4460
100	101	N 85°34'25.84" E	259.167	101	3,168,140.0600	388,303.8400
101	102	S 15°58'50.55" E	54.603	102	3,168,087.5670	388,318.8730
102	103	S 00°52'36.60" W	208.128	103	3,167,879.4630	388,315.6880
103	104	N 89°05'51.80" W	273.892	104	3,167,883.7760	388,041.8300
104	100	N 00°52'36.36" E	236.311	19	3,168,120.0590	388,045.4460
SUPERFICIE = 67,796.62 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 71

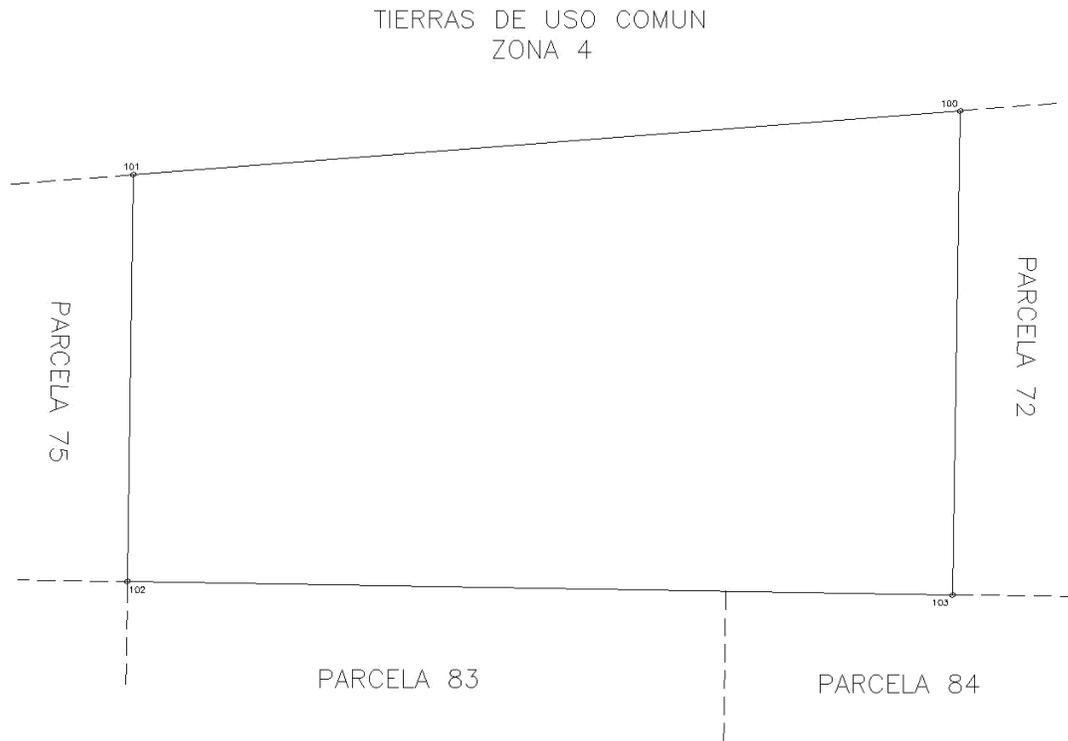
Inscripción 31 folio 31 libro 3048 sección primera, del registro público de la propiedad Distrito Morelos que ampara la Parcela 72 Z-3 P1/1, del Ejido Labor de Dolores, Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 6-77-96.62 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				18	3,168,096.3980	387,739.7620
100	101	N 85°34'26.16" E	306.599	101	3,168,120.0590	388,045.4460
101	102	S 00°52'36.36" W	236.311	102	3,167,883.7760	388,041.8300
102	103	N 89°05'52.72" W	305.286	103	3,167,888.5820	387,736.5820
103	100	N 00°52'36.02" E	207.840	18	3,168,096.3980	387,739.7620
SUPERFICIE = 67,796.66 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 72

Inscripción 20 folio 20 libro 3048 sección primera, del registro público de la propiedad Distrito Morelos que ampara la Parcela 73 Z-3 P1/1, del Ejido Labor de Dolores, Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 6-77-96.60 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				100	3,168,096.3980	387,739.7620
100	101	S 85°34'25.71" W	355.894	101	3,168,068.9320	387,384.9300
101	102	S 00°52'36.81" W	174.791	102	3,167,894.1612	387,382.2550
102	103	S 89°05'52.52" E	354.371	103	3,167,888.5822	387,736.5820
103	100	N 00°52'36.02" E	207.840	100	3,168,096.3980	387,739.7620
SUPERFICIE = 67,796.60 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 73

Inscripción 36 folio 36 libro 3048 sección primera, del registro público de la propiedad Distrito Morelos que ampara la Parcela 74 Z-3 P1/1, del Ejido Labor de Dolores, Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 6-77-96.68 Has.

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				100	3,168,087.5670	388,318.8730
100	101	S 00°52'36.60" W	208.128	101	3,167,879.4630	388,315.6880
101	102	N 89°05'51.80" W	155.766	102	3,167,881.9159	388,159.9410
102	103	S 00°52'36.79" W	239.938	103	3,167,642.0060	388,156.2690
103	104	S 89°05'52.66" E	291.560	104	3,167,637.4160	388,447.7930
104	100	N 15°58'52.79" W	468.248	100	3,168,087.5670	388,318.8730
SUPERFICIE = 67,796.68 m2						

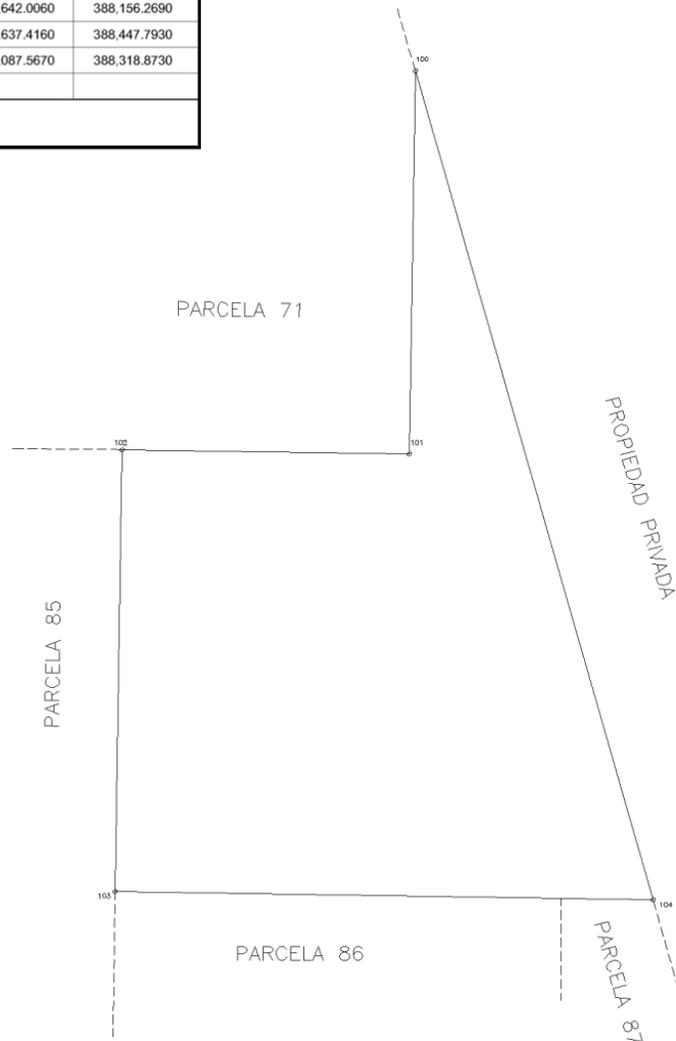
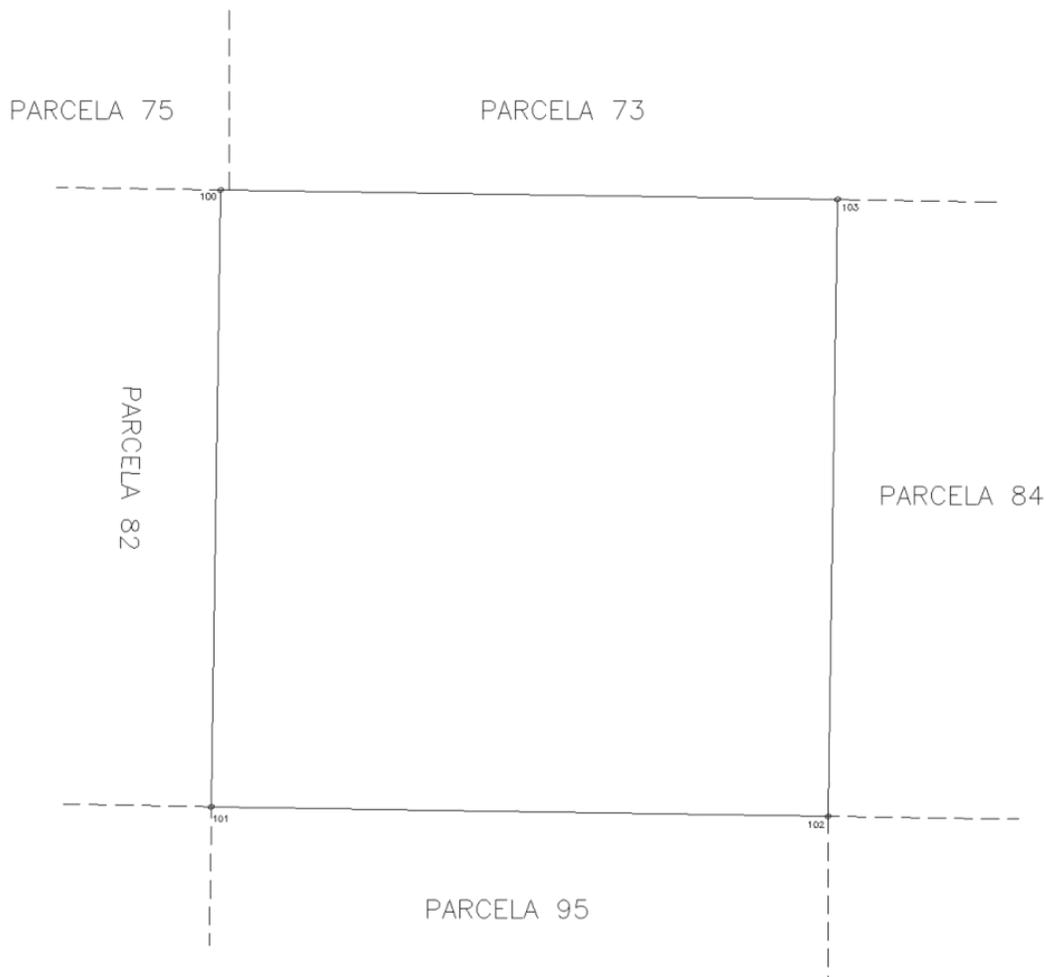


Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 74

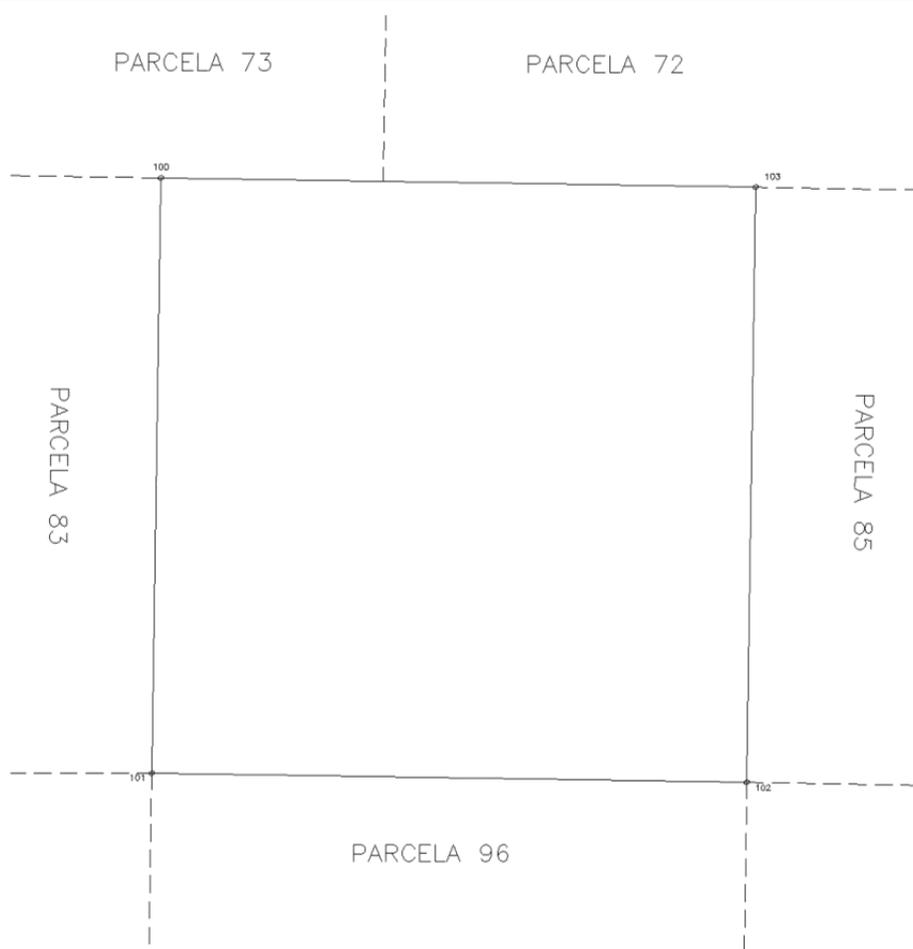
Inscripción 37 folio 37 libro 3048 sección primera, del registro público de la propiedad Distrito Morelos que ampara la Parcela 83 Z-3 P1/1, del Ejido Labor de Dolores, Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 6-77-96.62 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				100	3,167,894.2140	387,378.9040
100	101	S 00°52'36.94" W	260.378	101	3,167,633.8670	387,374.9190
101	102	S 89°05'52.62" E	260.378	102	3,167,629.7678	387,635.2650
102	103	N 00°52'36.15" E	260.378	103	3,167,890.1150	387,639.2490
103	100	N 89°05'52.73" W	260.377	100	3,167,894.2140	387,378.9040
SUPERFICIE = 67,796.62 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 83

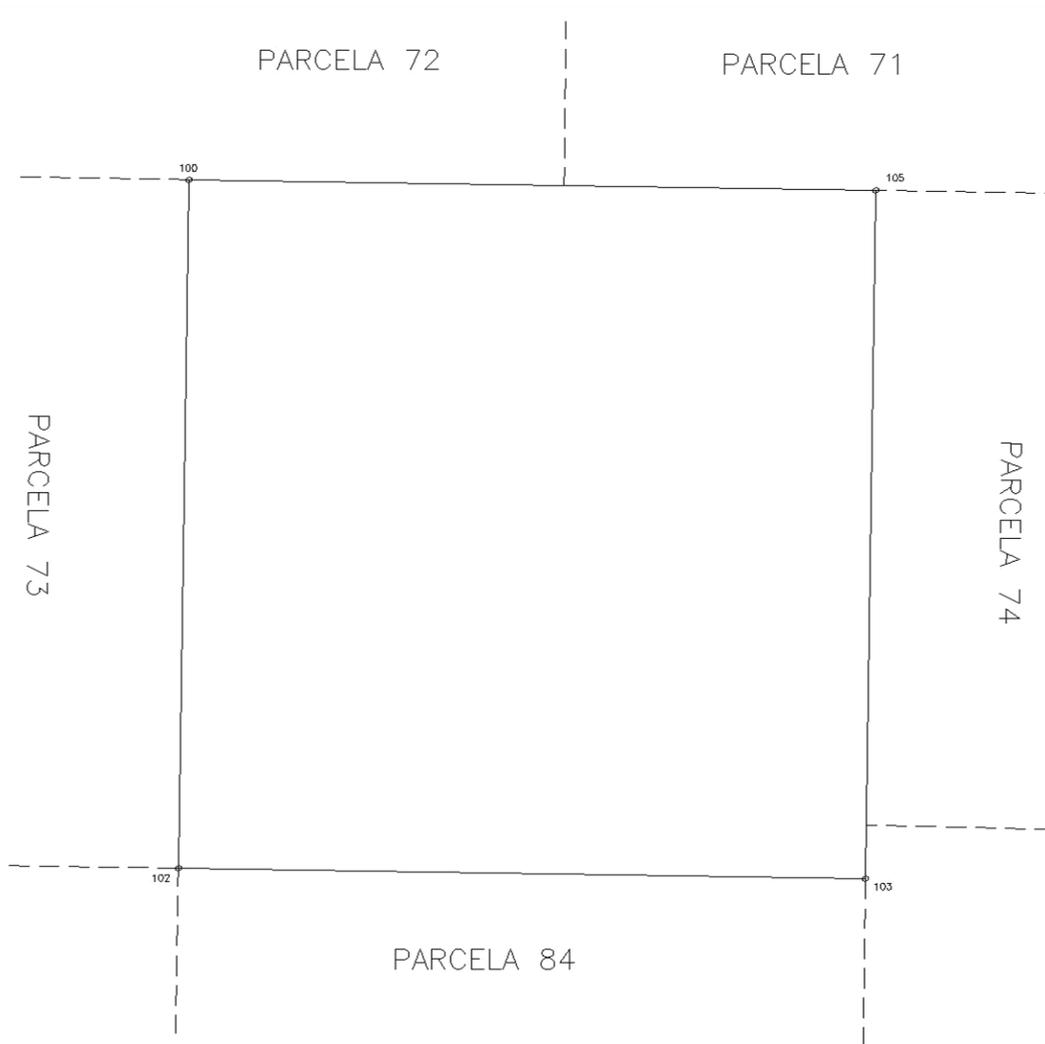
Inscripción 37 folio 37 libro 3048 sección primera, del registro público de la propiedad Distrito Morelos que ampara la Parcela 84 Z-3 P1/1, del Ejido Labor de Dolores, Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 6-77-96.62 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				100	3,167,890.1150	387,639.2490
100	101	S 00°52'36.15" W	260.378	101	3,167,629.7678	387,635.2650
101	102	S 89°05'52.08" E	260.378	102	3,167,625.6680	387,895.6110
102	103	N 00°52'36.15" E	260.378	103	3,167,886.0150	387,899.5950
103	100	N 89°05'51.95" W	260.378	100	3,167,890.1150	387,639.2490
SUPERFICIE = 67,796.62 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 84

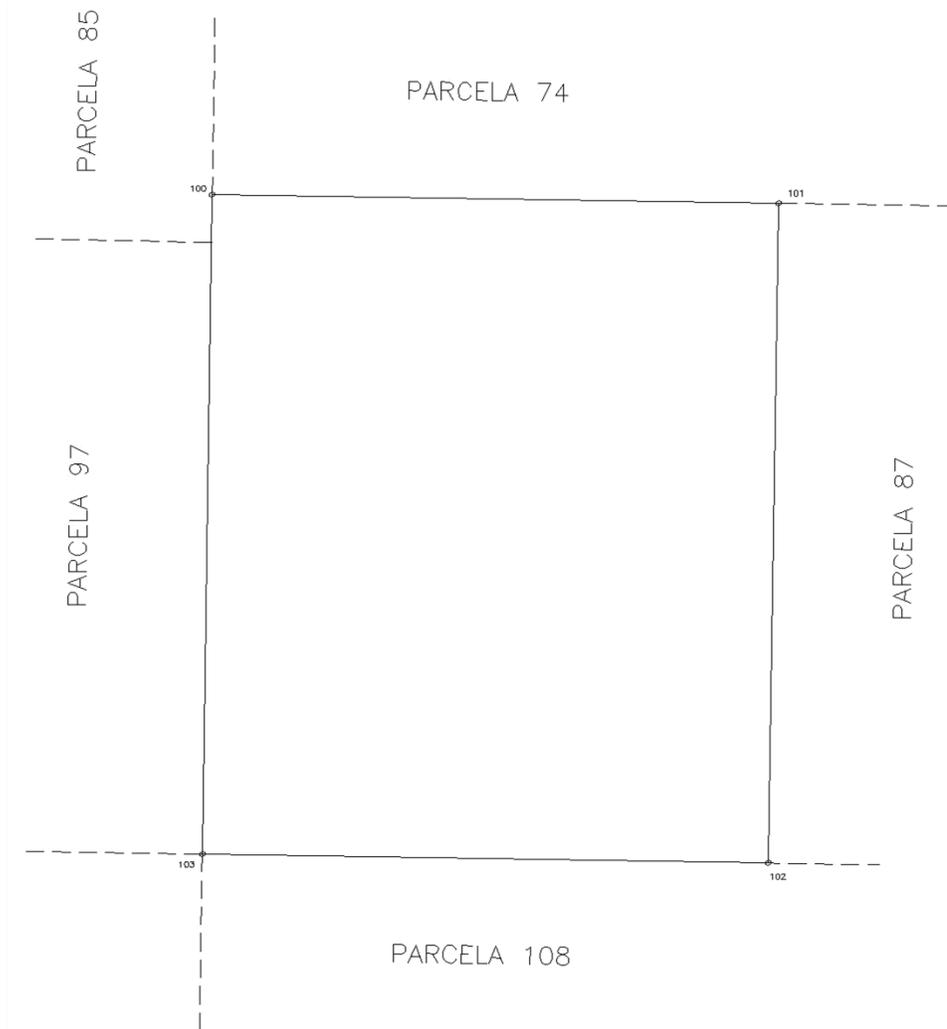
Inscripción 37 folio 37 libro 3048 sección primera, del registro público de la propiedad Distrito Morelos que ampara la Parcela 85 Z-3 P1/1, del Ejido Labor de Dolores, Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 6-77-96.62 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				100	3,167,886.0132	387,899.7092
100	102	S 00°54'06.66" W	260.377	102	3,167,625.6680	387,895.6110
102	103	S 89°05'52.73" E	260.377	103	3,167,621.5690	388,155.9562
103	105	N 00°52'36.81" E	260.377	105	3,167,881.9159	388,159.9410
105	100	N 89°05'52.64" W	260.264	100	3,167,886.0132	387,899.7092
SUPERFICIE = 67,796.62 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 85

Inscripción 37 folio 37 libro 3048 sección primera, del registro público de la propiedad Distrito Morelos que ampara la Parcela 86 Z-3 P1/1, del Ejido Labor de Dolores, Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 6-77-96.68 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				100	3,167,642.0060	388,156.2690
100	101	S 89°07'22.93" E	241.426	101	3,167,638.3109	388,397.6666
101	102	S 00°52'37.07" W	280.818	102	3,167,357.4200	388,393.3670
102	103	N 89°05'52.39" W	241.426	103	3,167,361.2211	388,151.9710
103	100	N 00°52'37.07" E	280.818	100	3,167,642.0060	388,156.2690
SUPERFICIE = 67,796.68 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 86

Inscripción 37 folio 37 libro 3048 sección primera, del registro público de la propiedad Distrito Morelos que ampara la Parcela 87 Z-3 P1/1, del Ejido Labor de Dolores, Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 6-77-97.01 Has.

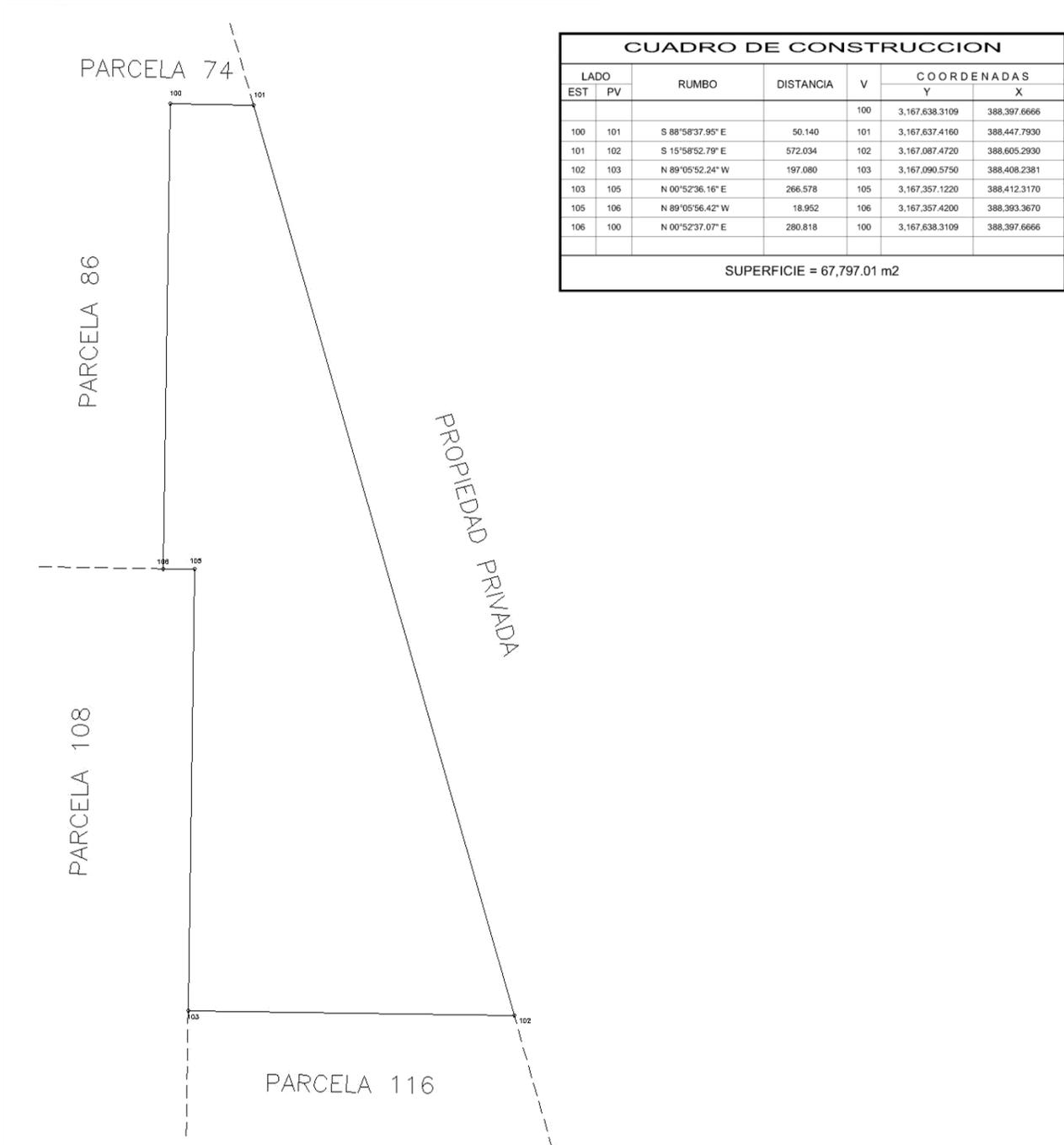
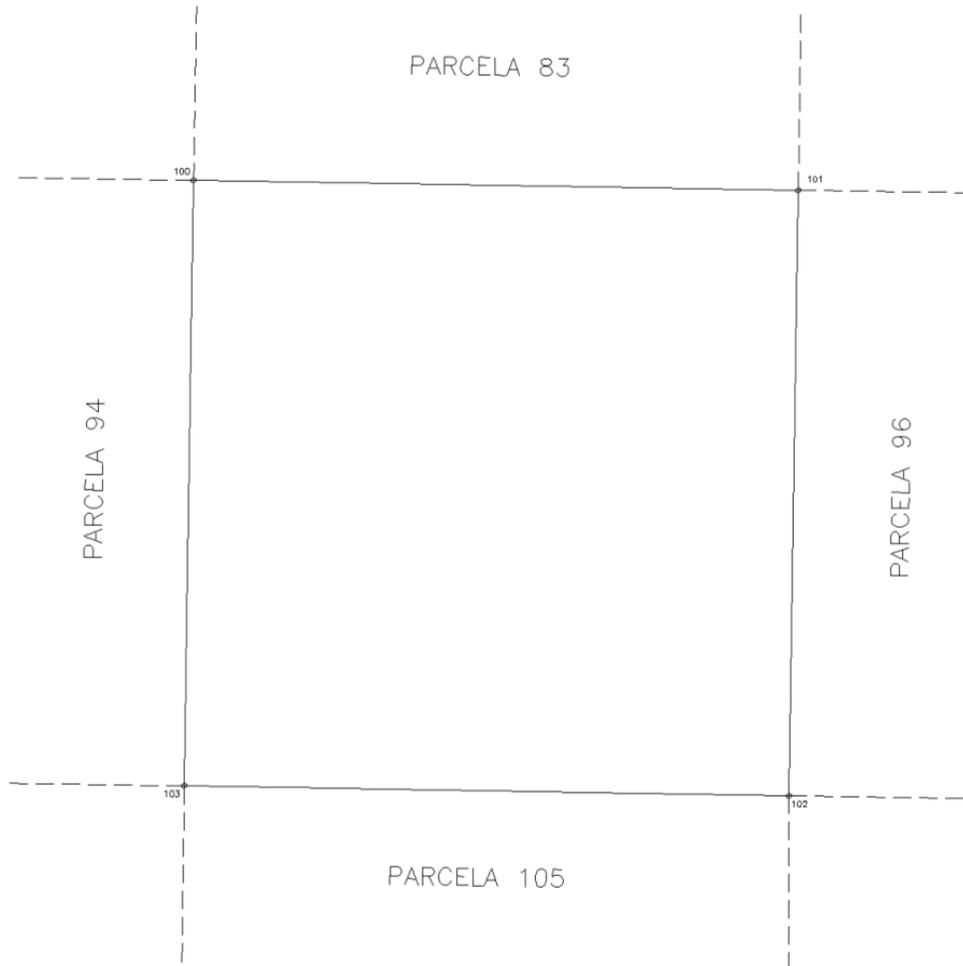


Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 87

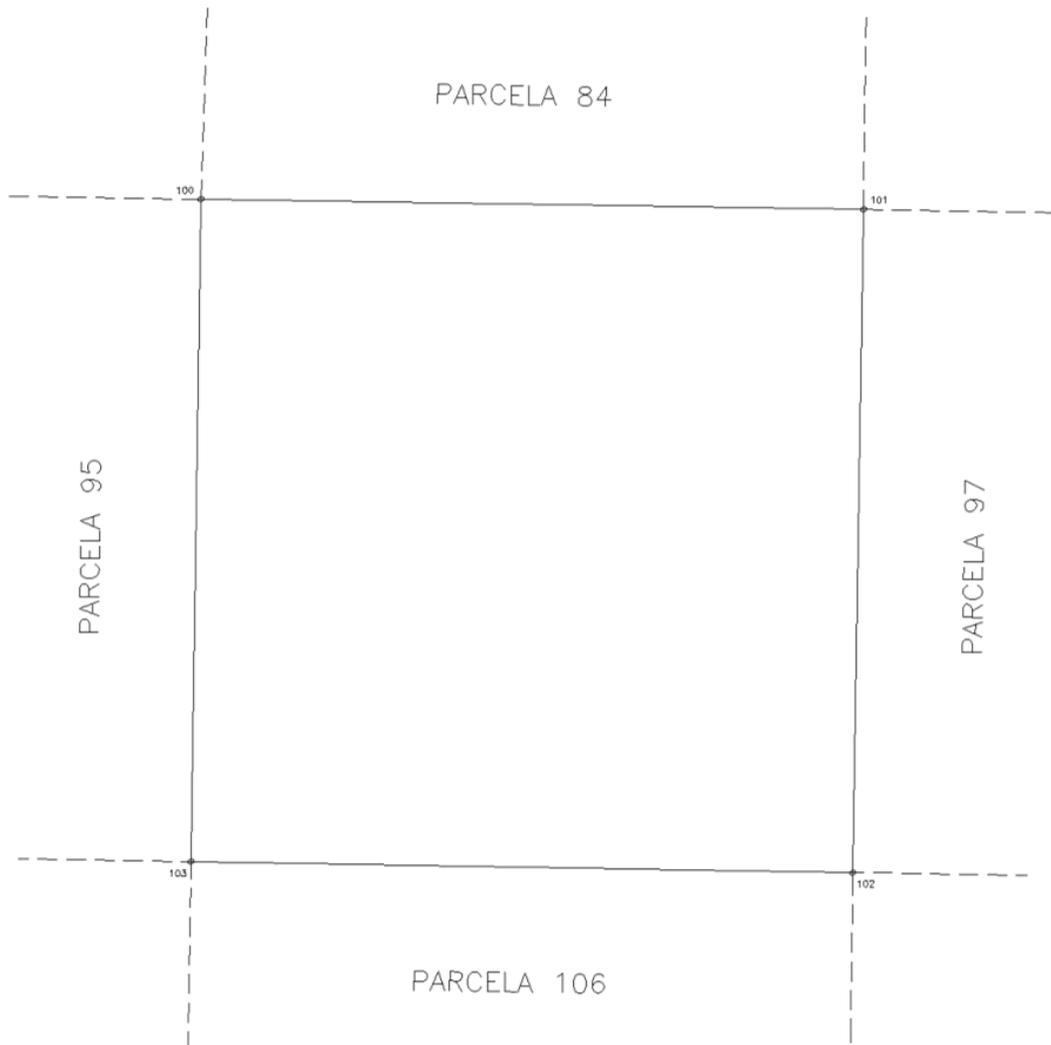
Inscripción 37 folio 37 libro 3048 sección primera, del registro público de la propiedad Distrito Morelos que ampara la Parcela 95 Z-3 P1/1, del Ejido Labor de Dolores, Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 6-77-96.62 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				100	3,167,633.8670	387,374.9190
100	101	S 89°05'52.62" E	260.378	101	3,167,629.7678	387,635.2650
101	102	S 00°52'36.93" W	260.378	102	3,167,369.4200	387,631.2800
102	103	N 89°05'51.94" W	260.378	103	3,167,373.5200	387,370.9350
103	100	N 00°52'36.15" E	260.378	100	3,167,633.8670	387,374.9190
SUPERFICIE = 67,796.62 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 95

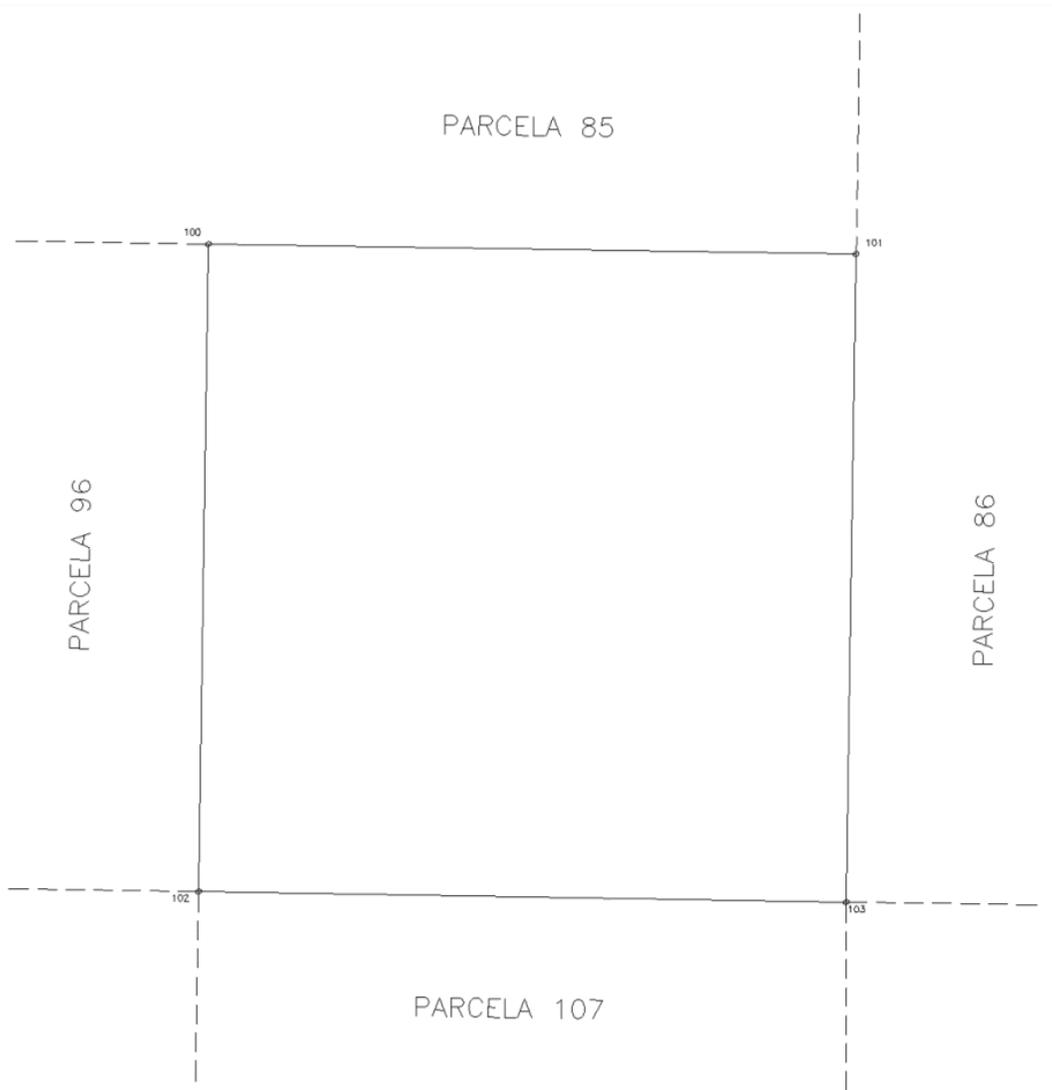
Inscripción 37 folio 37 libro 3048 sección primera, del registro público de la propiedad Distrito Morelos que ampara la Parcela 96 Z-3 P1/1, del Ejido Labor de Dolores, Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 6-77-96.62 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				100	3,167,629.7678	387,635.2650
100	101	S 89°05'52.08" E	260.378	101	3,167,625.6680	387,895.6110
101	11	S 00°52'36.94" W	260.377	11	3,167,365.3210	387,891.6260
11	12	N 89°05'52.75" W	260.378	12	3,167,369.4200	387,631.2800
12	100	N 00°52'36.93" E	260.378	100	3,167,629.7678	387,635.2650
SUPERFICIE = 67,796.62 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 96

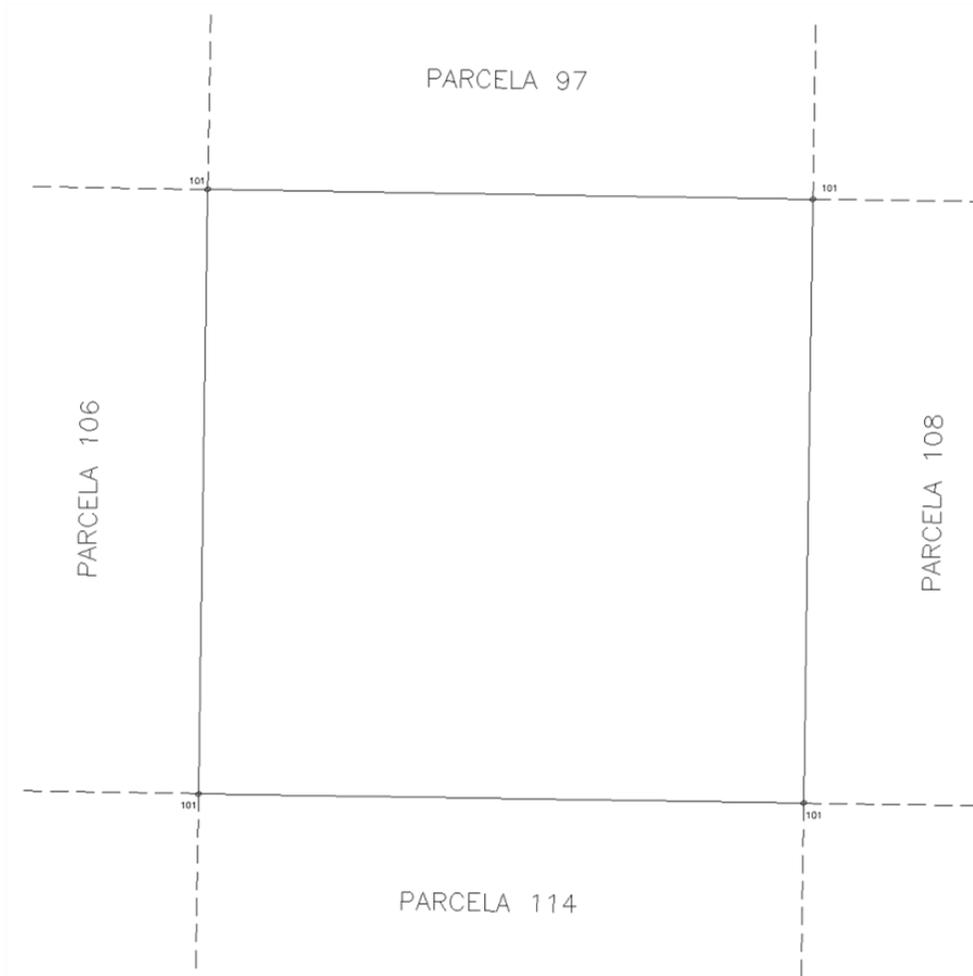
Inscripción 37 folio 37 libro 3048 sección primera, del registro público de la propiedad Distrito Morelos que ampara la Parcela 97 Z-3 P1/1, del Ejido Labor de Dolores, Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 6-77-96.62 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				100	3,167,625.6680	387,895.6110
100	101	S 89°05'52.73" E	260.377	101	3,167,621.5690	388,155.9562
101	102	S 00°52'37.07" W	260.378	102	3,167,361.2211	388,151.9710
102	103	N 89°05'51.99" W	260.377	11	3,167,365.3210	387,891.6260
103	100	N 00°52'36.94" E	260.377	100	3,167,625.6680	387,895.6110
SUPERFICIE = 67,796.62 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 97.

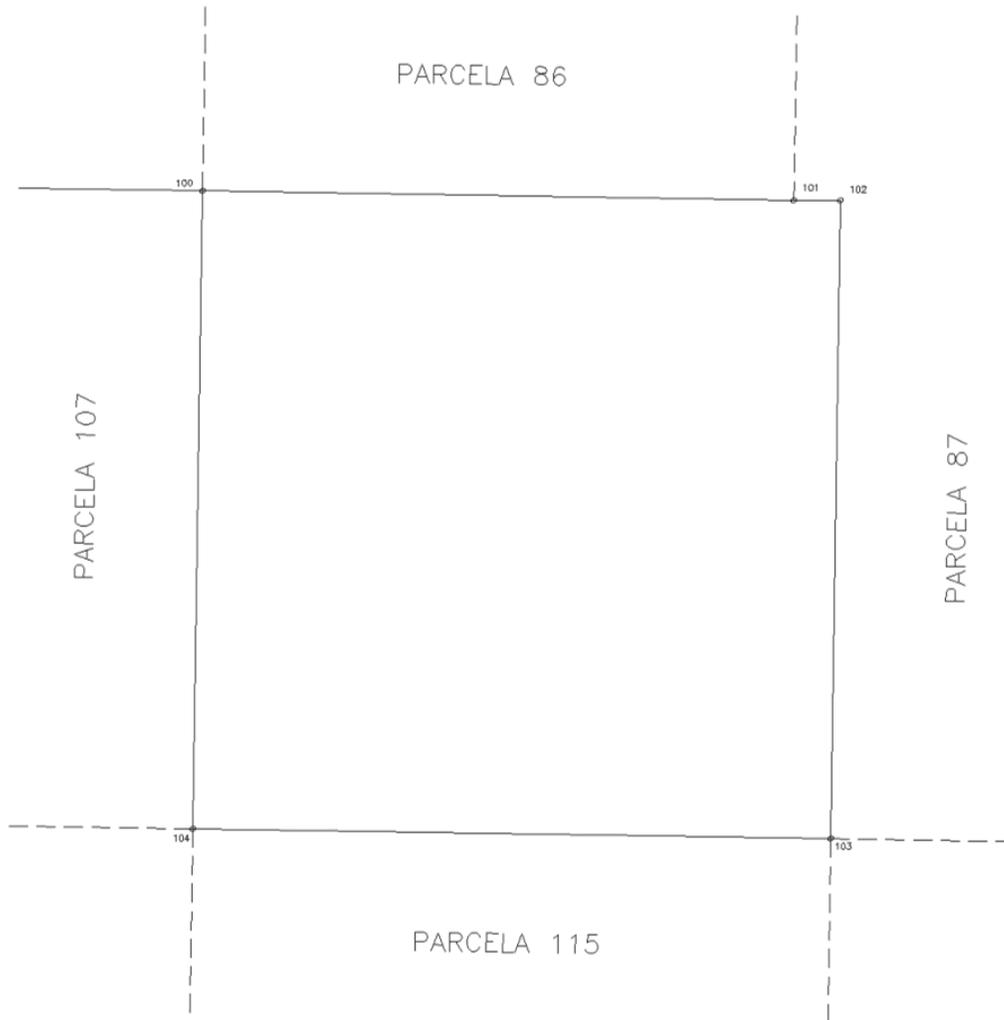
Inscripción 37 folio 37 libro 3048 sección primera, del registro público de la propiedad Distrito Morelos que ampara la Parcela 107 Z-3 P1/1, del Ejido Labor de Dolores, Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 6-77-96.61 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				11	3,167,365.3210	387,891.6260
11	101	S 89°05'51.99" E	260.377	101	3,167,361.2211	388,151.9710
101	9	S 00°52'36.15" W	260.378	9	3,167,100.8740	388,147.9870
9	10	N 89°05'52.75" W	260.378	10	3,167,104.9730	387,887.6410
10	11	N 00°52'36.93" E	260.378	11	3,167,365.3210	387,891.6260
SUPERFICIE = 67,796.61 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 107

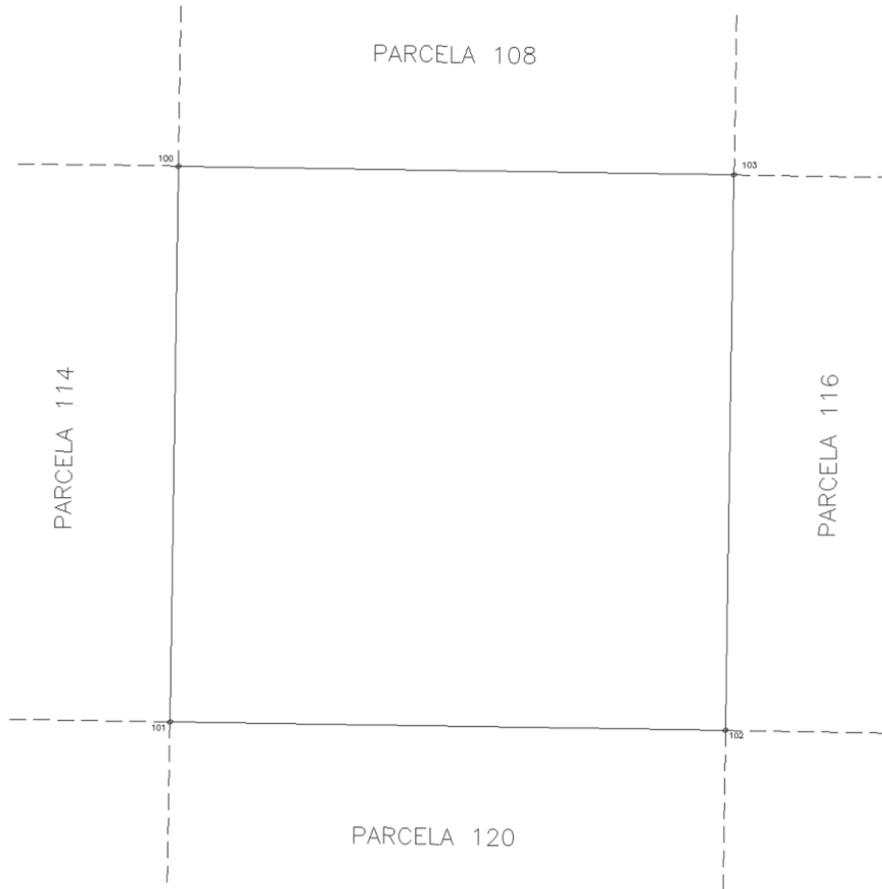
Inscripción 37 folio 37 libro 3048 sección primera, del registro público de la propiedad Distrito Morelos que ampara la Parcela 108 Z-3 P1/1, del Ejido Labor de Dolores, Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 6-77-96.61 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				100	3,167,361.2211	388,151.9710
100	101	S 89°05'52.39" E	241.426	101	3,167,357.4200	388,393.3670
101	102	S 89°05'56.42" E	18.952	102	3,167,357.1220	388,412.3170
102	103	S 00°52'36.14" W	260.378	103	3,167,096.7740	388,408.3330
103	104	N 89°05'51.95" W	260.378	9	3,167,100.8740	388,147.9870
104	100	N 00°52'36.15" E	260.378	100	3,167,361.2211	388,151.9710
SUPERFICIE = 67,796.61 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 108

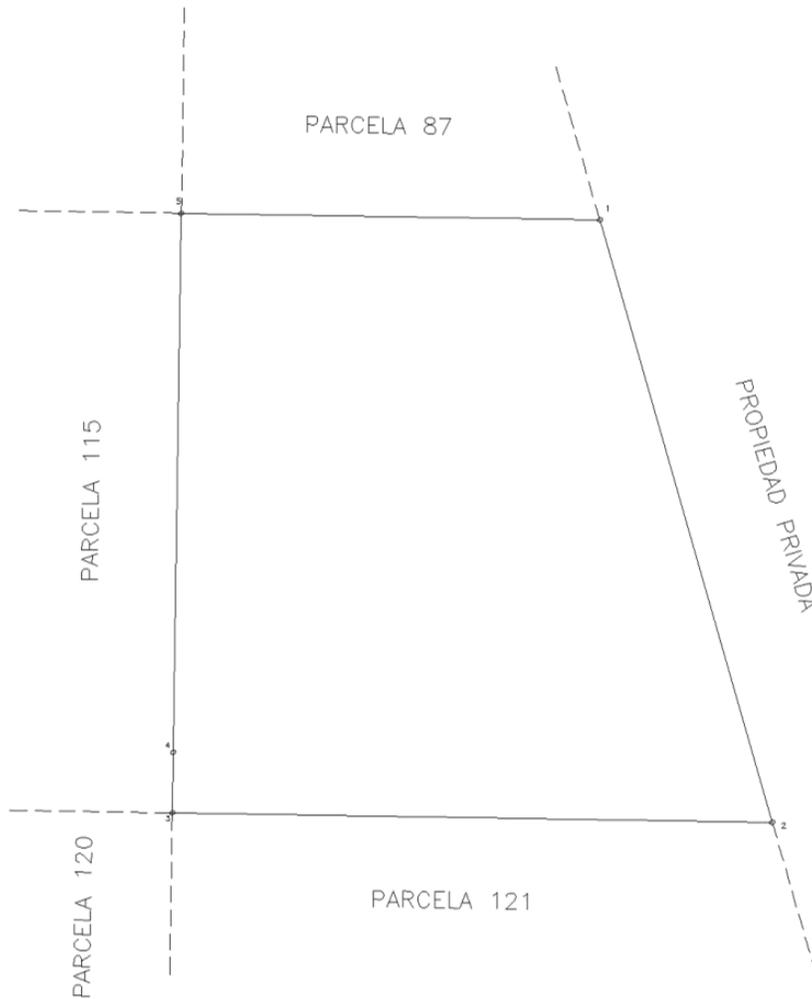
Inscripción 37 folio 37 libro 3048 sección primera, del registro público de la propiedad Distrito Morelos que ampara la Parcela 115 Z-3 P1/1, del Ejido Labor de Dolores, Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 6-77-96.62 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				100	3,167,100.8740	388,147.9870
100	101	S 00°52'36.14" W	260.378	101	3,166,840.5260	388,144.0030
101	102	S 89°05'52.73" E	260.378	102	3,166,836.4270	388,404.3480
102	103	N 00°52'36.94" E	260.378	103	3,167,096.7740	388,408.3330
103	100	N 89°05'51.95" W	260.378	100	3,167,100.8740	388,147.9870
SUPERFICIE = 67,796.62 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 115

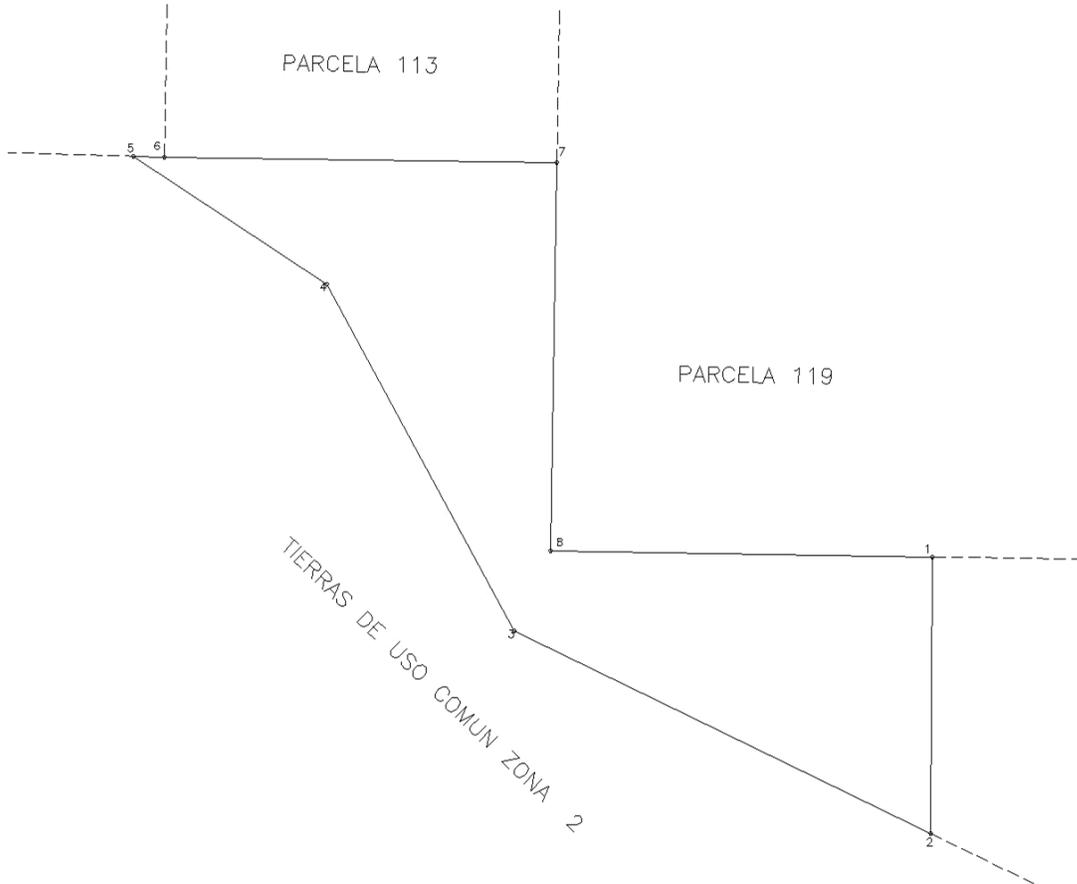
Inscripción 37 folio 37 libro 3048 sección primera, del registro público de la propiedad Distrito Morelos que ampara la Parcela 116 Z-3 P1/1, del Ejido Labor de Dolores, Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 6-77-96.71 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,167,087.4720	388,605.2930
1	2	S 15°58'52.46" E	295.330	2	3,166,803.5560	388,686.6040
2	3	N 89°05'52.61" W	282.726	3	3,166,808.0070	388,403.9130
3	4	N 00°52'36.87" E	28.423	4	3,166,836.4270	388,404.3480
4	5	N 00°52'36.94" E	254.178	5	3,167,090.5750	388,408.2381
5	1	S 89°05'52.24" E	197.080	1	3,167,087.4720	388,605.2930
SUPERFICIE = 67,796.71 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 116

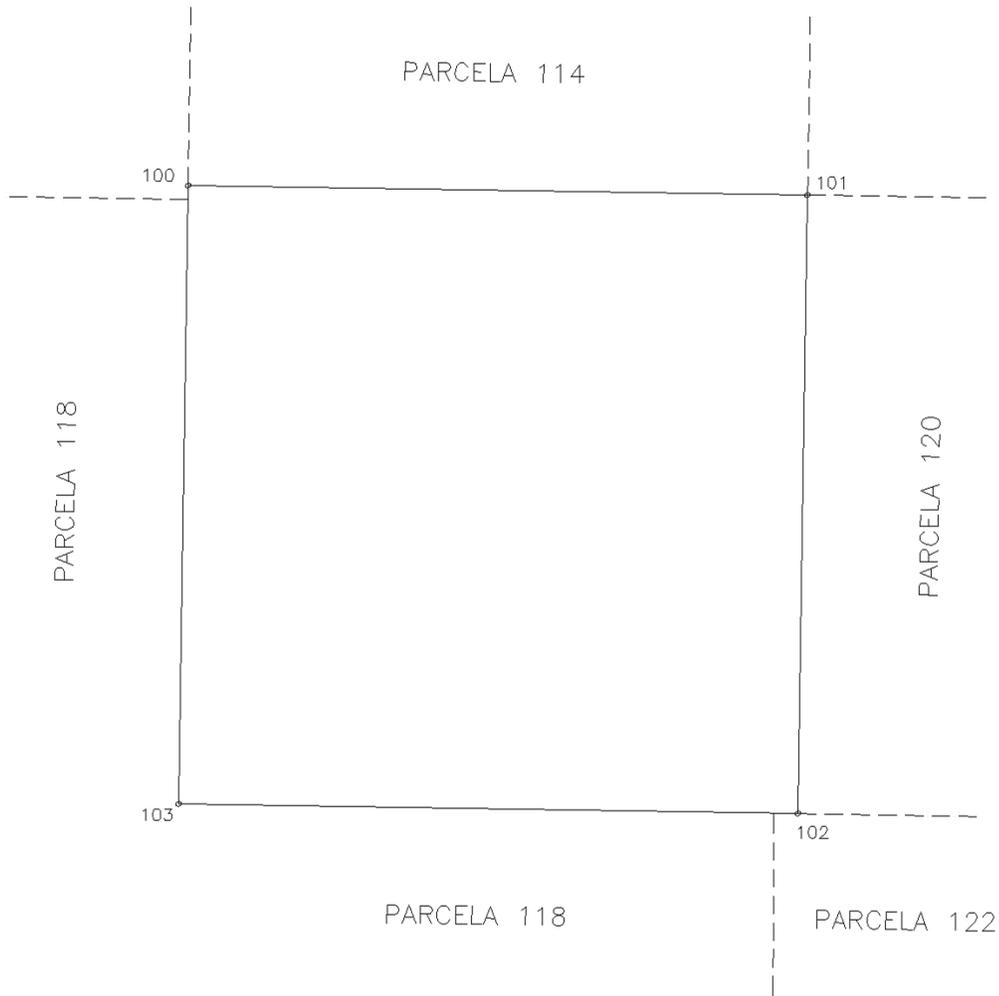
Se encuentra en posesión y pleno dominio de la Parcela No. 118-Z-3 P 1/1, del Ejido Labor de Dolores Municipio de Chihuahua según obra en Escritura Pública No. 13,775, Volumen 575, con fecha del 11 de Junio de 1977, y que ampara una superficie de 6-77-96.57 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				1	3,166,580.2983	388,129.7683
1	2	S 00°19'36" W	181.508	2	3,166,398.7928	388,128.7337
2	3	N 64°02'41" W	303.778	3	3,166,531.7466	387,855.5959
3	4	N 28°28'25" W	258.645	4	3,166,759.1050	387,732.2858
4	5	N 56°31'10" W	151.952	5	3,166,842.9299	387,605.5467
5	6	S 88°18'06" E	20.555	6	3,166,842.3207	387,626.0926
6	7	S 89°10'27" E	257.403	7	3,166,838.6106	387,883.4688
7	8	S 00°52'55" W	254.403	8	3,166,584.2378	387,879.5533
8	1	S 89°05'53" E	250.246	1	3,166,580.2983	388,129.7683
SUPERFICIE = 67,796.57 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 118

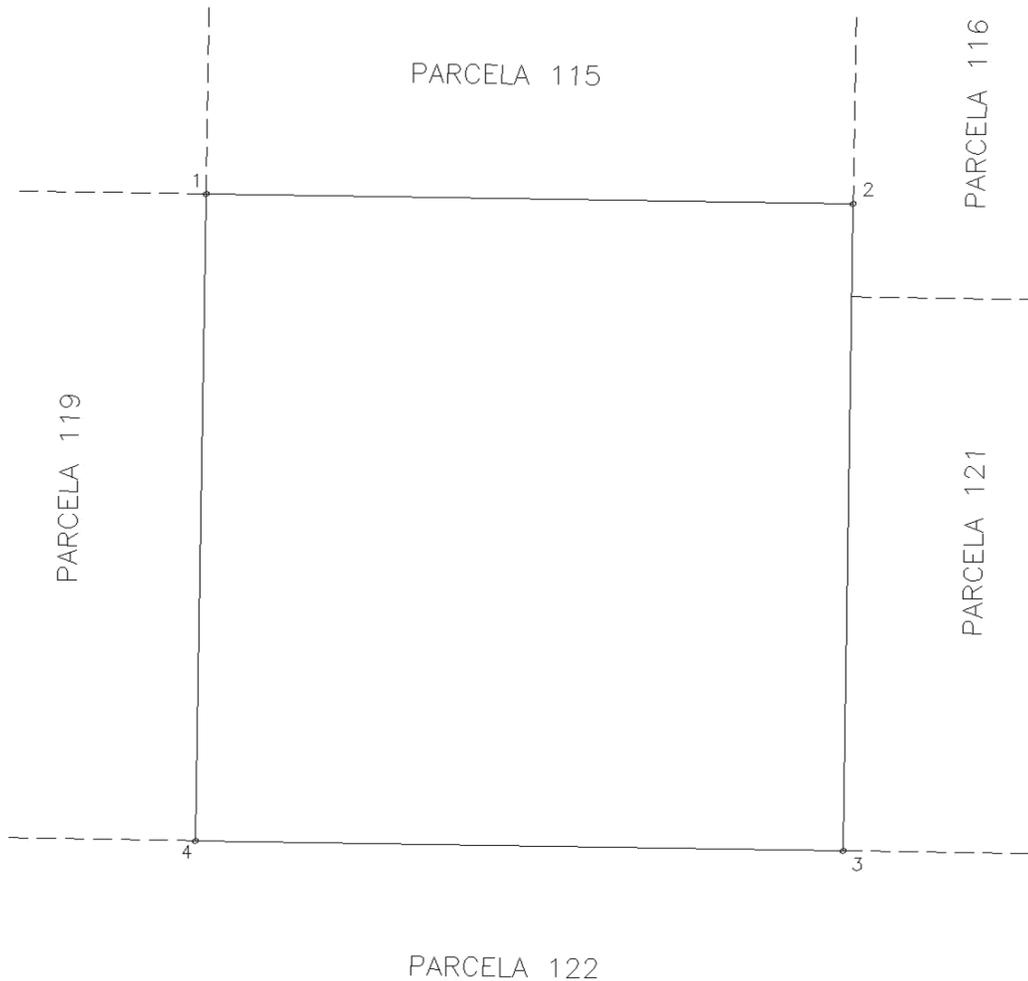
Se encuentra en posesión y pleno dominio de la Parcela No. 119-Z-3 P 1/1, del Ejido Labor de Dolores Municipio de Chihuahua según obra en Escritura Pública No. 13,775, Volumen 575, con fecha del 11 de Junio de 1977, y que ampara una superficie de 6-77-96.61 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				100	3,166,844.6230	387,883.6336
100	101	S 89°05'53" E	260.378	101	3,166,840.5240	388,143.9794
101	102	S 00°52'55" W	260.378	102	3,166,580.2184	388,139.9725
102	103	N 89°06'26" W	260.378	103	3,166,584.2759	387,879.6261
103	100	N 00°52'55" E	260.378	100	3,166,844.6230	387,883.6336
SUPERFICIE = 67,796.61 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 119

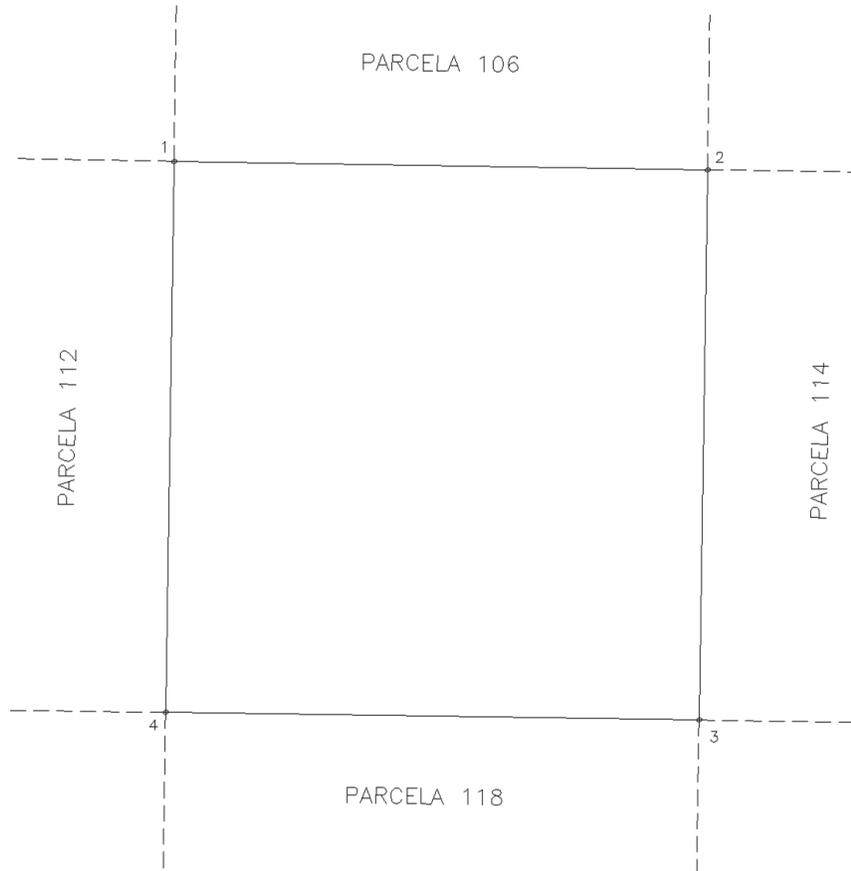
Se encuentra en posesión y pleno dominio de la Parcela No. 120-Z-3 P 1/1, del Ejido Labor de Dolores Municipio de Chihuahua según obra en Escritura Pública No. 13,775, Volumen 575, con fecha del 11 de Junio de 1977, y que ampara una superficie de 6-77-96.62 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,166,840.5260	388,144.0023
1	2	S 89°05'53" E	260.378	2	3,166,836.4270	388,404.3480
2	3	S 00°54'07" W	260.378	3	3,166,576.0813	388,400.2490
3	4	N 89°05'53" W	260.378	4	3,166,580.1803	388,139.9033
4	1	N 00°54'07" E	260.378	1	3,166,840.5260	388,144.0023
SUPERFICIE = 67,796.62 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 120

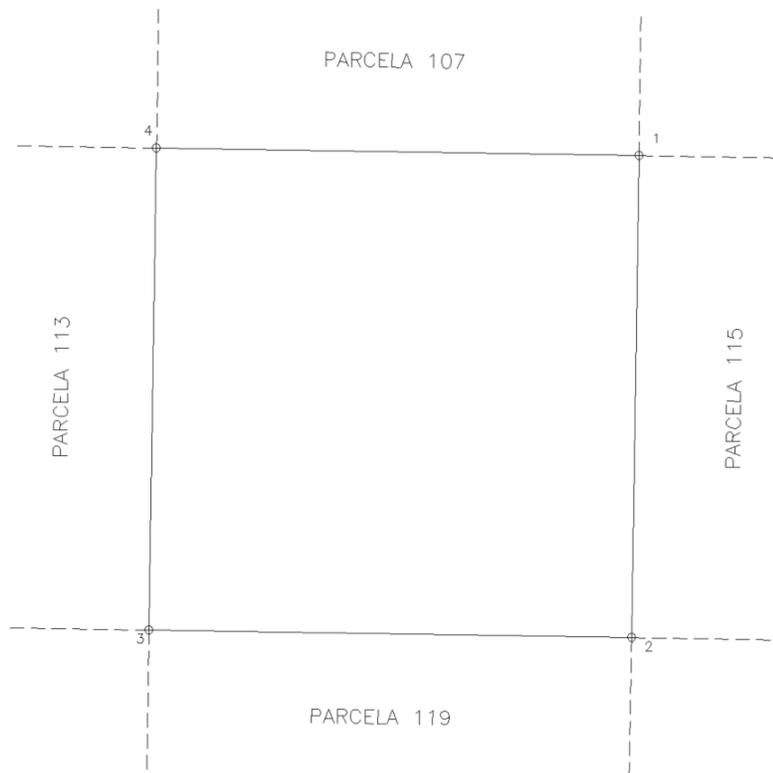
Se encuentra en posesión y pleno dominio de la Parcela No. 113-Z-3 P 1/1, del Ejido Labor de Dolores Municipio de Chihuahua según obra en Escritura Pública No. 24,387, Volumen 1149, con fecha del 11 de Diciembre del 2002, y que ampara una superficie de 6-77-96.62 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,167,501.7702	390,617.6233
1	2	S 89°05'16" E	257.424	2	3,167,497.6709	390,875.0564
2	3	S 00°52'55" W	266.352	3	3,167,231.3433	390,870.9569
3	4	N 89°10'27" W	257.496	4	3,167,235.0535	390,613.5807
4	1	N 00°52'06" E	260.378	1	3,167,501.7702	390,617.6233
SUPERFICIE = 67,796.61 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 113.

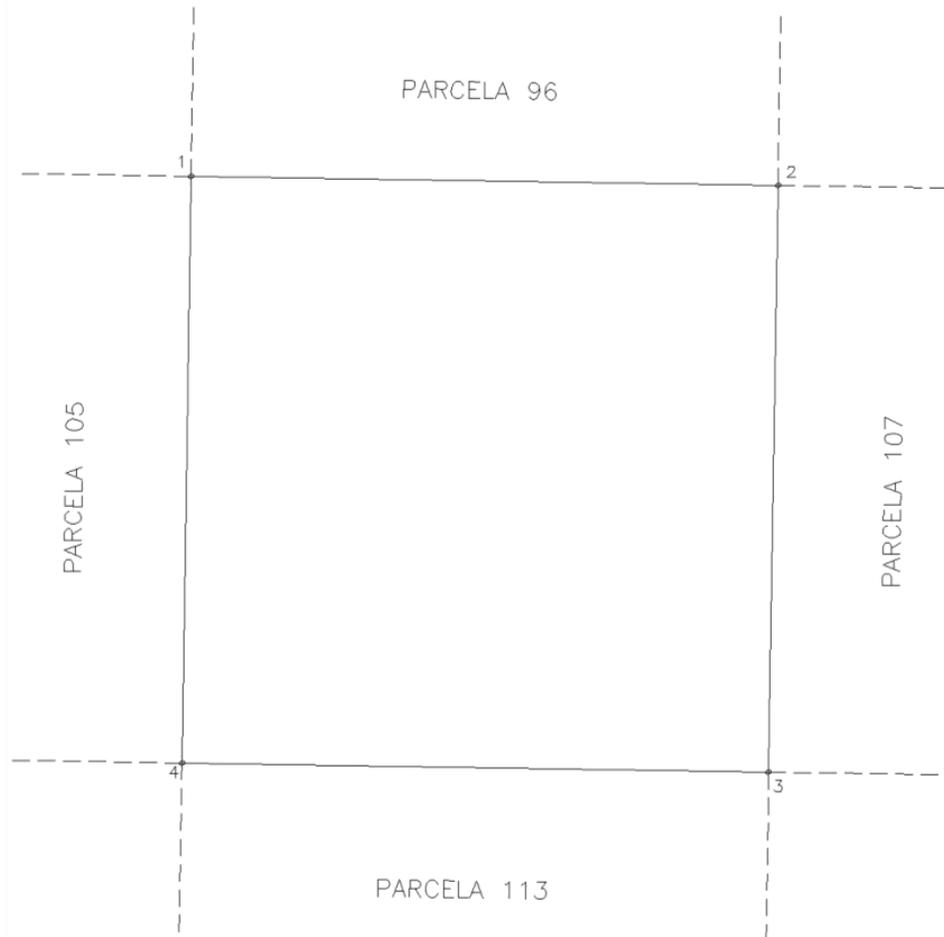
Se encuentra en posesión y pleno dominio de la Parcela No. 114-Z-3 P 1/1, del Ejido Labor de Dolores Municipio de Chihuahua según obra en Escritura Pública No. 24,003, Volumen 575, con fecha del 20 de Diciembre de 2000, y que ampara una superficie de 6-77-96.61 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,167,100.8740	388,147.9870
1	2	S 00°52'55" W	260.37	2	3,166,840.5240	388,143.9794
2	3	N 89°05'53" W	260.37	3	3,166,844.6230	387,883.6336
3	4	N 00°52'55" E	260.37	4	3,167,104.9763	387,887.6412
4	1	S 89°05'50" E	260.37	1	3,167,100.8740	388,147.9870
SUPERFICIE = 67,796.61 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 114.

Se encuentra en posesión y pleno dominio de la Parcela No. 106-Z-3 P 1/1, del Ejido Labor de Dolores Municipio de Chihuahua según obra en Escritura Pública No. 16,129, Volumen 625, con fecha del 21 de Diciembre de 2000, y que ampara una superficie de 6-77-96.61 Has.



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,167,369.4194	387,631.3187
1	2	S 89°06'19" E	260.370	2	3,167,365.3536	387,891.6569
2	3	S 00°53'41" W	260.370	3	3,167,105.0153	387,887.5911
3	4	N 89°06'19" W	260.370	4	3,167,109.0811	387,627.2529
4	1	N 00°53'41" E	260.370	1	3,167,369.4194	387,631.3187
SUPERFICIE = 67,796.61 m2						

Ilustración 1.- Polígono y cuadro de construcción de la parcela 106.

TABLA DE PROPIETARIOS		
<i>Numero de Parcela</i>	<i>Superficie (Has.)</i>	<i>Propietario</i>
106 Z-3 P-1/1	6-77-96.61 Has.	Construcciones Romero S.A. de C.V.
118 Z-3 P-1/1	6-77-96.57 Has.	Construcciones Romero S.A. de C.V.
119 Z-3 P-1/1	6-77-96.61 Has.	Construcciones Romero S.A. de C.V.
120 Z-3 P-1/1	6-77-96.62 Has.	Construcciones Romero S.A. de C.V.
SUP. TOTAL	27-11-86.41 Has.	

TABLA DE PROPIETARIOS		
<i>Numero de Parcela</i>	<i>Superficie (Has.)</i>	<i>Propietario</i>
113 Z-3 P-1/1	6-77-96.61 Has.	Desarrollos La Cañada S.A. de C.V.
114 Z-3 P-1/1	6-77-96.61 Has.	Desarrollos La Cañada S.A. de C.V.
SUP. TOTAL	13-55-93.22 Has.	

TABLA DE PROPIETARIOS		
<i>Numero de Parcela</i>	<i>Superficie (Has.)</i>	<i>Propietario</i>
71 Z-3 P-1/1	6-77-96.62 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
72 Z-3 P-1/1	6-77-96.66 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
73 Z-3 P-1/1	6-77-96.60 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
74 Z-3 P-1/1	6-77-96.68 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
83 Z-3 P-1/1	6-77-96.62 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
84 Z-3 P-1/1	6-77-96.62 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
85 Z-3 P-1/1	6-77-96.62 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
86 Z-3 P-1/1	6-77-96.68 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
87 Z-3 P-1/1	6-77-97.01 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
95 Z-3 P-1/1	6-77-96.62 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
96 Z-3 P-1/1	6-77-96.62 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
97 Z-3 P-1/1	6-77-96.62 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
107 Z-3 P-1/1	6-77-96.61 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
108 Z-3 P-1/1	6-77-96.61 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
115 Z-3 P-1/1	6-77-96.62 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
116 Z-3 P-1/1	6-77-96.71 Has.	Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.
SUP. TOTAL	108-47-64.53 Has.	

IV.IV. ESTRUCTURA URBANA.

Entendida como la configuración general de la Ciudad, la estructura urbana es uno de los puntos determinantes de la organización espacial. La estructura urbana está relacionada con el crecimiento y la evolución de la urbe. Está formada por una estructura primaria o soportante, es la generadora y encauzadora del crecimiento y está compuesta por el centro urbano, subcentro urbano, centro barrial y centro vecinal, zonas homogéneas vialidad primaria, espacio abiertos etc.

La zona presenta un bajo grado de consolidación con una tendencia de desarrollo enfocada a habitacional en densidades medias y bajas así como al desarrollo de grandes núcleos comerciales y de equipamiento especializado con cobertura urbana y regional.



Figura No. 4. Consolidación urbana Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua 2040

IV.IV.I Estructura primaria

La estructura que comprende la zona de estudio se compone de diferentes usos de suelo, un importante corredor de comercio y servicios a lo largo del Periférico de la Juventud, que se encuentra consolidado.

Una importante zona habitacional desarrollada, así como una reserva destinada para vivienda con densidades de 25 y 35 viv/ha.

Dentro de la zona de estudio se encuentra un área natural de valor ambiental, así como una zona especial de desarrollo controlado. *Ver plano D-01.*

IV.IV.II Zonas homogéneas

El desarrollo dentro de la zona es uno de los más importantes en la última década en la ciudad de Chihuahua, el importante corredor comercial que se ha creado a lo largo del Periférico de la Juventud ha generado que en derredor de esta zona se concentre otra de carácter habitacional residencial.

Por lo anterior podemos considerar 3 grandes zonas homogéneas, comercial, habitacional y el área natural.

Zona Comercial

Compuesta principalmente por el corredor comercial del Periférico de la Juventud, alberga distintos giros comerciales y de servicios.

Zona Habitacional

Esta zona se compone por los desarrollos habitacionales de tipo medio residencial y residencial representados por los fraccionamientos Residencial La Cantera, Residencial Cumbres, Lomas de Valle y Rincon de las Lomas.

Zona de Área Natural

Colindante al área de aplicación del presente instrumento se localiza el límite de la zona urbana, por lo cual la zona poniente está considerada como Área natural

IV.V. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

Los elementos de integración urbana en la zona se presentan por pequeños parques vecinales, localizados en los fraccionamientos circundantes.

Los núcleos concentradores de actividad económica se localizan en la mencionada zona comercial a lo largo del Periférico de la Juventud.

Cabe mencionar que la zona de alta concentración de empleo, se localiza en el centro de la ciudad a 6 Kms. de distancia.

IV.VI. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO.

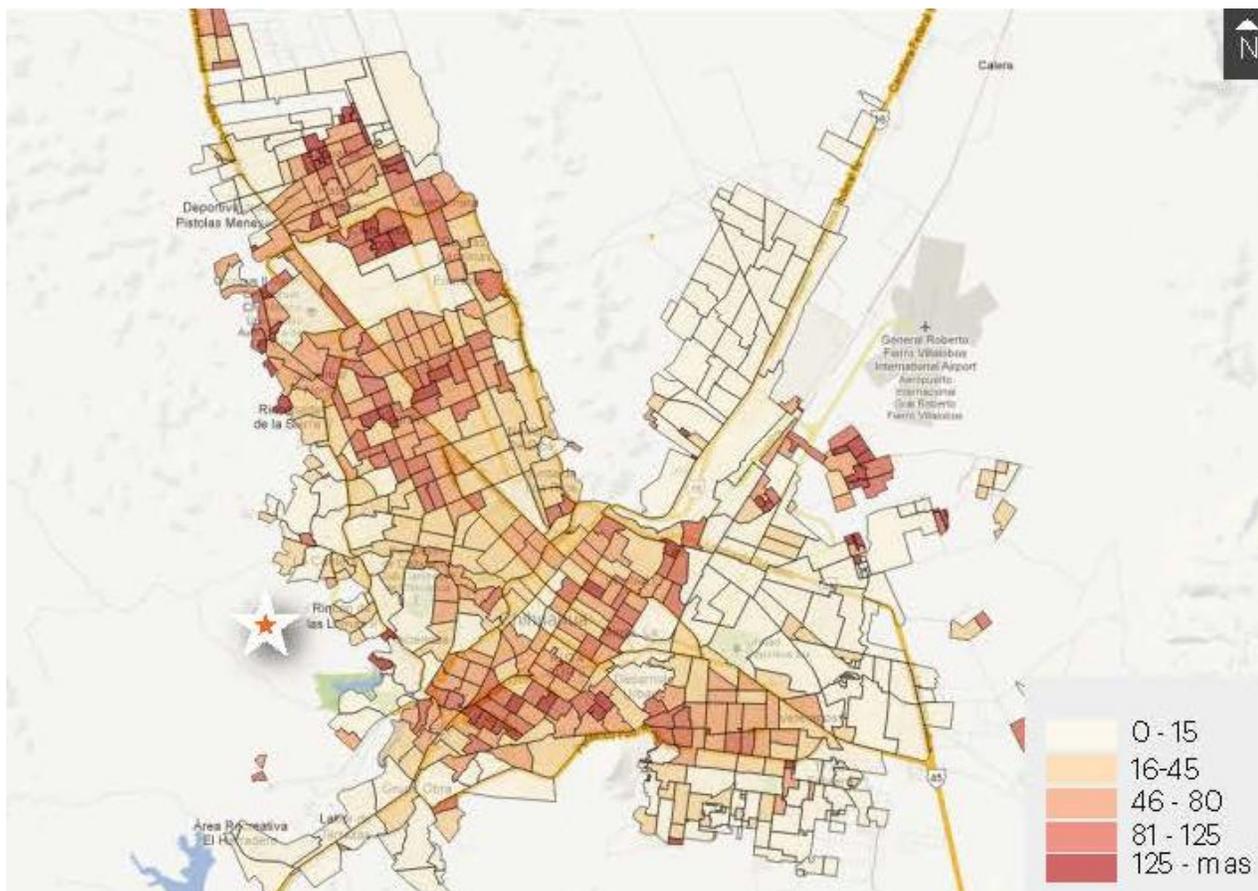
IV.VI.I. Valores del suelo.

Los valores de adquisición de suelo en la zona varían entre \$250.00 y \$350.00 por metro cuadrado de terreno en breña.

IV.VI.II. Análisis 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.

De acuerdo a la pirámide poblacional el Municipio de Chihuahua tiene desde ahora una demanda natural de 10,000 plazas al año hasta el 2018. De esta cifra el 77% lo representan profesionistas recién egresados. De los 7,744 egresados de carreras profesionales y de educación técnica media y superior el 53% corresponden Licenciatura, 31% a técnicos y 16% a Ingeniería. Sin embargo la realidad es que una parte importante de este segmento de la población se ve en dificultades para obtener un empleo formal. En el Municipio de Chihuahua las personas que cuentan con un nivel de educación medio y superior representaron el 40% de la población desocupada, los de nivel de secundaria completa un 29.8%, los de primaria completa un 25.2% y el restante 4% es de un nivel de primaria incompleta.



ANÁLISIS POBLACIONAL DENTRO DEL AREA DE ESTUDIO

AGEB	POBLACION TOTAL	POBLACION MASCULINA	POBLACION FEMENINA	POBLACION DE 0 A 4 AÑOS	POBLACION DE 5 AÑOS	POBLACION DE 6 A 11 AÑOS	POBLACION DE 12 A 14 AÑOS	POBLACION DE 15 A 59 AÑOS	POBLACION DE 60 AÑOS Y MAS
243	246	111	135	13	0	0	18	161	7
244	31	13	18	0	0	0	0	19	3
246	240	120	120	14	10	1	19	136	3
252	372	198	174	57	9	59	29	195	28
253	92	46	46	11	3	5	9	54	0
255	49	27	22	9	3	11	0	27	0
	1030	515	515	104	25	76	75	592	41

SITUACION DE LA VIVIENDA DENTRO DEL AREA DE ESTUDIO

AGEB	No. Viviendas	HAB/ Vivienda	Agua Potable	Drenaje	Electricidad	Piso de Concreto	Otros recubrimientos
243	57	4.32	57	57	57	0	57
244	7	4.43	7	7	7	0	7
246	59	4.07	49	49	49	1	48
252	95	3.72	28	91	91	59	32
253	22	4.08	22	22	22	5	17
255	12	4.18	11	11	11	11	1
	252	24.8	174	237	237	76	162

IV.VI.III. Análisis 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 promocional, vías de acceso de calidad, mano de obra calificada, centros de educación de primer nivel y una alta calidad de vida reconocida nacional e internacionalmente. De acuerdo a diversas instituciones y organizaciones, Chihuahua ocupa los primeros lugares en competitividad, calidad de vida y destino de inversiones. Sin embargo el Municipio enfrenta importantes desafíos como: aminorar la dependencia hacia el desempeño económico de Estados Unidos, generar la oferta necesaria de empleos (principalmente para egresados de carreras profesionales y técnicas), competir en la atracción de inversiones con diversos países (principalmente China y Centro y Sudamérica) y otras regiones de México, brindar el soporte urbano necesario para alentar el crecimiento y desarrollo económico del Municipio y mejorar las condiciones de vida de la población.

Actualmente, la vialidad Av. de la Juventud presenta un desarrollo importante que influye directamente en la consolidación de un corredor urbano consolidado que otorga accesibilidad a la población a importantes fuentes de empleo. El predio se ubica a una distancia de 3.13 kms del Parque Industrial Las Américas y a 6.37 kms del Parque Industrial El Saucito que son relevantes elementos concentradores de empleo en la ciudad. Con respecto al futuro subcentro norte donde actualmente se concentra una importante cantidad de empleo y actividades productivas se ubica a una distancia de 10.18 kms.

IV.VI.IV. Tendencias de crecimiento.

Durante los últimos años el área de estudio ha presentado un ritmo de crecimiento acelerado, en gran parte debido al importante corredor comercial y de servicios a lo largo del Periférico de la Juventud.

La tendencia de crecimiento de la zona se establece hacia el noreste y suroeste, principalmente Fraccionamientos de interés medio residencial y servicios de equipamiento, esto debido a que el resto de la zona se encuentra consolidada.

IV.VII. MEDIO NATURAL.

IV.VII.I. Clima.

El área de estudio ubicada 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.

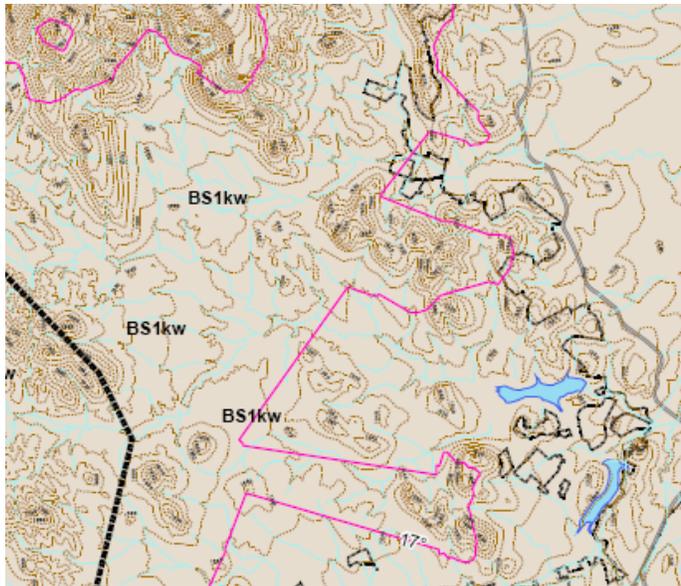


Ilustración.- Mapa de climas de la zona de estudio

Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, 4 días de heladas tempranas, 71 días de lluvia al año, humedad relativa del 49% y vientos dominantes del suroeste.

Precipitación

La precipitación pluvial media anual es de 427.2 mm. El comportamiento de la precipitación media anual registro, en la última década, una tendencia a disminuir su promedio.

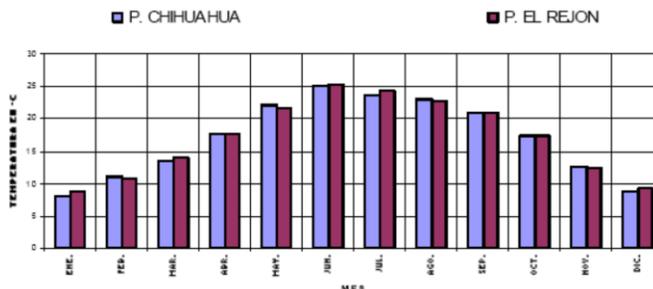


Ilustración 2- 43: Gráficas de precipitación media
Fuente: Precipitación media mensual (PSAP I etapa 2006)

Temperatura

La temperatura media anual es de 16.95°C. Las temperaturas más bajas se presentan en los meses de Noviembre a Febrero, con valores promedio de hasta 8.2°C, el periodo donde se presentan los valores máximos es entre los meses de Mayo y Agosto con rangos de 20.9° a 25.1°C.

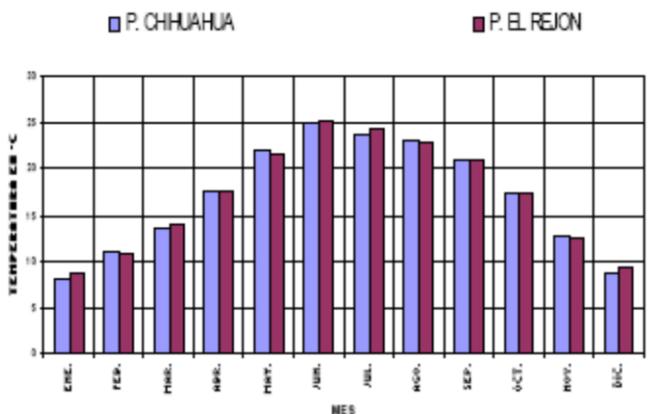


Ilustración 2- 44: Temperatura media mensual
Fuentes: Temperaturas medias mensuales (PSAP I etapa 2006)

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA					
PERIODOS SECOS			PERIODOS HUMEDOS		
FECHA	DURACION	MAGNITUD	FECHA	DURACION	MAGNITUD
1950-1962	13 años	67%	1967-1968	2 años	109%
1964-1965	2 años	53%	1972-1973	2 años	117%
1969-1971	3 años	76%	1980-1981	2 años	141%
1993-1995	3 años	65%	1984-1988	5 años	144%
			1990-1992	3 años	162%

Fuente: Análisis de Precipitación Histórica de la Zona del Norte de México. Elizabeth Esquivel. INE. 2002.

IV.VII.II. Topografía y Orografía

La conformación topográfica es condicionante primordial para el desarrollo urbano. La topografía que presenta el área de estudio está constituida principalmente por relieves con pendientes que varían desde el 5% hasta pendientes del 30% y mayores.

Ver Plano D-11 Topográfico

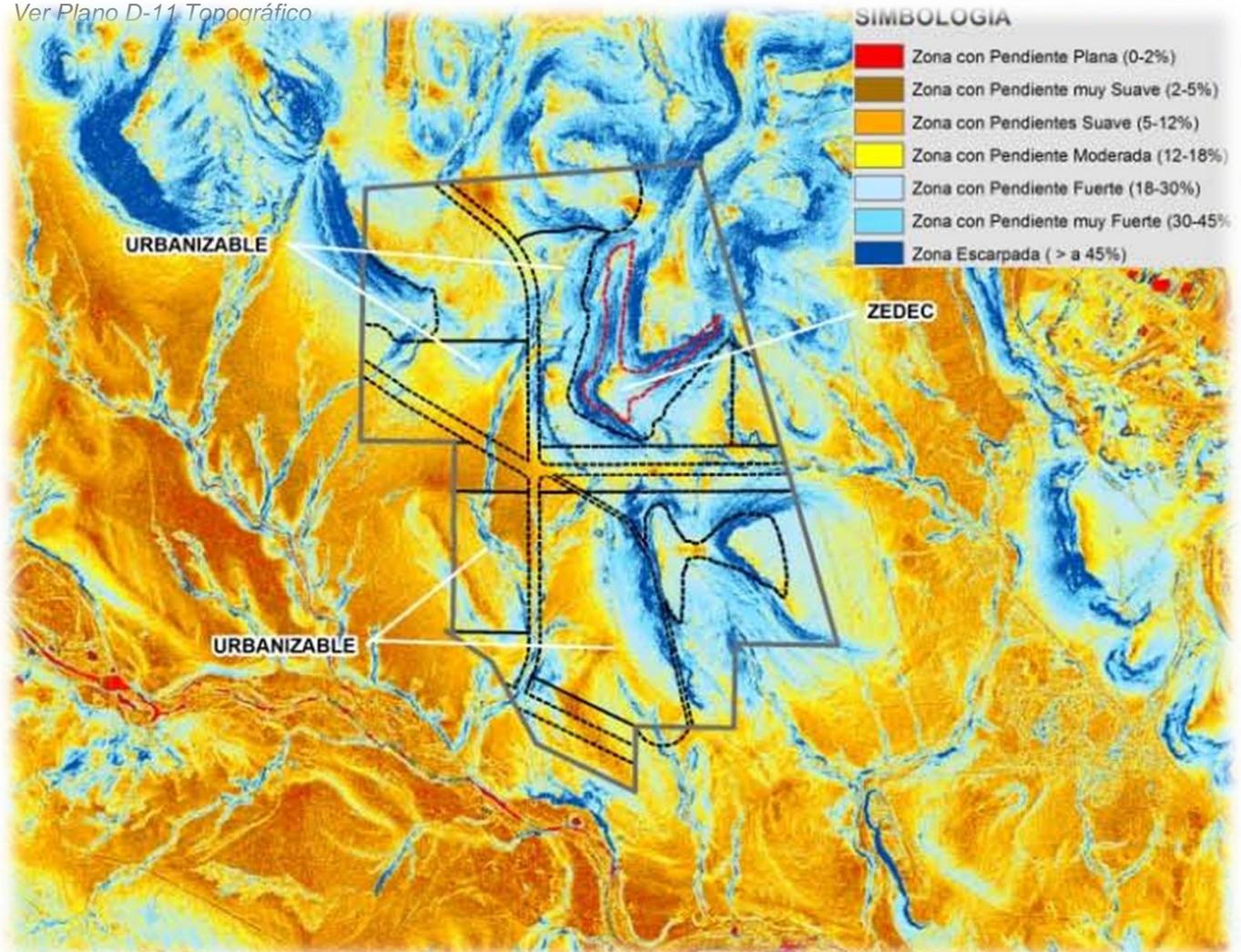
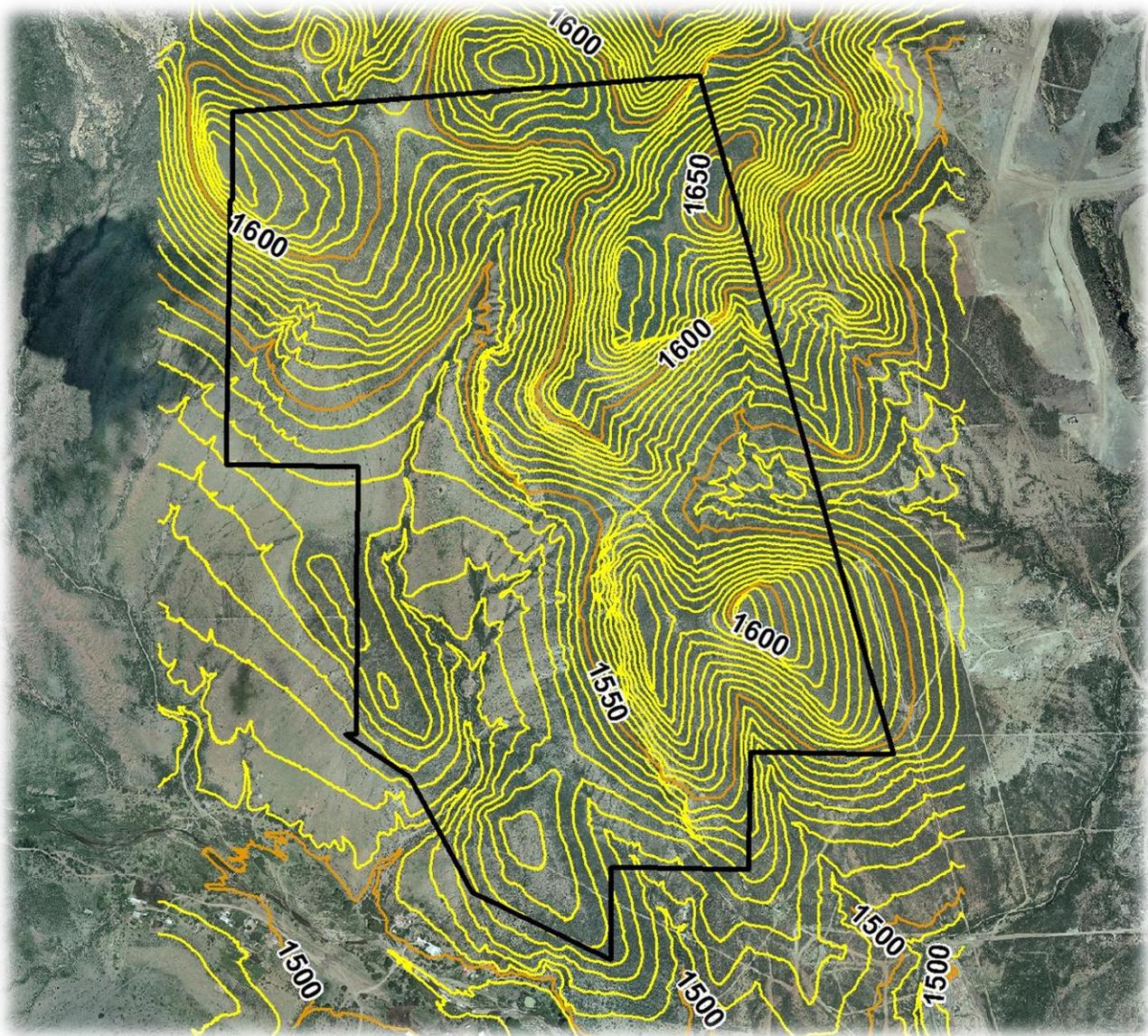


Ilustración 1.- Pendientes de terreno natural. Fuente: Plan Parcial Real Escondido



Los suelos de alta permeabilidad de origen aluvial se localizan alrededor y en las márgenes de los ríos Sacramento y Chuiscar, y están constituidos por fragmentos líticos y de minerales, cuya granulometría es variable, con un predominio de materiales groseros, ampliamente distribuidos en el área. Vastas superficies están cubiertas por material desértico micrófilo, ubicado alrededor de la Ciudad de Chihuahua.

El 76.6% del área urbanizable propuesta se ubica en cota topográfica adecuada para la dotación de servicio de agua limitándose tal condición en las zonas altas del predio propuestas con usos urbanizables. Se enfatiza que la propuesta sobre 4.47 Has como Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) a pesar de ser ambientalmente integrable al medio natural, debe considerar los factores de pendientes para determinar su posibilidad de desarrollo así como su integración urbana ya que el estudio no ilustra la tipología de intervención que demuestre mediante criterios técnicos la viabilidad de desarrollo en una zona que se aprecia elevada y que colinda con una zona que cuenta con pendientes pronunciadas.

IV.VII.III. Hidrología

El predio se ubica mayormente dentro de la cuenca hidrológica tributaria a la Presa El Rejón de alto valor ambiental para la ciudad.

Los escurrimientos existentes en el predio tienen trayectoria de norte a sur desde la parte alta que divide las cuencas del Rejón y la Cantera.

La velocidad de escurrimiento es media resultante de la composición topográfica que condiciona diversas trayectorias de escurrimiento sobre el predio, 10.79 Has de superficie se ubican en la cuenca La Cantera lo cual representa un 7.2% de la superficie total del polígono.

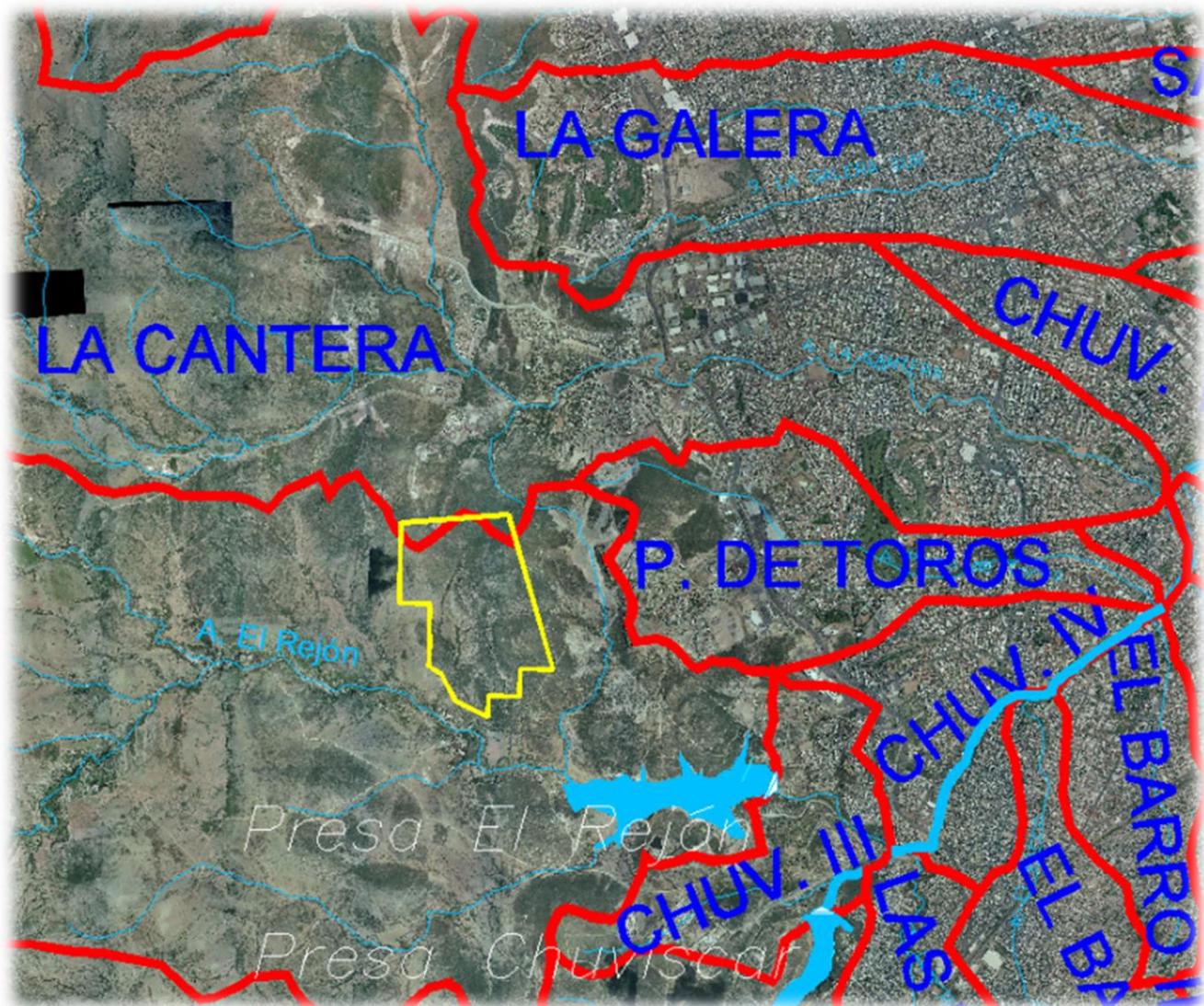


Ilustración.- Cuencas hidrológicas dentro de la zona de estudio. Fuente Plan parcial Real Escondido

IV.VII.V. Aguas Superficiales

Chihuahua se localiza en una de las regiones con pocos cuerpos de agua, de los cuales destacan tres presas, Chuvistar, Chihuahua y El Rejón, encontrándose esta última dentro del área de estudio del presente documento.

Las corrientes de agua más sobresalientes son los ríos Chuvistar y Sacramento.

Dentro de la zona existen algunos escurrimientos pluviales hacia la presa El Rejón.



Ilustración.- Aguas superficiales dentro de la zona de estudio. Fuente Plan parcial Real Escondido

IV.VII.V. Composición del suelo

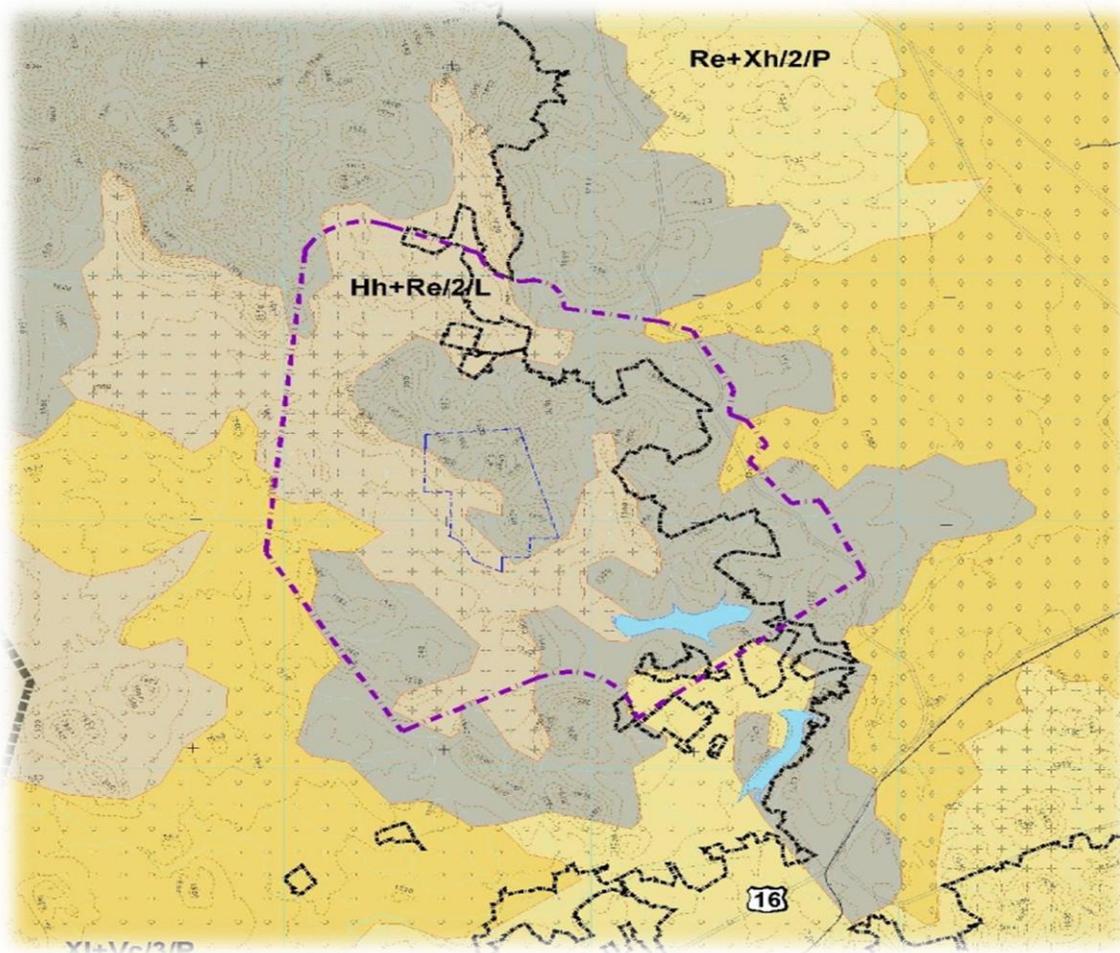
El área de estudio está compuesta por tres suelos predominantes en combinación con suelos secundarios.

Primera zona: Litosoles con regosoles eutricos y feozem haplico de textura media.

Los litosoles son suelos delgados, muy pedregosos y tienen poca materia orgánica, características que dificultan su uso agrícola, además se encuentran muy débilmente desarrollados. Aptos para el desarrollo urbano

Segunda zona: comprende feozem haplico como suelo principal en combinación con regosol eutrico como suelo secundario de textura media en fase lítica. Son suelos con horizonte móllico pero sin acumulación de carbonatos ni sulfatos en los horizontes profundos, son suelos que se encuentran saturados. Debera de ponerse atención en este tipo de suelo, en cimentación de edificaciones.

Tercera zona: compuesta principalmente por xerosol luvico en combinación con vertisoles cromaticos de textura fina en fase física pedregosa. Suelo que se encuentran en zonas con climas áridos, que es el que encontramos en nuestra zona de estudio y que son aptos para el desarrollo urbano



IV.VII.IV.VI Vegetación

La vegetación está representada primordialmente por pastizales naturales originados por la interacción del clima, suelo y de la fauna de la región; pastos de género *Bouteloua*, combinados con manchones de matorral subinermes se distribuyen sobre lomeríos de pendiente variable. En menor cuantía se encontró el pastizal inducido.

La vegetación juega un papel importante para el medio ambiente, como es la conservación de suelo y agua; es importante preservar las comunidades vegetales a fin de evitar la pérdida de suelo y del balance hidrológico.

Dado que los pastizales representan el 80% del forraje, es conveniente evitar las tendencias de crecimiento que repercutan sobre estos, ya que pueden representar potencialmente áreas verdes o de recreo como la zona aledaña a la presa el Rejón.



Ilustración .- Vegetación existente dentro de la zona de estudio. Fuente Plan parcial Real Escondido



Ilustración.- Vegetación existente dentro de la zona de estudio. Fuente Plan parcial Real Escondido

IV.VII.VII Imagen Urbana

Se entiende por imagen urbana, la política urbana y ambiental para controlar, restaurar, preservar, mejorar e inducir las conductas compatibles de los sistemas de convivencia arquitectónicas y naturales de los asentamientos humanos y centros de población, derivados de la vocación natural del espacio geográfico, para su desarrollo urbano sostenible, equilibrado y homogéneo. Se integra por las características visuales de la Ciudad, del medio natural y construido.

El paisaje de la zona de estudio está constituido por zonas habitacionales de tipo residencial en proceso de consolidación, un importante corredor comercial a lo largo del periférico de la juventud, así como de una extensa área de terreno en su forma natural formado principalmente por llanuras colinosas formadas por areniscas, depósitos aluviales y rocas sedimentarias.



Ilustración. Vista de la zona colindante con el predio

El crecimiento de la zona se ha acelerado durante los últimos años, debido a su cercanía al Periférico de la Juventud, corredor urbano en el cual se han realizado importantes inversiones y ha generado un desarrollo económico en torno de el, apoyando con esto a la consolidación del área.



Ilustración.- Vista panorámica desde el interior del predio

IV.VIII. MEDIO FISICO.

El suelo es primordial para el desarrollo urbano, pues es soporte físico de todos los elementos de la ciudad, de su buena administración y suficiente oferta depende en buena medida un asentamiento humano armónico y ordenado.

En el presente documento se realiza con la finalidad de lograr ordenamiento de una reserva territorial para la oferta más adecuada del suelo.

IV.VIII.I. Habitacional

Habitacional H25 (Hasta 25 viviendas por hectárea). Se localiza vivienda con esta densidad en la zona noreste y sureste del área de estudio, en los fraccionamientos Residencial La Cantera en sus distintas etapas, Rincón de Las Lomas, Lomas del Valle.

Habitacional H35 (Hasta 35 viviendas por hectárea). No existe vivienda con esta densidad dentro del área de estudio, pero cabe resaltar que la reserva para uso habitacional es principalmente para esta densidad.

Habitacional H45 (Hasta 45 viviendas por hectárea). Se localiza vivienda con esta densidad al noroeste del área de estudio en los Fracc. Misiones del Valle en sus distintas etapas.

IV.VIII.II. Comercio y Servicios.

Se localiza una importante zona a lo largo del Periférico de La Juventud, existe una gran variedad de establecimientos tanto comerciales como de servicios, Agencias Automotrices, Tiendas de Autoservicios, Plazas Comerciales, Cines, Restaurantes, Tiendas Departamentales y Locales Comerciales varios.

Una de las principales problemáticas del espacio urbano que ha sido identificada, es que al momento de darse los desarrollos habitacionales, no se prevé que viviendas tengan una transformación y se conviertan en pequeño comercio, principalmente sobre vialidades de mas tránsito vehicular, deteriorando la imagen urbana, causando problemas viales.

Si bien al corto plazo no se presenta un déficit en materia de comercio y servicios, al consolidarse la zona, este será insuficiente y de no planearse la convivencia del comercio con el conjunto habitacional seguirá presentándose el fenómeno antes mencionado.

IV.VIII.III. Equipamiento

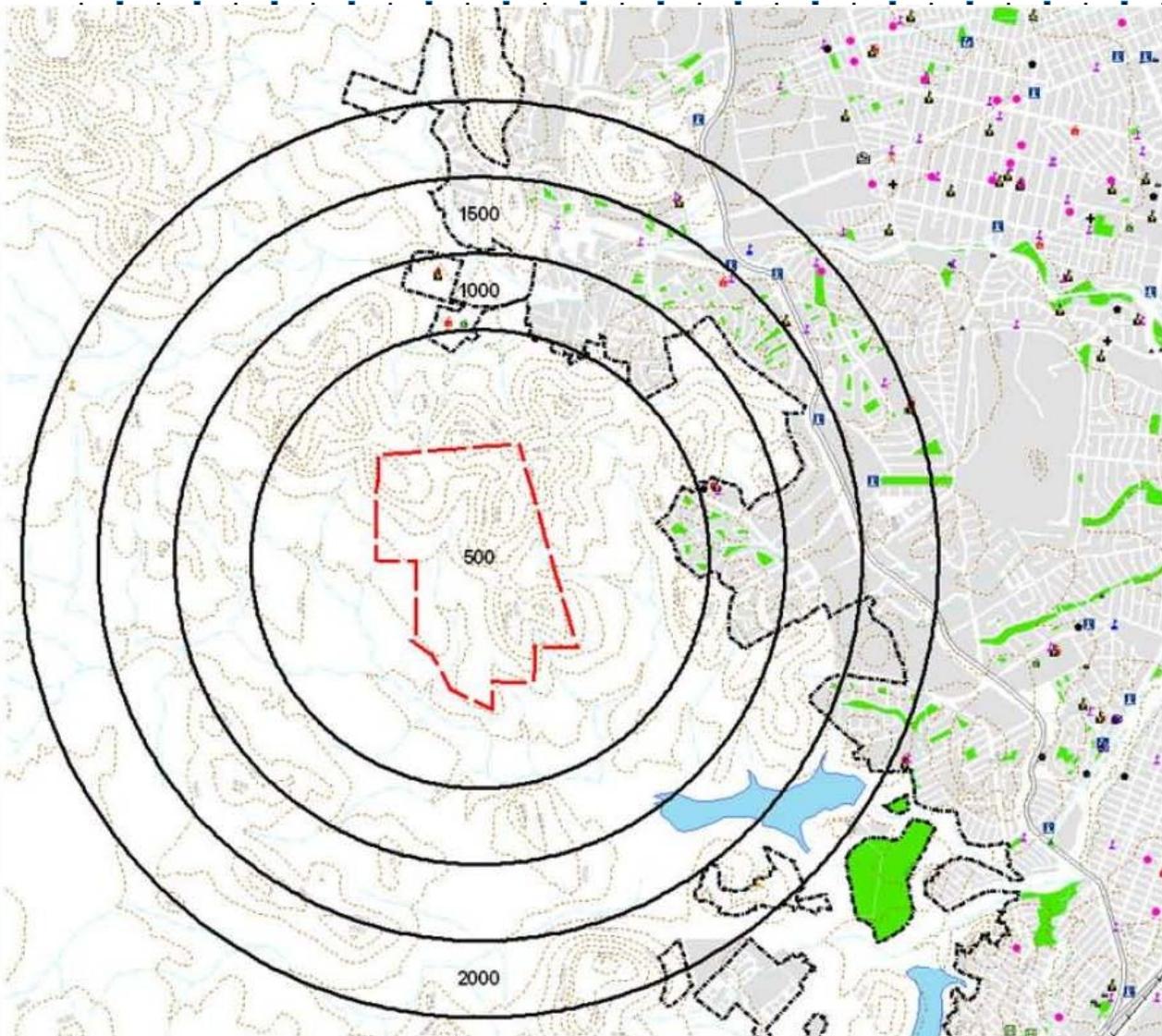
Existe equipamiento de Salud, Hospital CIMA y la Clínica Cumbres ambos del sector privado, equipamiento educativo; Universidad Tecnológica de Chihuahua, Universidad La Salle, Instituto América, Colegio Montessori, equipamiento de culto iglesia San Charbel y Templo Cristiano Palabra Viva.



Figura No. 14. Vista de Hospital CIMA

El predio se encuentra en breña y a una distancia aproximada de 800 mts del límite de la mancha urbana. Dicha zona se encuentra aún en proceso de consolidación.

La cobertura en cuanto a equipamiento es precaria en dicho sector por la misma falta de consolidación. En un radio de 2 kms se cuantifica el equipamiento siguiente:



EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

- 8 preescolar
- 5 primarias
- 4 secundarias
- 2 educación media
- 3 profesional
- 1 profesional técnico

RECREACIÓN Y DEPORTE

65 parques de pequeña dimensión ubicados dentro de las zonas habitacionales

OTROS

- 1 centro de atención a grupos vulnerables
- 1 guardería
- 4 gasolineras

Ilustración. Equipamiento Urbano PDU 2040 Fuente IMPLAN Dictamen Técnico. Plan Parcial Real Escondido

La mayor parte de dicho equipamiento se ubica en zona urbana consolidada al oriente de Av. de la Juventud en un rango de distancia mínimo de 1,400 m desde el predio en estudio.

Considerando la cobertura de servicios de seguridad a la población, en caso de desastre la estación de bomberos del Parque Industrial Las Américas se ubica a una distancia de 5.07 kms lo cual favorece una atención menor a los 5 mins en tiempo. Se establece la necesidad de consolidar la Av. de la Cantera por ser ruta de atención directa.

En aspectos de seguridad pública, la Comandancia Norte se ubica a una distancia de 10.45 kms sobre una vía rápida de fácil acceso a la zona. Tal condición facilita las acciones de prevención y seguridad.



Figura No. 16. Accesibilidad a la seguridad. Fuente IMPLAN Dictamen Técnico. Plan Parcial Real Escondido

IV.VIII.IV. Áreas verdes

El predio se encuentra en breña, a una distancia aproximada de 800 mts del límite de la mancha urbana de la ciudad, en una zona aun en proceso de consolidación.

Dentro de un radio de 2 km del predio en estudio se encuentran 63 áreas verdes de pequeña dimensión, principalmente parques vecinales dentro de los conjuntos habitacionales existentes en la zona.

IV.VIII.VI. Baldíos

Los terrenos baldíos dispersos, limitan y truncan el desarrollo urbano equilibrado, pues favorecen la dispersión. La zona se encuentre en proceso de consolidación, sin embargo no podemos hablar de la existencia de baldíos, sino de áreas de reserva para el desarrollo a corto y mediano plazo.

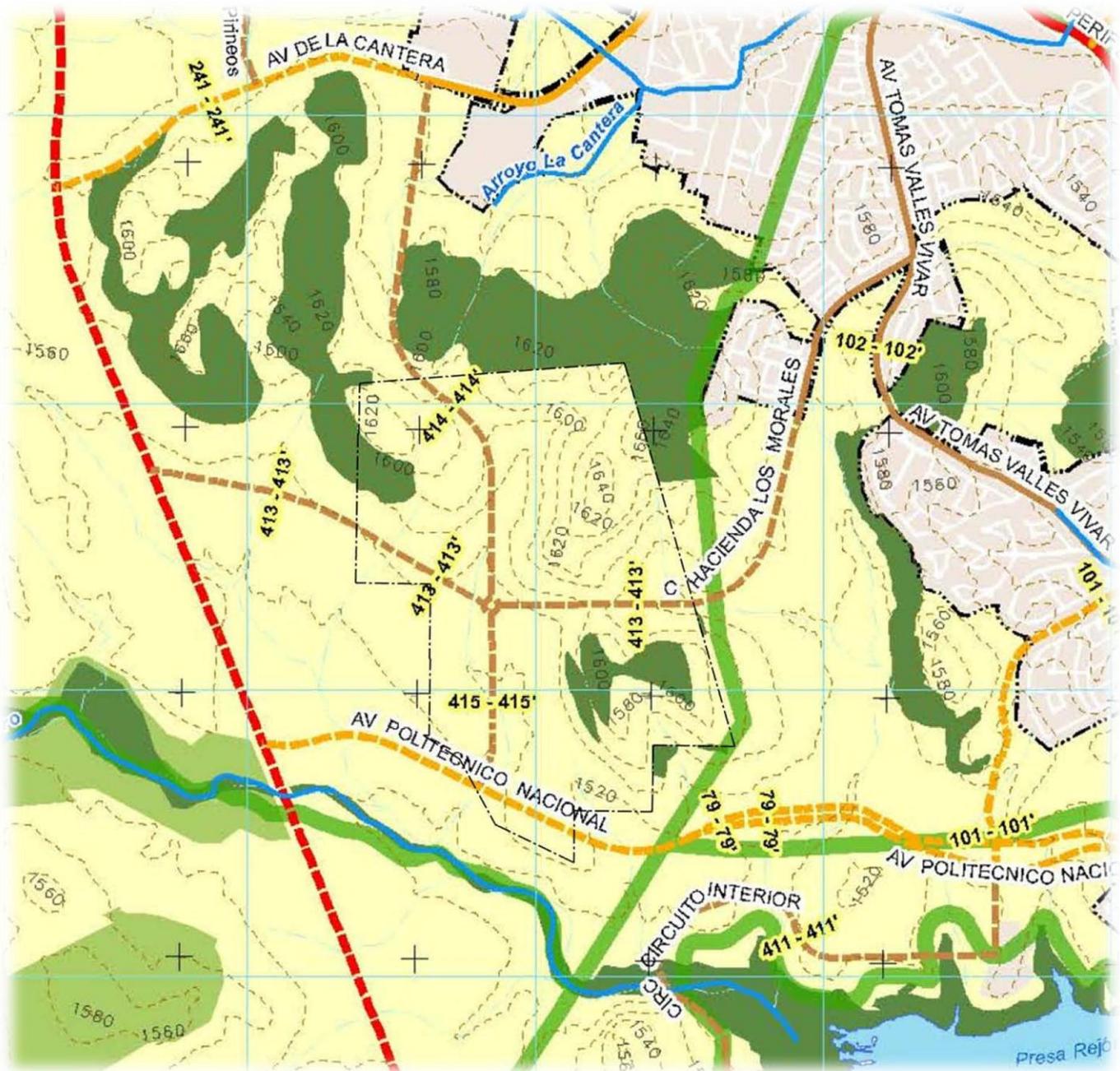
IV.VIII.VII. Derecho Federal por Líneas de alta Tensión

Colindante con el predio motivo de estudio en su costado este, cruza de norte a sur una importante línea de transmisión de energía eléctrica de 230 KVA, la cual entronca con otra línea de transmisión de 115 KVA, a la altura de la Avenida la Cantera, y sigue su trayectoria por esta misma hasta llegar a la subestación eléctrica. El predio cumple con el derecho de vía correspondiente.

V.IX. ESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE PÚBLICO

El aumento del uso del automóvil ha propiciado una gran demanda del espacio urbano para su circulación, actualmente se destina un 42% de la superficie para dicho propósito y elevadas inversiones en materia de mantenimiento dedicadas a atender las necesidades del automóvil dejando a un segundo plano la circulación y el disfrute peatonal.

La estructura vial de la ciudad presenta problemas de imagen urbana y de operación de flujo vehicular a lo largo de la red, debido a la falta de continuidad y alineamiento de la traza urbana, a la sincronización de los sistemas de control vial, carencia de estacionamiento e inadecuada selección de los sentidos de flujo vehicular.



Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

- Ríos y Arroyos Principales
- Cuerpos de agua
- Ríos y Arroyos

Vías de comunicación

- Número de Carretera
- Ferrocarril

Unidades de Gobierno

- Límite del Centro de Población
- Área Urbana de la Cd. de Chihuahua
- Reserva de Crecimiento Urbano
- Preservación Ecológica Primaria
- Área Natural de Valor Ambiental

Tránsito y Transporte

- Estructura Vial**
- Regional
 - Regional Propuesta
 - De Primer Orden
 - De Primer Orden Propuesta
 - Primaria
 - Primaria Propuesta
 - Secundaria
 - Secundaria Propuesta

Ilustración.- Estructura vial existente y propuesta en el PDU 2040. Cuarta actualización

IV.IX.I. Estructura Vial

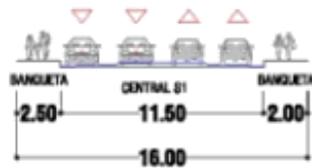
Dentro del área de estudio la estructura vial se compone por:

Vialidades de primer orden

Periférico de la Juventud: vialidad de primer orden de sección variable de 70.00 a 74.00 m en su tramo comprendido entre la Ave. De la Cantera y la Ave. Politécnico Nacional, y otra propuesta en el PDU 2040.

Vialidades primarias

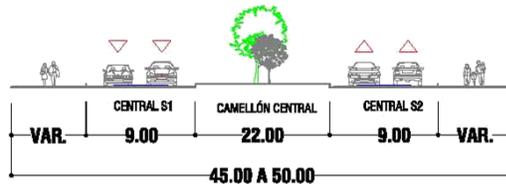
Avenida Politécnico Nacional; vialidad de carácter primario con una sección variable de 35.00 a 40.00 m, contando con dos carriles de circulación de 10.50 m, un camellón central de sección variable y banquetas peatonales de 5.00 m en ambos sentidos.



**AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL
C. CARTAGENA A PERIF. DE LA JUVENTUD**

Sección vial actual.

Avenida la Cantera; vialidad primaria propuesta que contara con una sección variable de 45.00 a 50.00 m, con dos carriles de circulación de 10.50 m, un camellón central variable, ciclo ruta en su cuerpo izquierdo de 2.50 m.

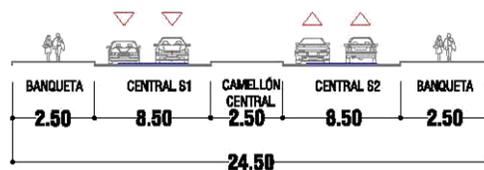


**AV. LA CANTERA
AV. MISION DEL BOSQUE A PERIF. DE LA JUVENTUD**

Sección vial actual

Calle Haciendas del Valle; esta vialidad primaria propuesta, contara con una sección variable entre 24.00 a 32.00m. , con un camellón central de 2.50m y dos carriles de circulación de sección variable y 2.50 m de banqueta en ambos sentidos.

101B - 101B'



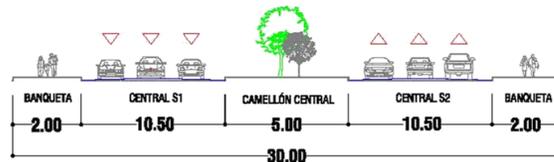
**C. HACIENDAS DEL VALLE
C. VALLE DE LA HERRADURA A PASO SERVIDUMBRE**

Sección vial actual

Vialidades Secundarias

Estas vialidades adquieren el carácter de colectoras debido a que reciben el flujo vehicular generado en los desarrollos internos a las vías primarias y de primer orden.

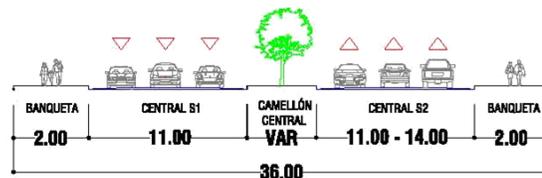
Avenida Tomas Valles Vivar; vialidad con una sección variable 30.00 a 34.00, con un camellón central de sección entre 5.00 a 6.00m, dos carriles de circulación de 10.50m, y banquetas de 2.00m en ambos lados.



AV. TOMAS VALLES VIVAR

Sección vial actual

Avenida Misión del Bosque; vialidad propuesta con una sección de 36.00 m, con un camellón central de 7.00 m, dos carriles de circulación de 11.00m cada uno, ciclo ruta de 2.00m en el costado derecho y banquetas de 2.00 m en ambos lados.



AV. MISION DEL BOSQUE
AV. LA CANTERA A C. MISION TIERRA DE FUEGO

Sección vial actual

IV.IX.II. Transporte Público

El transporte público urbano es parte esencial de la ciudad. Disminuye la contaminación global, ya que se usan menos automóviles para el transporte de personas, además de facilitar el desplazamiento de largas distancias.

Solo el 16.5% de los viajes que se realizan en la ciudad son en transporte público colectivo (autobús urbano), en tanto el promedio de viajes en el resto del país es del 50 y el 60%.

De acuerdo a un estudio de movilidad PSMUS, la cobertura en la ciudad es del 100%

Rutas Urbanas

El servicio de transporte público en la ciudad cuenta con 68 rutas urbanas y 3 interurbanas de corta distancia a poblaciones cercanas. Sin embargo no existen suficientes alternativas de transporte ni la infraestructura necesaria para abastecer a todos los sectores de la población y todas las zonas de la zona urbana.

Dentro del área de estudio solamente una ruta de transporte es la que da servicio, R05 Ruta Panamericana, la cual hace su recorrido por el Periférico de la Juventud, a una distancia aproximada de 2 km del predio de estudio.

IV.X. 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.

IV.X.I. 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.

Dentro del área de estudio se localizan 6 pozos profundos, 5 tanques de almacenamiento, y 2 estaciones de rebombeo y líneas de conducción de 8, 12, 14 y 18 pulgadas.

Dentro de la zona en la que se localiza el predio aun no se cuenta con infraestructura para la dotación de agua, y corresponde a la JMAS, determinar las obras necesarias para dotar del líquido y los posibles puntos de conexión a la red existente más próxima a la zona.

IV.X.II. Alcantarillado Sanitario

En materia de alcantarillado la ciudad cuenta con una cobertura del 92%. Dentro del área de estudio la disponibilidad del drenaje dentro de la vivienda es del 100%.

En la zona existen colectores de alcantarillado sanitario, dentro del arroyo la cantera se localiza un colector de 30"Ø, en el cual descargan los desarrollos habitacionales Residencial La Cantera en sus distintas Etapas, Residencial Cumbres, Misiones y otros desarrollos habitacionales.

Otro importante colector es el que localiza sobre la Ave. Haciendas del Valle, este colector de 24"Ø, se encuentra a 800 m aproximadamente del predio en estudio, siendo este el posible punto de conexión y descarga.

IV.X.III. Drenaje Pluvial

Dentro del predio existen entre 5 y 7 cuencas al interior que generan arroyos que son afluentes del arroyo La Haciendita, el cual a su vez es un afluente importante del río Chuviscar. En el cauce del arroyo La Haciendita antes de unirse al río Chuviscar se encuentra la presa El Rejón.

Gracias a las fuertes pendientes del predio en estudio, los cauces de los arroyos se encuentran bien definidos, sin embargo, se puede deducir que los gastos correspondientes a estos arroyos no serán de gran magnitud debido a que el predio en estudio representa la parte alta de cada una de las cuencas de aportación de estos arroyos.

IV.X.IV. Energía Eléctrica

La cobertura de la ciudad es alta, según el conteo de población del INEGI la 2005 muestra que el 93.53% de las viviendas cuentan con el servicio, el porcentaje sin cobertura se presenta en asentamientos de difícil acceso o insuficientemente poblados.

Dentro de la zona de estudio se localiza una línea de conducción de energía de 2300kva, colindando con el predio en su lado este, esta infraestructura es de carácter regional y se deberá de respetar las restricciones y derechos de vía que así determinen las normas de la CFE.

IV.X.V. Alumbrado Público

En junio de 2007, la red de alumbrado público de la Ciudad contaba con 56,211 luminarias, lo que representa 13.5 habitantes por luminaria, o poco más de 2.4 luminarias por hectárea. El 95% de las luminarias son de vapor de sodio y el 100% cuenta con un reloj astronómico (es decir que funcionan con captador de luz). En abril de 2007, las horas promedio de encendido del sistema de alumbrado público eran de 9.5 horas.

IV.X.VI. Telecomunicaciones

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.

IV.XI. EQUIPAMIENTO URBANO

Se entiende equipamiento urbano como el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos públicos o privados ya sea de salud, recreación y deporte, educación, cultura, comunicaciones, comercio y abasto, asistencia social, transporte y administración pública.

La dotación de equipamiento urbano es factor de bienestar social y económico, así como de ordenamiento territorial y de estructuración interna de las localidades.

Dentro del área de estudio podemos encontrar equipamiento:

Educativo, representado por escuelas de nivel preescolar, primaria, secundaria, media y profesional.

Salud y Asistencia social, asistencia a grupos vulnerables.

Servicios Urbanos, gasolineras y mausoleos.

Recreación y deporte, principalmente representado por las áreas verdes y parques vecinales al interior de los desarrollos habitacionales de la zona.

IV.XII. RIESGOS Y VULNERABILIDAD.

IV.XII.I. Riesgos Naturales

La Ciudad se encuentra expuesta a la ocurrencia de diversos fenómenos destructivos, principalmente naturales, la clasificación de riesgos naturales prevista por el Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED) considera los siguientes:

IV.XII.I.I. Riesgos naturales Geológicos: Fallas y fracturas geológicas, Erosión, Sismos, Deslizamiento, Hundimiento, Derrumbes, Flujos de lodo.

Dentro de la zona de estudio se encuentran 2 fallas geológicas, Falla Agua Zarca, la cual pasa por el predio en estudio y Falla la Cantera, las cuales son un factor de riesgo natural por desplazamiento.

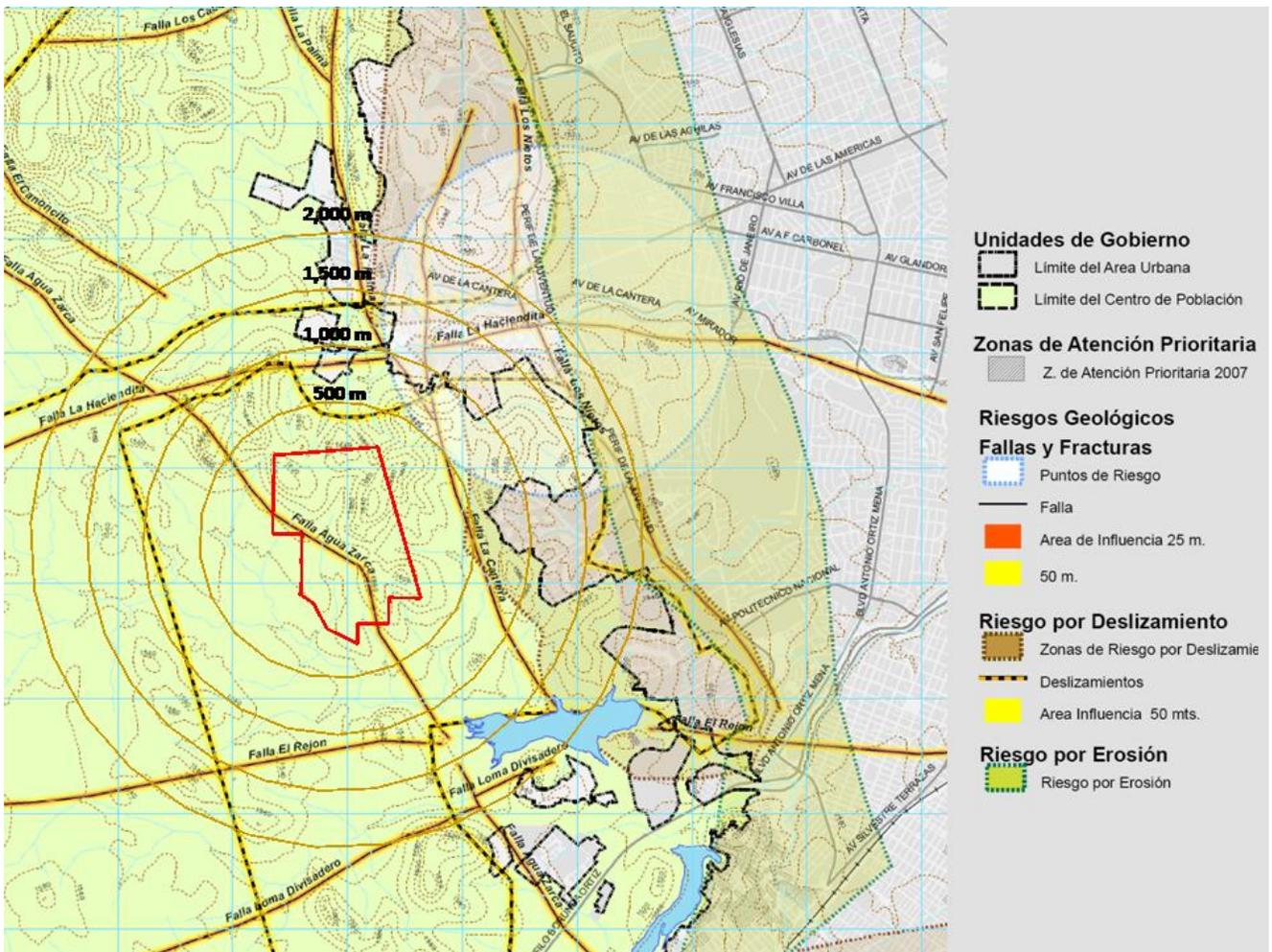


Figura No. 18 Riesgos Naturales dentro de la zona de estudio PDU 2040 Fuente: IMPLAN Dictamen Técnico. Plan Parcial Real Escondido

IV.XII.I.II. Riesgos Naturales Hidrometeorológicos: Inundación, Granizo, Heladas, Nevadas, Sequías, Desertificación, Vientos, Tormentas eléctricas, Temperaturas extremas.

Dada su topografía el predio en estudio no presenta problemas de inundación, aun con su proximidad a uno de los 3 cuerpos de agua de la ciudad.

IV.XII.II. Riesgos antropogénicos y vulnerabilidad.

En general, los riesgos antropogénicos se distinguen por tener su origen en acciones humanas; principalmente son causados por circunstancias artificiales, aunque las circunstancias naturales pueden condicionar su gravedad.

IV.XII.III. Riesgos químicos y tecnológicos.

Existen 3 gasolineras dentro de la zona que representan un riesgo por las sustancias que se almacenan y manejan dentro de las mismas.

IV.XIII. SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO

IV.XIII.I. Población y Vivienda

Población a albergar según superficie de áreas habitacionales: 10,427 habitantes, con uso de suelo Unifamiliar H-25 y H-35.

VI.XII.II. Usos de suelo existentes

Uso habitacional (H) Zonas destinadas para del desarrollo de conjuntos habitacionales, se proponen dos densidades, H-25 (25 viviendas por hectárea) y H-35 (35 viviendas por hectárea).

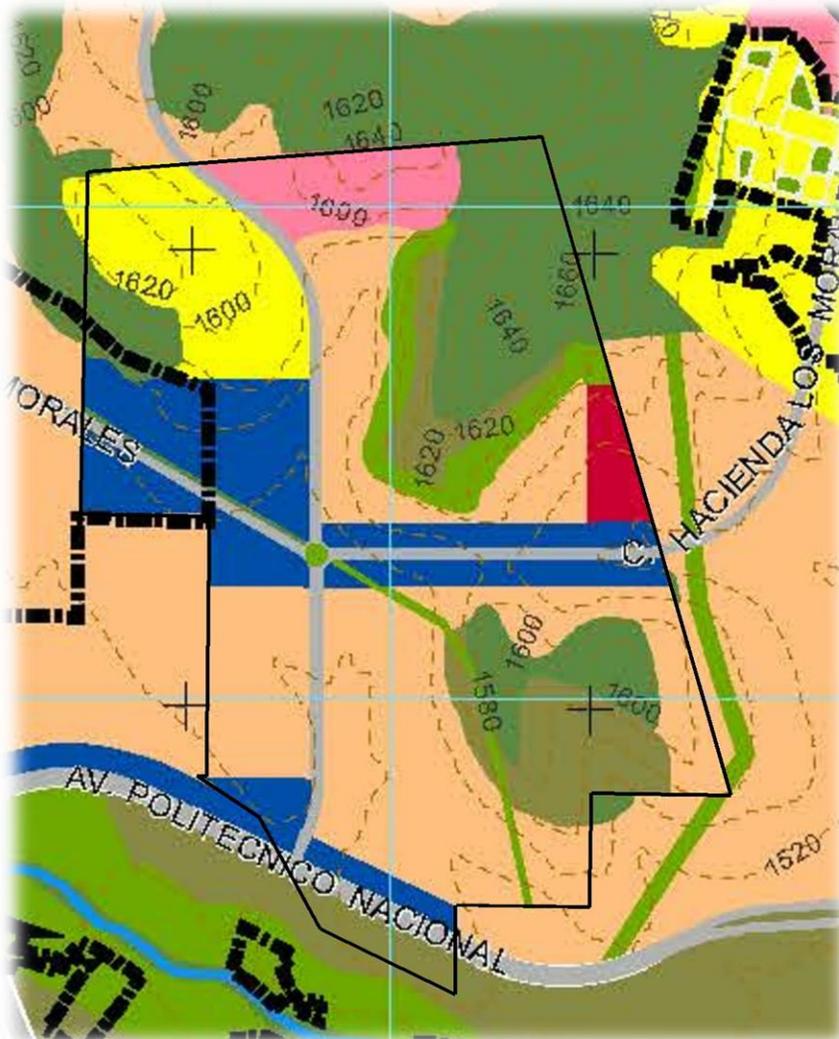
Uso comercios y servicios (CS) Zonas que presentaran establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto, se ubicarán principalmente colindantes con vialidades colectoras y en zonas estratégicas dentro del polígono en estudio.

Uso mixto (M) en las zonas de uso mixto se presenta la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando actividades complementarias o compatibles. Se definen el tipo de uso (M2) *Mixto moderado*.

Uso Recreación y deporte (RD) zonas determinadas a espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuada la presencia de áreas verdes.

Uso Área Natural de Valor Ambiental (ANVA). Zonas en suelo o agua representativas de los diferentes ecosistemas y de su biodiversidad, en donde el ambiente original no ha sido esencialmente alterado por el hombre y que están sujetas a regímenes especiales de protección, conservación, restauración y desarrollo. Contempla las áreas que cuentan con elementos de valor medioambiental y paisajístico.

Uso zona especial de desarrollo controlado (ZEDEC) Zona con características de alto valor ambiental condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Proyecto Ejecutivo de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano. Esta zona está destinada a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, se llevaran a cabo mediante proyectos que presenten características de integración al ambiente y al paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación del suelo.



DOSIFICACIÓN DE USOS		
SUPERFICIE DE POLIGONO	1,491,544.16	100.00%
ÁREA VENDIBLE	984,199.63	65.99%
HABITACIONAL H25 Y H35	611,928.68	41.03%
COMERCIO Y SERVICIOS	24,528.98	1.64%
MIXTO MODERADO	238,854.97	16.01%
ZEDEC	108,887.00	7.30%
EQUIPAMIENTO	130,833.12	8.77%
EQUIPAMIENTO PRIVADO	68,616.69	4.60%
RECREACION Y DEPORTE	62,216.43	4.17%
USO NO URBANO	218,554.38	14.65%
AREA NATURAL CON VALOR AMBIENTAL	218,554.38	14.65%
VIALIDAD	157,957.03	10.59%
VIALIDADES PRINCIPALES	157,957.03	10.59%

V. NIVEL NORMATIVO

V.I. Ley de Aguas Nacionales

TÍTULO PRIMERO

Disposiciones Preliminares

Capítulo Único

Artículo 3. Para los efectos de esta ley se entenderá por:

XX. "Delimitación de cauce y zona federal". Trabajos y estudios topográficos, batimétricos, fotogramétricos, hidrológicos e hidráulicos, necesarios para la determinación de los límites del cauce y la zona federal.

XLVII. "Ribera o zona federal" Las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias. La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de esta Ley. En los ríos, estas fajas se delimitarán a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar. En los cauces con anchura no mayor de cinco metros, el nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la media de los gastos máximos anuales producidos durante diez años consecutivos. Estas fajas se delimitarán en los ríos a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar. En los orígenes de cualquier corriente, se considera como cauce propiamente definido, el escurrimiento que se concentre hacia una depresión topográfica y forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno. La magnitud de la cárcava o cauce incipiente deberá ser de cuando menos de 2.0 metros de ancho por 0.75 metros de profundidad;

ARTÍCULO 29 BIS 6. "La Autoridad del Agua" podrá imponer servidumbres sobre bienes de propiedad pública o privada observando al respecto el marco legal del Código Civil Federal y disposiciones legales administrativas, que se aplicarán en lo conducente sobre aquellas áreas indispensables para el uso, reúso, aprovechamiento, conservación, y preservación del agua, ecosistemas vitales, defensa y protección de riberas, caminos y, en general, para las obras hidráulicas que las requieran.

Se considerarán servidumbres naturales a los cauces de propiedad nacional en los cuales no existan obras de infraestructura. El propietario del fundo dominante no puede agravar la sujeción del fundo sirviente.

Se considerarán servidumbres forzosas o legales aquellas establecidas sobre los fundos que sirvan para la construcción de obras hidráulicas como embalses, derivaciones, tomas directas y otras captaciones, obras de conducción, tratamiento, drenajes, obras de protección de riberas y obras complementarias, incluyendo caminos de paso y vigilancia.

TÍTULO NOVENO

Bienes Nacionales a Cargo de "la Comisión"

Capítulo Único

ARTÍCULO 113. La administración de los siguientes bienes nacionales queda a cargo de "la Comisión":

XI. Las riberas o zonas federales contiguas a los cauces de las corrientes y a los vasos o depósitos de propiedad nacional, en los términos previstos por el Artículo 3 de esta Ley;

V.II. Normatividad SEDESOL

V.II.I. Sistema de Equipamiento Urbano

La normatividad para equipamiento urbano dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano, se manifiesta en base a lo estipulado por la misma.

El Sistema Normativo está conformado por seis volúmenes, en los que se establecen los lineamientos y los criterios de equipamiento que, conforme a sus atribuciones, tradicionalmente han aplicado, aplican o prevén aplicar las dependencias de la Administración pública Federal, con base en los estudios realizados, la experiencia acumulada y/o las políticas institucionales.

V.II.II. Manual de Diseño Geométrico de Vialidades

La clasificación de las distintas de acuerdo a su jerarquía se establecen en la tabla denominada "Resumen de las Características principales de las Clases Funcionales".

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras, y a partir de ella se enlazan otras diseñadas por el presente plan.

V.III. Normatividad Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

V.III.I. De los Fraccionamientos y Conjuntos Urbanos en régimen de condominio

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.

En los Municipios donde no se cuente con Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de

Población, los fraccionamientos se clasificarán en los siguientes tipos:

I. Habitacional urbano:

- a) Residencial;
- b) Tipo medio;
- c) Interés social
- d) Interés popular.

II. Habitacional suburbano o rural:

- a) Residencial Campestre, y
- b) Agropecuarios.

SECCIÓN I

HABITACIONAL URBANO

ARTÍCULO 83. Los fraccionamientos habitacionales urbanos, serán aquellos que se encuentren dentro del Límite de Centro de Población y en predios con potencial urbano. Se destinarán exclusivamente a la construcción de vivienda y usos compatibles siendo éstos unifamiliares, multifamiliares, de uso mixto o en régimen en condominio.

El lote mínimo y su frente se determinaran en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población en función del potencial urbano, de las alturas y características dispuestas para cada colonia, sector o centro de población. Cuando no se cuente con Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población, se aplicará lo siguiente:

- I. De tipo residencial.- Destinados para la construcción de vivienda unifamiliar, dúplex y edificios en régimen de propiedad en condominio, cuyos lotes tengan una superficie no menor a 300 metros cuadrados;
- II. De tipo medio.- Destinados para la construcción de vivienda unifamiliar, dúplex y edificios en régimen de propiedad en condominio, cuyos lotes tengan una superficie no menor a 200 metros cuadrados;
- III. De interés social.- Destinados para la construcción de vivienda unifamiliar, dúplex y unidades habitacionales o edificios en régimen de propiedad en condominio, cuyos lotes tengan una superficie no menor a 120 metros cuadrados, y
- IV. De autoconstrucción y económica.- Destinados para la construcción de vivienda unifamiliar habitacional, cuyos lotes tengan una superficie no menor a 90 metros cuadrados.

En cualquier tipo de fraccionamiento, el frente de lote no podrá ser menor de seis metros.

En los fraccionamientos habitacionales se garantizará un porcentaje de viviendas con características para personas con capacidades diferentes, adultos mayores, grupos vulnerables y grupos minoritarios. El porcentaje se determinará en función de los índices del sector o colonia donde se realice el fraccionamiento.

V.III.II. De las áreas de dotación y equipamiento.

Artículo 101. Las áreas de donación son aquellas superficies de terreno que se requieren para fines públicos, y se componen del suelo que entrega el fraccionador, promovente o promotor al Municipio, de forma gratuita y sin gravamen, que se destina a infraestructura, equipamiento y áreas verdes de alcance vecinal, sectorial, urbano o regional.

Artículo 102.- El equipamiento estará estrechamente vinculado a la población y la superficie que ocupa. El requerimiento de equipamiento generado por la construcción de vivienda en fraccionamientos y conjuntos urbanos, se resolverá en las áreas de donación definidas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población que correspondan, y se ubicarán dentro de las mismas unidades o una escala urbana mayor, considerando las siguientes disposiciones:

- I. La dosificación de equipamiento se hará de acuerdo con los criterios técnicos y normas específicas establecidas en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano.
- II. La determinación de la superficie necesaria para el equipamiento se determinará a partir del equipamiento existente en la colonia, sector o centro de población;
- III. Cuando la población del fraccionamiento o conjunto habitacional no justifique la donación de elementos completos de equipamiento, o que se requiera de equipamientos a una escala tal que rebasen la factibilidad económica del conjunto o fraccionamiento, se podrán ceder áreas de donación en una ubicación fuera del conjunto o fraccionamiento urbano del que se trate, de acuerdo al Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible correspondiente.

V.III.III. De la movilidad urbana sostenible.

Artículo 107. El diseño de la red vial en fraccionamientos y conjuntos urbanos, será a partir de un estudio para la integración del proyecto con las vialidades existentes y proyectadas, de acuerdo con los principios de movilidad urbana sostenible y lo dispuesto en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible aplicables y las demandas de movilidad del nuevo desarrollo.

Artículo 108. La estructura vial deberá estar constituida por un sistema de vialidades que facilite la movilidad urbana sostenible, de acuerdo con las siguientes características:

- I. Circulación diferenciada para peatones de toda condición, transporte no motorizado, transporte público y transporte particular, y
- II. Zonas de abordaje y descenso para usuarios del transporte público de toda condición, en todo clima y seguras.

V.III.IV. De las redes de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

Artículo 109.- las redes de infraestructura primaria, secundaria y locales se deberán localizar sobre vías o espacios públicos. En caso de excepción, por necesidad de su crecimiento podrán ser ubicadas sobre espacios comunes o servidumbres legalmente establecidas.

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

Artículo 117.- Antes de iniciar cualquier proyecto, el fraccionador deberá obtener de la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente, el banco de nivel más cercano a su terreno, a partir del cual establecerá sus niveles de proyecto. Todas las cotas deberán estar referidas al nivel medio del mar.

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

V.III.V. De la vialidad

Artículo 120.- Las normas de vialidad regulan el proyecto de fraccionamientos, en cuanto a las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como a la nomenclatura y circulación en las mismas; y de acuerdo a los siguientes criterios de proyecto:

I.-Cuando una vialidad primaria o secundaria tope con un terreno de un fraccionamiento en proyecto, este deberá contemplar el trazo de continuación de dicha vialidad, respetando sus dimensiones originales;

II.-Toda calle cerrada deberá rematar en un retorno que tenga de diámetro como mínimo, dos veces de la dimensión del arroyo mas el ancho de las banquetas correspondientes y su longitud no será mayor a ciento veinte metros, medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno.

III.- En fraccionamientos habitacionales de interés social, la longitud máxima de las manzanas no excederá de ciento ochenta metros, en los demás tipos no excederá doscientos cuarenta metros a partir de la intersección de los ejes de calle, y

IV.- En entronques y cruces de calles locales, los ángulos de intersección no deberán ser menores de treinta grados. En entronques y cruceros de vialidades primarias, no deberá ser menor de sesenta grados.

Artículo 121.- En materia de fraccionamientos, los Municipios establecerán, en sus respectivos reglamentos, el ancho mínimo de la calle, medido entre los alineamientos de las manzanas opuestas que en ningún caso podrá ser inferior a:

IV.- Quince metros en fraccionamientos comerciales

IV.IV. Condicionantes de Planeación del Plan Estatal de Desarrollo 2010-2016.

V.IV.I. Desarrollo Regional y Competitividad.

V.IV.II. Comercio y servicios.

Mercado Interno y Servicios

La importancia de las micro, pequeñas y medianas empresas del sector comercio y servicios del Estado de Chihuahua se puede apreciar en la aportación que hacen al Producto Interno Bruto (PIB) estatal que en 2008 fue de 139 mil 292.79 millones de pesos constantes de un total de 367 mil 52, la cual ha oscilado en los últimos 10 años, del 28 al 38 por ciento, siendo una de las actividades con mayor peso relativo en la economía chihuahuense.

El problema central a resolver, consiste en la generación de empleos de calidad en una magnitud suficiente para atender las necesidades de la población para lo cual es necesario orientar los esfuerzos y recursos en el impulso a un incremento sustancial del ritmo de crecimiento económico, lo que a su vez requiere del diseño y ejecución eficiente de políticas públicas orientadas a mejorar la competitividad del sistema económico y el ambiente de negocios, a fin de detonar la inversión, así como la creación, consolidación y desarrollo de las empresas.

V.V. Condicionantes de Planeación del Plan Municipal de Desarrollo 2010-2013.

V.V.I. Calidad urbana y servicios públicos.

Objetivo 1

Desarrollar la infraestructura urbana con una visión metropolitana.

Estrategia 1.1

Crear los instrumentos normativos rectores de las acciones y políticas para el desarrollo equilibrado y constante.

Líneas de acción.

- ◆ Elaborar el Plan Municipal de Desarrollo urbano con la participación de los sectores gubernamentales, privados, sociales y académicos representativos del Municipio.
- ◆ Establecer el Reglamento de Desarrollo Urbano que regule el crecimiento y consolidación de la ciudad de Chihuahua, acorde a la planeación establecida a largo plazo.

Estrategia 1.2

Promover el desarrollo urbano ordenado y equilibrado, con visión metropolitana.

Líneas de acción.

- ◆ Adquirir la imagen satelital actualizada con cobertura total de Municipio de Chihuahua.
- ◆ Desarrollar una base de conocimiento de la estructura territorial, demográfica, social y económica del Municipio.
- ◆ Realizar un estudio de reordenamiento de la ciudad.
- ◆ Promover la Planeación Urbana en la zona de conurbación que integra a los municipios de Aldama, Aquiles Serdán y Chihuahua, acorde a la planeación establecida a largo plazo.
- ◆ Constitución y operación de la Comisión de Conurbación.
- ◆ Fomentar la ocupación de predios baldíos y subutilizados en la ciudad.
- ◆ Asignar recursos destinados a la ampliación, remodelación, rehabilitación y mantenimiento de las instalaciones deportivas.
- ◆ Establecer mejoras regulatorias para la regularización de lotes en ejidos conurbados.
- ◆ Realizar un estudio de factibilidad para la reubicación de yonques en un solo lugar.

V.VI. Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Tercera Actualización

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

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

V.VI.I. Políticas de desarrollo.

Para llevar a cabo las estrategias del Cambio de uso de Suelo se deben establecer las políticas y criterios que se describen en el PDU 2040.

Políticas de Desarrollo Urbano

a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad.

Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.

b) La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para las áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo:

a) Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.

g) La diversificación y mezcla de usos de suelo.

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, lo comercial, residencial, equipamiento y recreativo

El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve la integración de los usos diversos en las comunidades como un componente para crear mejores lugares para vivir.

k) El desarrollo económico y la competitividad.

Reactivación económica.

En las zonas marginadas y en aquellas donde el deterioro ha estado presente desde hace tiempo, se aplican políticas de reactivación económica las cuales requieren de acciones que generen actividad y dinamismo en la productividad.

- ◆ Intensificación de usos de comercio y servicios en corredores de transporte público.
- ◆ Cercanía entre empleos, vivienda comercio y servicios
- ◆ Zonas concentradoras de gran actividad comercial y de oficinas.

V.VI.II. Usos de Suelo.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al área de estudio con diversos usos de suelo: habitacional con densidades de 4 y 45 viv/ha, uso de comercio y servicios, recreación y deporte, equipamiento, industrial y usos mixtos. 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”

V.VI.III. 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.

V.VI.IV. 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.

Agua potable

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

Alcantarillado Sanitario

En materia de alcantarillado sanitario, 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.

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.

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.

V.VII Normatividad Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua cuarta actualización.

V.VII.I. Distribución y dosificación de suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua define usos de suelo; habitacional con densidades de 25 y 35 viv/ha, comercial y de servicios, equipamiento, área natural con valor ambiental y zona especial de desarrollo controlado ZEDEC.

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”.

V.VII.II. Secciones viales

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

V.VII.III. 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.

V.II.IV. 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.

V.VIII. Normatividad de Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

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.

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.

V.VIII.I Usos reservas y destinos

Artículo 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua de usos, reservas y destinos, así como el documento de divulgación del mismo, documentos que podrán ser solicitados por todo el que así lo requiera con fines de consulta, en los formatos disponibles, ya sea digital o impreso.

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

- I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelos 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;
- III. En las colonias no se permitirán subdivisiones de terrenos para una vivienda, sin el trámite de condominio o fraccionamiento, si por la superficie del predio original se puede construir más de una y se cumple con las medidas mínimas del lote de acuerdo al Plan;
- 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;
- V. Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa:

V.VIII.II Equipamiento Urbano

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

- I. Con densidad bruta de hasta 40 viviendas por hectárea, corresponderá al 11% de la superficie total del predio a fraccionar;
- II. Con densidad bruta de 41 hasta 80 viviendas por hectárea, corresponderá al 12% de la superficie del predio a fraccionar;
- III. Con densidad bruta mayor a 80 viviendas por hectárea, corresponderá a 20 metros cuadrados por unidad de vivienda;
- IV. En los conjuntos urbanos en régimen de propiedad en condominio de tipo habitacional, la superficie a ser donada al Municipio deberá de sujetarse a lo dispuesto por la Ley;
- V. En fraccionamientos industriales y campestres se donará el 10% del área total, y
- VI. En fraccionamientos comerciales, se donará el 12% del área total.

V.VIII.III Infraestructura

Artículo 89. Tratándose de infraestructura:

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

V.VIII.IV Vía Pública

Artículo 102.- Todo inmueble que aparezca como vía pública en los planos de la ciudad de Chihuahua, en los planes de desarrollo urbano, en los planos existentes en el archivo de la Dirección, Catastro Municipal, Registro Público de la Propiedad o en cualquier otro archivo, museo o biblioteca, se presumirá que tiene esa calidad, salvo prueba en contrario, que deberá rendir quien afirme que el terreno en cuestión es de propiedad particular o pretenda tener algún derecho para su uso exclusivo.

Mientras no se pronuncie sentencia ejecutoria que así lo declare, nadie podrá impedir o estorbar el uso público del inmueble de que se trata.

VI. ESTRATEGIA

VI.I. ESTRATEGIA GENERAL

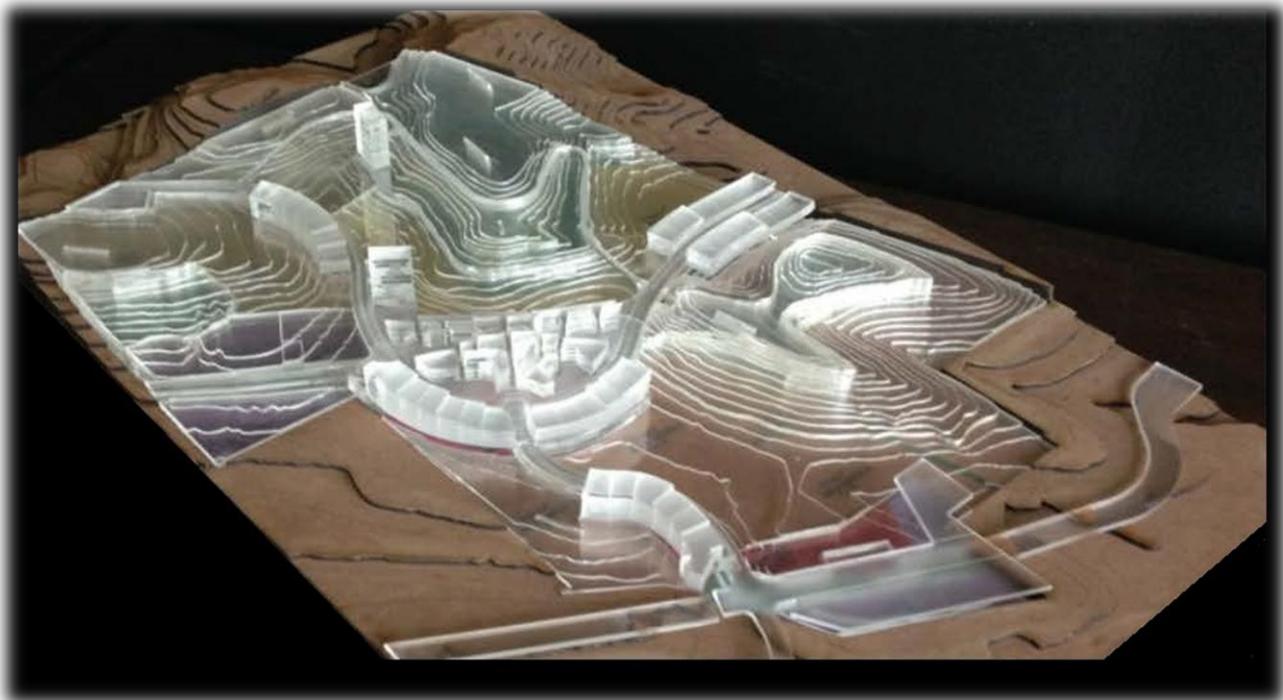
La estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta; las orientaciones para reordenar los transportes, las infraestructuras y los equipamientos y como enfrentar los problemas ambientales. Todo ello, sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona.

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

El esquema de desarrollo promovido por La Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Real Escondido; tiene como fundamento el fortalecimiento e impulso del crecimiento urbano bajo un esquema de sostenibilidad e integración a la mancha urbana.

Se propone orientar la estrategia comercial del proyecto a ofrecer a sus inquilinos, residentes, usuarios y clientes, un espacio de usos mixtos con un diseño extraordinario, haciendo del desarrollo un referente arquitectónico y un ícono urbano en Chihuahua.

El proyecto contara con 2 vialidades que articularán todos los componentes del proyecto desde norte a sur y de oriente a poniente. La topografía marcará la línea natural de diseño arquitectónico creando en ciertos puntos del desarrollo vistas únicas de 360 grados alrededor de toda la ciudad de Chihuahua. Las avenidas serán amplias y fomentaran un ambiente orgánico internando un sentido más natural.



Consideraciones Generales de Proyecto

Las siguientes consideraciones son indispensables una vez que se desarrollen los proyectos específicos para cada uso de suelo propuesto dentro del presente instrumento de planeación.

- La cuenca hidrológica El Rejón es de alto valor ambiental y el proyecto ejecutivo deberá preservar el medio hidrológico que la sustenta, preservando y favoreciendo escurrimientos a la presa.
- El apartado de corresponsabilidad de acciones plantea el compromiso para consolidar la vialidad Politécnico Nacional, para el tratamiento y conducción de los escurrimientos del polígono además en la etapa de proyecto ejecutivo se presentará el esquema de movilidad alternativa.
- Los proyectos ejecutivos de cada zona deberán realizar un análisis detallado de vistas considerando su preservación y definiendo propuestas que detonen el potencial en la zona sur del polígono.
- La zona en que se ubica el predio cuenta con alto valor ambiental por su condición de escurrimiento directo hacia la presa y su valor paisajístico por ubicarse en ladera cerril y que resulta de interés público para su incorporación al proyecto ambiental del Parque El Rejón.
- Se aprecia positiva la concentración de servicios sobre una zona centralizada y respetando el borde natural que se define con uso ZEDEC y ANVA, asimismo, se observa que la zona sur del polígono, propuesta para uso de equipamiento, se conserva el uso ZEDEC establecido en el PDU2040.
- Se realizarán los acuerdos entre los propietarios para conformar una propuesta integral de consolidación urbana, accesibilidad vial y preservación ambiental del vaso de la presa.
- En el caso de la vialidad que cruza sobre el uso ZEDEC al noreste del predio, se llevarán a cabo, las obras necesarias y el proceso constructivo que defina la solución técnica a las condiciones topográficas que se aprecian en las trayectorias más complicadas, debiendo respetar lo establecido en el artículo 67 y 86, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, el máximo de pendiente será del 18% para las vialidades.
- La Zona ZEDEC queda condicionada a un proyecto de tratamiento de escurrimientos y densidad de vivienda media – alta con baja ocupación territorial, asimismo la red vial propuesta deberá respetar y adaptarse a la topografía de la zona de estudio para integrarla con el resto de la mancha urbana. Los polígonos ZEDEC contemplarán la conducción de escurrimientos pluviales y se promoverá la integración natural mediante un proyecto específico, el cual será sujeto a revisión en el Plan Maestro al que corresponda su etapa de ejecución.
- El proyecto ejecutivo deberá tomar en cuenta la elaboración de estudios específicos de vientos, asoleamiento y vistas dominantes para las zonas de alta densidad y la zona cerril sur propuesta con uso ZEDEC, que se plantean en el documento, que cuenta con vistas hacia la Presa el Rejón.

VI.I.I. Modelo de Desarrollo

Modelo Arquitectónico

La ubicación privilegiada y estratégica le ofrece al desarrollo la oportunidad única de convertirse en una gran comunidad planeada sin precedentes en la ciudad de Chihuahua. El diseño del proyecto se inspira en la singular topografía del sitio. La ubicación de cada componente se planteó estratégicamente para maximizar las extraordinarias vistas.

En la zona norte y más alta del desarrollo se propone una zona residencial y una torre habitacional. El principal centro comercial al aire libre se ubica en el núcleo central del sitio, donde es visible desde las venidas primarias que corre de este a oeste y de norte a sur. Contiguo al centro comercial, se propone un edificio de oficinas con diseño extraordinario y una segunda torre habitacional que aprovechará la privilegiada ubicación y cercanía que ofrece la proximidad al centro comercial. El estilo arquitectónico de todo el conjunto es una fusión entre mexicano contemporáneo con un Texas Hill Country vernáculo, contemplando elementos de diseño como terrazas abiertas, pérgolas de madera, colores neutros y terracota así como gran uso de piedra local en fachadas y elementos de paisaje.

El diseño orgánico fomenta un ambiente de comunidad planeada; muy homogénea en diseño arquitectónico; y que consigue que las avenidas primarias y, sean a su vez una amenidad y un importante diferenciador. Cinturones verdes recorren el sitio y conectan todas las áreas del desarrollo, proporcionando grandes senderos públicos peatonales a lo largo de la zona y fomentando el uso de la bicicleta que enriquece la experiencia de la vida en comunidad.

A través de inversiones compartidas como equipamiento urbano se logran diferenciadores que integrarán la visión de una gran comunidad planeada; de paisajismo y diseño; muy caminable y arbolada, homogénea en su diseño y plena de diferenciadores. Sin duda, la combinación de elementos le dará una fuerte identidad y sentido de pertenencia que caracterizará al sitio y le dará fuerza al desarrollo de un proyecto como éste en la ciudad.



VI.I.II. Asentamientos existentes

Colindantes al área de aplicación del plan se encuentran Fraccionamientos de tipo residencial de niveles medio y alto.

VI.I.III. Expectativa Poblacional y de Vivienda

La expectativa poblacional del área de estudio una vez consolidada la zona será de aproximadamente *10,427 habitantes*. De esta población se estima que el 55% se considera como población económicamente activa; es decir; relativo a 5,734 habitantes aproximadamente.

VI.I.IV. Enfoque Inmobiliario

(A) Plan maestro de usos mixtos que ofrecerá tierra desarrollable altamente diferenciada y dotada de servicios, así como la venta de vivienda residencial y la renta de superficie comercial.

(B) La oferta de tierra se dará en la forma de macro lotes para uso residencial de 60,000m² de superficie promedio; y de lotes para uso mixto de 1,600 m² en promedio.

(C) El Modelo de Negocio de venta de lotes y macro lotes se proyecta con el uso de un 60% aproximado de la superficie total del polígono sujeto a estudio.

(D) La proporción ideal para fines de autofinanciamiento y óptima rentabilidad, fundamentada en la proyección de la demanda, es la de un 5% de lotes para uso mixto, y de un 55% de macro lotes, en términos de superficie vendible; Pero de un 83% en el caso de los macro lotes y un 17% en el de los lotes mixtos; en términos de ventas proyectadas.

(E) La inversión total sugerida cubre la urbanización primaria y la dotación de servicios, en un 7% de la superficie total; la urbanización secundaria e inversión en infraestructura para dotar de servicios macro lotes sin frente a las avenidas primarias en un 1% de la superficie total; la edificación de 115,651 m² de superficie neta rentable para uso comercial y de oficinas en un 15% de la superficie total; y las edificaciones verticales de 12,540 m² de superficie útil vendible para uso residencial y residencial plus, en un .63% de la superficie total. La eficiencia general del proyecto es del 60%, sin los componentes patrimoniales, y 69% si éstos últimos son incluidos.

(F) La estrategia recomendada para la subdivisión del polígono es la de la conformación de una fraccionamiento en fases que resulta en 24 lotes y que permite la entrega a municipio del 100% de las avenidas primarias; así como la posterior integración de tres lotes en un gran régimen en condominio que resulta en 49 unidades condominales privativas.

VI.I.V. Formación de núcleos de actividad.

El corredor de usos mixtos que se creará sobre la intersección de la Calle Hacienda Los Morales y la Avenida Real Escondido, dada su característica intrínseca, será un concentrador de actividades comerciales, laborales, de recreación, etc.

El desarrollo incluirá características físicas compartidas visualmente entre componentes comerciales con frente hacia las avenidas principales. Amenidades compartidas entre componentes residenciales como áreas verdes. Cinturones verdes ubicados a los costados de las avenidas principales con amplias banquetas y sendas para andar en bicicleta.

Un equilibrio adecuado entre todos los conceptos de vivienda y comercio, además de una estrategia de implementación (o etapas de desarrollo) consciente de la estrategia de posicionamiento; haciendo atractivo al comercio por la densidad que se generará y que permitirán la convivencia en término de tamaños y precios competitivos; todo esto adecuado a la actual segmentación del mercado que absorbe la oferta de la plaza.

En una frase, el concepto de solución propuesto es el de “La nueva comunidad planeada de la ciudad donde podré obtener la rentabilidad, la plusvalía y la alquilabilidad que mi negocio necesita”.

VI.I.VI. Protección Natural

Se establece un área natural con valor ambiental, a las zonas que se conforman por las cumbres de las lomas existentes en el polígono en estudio.

VI.I.VII. Vivienda de calidad

Los aspectos planteados en el presente estudio, promueven la creación de espacios urbanos dignos de ser habitados. La vivienda propuesta pretende implementar esquemas ecológicos mediante sistemas de aprovechamiento de los recursos naturales que ofrece el emplazamiento. Esto no solo ayudará al respeto del medio natural, sino al enriquecimiento de la vivienda en cuanto a su eficiencia y calidad.

VI.I.VIII. Transporte público

Las rutas de transporte público se implementaran una vez que se encuentre consolidada la zona habitacional y los núcleos de actividad en los corredores mixtos.

VI.I.XI. Ámbito urbano y regional.

En el escenario de competitividad y globalidad, La Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Real Escondido, busca definir y fortalecer el crecimiento urbano mediante un modelo que proporcione a sus habitantes un esquema sensible de habitabilidad cuyos objetivos y planteamientos sean encaminados a la sostenibilidad del lugar según la escala para la que fue creada. Así mismo, la búsqueda de un ambiente acogedor y seguro en el que se emplacen sus habitantes es una prioridad ante todo, así mismo brindar la oportunidad del intercambio a nivel regional mediante los recursos de calidad y competitividad propuestos.

VI.II. POLITICAS DE DESARROLLO

Las principales líneas de acción que definen el nivel estratégico del presente instrumento están basadas en las políticas que se describen a continuación.

VI.II.III. Política de crecimiento

El crecimiento de la ciudad hacia el poniente se da principalmente por el desarrollo y consolidación de una importante zona que cuenta con una variedad de usos de suelo que generan un atractivo para el desarrollo futuro.

La base para el crecimiento es la conexión con el resto de la mancha urbana, tanto en estructura vial como en infraestructura, es imprescindible contar con las vialidades y con la infraestructura urbana para cubrir la demanda de servicios que se generen mediante la ocupación de las distintas áreas según su uso.

La consolidación de la zona se dará dentro del mediano plazo, de acuerdo a las etapas de desarrollo, se llevaran a cabo las obras destinadas para el cumplimiento de este objetivo.

VI.III. ZONIFICACIÓN PRIMARIA

La zonificación primaria define el esquema global del aprovechamiento territorial que se hace en el centro de población, asignando posibilidades y características a los usos factibles. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 establece los tres tipos de zonas; la zona U ya urbanizada, la zona R que es reserva por urbanizarse y la zona E que es la de preservación ecológica, donde la salvaguarda de las condiciones naturales de valor ambiental es la finalidad.

ZONA URBANA U. Urbanizable y construible. Se incluyen todas las zonas urbanizables y construibles o susceptibles de desarrollarse de forma inmediata obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes. Las regulaciones para este tipo de zona están indicadas en la zonificación secundaria, contenidas en este instrumento y en su caso, de forma complementaria, en el plan parcial correspondiente, las zonas U se componen del área urbanizada.

ZONA DE RESERVA R. 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. Toda zona de reserva deberá ser objeto de planificación mediante un plan maestro de urbanización de crecimiento de la zona que defina los detalles de su desarrollo, aunque en este plan las zonas R ya cuentan con zonificación secundaria, el estudio de planeación deberá justificar sus etapas de desarrollo, es decir, el proceso de ocupación de las zonas R dependerá no de un proceso de tiempo, sino de su integración física y funcional con el área urbanizada, misma que el instrumento de planeación deberá justificar.

El área de aplicación de la Modificación Menor al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Real Escondido se encuentra dentro de la zona de Reserva establecida en el PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua.

VI.III.II. Usos predominantes

La zona se encuentra establecida dentro del área de reserva urbanizable establecida por el PDU, como uso predominante, con algunas zonas importantes de preservación ecológica.

VI.III.III. Zonas de aplicación de políticas.

Toda el área a desarrollar deberá de seguir los lineamientos establecidos en las políticas de desarrollo que rigen este documento.

Se deberá seguir la Normatividad del plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua visión 2040, en tanto a los usos de suelo propuestos a la hora de realizar los desarrollos habitacionales, comerciales y sobretodo se deberá presentar los proyectos para poder desarrollar las zonas especiales de desarrollo controlado.

V.IV. ZONIFICACION SECUNDARIA

La zonificación secundaria obedece a la estructura urbana propuesta en el presente documento. Entre las principales características de esta propuesta se establece la diversificación y mezcla de usos de suelo, la protección a las áreas naturales con valor ambiental y los criterios para el desarrollo de las zonas especiales de desarrollo controlado (ZEDEC).

VI.IV.I. Uso habitacional (H)

Para cumplir con el objetivo de ofertar suelo urbano y vivienda adecuada al empuje inmobiliario que presenta la zona, se establecen usos de suelo habitacionales con densidades H-25 (25 viviendas por hectárea) H-35 (35 viviendas por hectárea.) y H-60+ (Mas de 60 viviendas por hectárea.), enfocadas a la construcción de viviendas de tipo medio residencial y residencial, acorde a los desarrollos habitacionales más cercanos a el área de aplicación.

VI.IV.II. Uso comercios y servicios (CS)

Zonas que presentaran establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto, se ubicarán principalmente colindantes con vialidades colectoras y en zonas estratégicas dentro del polígono en estudio.

VI.IV.III. Uso mixto (M)

En las zonas de uso mixto se presenta la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando actividades complementarias o compatibles.

Se define el tipo de uso Mixto Moderado.

(M2) Mixto moderado Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades.

VI.IV.IV. Uso equipamiento (E)

Zonas donde se localizan las instalaciones para la prestación de servicios públicos de educación y cultura, salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, administración pública, comunicaciones y transportes, y servicios urbanos.

La localización de este uso se definirá en tanto se presenten los proyectos ejecutivos para las zonas habitacionales y corresponderá a los desarrolladores el determinar su ubicación exacta.

La propuesta incluye la conformación de un elemento concentrador de equipamiento en la zona norte del predio, lo cual es positivo en cuanto a la cobertura de equipamiento distrital.

Dicha propuesta se realiza para aprovechar las condiciones físicas del terreno que por sus características topográficas no son aptas para el desarrollo habitacional, cabe mencionar que esta importante superficie destinada a equipamiento no pertenece al porcentaje que el Municipio recibirá en donación una vez consolidados los desarrollos y proyectos dentro del área de aplicación, sino que se establecerá como un equipamiento de carácter privado desde su planeación, construcción y operación, estableciéndose un proyecto que aproveche las condiciones naturales existentes en cuanto a pendientes topográfica y accesibilidad.

VI.IV.V. Uso Recreación y deporte (RD) Cinturón Verde

Zonas determinadas a espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposición de obras de arte) y/o el deporte (albercas, canchas deportivas) . Sus límites son exactos, no indicativos. Esta zona tendrá como mínimos el 90% de espacios abiertos. Por lo tanto, las construcciones autorizadas o condicionadas no son acumulables y no deberán sobrepasar el 10% del terreno. Estas áreas serán establecidas una vez que se encuentren consolidados los desarrollos habitacionales, del cual se destinara el 4% de la superficie total de cada desarrollo.

Zona determinada como colindante inmediata con el borde de montaña, se preverá un cinturón verde, cuya característica principal es la de contar con espacios abiertos con vegetación y se podrán incluir espacios de esparcimiento y recreación, recorridos peatonales etc. *Ver Plano E-06 Cinturón Verde*

VI.IV.VI. Uso preservación ecológica

(ANVA) Área Natural de Valor Ambiental.

Zonas en suelo o agua representativas de los diferentes ecosistemas y de su biodiversidad, en donde el ambiente original no ha sido esencialmente alterado por el hombre y que están sujetas a regímenes

especiales de protección, conservación, restauración y desarrollo. Contempla las áreas que cuentan con elementos de valor medioambiental y paisajístico, mismas que son susceptibles de ser declaradas como áreas naturales protegidas, siguiendo los procedimientos de ley. Se encuentran usualmente fuera de los límites de las áreas “U” y “R”, a excepción de ciertos casos particulares, y no son urbanizables o construibles, salvo las disposiciones previstas en la tabla de compatibilidad de usos del suelo del plan de centro de población para esta zona.

VI.IV.VII. Uso zona especial de desarrollo controlado (ZEDEC)

Zona con características de alto valor ambiental condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Proyecto Ejecutivo de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano.

Esta zona está destinada a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que presenten características de integración al ambiente y al paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación del suelo.

- Todo proyecto de urbanización ubicado dentro de la zona denominada ZEDEC, tiene como principio integrarse al medio natural, con modelos de “lleno-vacío” el cual tendrá que organizar los llenos (construcción) realzando el espacio natural (vacíos) en función de buscar mejores condiciones de habitabilidad para los usuarios y conciliar el urbanismo con el medio ambiente.
- ZEDEC promueve incrementar la utilización del suelo con menor ocupación del mismo para disminuir el impacto de la urbanización en el medio ambiente (COS, CUS).

La presencia de ríos y/o arroyos deberá ser conservado primordialmente en su estado natural (respetando su trayectoria original, mejoramiento de taludes, diques de mampostería o gavión y otros elementos para evitar la erosión y disminuir la velocidad del agua) y habilitar franjas de amortiguamiento colindantes como áreas verdes recreativas con árboles y vegetación.

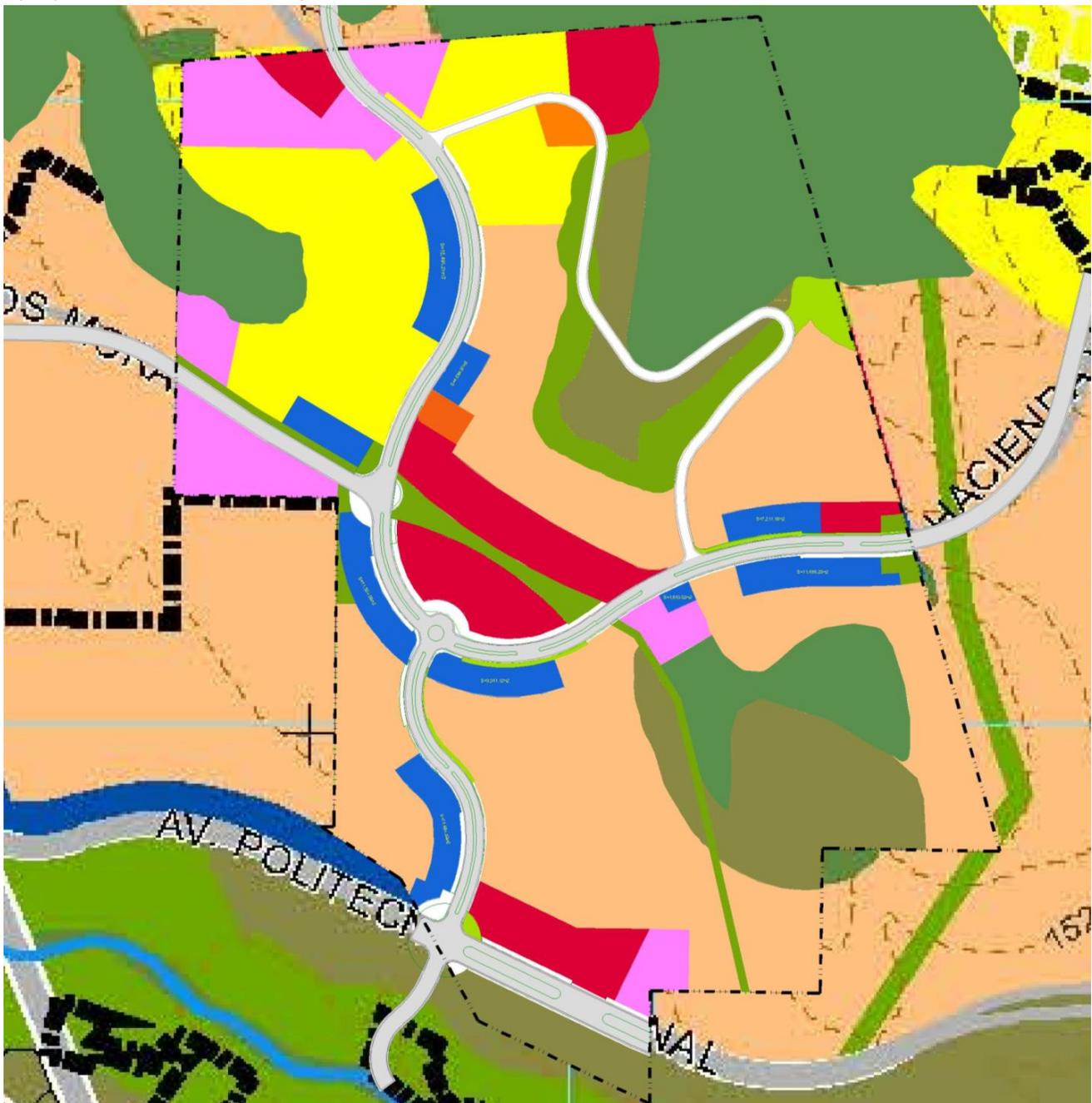
- El Proyecto Ejecutivo de Urbanización deberá desarrollar un proyecto de manejo del agua pluvial, incluyendo obras para su regulación, captación e infiltración, así como un análisis hidrológico que asegure que no existan inundaciones por efecto de las lluvias. *Ver Estudio Hidrológico.*

El proyecto de construcción deberá promover la arquitectura bioclimática y el manejo sustentable del agua, la energía y otros de carácter de tipo medio ambiental.

- El proyecto deberá garantizar mayor superficie de suelo permeable, menor impacto con el tráfico, restauración de masas arboladas y permitir las escorrentías de agua hacia los cuerpos de agua (ríos y presas), así como preservar la imagen paisajística. Los elementos de contención y delimitación en ningún caso podrán dar la espalda a los arroyos, áreas verdes, áreas naturales o hitos, dado caso se utilizarán elementos que integren las nuevas viviendas con el medio natural.

Como resultado del análisis de pendientes se realiza la propuesta de usos de suelo, la zonas en donde la topografía y por ende las pendientes no son la más aptas para el desarrollo urbano se propone mantener el uso de suelo actual, se propone un cinturón verde el cual separa los usos urbanos del

área natural, así como se establece una zona especial de desarrollo controlado la cual deberá presentar un plan maestro adecuado a sus condiciones topográficas al momento de llevar a cabo la propuesta de desarrollo específica.



Simbología

<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> ----- Curvas de nivel <p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cuerpos de Agua — Ríos y Arroyos Principales — Arroyos <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> • Número de Carretera — Ferrocarril — Estructura Vial <p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Centro de Población □ Limite del Área Urbana 	<p>Area para Planeación Específica</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Zonas de Integración al Desarrollo □ Centro Urbano y Subcentros □ Polígonos de Actuación □ Corredores de Movilidad <p>Condicionante Para Usos</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Área de Borde □ Condicionado Pluvial □ Área de Riesgo □ Uso No Conforme 	<p>Usos de Suelo</p> <p>Habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha ■ Habitacional de 5 - 12 viv/ha ■ Habitacional de 13 - 25 viv/ha ■ Habitacional de 26 - 35 viv/ha ■ Habitacional de 36 - 45 viv/ha ■ Habitacional de 46 - 60 viv/ha ■ Habitacional de mas de 60 viv/ha <p>Comercio y Servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Comercio y Servicios <p>Mixto</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Mixto Intenso ■ Mixto Moderado ■ Mixto Bajo ■ Mixto Suburbano 	<p>Industria</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Mixto Suburbano II ■ Industria Alto Impacto ■ Industria Bajo Impacto ■ Microindustria <p>Equipamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Equipamiento General ■ Recreación y Deporte ■ Equipamiento Especial <p>Concentrador de Actividad</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Centro Distrital <p>Uso Especial</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zona Especial de Desarrollo Controlado ■ Zona de Amortiguamiento ■ Reserva en Área Estratégica <p>Uso no urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Área Natural de Valor Ambiental 	<p>Preservación Ecológica</p> <p>PPC - Vivienda, Comercio y Servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Vivienda Densidad Baja ■ Vivienda Densidad Alta ■ Vivienda Servicios Profesionales ■ Vivienda Servicios Comercio <p>PPC - Corredores y Comercio</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Corredor Impacto Alto ■ Corredor Impacto Medio ■ Comercio Servicios Generales <p>Corredor Patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Corredor Patrimonial <p>PPC - Nodos</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Nodo Barrial ■ Nodo Emblemático ■ Nodo Urbano
--	--	---	--	---



VI.V. ESTRATEGIA DE VIVIENDA

La estrategia de vivienda está basada en la oferta de vivienda tipo medio residencial y la oferta de lotes habitacionales para el desarrollo de vivienda con la misma tipología.

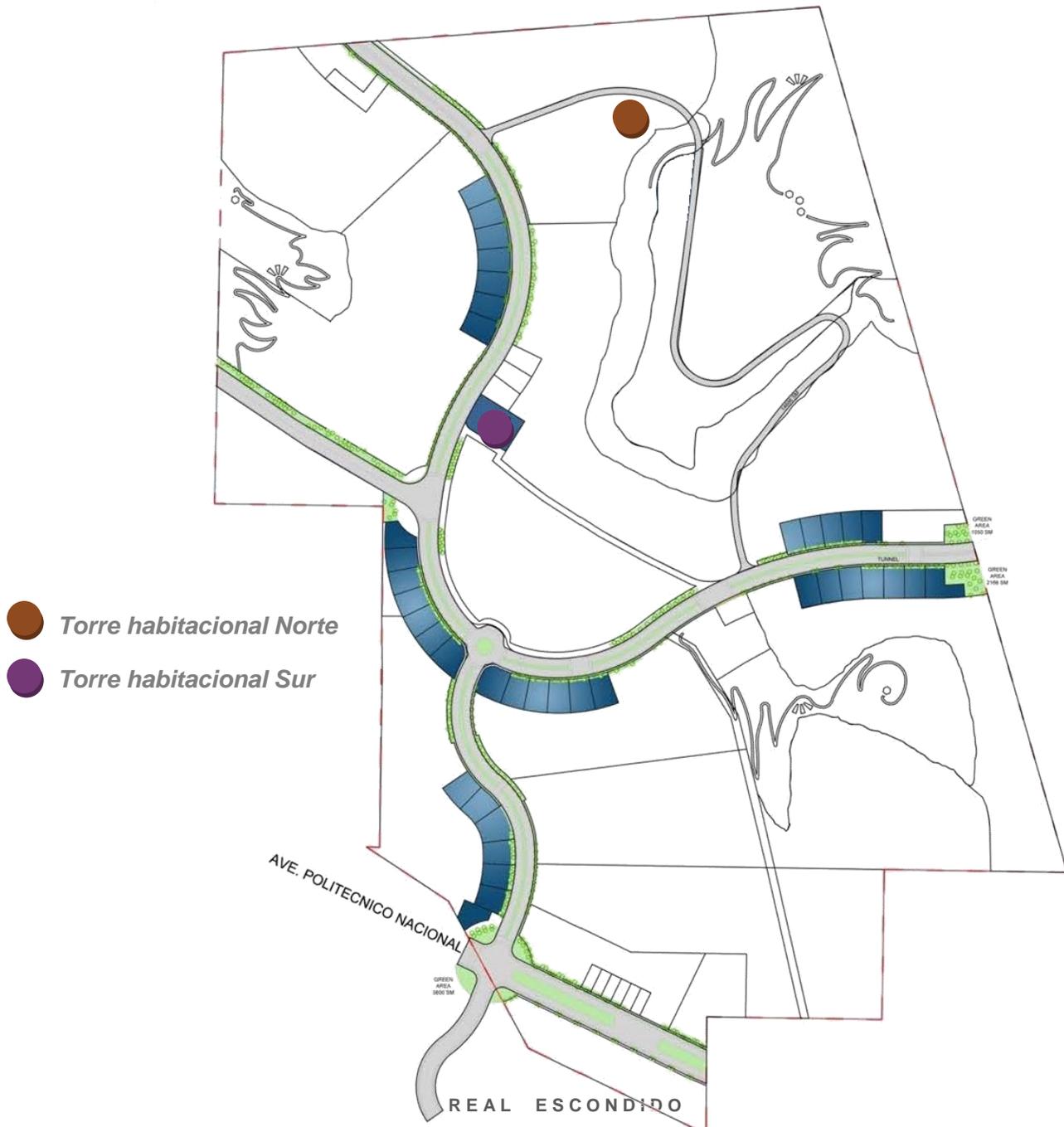
VI.V.I. Vivienda densidad baja. La propuesta para el desarrollo habitacional establece vivienda de baja densidad mediante la presentación de un proyecto ejecutivo de urbanización dentro del área destinada como ZEDEC, que cumpla con lo establecido para el desarrollo de dichas zonas, así como en la zona habitacional con densidad H-25, contemplando el desarrollo de 714 viviendas aproximadamente, con una ocupación por vivienda de 3.6*, lo que no da un aproximado de 2570 habitantes.

VI.V.I. Vivienda densidad media. La propuesta para el desarrollo habitacional con densidad media se establece dentro de los fraccionamientos ubicados en las zonas con uso de suelo habitacional H-35, contemplando el desarrollo de 1384 viviendas aproximadamente, con una ocupación por vivienda de 3.6*, lo que no da un aproximado de 4982 habitantes.



VI.V.III. Vivienda densidad alta.

Dentro del desarrollo se propone la construcción de vivienda plurifamiliar ubicada en las zonas de uso de suelo mixto moderado y se establece también la propuesta de 2 torres habitacionales dentro del uso de suelo habitacional con densidad de más de 60 viv/ha (H60+). Se propone la construcción de 529 unidades habitacionales en vivienda vertical, con una ocupación por vivienda de 3.6*, lo que no da un aproximado de 1904 habitantes.



*Fuente.- INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Censo de Población y Vivienda 2010.

VI.VI. ESTRATEGIA DE EQUIPAMIENTO

El equipamiento urbano se localizará en los predios que el Municipio de Chihuahua recibirá en donación, una vez aprobados los proyectos y realizadas las obras de urbanización correspondientes de los usos habitacionales con densidades H-25 y H-35

La tabla que se presenta es el análisis del equipamiento requerido para cubrir los servicios que se generaran dentro del área de aplicación una vez que se desarrolle y se consolide.

Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Real Escondido

EQUIPAMIENTO URBANO Requerimientos del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL

POBLACION APROXIMADA : 10,427 HABITANTES

JERARQUIA URBANA Y NIVEL DE SERVICIO : MEDIO

SUBSISTEMA	ELEMENTO	UNIDAD BASICA DE SERVICIO UBS	POBLACION USUARIA POTENCIAL	REQUERIMIENTO (UBS)	M2 TNO/UBS	PROPUESTA	SUP. TNO. NECESARIA (m2)	RADIO DE INFLUENCIA Y/O COBERTURA (km)	
EDUCACIÓN	Jardín de Niños	aula 35 alumnos	5.3%	552.63	8	262.5	2 MODULOS	2100.00	750 mts.
	Primaria	aula 35 alumnos	18.0%	1876.86	27	217	2 MODULOS	5859.00	500 mts.
	Secundaria General	aula 40 alumnos	4.6%	479.64	6	278	1 MODULO	1668.00	1 Km.
SALUD	Puesto de Socorro C.R.M.	consultorio	90.0%	9384.30	1	100	COBERTURA EXISTENTE	200.00	30 MIN.
	Unidad de Medicina	consultorio	50.0%	5213.50	3	2400	1 MODULO	7200.00	5 Km.
COMUNICACIONES	Agencia de correos/sala internet	ventanilla atencion al publico	85.0%	8862.95	1	45.5	1 MODULO	45.50	1 Km.
RECREACION	Jardín Vecinal *	m2 jardín	100.0%	10427.00	9555	1	1 MODULO	9555.00	350 mts.
	Plaza Pública	m2 plaza	100.0%	10427.00	9555	1.35	1 MODULO	12899.25	335, 670 y 1,340 mts.
DEPORTE	Juegos Infantiles	m2 terreno	30.0%	3128.10	2857	2	1 MODULO	5714.00	350 mts.
	Modulo deportivo	m2 cancha	60.0%	6256.20	5733	1.13	1 MODULO	6478.29	335 mts.
	Salón deportivo	m2 const.	60.0%	6256.20	286	1.7	1 MODULO	486.20	1,000 mts.

SUPERFICIE TOTAL 52205.24 m2

* La ubicación y superficie definitiva será definida una vez desarrollado proyecto ejecutivo de cada zona.

Elementos de Ordenación Urbana.

Los elementos de ordenación urbana como lo son el equipamiento y los espacios públicos abiertos deberán conformar un conjunto con las unidades vecinales previstas. Por lo tanto, se recomienda que sean situados al centro del radio de los siguientes círculos de cobertura:

Centro Vecinal. Es el núcleo mínimo de equipamiento. El radio de atención es de 300 m. Se recomienda ubicar espacios abiertos, ajardinados y equipados con juegos infantiles y mobiliario, ya que se trata de los espacios más fácilmente accesible por los vecinos diariamente.

Centro de Barrio. Es un conjunto que atiende a un radio de 600 m. La recomendación es que se integre por un parque de barrio que incluya alguna cancha deportiva. Asimismo, en este sitio se recomienda ubicar las escuelas de educación básica (jardín de niños y primaria), así como destinar lotes para comercio.

VI.VI.I. Equipamiento básico

El equipamiento básico se calculo en base a los requerimientos que la Normatividad de SEDESOL establece como mínimo, para satisfacer las necesidades de una población de aproximadamente 10,427 habitantes.

De acuerdo a este cálculo el equipamiento básico necesario corresponde al sistema de educación y cultura.

Se requiere la dotación de dos Jardines de Niños y dos escuelas primarias para cubrir las necesidades de la zona.



- Ubicación propuesta para el establecimiento de escuela de nivel básico.
- Ubicación propuesta para el establecimiento de mausoleos.

Dentro de la propuesta, se contempla es establecimiento de equipamiento urbano de carácter privado, siendo el primer proyecto una escuela de educación básica, la cual abarcara nivel preescolar, primaria y secundaria y el establecimiento de un mausoleo.

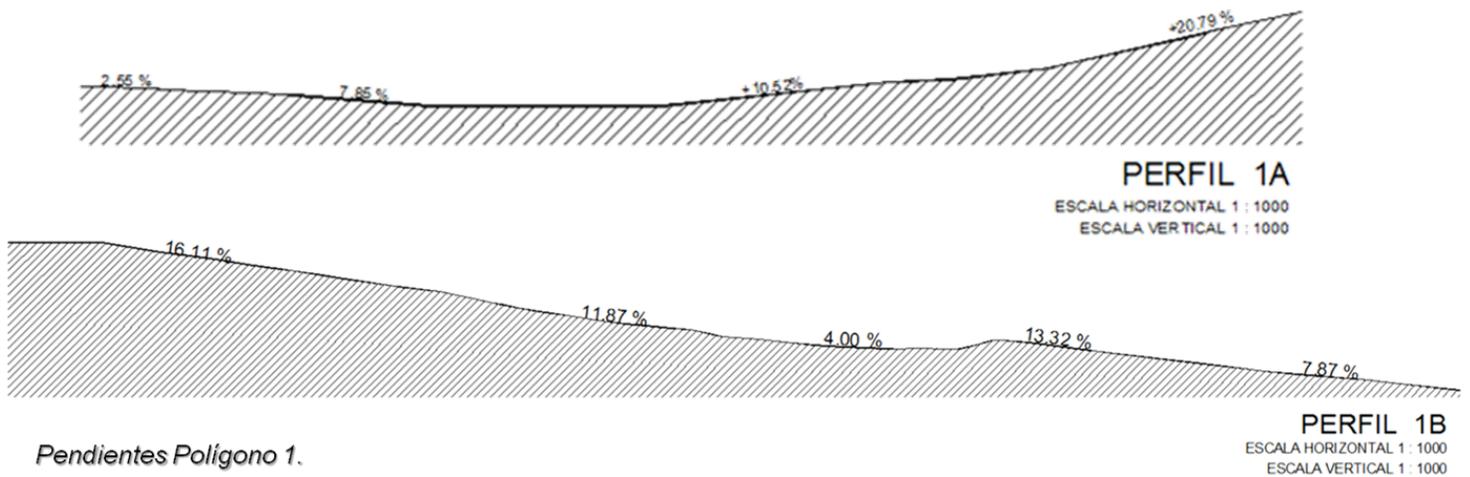


Sentido del perfil →

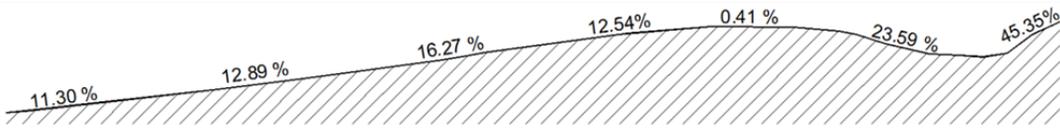
Numero del perfil **1B**

Localización de perfiles de terreno

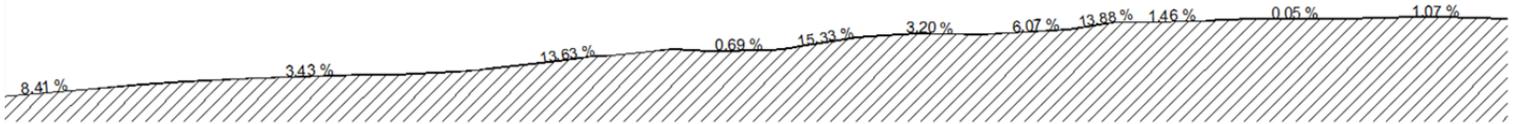
Ilustración:- Ubicación de polígonos con uso de suelo propuesto para equipamiento.



Pendientes Polígono 1.

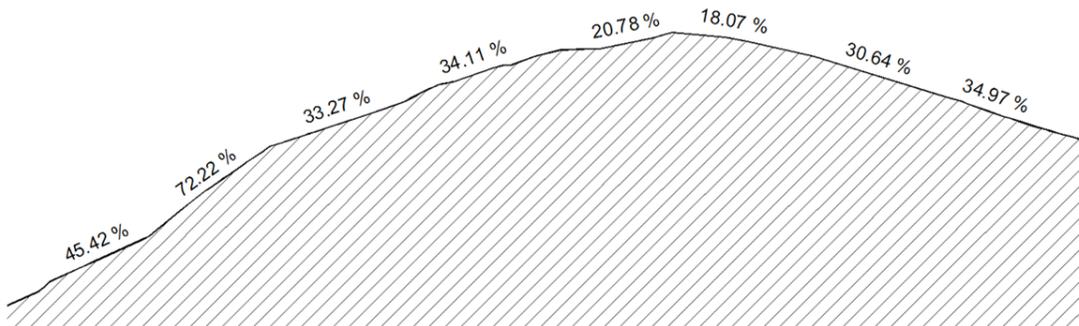


PERFIL 2A
ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
ESCALA VERTICAL 1 : 1000



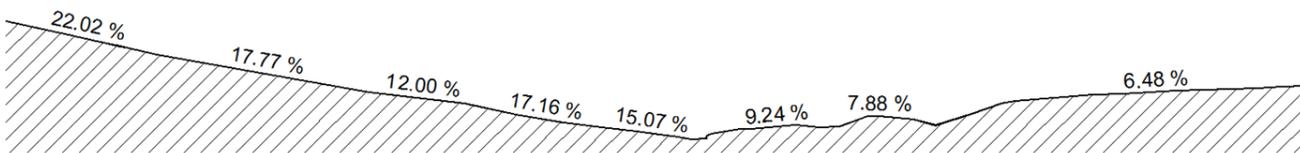
PERFIL 2B
ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
ESCALA VERTICAL 1 : 1000

Pendientes Polígono 2.



PERFIL POLIGONO 3
ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
ESCALA VERTICAL 1 : 1000

Pendiente Polígono 3.



PERFIL POLIGONO 4
ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
ESCALA VERTICAL 1 : 1000

Pendiente Polígono 4.

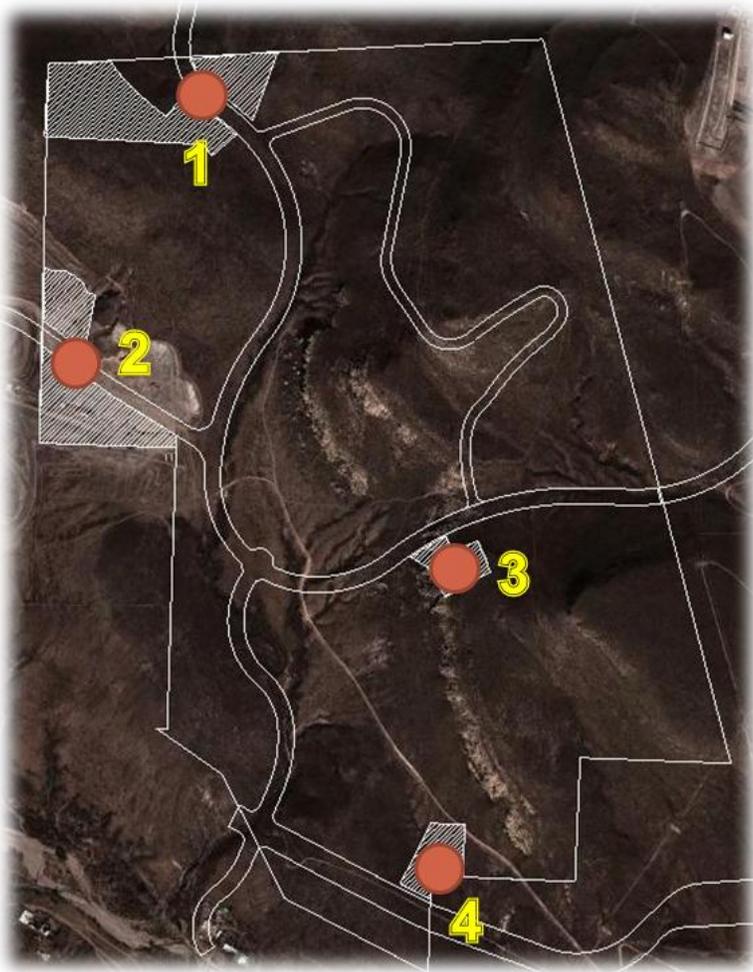


Ilustración:- Ubicación de polígonos sobre imagen satelital



Fotografías Polígono 1.



Fotografías Polígono 2.



Fotografía Polígono 3.



Fotografía Polígono 4.

VI.VII. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

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

Una vez que sean presentados los proyectos de cada zona conforme a su vocación se elaborarán los proyectos ejecutivos correspondientes.

VI.VII.I. Agua potable

Las obras de infraestructura necesarias se determinarán una vez que se presenten los proyectos ejecutivos específicos para los diferentes desarrollos que se realicen en la zona de acuerdo a los gastos que demande el tipo de ocupación.

Es facultad de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento la autorización de los proyectos, determinar las obras necesarias para cubrir la demanda y la supervisión y recepción de las obras para poner en marcha su operación. Existe factibilidad del servicio mediante oficios P.J.P.I.P. 078/2013 y P.J.P.I.P. 079/2013 emitidos por la autoridad correspondiente. (Se anexan dentro del presente)

Datos de Proyecto Agua Potable	
<i>Poblacion de 10,427 hab</i>	
Dotacion Habitacional	440 lts/hab/dia
Comercial y Equipamiento	270,442 m2
Dotacion Comercial y Equipamiento	6.00 l/m2/dia
Gasto medio diario	71.88 lps
Gasto maximo diario	97.04 lps
Gasto maximo horario	145.56 lps
Coeficiente de variacion diaria	1.35
Coeficiente de variacion horaria	1.50

VI.VII.II. Drenaje sanitario

Se plantea una red de 4 colectores principales de diámetros entre 8" y 20", alojados dentro de las vialidades secundarias.

Las obras de infraestructura necesarias al interior de los desarrollos se determinarán una vez que se presenten los proyectos ejecutivos específicos para cada zona de acuerdo a los gastos que demande el tipo de ocupación.

Es facultad de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento la autorización de los proyectos, determinar las obras necesarias para cubrir la demanda, la supervisión y recepción de las obras para poner en marcha su operación.

APORTACION DE AGUAS NEGRAS	
<i>Poblacion de 10,427 hab</i>	
Aportacion de aguas negras	280 lts/hab/dia
Gasto medio	58.47 lps
Gasto minimo	29.24 lps
Gasto maximo	171.71 lps
Gasto maximo extraordinario	257.56 lps

VI.VII.III. Drenaje pluvial

Dentro del estudio de planeación denominado Plan parcial Real Escondido se realizo un Estudio Hidrológico el cual se anexo, al expediente para su revisión y correspondiente aprobación del cual se derivan las siguientes conclusiones:

- Sobre la Av. Principal, cuyo trazo es de norte a sur, construir el canal pluvial en el centro del camellón con plantilla de 1.50 m y 1.10 m de profundidad. El canal será con revestimiento de concreto o mampostería, cruces con tubería pluvial metálica.
- Para el resto de los escurrimientos, permitir que el agua pluvial fluya por la rasante de las vialidades hasta descargar en los cauces naturales.
- Para colocar el canal en el camellón central de la vialidad principal, es necesario que la plantilla se ubique por debajo de los terrenos colindantes al mismo, lo cual implica que en los tramos donde el arroyo se ubica fuera del trazo de la Avenida, sea necesario realizar importantes excavaciones y rellenos.
- Se recomienda realizar ajustes al trazo de la Avenida, haciéndola coincidir lo más posible con el cauce del arroyo.
- Adicionalmente a lo anterior, considerando que el cauce es zona federal, es conveniente que la vialidad ocupe la superficie de la zona federal, razón adicional para que el trazo central de la misma coincida con el eje del arroyo.
- Como opción alterna, podría considerarse la construcción de una franja de área verde a lo largo e la zona federal, donde se proyecte el encauzamiento del arroyo.

Nota: Todas las recomendaciones y conclusiones del estudio hidrológico son condicionantes de proyecto ejecutivo.

Ver apartado 3.4 Análisis Hidráulico y dimensionamiento de estructuras pluviales. Estudio Hidrológico



DIRECCIÓN TÉCNICA
P.J.P.I.F. 079/2013

Chihuahua, Chihuahua a 09 de septiembre de 2013.

COMERCIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.
P R E S E N T E.-

En atención a su solicitud relativa a la certificación de factibilidad para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, y agua residual tratada para un predio conformado por las Parcela N° 71, 72, 73, 74, 83, 84, 85, 86, 87, 95, 96, 97, 107, 108, 115 y 116 Z-3 P 1/1 ubicado en Ejido Labor de Dolores, de este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie total de 1,084,746.095 m².

Al respecto nos permitimos hacer de su conocimiento que ésta Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, a través del Comité Técnico de Factibilidades, en reunión celebrada en la Sala de Juntas de la Presidencia el día 06 de septiembre de 2013, acordó el siguiente dictamen:

1. Este Organismo Operador estará en condiciones de realizar el estudio de dictamen de factibilidad de servicios siempre y cuando haya solventado el **trámite de cambio uso suelo y fusión**. Los requisitos particulares para proceder a la autorización de los proyectos respectivos, se le darán a conocer en su momento, una vez que cumpla con el requisito correspondiente al efecto.
2. Este documento **NO** es un dictamen de factibilidad de servicios, es válido **ÚNICAMENTE** para el **trámite de cambio de uso de suelo y fusión** del predio en cuestión; una vez solventado el trámite mencionado deberá gestionar la factibilidad ante esta Dependencia y cumplir con todos y cada uno de los requisitos especificados.
3. El presente documento **NO** implica autorización alguna respecto a las obras de infraestructura por construir en el predio.

Además, en los trámites subsecuentes deberá considerar los siguientes lineamientos generales:

- a. La dotación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Agua Residual Tratada, referidos en el presente dictamen, están condicionados a que haya sido construida en su totalidad la infraestructura hidráulica y sanitaria de cabecera requerida por este Organismo Operador, de acuerdo a los planes maestros autorizados para esa zona, esto respaldado con el acta de recepción correspondiente.
- b. Se establece que el límite marcado como cota de servicio para la prestación del suministro de agua potable, corresponde a la elevación 1630.00 m.s.n.m.
- c. Aportar una fuente que garantice el abastecimiento de agua potable y de viabilidad técnica a su desarrollo habitacional, con un gasto óptimo de extracción mínimo de 130 l.p.s.
- d. En el caso de aportar pozo(s) profundo(s), deberá presentar y entregar a este organismo operador un expediente completo por cada uno de ellos, que incluya la siguiente información: ubicación del pozo en coordenadas U.T.M., cortes litológicos, registros eléctricos, resultados del aforo y todos aquellos elementos requeridos por este Organismo Operador. Estas obras de infraestructura deberán equiparse, automatizarse e incorporarse a la red de la Ciudad de acuerdo a los requerimientos de ésta Junta.
- e. La aportación de la fuente y/o de cualquier tipo de infraestructura de cabecera hidráulica y/o sanitaria, de ninguna manera y bajo ningún motivo o argumento legal, técnico y/o económico, quedará exento de cubrir los derechos correspondientes de acuerdo a la ley de ingresos vigente al momento de su autorización, tal y como lo prevee la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, en su Artículo 33 Capítulo II y Artículo 40 Capítulo III.
- f. Presentar el Plan Maestro de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para su revisión y/o aprobación, debidamente acompañados de su memoria de cálculo respectiva y con elevaciones referenciadas en M.S.N.M.M; todos en medio impreso y digital.
- g. La planeación deberá estar basada en el Plan Director Urbano vigente a la fecha, y tomará en cuenta todos aquellos predios susceptibles de desarrollar y que tengan, según ese plan, vocación habitacional, industrial, comercial, de equipamiento, servicios, etc.



DIRECCIÓN TÉCNICA
P.J.P.I.F. 079/2013

- h. Se construirá la infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada que para su desarrollo este Organismo Operador le señale.
- i. Deberá de participar en la obra de cabecera de acuerdo al plan maestro de agua potable, alcantarillado sanitario y saneamiento, que este Organismo Operador apruebe para la zona en cuestión.
- j. Presentar los proyectos ejecutivos de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para su revisión y/o aprobación de la(s) etapa(s) correspondiente(s), debidamente acompañados de su memoria de cálculo respectiva y con elevaciones referenciadas en M.S.N.M.M; todos en medio impreso y digital, cuya propuesta deberá incluir materiales de calidad certificada así como las normas y especificaciones expresas para tal fin.
- k. Presentar el proyecto ejecutivo del sistema de riego de las áreas verdes (parques, jardines públicos, camellones), el cual deberá incluir el aljibe o cisterna de almacenamiento, alimentación al mismo, equipo de presurización y la respectiva red de riego.
- l. En relación al punto anterior, el riego de áreas verdes será únicamente con la aplicación de agua tratada, quedando el uso de agua potable únicamente autorizado para el servicio doméstico.
- m. Presentar su programa de construcción de vivienda o urbanización del predio en cuestión.
- n. Presentar su programa de construcción de infraestructura de cabecera hidráulica y sanitaria.
- o. La obra de cabecera de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada, indicada y autorizada por este Organismo Operador, deberá construirse de manera simultánea a la programación de construcción de vivienda, de tal forma de que se garantice en todo momento la dotación de los servicios.
- p. La autorización de la(s) etapa(s) solicitada(s), estará(n) sujeta(s) a la disponibilidad que tenga este Organismo Operador en ese momento para suministrar agua potable, de tal manera que se garantice la prestación del servicio a los futuros usuarios.
- q. El fraccionador deberá depositar en la caja de "La Junta", el importe por concepto de los aparatos medidores domiciliarios, así como de aparato (s) macromedidor (es), que en base a los requerimientos y especificaciones de este Organismo Operador, se establezcan en el contrato correspondiente.
- r. El fraccionador deberá celebrar el contrato de cada lote comercial y/o habitacional ante la Dirección Comercial de esta Dependencia, mismo que el usuario cambiará a su nombre una vez adquirida la vivienda y/o lote habitacional y/o comercial.
- s. El fraccionador deberá depositar en la caja de "La Junta", el importe por concepto de (los) macromedidor (es) para agua residual tratada para riego de las áreas verdes, en base a los requerimientos y especificaciones que este Organismo Operador establezca en el contrato correspondiente.
- t. Cubrir los derechos correspondientes, de acuerdo a las tarifas de los derechos por servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y saneamiento para el ejercicio en vigor.
- u. Protocolizar a nombre de la Junta la propiedad de los terrenos donde se ubiquen obras de infraestructura de cabecera, llámese pozo de abastecimiento de agua potable, estación de bombeo, tanque, paso de servidumbre de líneas de conducción, distribución, y colectores, etc. Estos terrenos deben excluirse de aquellos destinados como reserva para equipamiento urbano del desarrollo inmobiliario.
- v. Dictamen de la Comisión Nacional del Agua respecto al arroyo que cruza el predio.
- w. La omisión de cualquiera de los requisitos señalados en la presente factibilidad, será motivo de la cancelación o interrupción del trámite de autorización del proyecto hidrosanitario.

De tener alguna inconformidad en aceptar las condiciones indicadas en este documento, sírvase comunicarlo por escrito a la Dirección Técnica de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua en un plazo no mayor de **15 días**; de no hacer manifestación alguna en el plazo antes mencionado, se darán por aceptados todos y cada uno de los términos de este documento.

Esta certificación tiene una vigencia hasta el **09 de marzo de 2014** y **el carácter de intransferible**. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el período de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura requeridas.



**DIRECCIÓN TÉCNICA
P.J.P.I.F. 079/2013**

El solicitante deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Código Administrativo de Gobierno del Estado, la Ley del Agua del Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables.

Esta constancia de factibilidad no es una autorización ni la expresión de consentimiento alguno para la relotificación o para iniciar la obra proyectada, lo cual sólo se podrá obtener una vez que se realice el pago de derechos, se revisen y autoricen los planos de redes generales de agua potable, agua residual tratada y alcantarillado sanitario, e instalaciones hidráulicas domiciliarias según proceda.

Según lo establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua vigente, el desalojo de los escurrimientos pluviales desde los patios del inmueble hacia la calle, será a través del pasillo lateral de servicio delimitado por el paramento exterior de la construcción y su colindancia con el inmueble vecino.

Actualiza P.J.P.I.P. 68/2010



LIC. MAURILIO OCHOA MILLÁN
PRESIDENTE DE LA JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA


ING. JORGE HUMBERTO MACÍAS ARMENDÁRIZ
DIRECTOR TÉCNICO


ING. MANUEL ALTÉS CÁRDENAS
JEFE DEPTO. PLANEACIÓN E INGENIERÍA

C.c.p. Arq. Reyes Baeza Cano.- *Director de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio*
Lic. Saúl Martínez Rempening.- *Tesorero*
Lic. Federico Torfer Valdés.- *Director Administrativo*
Lic. Luis Fausto Ornelas Loya.- *Director Comercial*
Lic. Marcelino Robles Muñoz.- *Departamento Jurídico*
Jefes de Departamento, Jefes de Oficina.- *Dirección Técnica JMÁS.*
Archivo.

NOTA: La información indicada abajo será utilizada única y exclusivamente para control interno de este Organismo Operador y no modificará las condiciones generales establecidas en este documento.

Pretende construir: Trámite cambio licencia uso de suelo.

Gasto estimado: 127.22 l.p.s.

Superficie: 1,084,746.095 m²



DIRECCIÓN TÉCNICA
P.J.P.I.F. 078/2013

Chihuahua, Chihuahua a 09 de septiembre de 2013.

**CONSTRUCCIONES ROMERO, S.A. DE C.V. Y DESARROLLOS LA CAÑADA S.A. DE C.V.
PRESENTE.-**

En atención a su solicitud relativa a la certificación de factibilidad para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada, para un predio conformado por las Parcela N° 106, 113, 114, 118, 119 y 120 Z-3 P 1/1 ubicado en Ejido Labor de Dolores, de este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie total de 406,779.63 m².

Al respecto nos permitimos hacer de su conocimiento que ésta Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, a través del Comité Técnico de Factibilidades, en reunión celebrada en la Sala de Juntas de la Presidencia el día 06 de septiembre de 2013, acordó el siguiente dictamen:

1. Este Organismo Operador estará en condiciones de realizar el estudio de dictamen de factibilidad de servicios siempre y cuando haya solventado el **trámite de cambio uso suelo y fusión**. Los requisitos particulares para proceder a la autorización de los proyectos respectivos, se le darán a conocer en su momento, una vez que cumpla con el requisito correspondiente al efecto.
2. Este documento **NO** es un dictamen de factibilidad de servicios, es válido **ÚNICAMENTE** para el **trámite de cambio de uso de suelo y fusión** del predio en cuestión; una vez solventado el trámite mencionado deberá gestionar la factibilidad ante esta Dependencia y cumplir con todos y cada uno de los requisitos especificados.
3. El presente documento **NO** implica autorización alguna respecto a las obras de infraestructura por construir en el predio.

Además, en los trámites subsecuentes deberá considerar los siguientes lineamientos generales:

- a. La dotación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Agua Residual Tratada, referidos en el presente dictamen, están condicionados a que haya sido construida en su totalidad la infraestructura hidráulica y sanitaria de cabecera requerida por este Organismo Operador, de acuerdo a los planes maestros autorizados para esa zona, esto respaldado con el acta de recepción correspondiente.
- b. Se establece que el límite marcado como cota de servicio para la prestación del suministro de agua potable, corresponde a la elevación 1550.00 m.s.n.m.m.
- c. Aportar una fuente que garantice el abastecimiento de agua potable y de viabilidad técnica a su desarrollo habitacional, con un gasto óptimo de extracción mínimo de 50 l.p.s.
- d. En el caso de aportar pozo(s) profundo(s), deberá presentar y entregar a este organismo operador un expediente completo por cada uno de ellos, que incluya la siguiente información: ubicación del pozo en coordenadas U.T.M., cortes litológicos, registros eléctricos, resultados del aforo y todos aquellos elementos requeridos por este Organismo Operador. Estas obras de infraestructura deberán equiparse, automatizarse e incorporarse a la red de la Ciudad de acuerdo a los requerimientos de ésta Junta.
- e. La aportación de la fuente y/o de cualquier tipo de infraestructura de cabecera hidráulica y/o sanitaria, de ninguna manera y bajo ningún motivo o argumento legal, técnico y/o económico, quedará exento de cubrir los derechos correspondientes de acuerdo a la ley de ingresos vigente al momento de su autorización, tal y como lo prevee la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, en su Artículo 33 Capítulo II y Artículo 40 Capítulo III.
- f. Presentar el Plan Maestro de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para su revisión y/o aprobación, debidamente acompañados de su memoria de cálculo respectiva y con elevaciones referenciadas en M.S.N.M.M; todos en medio impreso y digital.



DIRECCIÓN TÉCNICA
P.J.P.I.F. 078/2013

- g. La planeación deberá estar basada en el Plan Director Urbano vigente a la fecha, y tomará en cuenta todos aquellos predios susceptibles de desarrollar y que tengan, según ese plan, vocación habitacional, industrial, comercial, de equipamiento, servicios, etc.
- h. Se construirá la infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada que para su desarrollo este Organismo Operador le señale.
- i. Deberá de participar en la obra de cabecera de acuerdo al plan maestro de agua potable, alcantarillado sanitario y saneamiento, que este Organismo Operador apruebe para la zona en cuestión.
- j. Presentar los proyectos ejecutivos de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para su revisión y/o aprobación de la(s) etapa(s) correspondiente(s), debidamente acompañados de su memoria de cálculo respectiva y con elevaciones referenciadas en M.S.N.M.M; todos en medio impreso y digital, cuya propuesta deberá incluir materiales de calidad certificada así como las normas y especificaciones expresas para tal fin.
- k. Presentar el proyecto ejecutivo del sistema de riego de las áreas verdes (parques, jardines públicos, camellones), el cual deberá incluir el aljibe o cisterna de almacenamiento, alimentación al mismo, equipo de presurización y la respectiva red de riego.
- l. En relación al punto anterior, el riego de áreas verdes será únicamente con la aplicación de agua tratada, quedando el uso de agua potable únicamente autorizado para el servicio doméstico.
- m. Presentar su programa de construcción de vivienda o urbanización del predio en cuestión.
- n. Presentar su programa de construcción de infraestructura de cabecera hidráulica y sanitaria.
- o. La obra de cabecera de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada, indicada y autorizada por este Organismo Operador, deberá construirse de manera simultánea a la programación de construcción de vivienda, de tal forma de que se garantice en todo momento la dotación de los servicios.
- p. La autorización de la(s) etapa(s) solicitada(s), estará(n) sujeta(s) a la disponibilidad que tenga este Organismo Operador en ese momento para suministrar agua potable, de tal manera que se garantice la prestación del servicio a los futuros usuarios.
- q. El fraccionador deberá depositar en la caja de "La Junta", el importe por concepto de los aparatos medidores domiciliarios, así como de aparato (s) macromedidor (es), que en base a los requerimientos y especificaciones de este Organismo Operador, se establezcan en el contrato correspondiente.
- r. El fraccionador deberá celebrar el contrato de cada lote comercial y/o habitacional ante la Dirección Comercial de esta Dependencia, mismo que el usuario cambiará a su nombre una vez adquirida la vivienda y/o lote habitacional y/o comercial.
- s. El fraccionador deberá depositar en la caja de "La Junta", el importe por concepto de (los) macromedidor (es) para agua residual tratada para riego de las áreas verdes, en base a los requerimientos y especificaciones que este Organismo Operador establezca en el contrato correspondiente.
- t. Cubrir los derechos correspondientes, de acuerdo a las tarifas de los derechos por servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y saneamiento para el ejercicio en vigor.
- u. Protocolizar a nombre de la Junta la propiedad de los terrenos donde se ubiquen obras de infraestructura de cabecera, llámese pozo de abastecimiento de agua potable, estación de bombeo, tanque, paso de servidumbre de líneas de conducción, distribución, y colectores, etc. Estos terrenos deben excluirse de aquellos destinados como reserva para equipamiento urbano del desarrollo inmobiliario.
- v. Dictamen de la Comisión Nacional del Agua respecto al arroyo que cruza el predio.
- w. La omisión de cualquiera de los requisitos señalados en la presente factibilidad, será motivo de la cancelación o interrupción del trámite de autorización del proyecto hidrosanitario.

De tener alguna inconformidad en aceptar las condiciones indicadas en este documento, sírvase comunicarlo por escrito a la Dirección Técnica de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua en un plazo no mayor de **15 días**; de no hacer manifestación alguna en el plazo antes mencionado, se darán por aceptados todos y cada uno de los términos de este documento.



DIRECCIÓN TÉCNICA
P.J.P.I.F. 078/2013

Esta certificación tiene una vigencia hasta el **09 de marzo de 2014** y **el carácter de intransferible**. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el período de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura requeridas.

El solicitante deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Código Administrativo de Gobierno del Estado, la Ley del Agua del Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables.

Esta constancia de factibilidad no es una autorización ni la expresión de consentimiento alguno para la reotificación o para iniciar la obra proyectada, lo cual sólo se podrá obtener una vez que se realice el pago de derechos, se revisen y autoricen los planos de redes generales de agua potable, agua residual tratada y alcantarillado sanitario, e instalaciones hidráulicas domiciliarias según proceda.

Según lo establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua vigente, el desalojo de los escurrimientos pluviales desde los patios del inmueble hacia la calle, será a través del pasillo lateral de servicio delimitado por el paramento exterior de la construcción y su colindancia con el inmueble vecino.

Actualiza P.J.P.I.P. 69/2010

ATENTAMENTE

LIC. MAURILIO OCHOA MILLÁN
PRESIDENTE DE LA JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA

ING. JORGE HUMBERTO MACÍAS ARMENDÁRIZ
DIRECTOR TÉCNICO

ING. MANUEL ALTÉS CÁRDENAS
JEFE DEPTO. PLANEACIÓN E INGENIERÍA

C.c.p. Arq. Reyes Baeza Cano.- *Director de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio*
Lic. Saúl Martínez Rempening.- *Tesorero*
Lic. Federico Torfer Valdés.- *Director Administrativo*
Lic. Luis Fausto Ornelas Loya.- *Director Comercial*
Lic. Marcelino Robles Muñoz.- *Departamento Jurídico*
Jefes de Departamento, Jefes de Oficina.- *Dirección Técnica JMÁS.*
Archivo.

NOTA: La información indicada abajo será utilizada única y exclusivamente para control interno de este Organismo Operador y no modificará las condiciones generales establecidas en este documento.

Pretende construir: Trámite cambio licencia uso de suelo.

Gasto estimado: 47.708 l.p.s.

Superficie: 406,779.63 m²

VI.VII.IV. Energía eléctrica

La aprobación de los proyectos y la dotación de energía eléctrica corresponden a la Comisión Federal de Electricidad. Mediante oficio No ZCH-PLA-199/10 esta empresa expresa que existe la factibilidad de prestar el servicio y señala que con base en lo que se establece en la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en Materia de Aportaciones, las obras necesarias para suministrarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante y solo podrán determinarse una vez que se reciba la información de sus necesidades específicas.

Características de la infraestructura eléctrica para Real Escondido

- El voltaje de operación en el área es de 23 kv, por lo que todos los equipos a utilizar deberán tener especificaciones para este voltaje.
- El punto de conexión será con el circuito troncal más cercano a reserva de que la CFE indique otra opción por cuestiones de saturación de carga en el circuito propuesto.
- El sistema tendrá que ser tipo subterráneo, 3 fases, 4 hilos, para un sistema de distribución de 600 amp. Para la línea troncal y un sistema de distribución de 200 amp. Para el interior del fraccionamiento.
- Para áreas residenciales los circuitos de baja tensión serán monofásicos 2 fases 3 hilos, 240 /120 volts.
- Para áreas comerciales los circuitos de baja tensión serán trifásicos 3 fases 4 hilos, 220/127 volts.
- Los transformadores para áreas residenciales deberán ser del tipo pedestal, norma k, y la capacidad será de acuerdo a la carga por lote que CFE de en las bases de proyecto.
- Los transformadores para áreas comerciales y alumbrado serán del tipo pedestal, norma j y la capacidad será de acuerdo a el área de cada lote.
- Para poder contar con un análisis detallado de la instalación se deberán hacer los trámites necesarios ante CFE para obtener las bases de diseño para dicha área de estudio.

VI.VII.V. Gas

La infraestructura de gas natural será solicitada a la compañía correspondiente, misma que se encargara de realizar los dictámenes de factibilidad de servicio, establecer plazos y condiciones para la dotación.

VI.VII.VI. Comunicaciones

Los servicios de telefonía, internet y televisión se encuentran a cargo de empresas privadas, por lo cual la dotación de estos se realizara mediante contratos privados con las mismas, según los requerimientos de cada desarrollo.

VI.VIII. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La propuesta principal es crear una trama que permita la conexión del predio con vías principales en sentidos norte-sur y este-oeste.

VI.VIII.I. Corredores urbanos

Dentro de la propuesta vial, se plantea la generación de 2 corredores urbanos. El primero sobre la prolongación de la Ave. Politécnico Nacional en el tramo que corresponde de el Periférico de la Juventud hasta entroncar con la Ave. Poniente 5 y el segundo se albergara a lo largo de la Calle Hacienda los Morales en el tramo comprendido entre la Ave. Tomas Valles Vivar y la Ave. Poniente 5.

VI.VIII.II. Convivencia vial – uso urbano

Dentro de la experiencia profesional se puede destacar que no hemos sido capaces de lograr una convivencia entre el peatón y el vehículo, dándole, durante los últimos años, más peso al automotor, y dejando a un lado la creación de espacios caminables, en donde los habitantes puedan pasear y se logre una convivencia.

VI.VIII.III. Desarrollo y conectividad

El desarrollo de una zona, ciudad o región depende en gran medida a su conexión con otras, la propuesta planteada fortalece las oportunidades de desarrollo, debido a que se logra una conexión inmediata con zonas de enorme actividad económica dentro de la mancha urbana y un fácil acceso a vialidades que la conecten con otras regiones del estado.

VI.VIII.IV. Vialidad de enlace habitacional

Las vialidades de enlace a los desarrollos habitacionales serán planteadas dentro de los proyectos ejecutivos de urbanización en las zonas que para ese uso se destinan y serán entera responsabilidad del promotor en cuanto a su proyección, aprobación y ejecución.

VI.VIII.V. Vialidad local continúa

Proporcionan el acceso directo a la vivienda, a los espacios públicos vecinales y andadores. Deberá contar con un nivel de servicio C o D y cuando menos 2 carriles de circulación vehicular con una velocidad máxima de circulación de 20 a 30 km/h. El ancho mínimo de la banqueta es de 2.0 m y deberá contar con un árbol a cada 25 m. La distancia máxima promedio entre vías locales no podrá exceder de 150 m.

VI.VIII.VI. Vialidad local cerrada

Se refiere a vías de acceso a la vivienda con muy bajo flujo vehicular, de arroyo mínimo de 8 m y velocidad máxima de circulación de 10 a 20 km/h. El nivel de servicio es de C o D. Estas vías funcionan como andadores en donde la circulación peatonal es prioritaria sobre la vehicular, pudiendo o no tener banqueta, sin embargo, deberá contar con elementos de diseño para garantizar la circulación de vehículos a baja velocidad y su longitud no será mayor a 80 m.

VI.VIII.VII. Movilidad alternativa

Los Planes de Movilidad Alternativa, también llamados de reducción de viajes, tienen como objetivo dar alternativas válidas y reales a la movilidad obligada de nuestras ciudades, de manera que se reduzcan sus efectos no deseados: congestión, consumo excesivo de energía, contaminación atmosférica y acústica, ocupación del espacio urbano, etc.

La movilidad obligada o recurrente es aquella que se ha de realizar todos los días, es decir, los viajes por motivo trabajo o estudios. Este tipo de viajes suponen algo más de la mitad del total de los viajes realizados en una ciudad como la nuestra.

Existe una amplia gama de medidas que pueden ser aplicadas y que habrá que ajustar en cada caso. Estas medidas se denominan de Gestión de la Demanda de Transporte y tratan de conseguir cambios en los hábitos personales de movilidad y/o de las políticas de empresa respecto al transporte con los objetivos ya citados para los Planes. Algunas de ellas son:

- Incentivos económicos o sociales para una mayor utilización del transporte público o de empresa -abonos de transporte, pluses para los que utilizan el transporte colectivo.
- Mejoras en el transporte público colectivo: horarios, frecuencias, facilidad o eliminación de transbordos ,estas medidas exceden las competencias del centro de trabajo considerado, por lo que se realizarán gestiones con las autoridades competentes.
- Información y ayuda para compartir coches privados.
- Fomento de modos verdes -peatones, bicicletas.

Cada propuesta será evaluada técnica y económicamente. Las alternativas que se propongan han de ser factibles y realmente útiles.

Modificar los hábitos de movilidad de los ciudadanos no es tarea fácil. No será suficiente la información y concienciación, aunque sí necesario. Hay que incentivar y estimular los cambios.

VI.VIII.VIII. Transporte público

Solo el 16.5% de los viajes que se realizan en la ciudad se hacen en transporte público, no existen suficientes alternativas de transporte ni la infraestructura necesaria para abastecer a todos los sectores de la población y a todas las zonas del área urbana. Gran porcentaje de la flota del transporte en la Ciudad pertenece a modelos antiguos que generan índices más altos de contaminación.

Más que la ampliación de rutas, es necesario una reestructuración del sistema de transporte público para lograr un transporte efectivo, limpio y que sea utilizable por el grueso de la población.

VI.IX. ESTRUCTURA VIAL

La estructura vial resuelve de una manera eficiente la conexión del predio hacia el interior y hacia el resto de la mancha urbana.

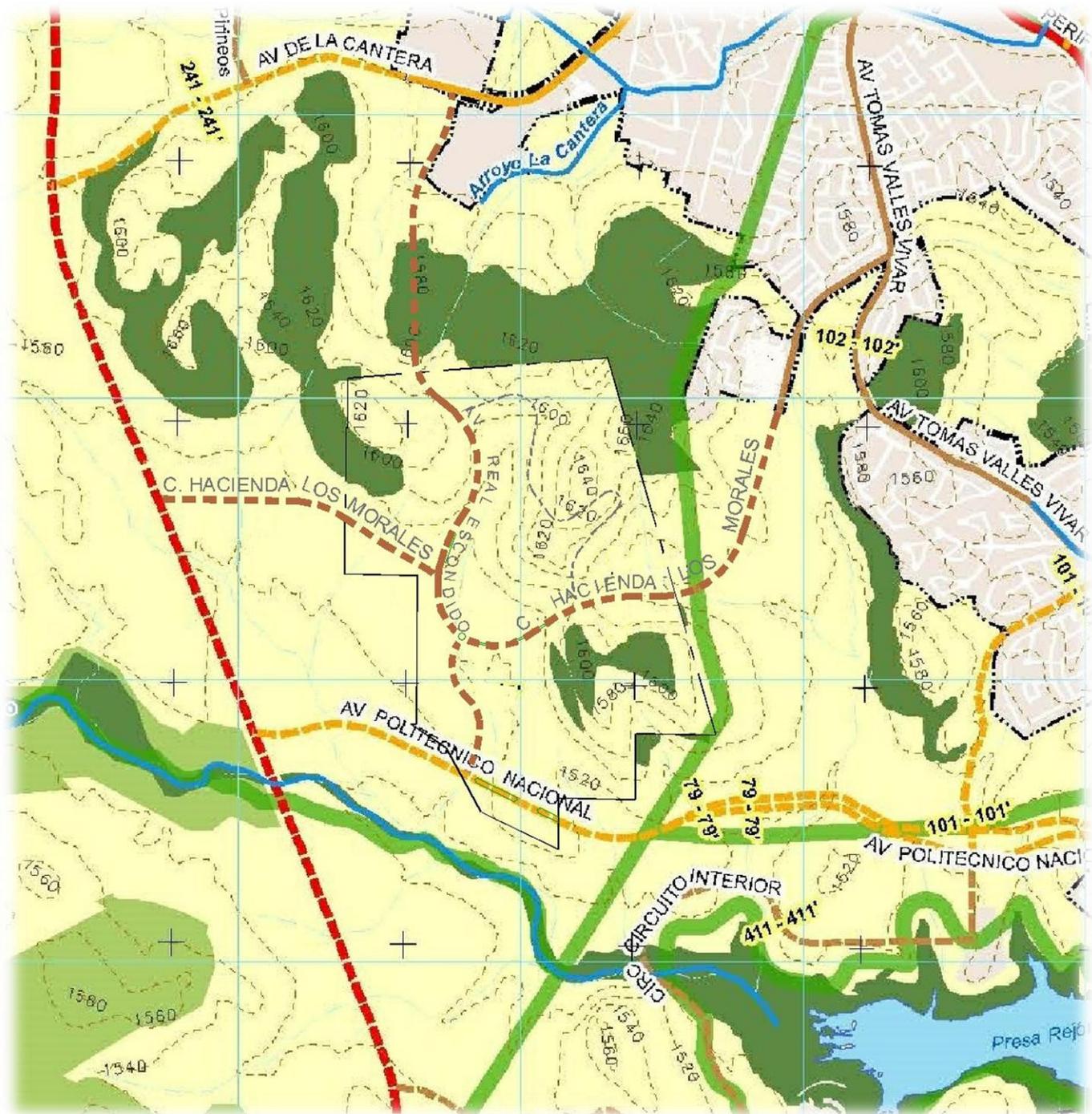


Ilustración.- Estructura vial propuesta. Ver plano E-02

VI.IX.I. Vialidad primaria de primer orden

Periférico de la Juventud

Vialidad de primer orden de sección variable de 70.00 a 74.00 m en su tramo comprendido entre la Ave. De la Cantera y la Ave. Politécnico Nacional.

Esta vialidad permitirá la conexión con el resto de la mancha urbana.

Avenida Poniente 5

Esta vía de primer orden, propuesta en el PDU 2040, contara con una sección de 65.00 m, con dos cuerpos centrales de circulación de 10.50 m cada uno, dos carriles laterales de 7.00 m, un camellón central de 10.00 m, y dos camellones laterales de 5.00 m c/u.

Por su ubicación periférica y su desarrollo a lo largo de la mancha urbana, se convertirá en un enlace entre vías de carácter regional, como son la carretera Chihuahua - Juárez y la Carretera Chihuahua – Cuauhtémoc.

VI.IX.II. Vialidad primaria

Prolongación de la Avenida Politécnico Nacional

Vialidad de carácter primario con una sección variable de 35.00 a 40.00 m, contando con dos carriles de circulación de 10.50 m, un camellón central de sección variable y banquetas peatonales de 5.00 m en ambos sentidos.

Esta vialidad permitirá la conexión del predio con las dos vías de primer orden y a su vez con la mancha urbana.

Avenida de la Cantera

Vialidad propuesta que contara con una sección variable de 45.00 a 50.00 m, con dos carriles de circulación de 10.50 m, un camellón central variable, ciclo ruta en su cuerpo derecho de 2.50 m

Cumple la función de recibir el tránsito que generan las vialidades secundarias.

VI.IX.III. Vialidad secundaria

Ave. Tomas Valles Vivar

Cuenta con una sección variable 30.00 a 34.00, con un camellón central de sección entre 5.00 a 6.00m, dos carriles de circulación de 10.50m, y banquetas de 2.00m en ambos lados.

Su función principal es coleccionar el tráfico que se genera al interior de los desarrollos habitacionales denominados La Cantera en sus diferentes etapas, esta vialidad distribuye el tránsito a las vías principales como, la Ave. De la Cantera, Periférico de la Juventud y se plantea su conexión a la Ave. Politécnico Nacional.

Calle Hacienda Los Morales

Se propone una sección de 30.00 m con dos carriles de circulación 10.50 m y banquetas de 2.00m en ambos sentidos.

Esta vialidad se plantea que cruce el área de aplicación en sentido oriente poniente, conectando la zona con la Ave. Poniente 5 por el lado poniente y enlazándose a la Ave. Tomas Valles Vivar en el lado oriente.

Avenida Real Escondido

Su trayectoria será Norte-Sur, cruzando todo el predio, intersectándose con la Calle Hacienda Los Morales, para luego conectarse con la Ave. Politécnico Nacional.

Su sección vial se plantea de 30.00 a 35.00 m., con dos carriles de circulación de 10.50 m cada uno, banquetas de 2.00 m en ambos lados y un camellón central variable que alojara a un canal para captar los escurrimientos pluviales que descienden hacia la Presa El Rejón. *Ver Plano E-03 Secciones Viales*

Recomendaciones del Estudio de Impacto Vial

- El sistema vial dentro de la zona deberá estar jerarquizado y deberá de contar con dos o más carriles por sentido para vías principales, flujos divididos por camellón central (vía dividida), permitir únicamente el estacionamiento en algunos tramos de la vialidad, no así en la zona de influencia a las intersecciones, contar con carriles diseñados para las vueltas izquierdas (en intersecciones), la velocidad flujo libre en HMD será entre 40 y 50 km/h y contar con la infraestructura para el transporte público.
- Se recomienda que para el trazo de las vialidades se contemple desde su inicio la sección completa requerida, sin embargo el número de carriles a construirse será de acuerdo a las recomendaciones emitidas en el presente estudio, esto no necesariamente indica que deban construirse desde el principio todos los carriles requeridos para cada vialidad. Sin embargo es recomendable que la construcción de las vialidades se empiece por las laterales a fin de delimitar desde un inicio el derecho de vía de dicha vialidad, evitando las invasiones, al mismo.
- Se recomienda cambiar el ciclo del semáforo de las intersecciones de Periférico de La Juventud y Av. Haciendas del Valle y en la intersección de Periférico de La Juventud y A. La Cantera en el largo y corto plazo respectivamente con el fin de nivelar los tiempos de demoras de las intersecciones en conjunto, para esto, se propone los nuevos ciclos en el apartado de análisis de mejoras.
- Se recomienda la semaforización de la intersección de la Av. La Cantera y la Av. Tomas Valles Vivar en el plazo inmediato, con el fin de mitigar los conflictos ocasionados por las vueltas izquierdas y evitar el congestionamiento de la misma, esto para que se tome en consideración ante la dependencia correspondiente. Para lo anterior se propone un ciclo de semáforo en el análisis de mejoras.

- Se recomienda que se prohíba el estacionamiento en las proximidades a las intersecciones que se nombraron en dicho estudio, esto con el fin de evitar los conflictos viales que esto genera.
- El diseño de los pavimentos se hará en conformidad con los TDPA producto del presente estudio, mismo que podrá ser actualizado con estudios posteriores conforme se desarrollen las etapas.
- ▲
- Un punto importante que debe tenerse en cuenta en la red vial del desarrollo es la construcción de los paraderos del servicio de transporte público, y se recomienda contemplarlos cada 500 m, así mismo la adecuación de la ruta de transporte que sirva a la nueva zona.
- Se recomienda la realización y ejecución de un proyecto de señalamiento para las vialidades de la zona de estudio así como la actualización del señalamiento existente de las vialidades que sirven a la zona con el fin de armonizar el sistema vial.
- En base a las recomendaciones antes mencionadas, se considera adecuada la autorización en materia de impacto vial del desarrollo del Plan Parcial Real Escondido, siempre y cuando se apliquen las consideraciones emitidas en este estudio y se actualice el mismo conforme se vayan desarrollando las distintas etapas para realizar las previsiones requeridas al sistema vial a fin de garantizar una operación adecuada y en condiciones de seguridad.

VI.X. IMAGEN URBANA

Con la finalidad de mejorar la imagen urbana y el patrimonio ambiental de la zona, se deberán tener los criterios de imagen urbana visual y ecológica, aplicando y cumpliendo las normas de desarrollo urbano. Las normas de control de imagen urbana están contenidas en el reglamento correspondiente. En todo caso, en este estudio se destaca que los modelos propuestos hacen una contribución significativa a mejorar las condiciones de habitabilidad y de la imagen urbana.

- En primer término se debe destacar que la propuesta de tipologías de viviendas se basa en viviendas de tipo terminado, es decir viviendas que no serán objeto de procesos posteriores de construcción. Lo que significa que se trata de productos terminados formando manzanas o edificios que conformaran espacio público más legible y ordenado.
- Otra contribución importante a la imagen urbana, es la orientación de las edificaciones y el tratamiento sobre calles colectoras y secundarias, permitiendo frentes de viviendas alineadas mezclados con plantas bajas comerciales y de servicios, y donde se eliminan cocheras al frente de las viviendas para recolocarlas en los lados de los lotes o en un sitio común, despejando la acera para beneficio del peatón y para dar lugar a líneas de árboles de sombra.
- En este sentido también se recomienda normar la prohibición de encerrar la totalidad del fraccionamiento con bardas, recomendando romper el cerramiento ciego continuo con lados donde se permitan usos mixtos, franjas verdes, rejas, comercio en esquina, etc.

- En contribución a la imagen urbana la eliminación de instalaciones, cableados y acometidas eléctricas. También es un elemento favorable a la habitabilidad y la imagen, conservar y potenciar el valor paisajístico e hidráulico de arroyos y elementos naturales preexistentes, para convertirlos en espacios públicos recreativos.
- En relación con los criterios a considerar sobre el mobiliario urbano, los anuncios, publicidad y señalización, quedaran sujetos al reglamento de Imagen Urbana y paisaje de Chihuahua.

Elementos de Contención

Los elementos de contención son aquellos que se utilizan para delimitar, separar y/o contener un espacio específico, pueden ser por medio de barreras de árboles o vegetación hasta bardas o rejas. Estos elementos deberán dar a los arroyos o al área verde un tratamiento especial. En ningún caso se podrán autorizar elementos que den la espalda a las áreas verdes, áreas naturales o de recreación y deporte, en dado caso se utilizarán elementos que integren las nuevas viviendas con el medio natural. Un fraccionamiento que colinde con vía pública, no se deberá cerrar en su totalidad con bardas, deberá recurrir a otras alternativas como diferentes usos de suelo en los límites, inclusive vivienda que tengan frente hacia ésta o bien alternando con estos usos y/o áreas ajardinadas.

Se deberá sujetar a lo aplicable del apartado 10.2.2 ZEDEC Cuenca del Rejón y 10.2.3 Áreas de Borde establecido en el PDU 2040 de Chihuahua.

VI.X.II. Zonas homogéneas

Las zonas homogéneas se consideran aquellas que físicamente presentan una similitud conceptual en forma y espacio físico.

Podemos distinguir tres grandes zonas en la propuesta: habitacional, corredores urbanos; que albergan usos de suelo mixtos y de comercio y servicios, y el área natural; que alberga una zona protegida y otra especial de desarrollo controlado.

VI.X.III. Nodos

Los nodos son puntos de concurrencia debido a sus actividades básicamente de carácter social.

Físicamente podemos determinar que los nodos están dados por los siguientes elementos urbanos: Corredores Urbanos, Zonas Comerciales e Intersección de Vialidades que se encuentran dispuestos para albergar el rubro de equipamiento de carácter público.

VI.X.IV. Bordes

En el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua visión 2040, a la zona aledaña a la presa el Rejón, la cual colinda con el predio, se le da un carácter de área de borde natural.

VI.X.V. Hitos

Uno de los elementos importantes de la identidad chihuahuense es la presa el Rejón, uno de los 3 cuerpos de agua importantes dentro de la ciudad.

VI.XI. PROGRAMAS ESPECIFICOS

VI.XI.I. Programa de dotación de equipamiento

El polígono en estudio se encuentra dentro de la cobertura de las principales necesidades de equipamiento que requiere la zona, como son los de seguridad y asistencia social; educación media-superior y superior; cultura; comercio y abasto.

Se hace latente la atención a la educación elemental, donde es necesaria la instalación de dos jardines de niños y dos escuelas primarias de nivel básico.

Dichas necesidades serán cubiertas dentro de la donación del 6.5 % para equipamiento de las superficies a desarrollar, en el momento que se desarrollen los proyectos ejecutivos específicos.

Es importante recalcar que dentro del área de aplicación se pretende establecer una zona importante de comercio que sirva como un núcleo concentrador de las zonas residenciales existentes y futuras.

VI.XI.II. Programa de dotación de infraestructura

VI.XI.II.I. Energía eléctrica.

Se cuenta con la factibilidad del servicio, por parte de la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. ZCH-PLA-199/10. Las obras de infraestructura necesarias se determinarán una vez que se presenten los proyectos ejecutivos específicos para los diferentes desarrollos que se realicen en la zona.

VI.XI.II.II. Agua Potable

Se cuenta con la factibilidad del servicio, por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, mediante oficio No. 86/2010 y 87/2010. Las obras de infraestructura necesarias se determinarán una vez que se presenten los proyectos ejecutivos específicos para los diferentes desarrollos que se realicen en la zona.

VI.XI.II.III. Drenaje Sanitario

Se cuenta con la factibilidad del servicio, por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, mediante oficio No. 86/2010 y 87/2010. Las obras de infraestructura necesarias se determinarán una vez que se presenten los proyectos ejecutivos específicos para los diferentes desarrollos que se realicen en la zona.

VI.XI.III. Programa de consolidación de corredores urbanos.

La zona tiene conexión directa con dos vialidades de primer orden (aun no construidas), como son la Av. Poniente 5 y la Av. Politécnico Nacional y con una Vialidad secundaria (construida), de suma importancia, ya que esta es la liga más próxima a la mancha urbana.

La estructura vial que propone el plan, se compone por dos vialidades secundarias que van perpendicularmente entre ellas y satisfacen claramente las necesidades de la zona.

El Plan se plantea con un horizonte de planeación de cinco a siete años, tiempo en el cual se espera se cuente con la construcción de las vialidades principales hasta la zona del plan, los promotores de la presente zona, serán los responsables de desarrollar los cuerpos laterales de las vialidades principales al interior de la zona de aplicación del Plan Parcial.

VI.XI.IV. Programa de movilidad urbana.

1. “Poner los autos en su lugar”.

Muchas veces las calles de los centros de ciudad no son tratadas como espacios públicos de esparcimiento urbano; si no como medio de transporte para autos.

2. Usos Mixtos; Comunidades “Caminables”

Las investigaciones han demostrado que las colonias de usos mixtos tienen significativamente más espacios caminables que las que no lo son. En los centros urbanos de las ciudades americanas, se camina desde la vivienda hacia las zonas comerciales, de servicio y de trabajo más cercanas.

3. Resolución Pragmática de los Estacionamientos.

El estacionamiento fomenta a conducir, que de otro modo no se produciría sin él. Se tiene un exceso de oferta de estacionamiento en gran parte por los requisitos de estacionamiento para los edificios. Un efecto secundario es que la reutilización de edificios históricos puede desalentarse porque no hay espacio suficiente para el estacionamiento requerido. Promover el estacionamiento en las calles en batería es importante.

4. Control del Flujo Vehicular

Mientras que los beneficios de la transitabilidad dependen de un buen tránsito, un buen tránsito depende absolutamente de la transitabilidad. Es importante considerar la concentración en los corredores de tráfico que se pueden mejorar para apoyar los 10 minutos de distancia para mejorar simultáneamente el tránsito y el tejido urbano.

5. Protección y Consideraciones al Peatón.

Los caminos más seguros son los que se sienten menos seguros. El estacionamiento en la banqueta de la calle amortigua a la banqueta del tráfico vehicular en movimiento.

6. “Caminabilidad” y “Pedeabilidad”

En Amsterdam, una ciudad de 783.000, alrededor de 400.000 personas están afuera montando sus bicicletas en un día cualquiera. Se trata de hacer a las ciudades más acogedoras para el ciclismo.

El tráfico de los automóviles no es incomodo cuando la infraestructura para bicicletas es planeada.



VI.XI.V. Programa de áreas verdes.

La zona presenta una reserva de tamaño considerable con la vocación de uso de suelo ZEDEC (zona especial de desarrollo controlado), en el cual se contempla la conservación de áreas naturales con un mínimo de urbanización en ellas.

La misma zona contempla la vocación de uso de suelo de área natural con valor ambiental, que se caracteriza por ser las cumbres de las lomas que se ubican dentro del polígono.

En cuanto a la dotación de áreas verdes, dichas necesidades será cubierta dentro de la donación del 4.5 %, en el momento que se desarrollen los proyectos ejecutivos específicos.





Fase I 2.8 años (34 meses)

- ◆ Avenida de conexión.
- ◆ 32% de urbanización primaria.
- ◆ 21% de áreas verdes condominio.

- ◆ 32% áreas verdes de fraccionamiento.
- ◆ Adecuación de caseta de ventas.
- ◆ Renta de caseta de ventas.
- ◆ 27% Infraestructura.

Fase II 2.2 años (26 meses)

- ◆ 12% de urbanización primaria.
- ◆ 42% de urbanización secundaria.
- ◆ 24% áreas verdes de condominio.
- ◆ 12% áreas verdes fraccionamiento.
- ◆ 10% Infraestructura.

Fase III 2.2 años (26 meses)

- ◆ 35% de urbanización primaria.
- ◆ 100% comunidad Oriente.
- ◆ 21% áreas verdes de condominio.
- ◆ 35% áreas verdes fraccionamiento.
- ◆ 30% Infraestructura.

Fase IV 2.2 años (26 meses)

- ◆ 34% de urbanización primaria.
- ◆ 58% urbanización secundaria.
- ◆ 27% áreas verdes de condominio.
- ◆ 4% áreas verdes fraccionamiento.
- ◆ 100% Lifestyle fase uno. (62%).
- ◆ Torre Norte (Planeación y Preventa).
- ◆ 4% Infraestructura.

Fase V 2.2 años (26 meses)

- ◆ 100% de comunidad poniente.
- ◆ 100% de centro del proyecto.
- ◆ 7% áreas verdes de condominio.
- ◆ Torre Sur (Planeación y Preventa).
- ◆ 10% Infraestructura.

Fase VI 2.2 años (26 meses)

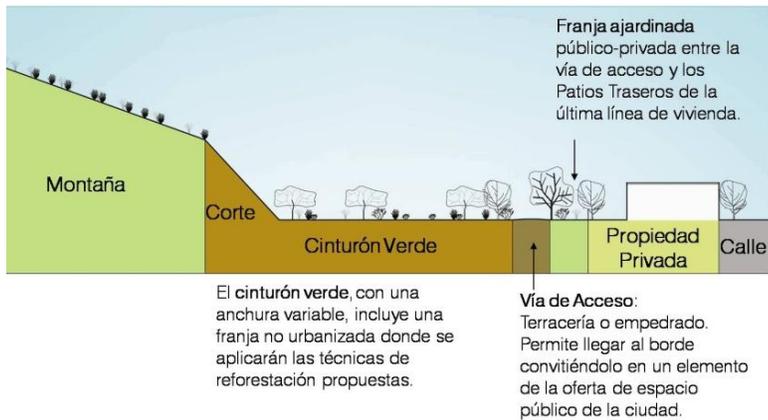
- ◆ 17% de urbanización primaria.
- ◆ 17% áreas verdes fraccionamiento.
- ◆ 100% Lifestyle fase dos. (38%).
- ◆ 19% Infraestructura.

XI.VII. Programa de preservación e integración urbana del entorno natural.

La zona presenta una reserva considerable con la vocación de uso de suelo ZEDEC (zona especial de desarrollo controlado), en el cual se contempla la conservación de áreas naturales con un mínimo de urbanización en ellas.

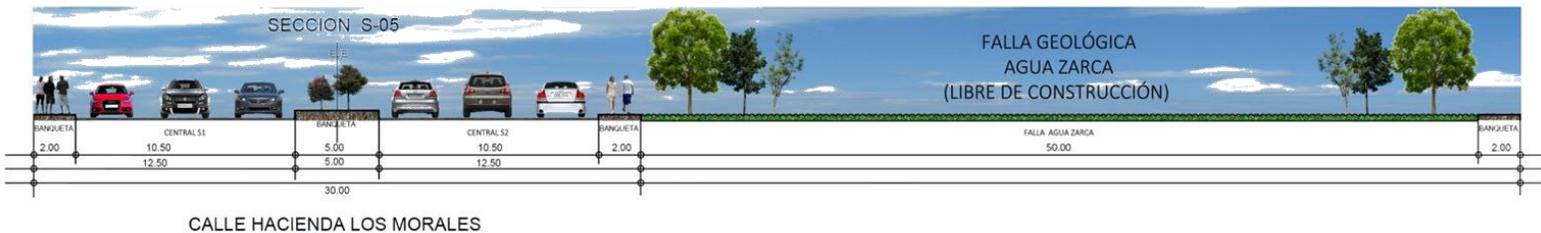
La misma zona contempla la vocación de uso de suelo de área natural con valor ambiental.

Dentro de la propuesta de integración del área natural con las zonas de desarrollo habitacional, el PDU 2040 plantea soluciones que integran los desarrollos con el medio natural de montaña en forma gradual, tal como se conforma la topografía del predio en su parte norte, para tal motivo se establece el esquema de área de montaña, destinando para ello un cinturón verde determinado dentro de la propuesta de usos de suelo.



Esquema de Área de Montaña PDU 2040

El polígono motivo del presente estudio es atravesado por la falla Agua Zarca, considerándose esto un riesgo geológico por lo cual se plantea dejar una franja libre de construcción sobre el área de influencia de la falla (50 metros), en toda su trayectoria como se muestra en las ilustraciones.



VI.XII. SINTESIS DE LA PROPUESTA

VI.XII.I. Población y Vivienda

Población estimada según superficie de áreas habitacionales: 10,427 habitantes, con uso de suelo H-25 y H-35 en vivienda unifamiliar y H60+ con vivienda plurifamiliar, además de la incorporación de vivienda vertical dentro de las áreas con uso mixto moderado.

VI.XII.II. Usos de suelo propuestos

Uso habitacional (H) Zonas destinadas para el desarrollo de conjuntos habitacionales, se proponen dos densidades, H-25 (25 viviendas por hectárea) , H-35 (35 viviendas por hectárea) y H60+ (más de 60 viviendas por hectárea en vivienda vertical)

Uso comercios y servicios (CS) Zonas que presentaran establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto, se ubicarán principalmente colindantes con vialidades colectoras y en zonas estratégicas dentro del polígono en estudio.

Uso mixto (M) en las zonas de uso mixto se presenta la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando actividades complementarias o compatibles. Se definen el tipo de uso (M2) *Mixto moderado*.

Uso Recreación y deporte (RD) zonas determinadas a espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuada la presencia de áreas verdes.

Uso Área Natural de Valor Ambiental (ANVA). Zonas en suelo o agua representativas de los alterado por el hombre y que están sujetas a regímenes especiales de protección, conservación, restauración y desarrollo. Contempla las áreas que cuentan con elementos de valor medioambiental y paisajístico.

Uso zona especial de desarrollo controlado (ZEDEC). Zona con características de alto valor ambiental condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Proyecto Ejecutivo de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano. Esta zona está destinada a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, se llevaran a cabo mediante proyectos que presenten características de integración al ambiente y al paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación del suelo.

Equipamiento Urbano (E). El equipamiento urbano se localizará en los predios que el municipio de Chihuahua recibirá en donación, derivada de los fraccionamientos y condominios que se desarrollen dentro de la propuesta. Además se establecerá equipamiento privado, una escuela de nivel básico y un mausoleo.

VI. XII.IV. Infraestructura

Agua potable. Las obras de infraestructura necesarias se determinarán una vez que se presenten los proyectos ejecutivos específicos para los diferentes desarrollos que se realicen en la zona.

Drenaje sanitario. Las obras de infraestructura necesarias se determinarán una vez que se presenten los proyectos ejecutivos específicos para los diferentes desarrollos que se realicen en la zona.

Energía eléctrica. Las obras de infraestructura necesarias se determinarán una vez que se presenten los proyectos ejecutivos específicos para los diferentes desarrollos que se realicen en la zona.

VII.XIII. INSTRUMENTAL

VII.XIII.I. Instrumentos de fomento al desarrollo.

El marco legal para la aprobación del Plan Parcial Real Escondido tiene como principio el cambio del uso de suelo de una reserva incluida en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 correspondiendo a Una superficie total de 149-15-44.16 Has. y como se ha mencionado anteriormente en apartado de fundamentación jurídica los organismos responsables para su aprobación son el Ayuntamiento de Chihuahua y el Gobierno del Estado de Chihuahua, quien además será el encargado de emitir el dictamen de congruencia según lo dispone la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

El desarrollo se fomentará principalmente por promotores privados y en los casos de las vialidades de mayor jerarquía, por las instancias gubernamentales responsables de dicho desarrollo.

En el caso de los equipamientos necesarios, los propietarios donarán al municipio el porcentaje de terreno que corresponde en materia de ley, con el fin de que se otorguen a las organizaciones que lo soliciten, dando prioridad a las necesidades de equipamiento que establece el presente documento.

VII.XIII.II. Instrumentos financieros.

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 de instituciones financieras privadas, en coordinación con los organismos gubernamentales responsables de las infraestructuras.

Anexo al presente instrumento se presenta un modelo financiero, en el cual se presentan las premisas generales para el desarrollo del proyecto Real Escondido.

VII.XIII.III. Corresponsabilidad de acciones.

CORRESPONSABILIDAD					ACCIONES	PLAZO EJECUCION		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PROMOTOR	SOCIEDAD		CORTO	MEDIANO	LARGO
					Aprobacion de Modificación Menor al PDU Real Escondido			
					Vialidades			
					Autorizacion del trazo y sección vial de Av. Real Escondido			
					Gestion para la construcción de la Av. Real Escondido (anuencia vial)			
					Construccion de la Vialidad Real Escondido			
					Autorizacion del trazo y sección vial de la prolongacion de la Calle Hacienda Los Morales			
					Gestion para la construcción de la prolongación de la Calle Hacienda Los Morales			
					Construcción de la prolongación de la Calle Hacienda Los Morales			
					Autorizacion del trazo y sección vial de la Av. Politecnico Nacional.			
					Construcción de la Av. Politecnico Nacional **			
					Agua potable:			
					Autorización de Proyectos de agua potable			
					Construccion de infraestructura hidraulica			
					Drenaje:			
					Autorización de Proyectos de drenaje sanitario			
					Construccion de infraestructura de drenaje sanitario			
					Drenaje Pluvial			
					Autorización de proyecto Hidraulico e hidrologico			
					Obras de conducción de escurrimientos pluviales.			
					Energia electrica:			
					Autorización de proyectos de infraestructura electrica			
					Ampliacion de la red de energia electrica e introduccion de las subestaciones necesarias para la alimentacion de la zona.			
					Equipamiento:			
					Entrega a Municipio de los predios correspondientes a las areas de donación para equipamiento según los proyectos.			
					Recepción de los predios correspondientes a las areas de donación para equipamiento según los proyectos.			

**** Nota:** La construcción de la Av. Politecnico Nacional se realizara por el promotor de este instrumento, en conjunto con los propietarios de la zona.

VIII. ANEXOS GRÁFICOS

Diagnostico

- D-01 Delimitación del área de estudio
- D-02 Delimitación del área de aplicación
- D-03 Estructura urbana y usos de suelo
- D-04 Estructura vial existente
- D-05 Secciones viales
- D-06 Equipamiento urbano existente
- D-07 Infraestructura existente
- D-08 Carta de pendientes de terreno
- D-09 Topografía

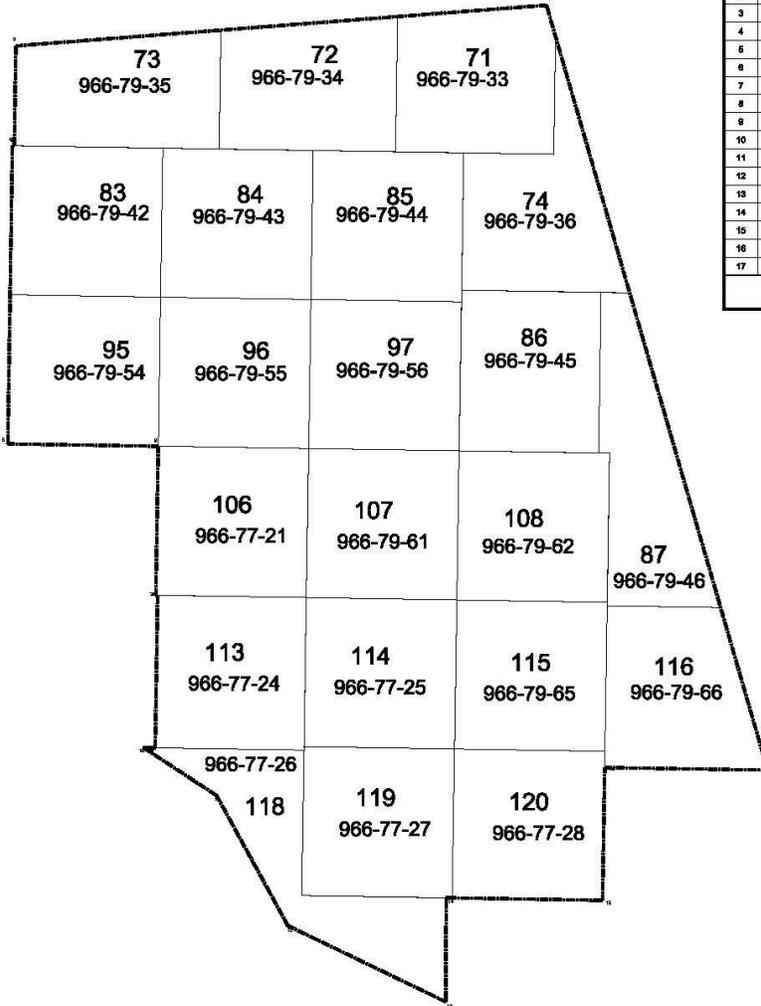
Estrategia

- E-01 Estructura urbana y usos de suelo
- E-02 Estructura vial
- E-03 Secciones viales
- E-04 Equipamiento urbano
- E-05 Esquema General
- E-06 Etapas de desarrollo

Delimitación del área de aplicación

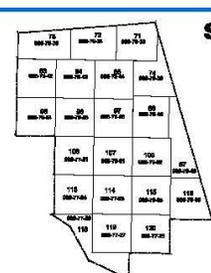
MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

REAL ESCONDIDO



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN							
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
1	2		S 86°34'28" W	622.688	2	3,198,140.0061	368,303.1696
2	3		S 07°52'37" W	174.781	3	3,187,894.1612	367,362.2850
3	4		N 89°07'23" W	3.261	4	3,187,894.2125	367,376.8040
4	5		S 07°52'37" W	520.754	5	3,187,373.5200	367,370.9550
5	6		S 89°06'52" E	260.416	6	3,187,969.4194	367,631.3187
6	7		S 09°53'14" W	263.370	7	3,187,108.0911	367,627.2829
7	8		S 89°07'17" E	2.868	8	3,187,108.0378	367,680.1952
8	9		S 07°52'38" W	266.747	9	3,186,842.3207	367,626.0626
9	10		N 86°18'09" W	20.355	10	3,186,842.6298	367,655.5467
10	11		S 58°31'10" E	151.852	11	3,186,759.1050	367,732.2858
11	12		S 28°28'20" E	268.646	12	3,186,631.7448	367,656.6669
12	13		S 84°02'14" E	308.778	13	3,186,596.7028	368,128.7337
13	14		N 00°18'28" E	161.660	14	3,186,593.9298	368,129.7886
14	15		S 89°08'33" E	270.614	15	3,186,876.0913	368,400.2490
15	16		N 00°54'18" E	231.855	16	3,186,806.0070	368,463.8130
16	17		S 89°06'53" E	262.038	17	3,186,803.5988	368,685.8158
17	1		N 16°58'53" W	1,390.188	1	3,188,140.0061	368,303.1696

SUPERFICIE = 1,491,544.16 m2



SIMBOLOGÍA

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN							
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
1	2		S 86°34'28" W	622.688	2	3,198,140.0061	368,303.1696
2	3		S 07°52'37" W	174.781	3	3,187,894.1612	367,362.2850
3	4		N 89°07'23" W	3.261	4	3,187,894.2125	367,376.8040
4	5		S 07°52'37" W	520.754	5	3,187,373.5200	367,370.9550
5	6		S 89°06'52" E	260.416	6	3,187,969.4194	367,631.3187
6	7		S 09°53'14" W	263.370	7	3,187,108.0911	367,627.2829
7	8		S 89°07'17" E	2.868	8	3,187,108.0378	367,680.1952
8	9		S 07°52'38" W	266.747	9	3,186,842.3207	367,626.0626
9	10		N 86°18'09" W	20.355	10	3,186,842.6298	367,655.5467
10	11		S 58°31'10" E	151.852	11	3,186,759.1050	367,732.2858
11	12		S 28°28'20" E	268.646	12	3,186,631.7448	367,656.6669
12	13		S 84°02'14" E	308.778	13	3,186,596.7028	368,128.7337
13	14		N 00°18'28" E	161.660	14	3,186,593.9298	368,129.7886
14	15		S 89°08'33" E	270.614	15	3,186,876.0913	368,400.2490
15	16		N 00°54'18" E	231.855	16	3,186,806.0070	368,463.8130
16	17		S 89°06'53" E	262.038	17	3,186,803.5988	368,685.8158
17	1		N 16°58'53" W	1,390.188	1	3,188,140.0061	368,303.1696

SUPERFICIE = 1,491,544.16 m2

NORTE

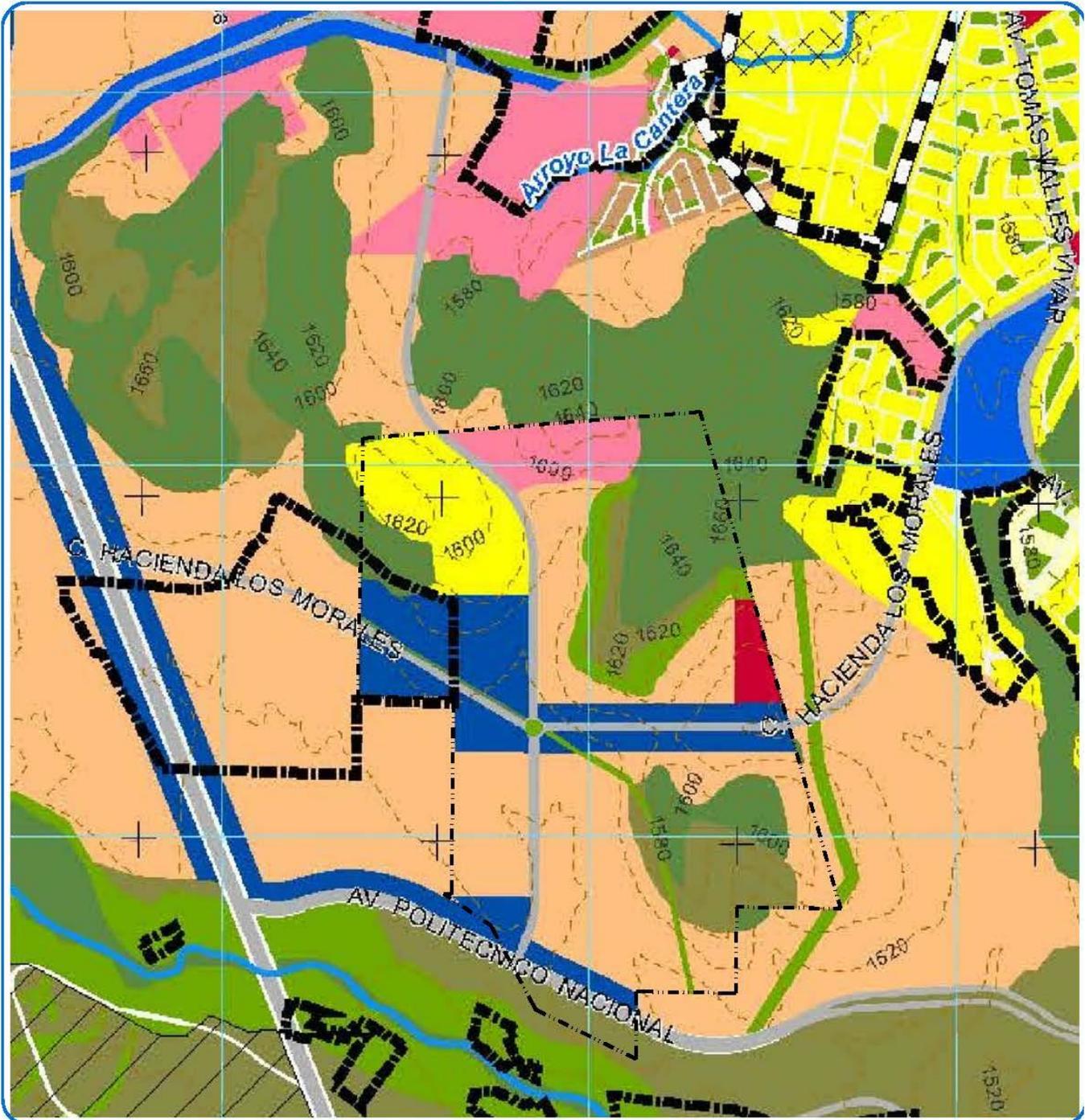
FECHA:
Agosto 2014

UBICACIÓN:
CHIHUAHUA, CHH.

DIAGNOSTICO
PLANO
D-02

Estructura urbana y usos de suelo existentes

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO
REAL ESCONDIDO



Usos de Suelo

- Habitacional**
- Habitacional de 13 - 25 vv/ha
 - Habitacional de 26 - 35 vv/ha
 - Habitacional de 36 - 45 vv/ha
- Comercio y Servicios**
- Comercio y Servicios

Mixto

- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo

SIMBOLOGÍA

Equipamiento

- Equipamiento General
- Recreación y Deporte
- Equipamiento Especial

Uso Especial

- Zona Especial de Desarrollo Controlado
- Zona de Amortiguamiento

Uso no urbano

- Reserva en Área Estratégica
- Área Natural de Valor Ambiental



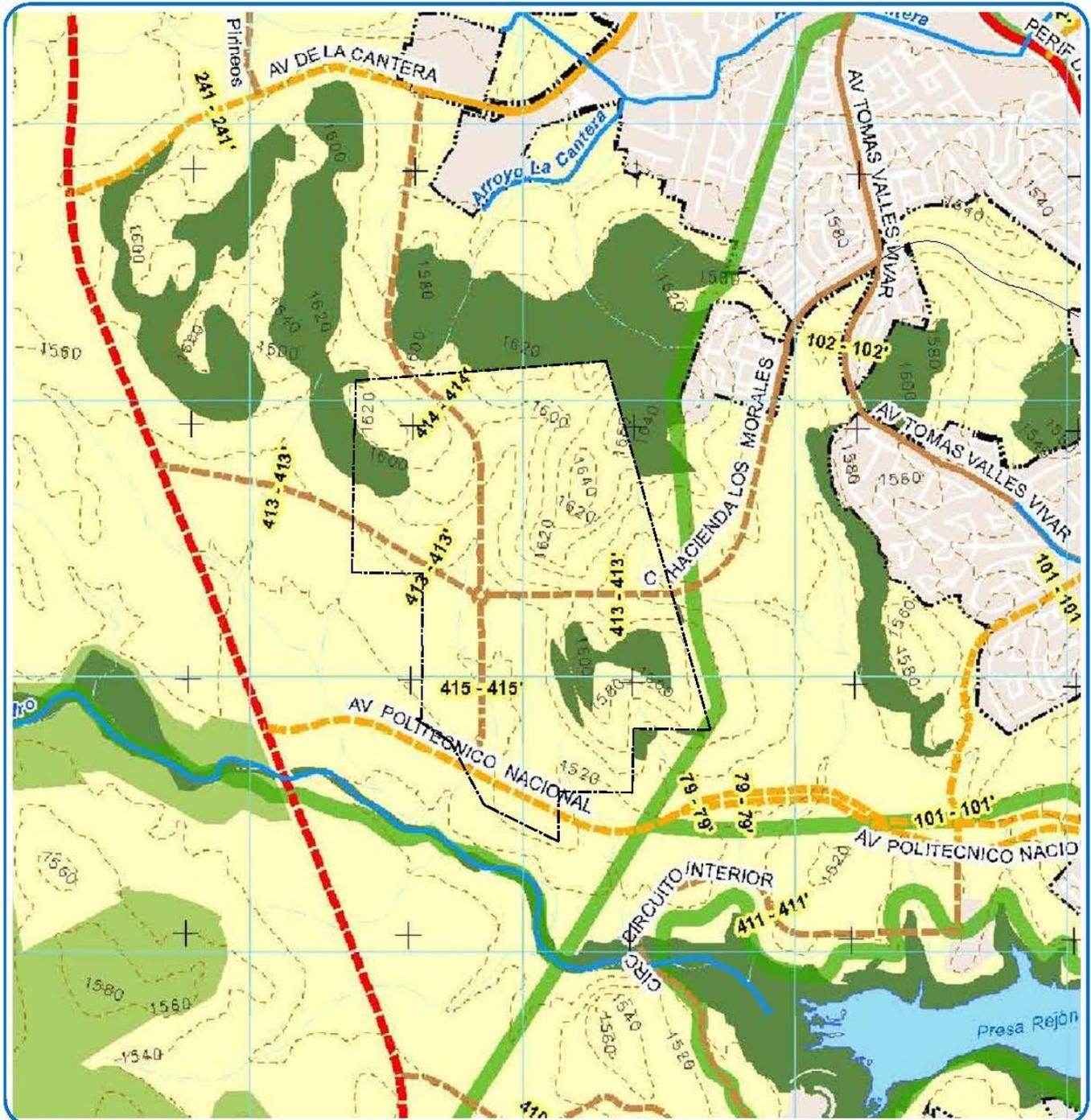
FECHA: febrero 2014
URBANO: CHIHUAHUA, CHIH.

DIAGNOSTICO
PLANO
D-03

Estructura vial existente y propuesta en PDU 2040

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

REAL ESCONDIDO



SIMBOLOGÍA

- Unidades de Gobierno**
- Límite del Centro de Población
 - Área Urbana de la Cd. de Chihuahua
 - Reserva de Crecimiento Urbano
 - Preservación Ecológica Primaria
 - Área Natural de Valor Ambiental

- Tránsito y Transporte**
- Estructura Vial**
- Regional
 - Regional Propuesta
 - De Primer Orden
 - De Primer Orden Propuesta
 - Primaria
 - Primaria Propuesta
 - Secundaria
 - Secundaria Propuesta
 - Sistema BRT - Troncal I
 - Transporte No Motorizado

Cambio de Uso de Suelo



FECHA:
marzo 2014
LUGAR:
CHIHUAHUA, CHH.

DIAGNOSTICO
PLANO:
D-04

Secciones viales aprobadas y propuestas en el PDU 2040

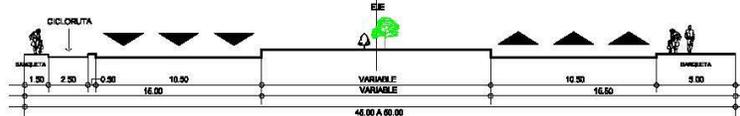
MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

REAL ESCONDIDO



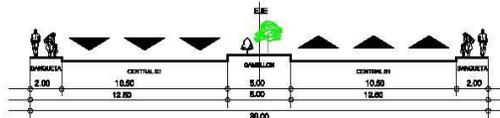
AVENIDA PONIENTE 5

SECCION 241-241'



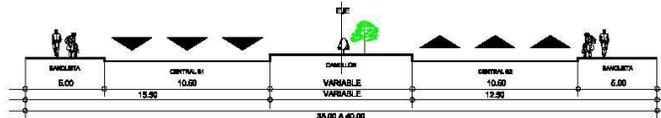
AVENIDA DE LA CANTERA

SECCION 102-102'



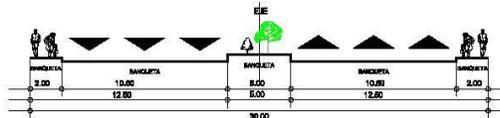
AVENIDA TOMAS VALLES VIVAR

SECCION 79-79'



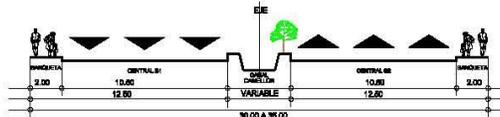
AVENIDA INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL

SECCION 413-413'



C. HACIENDA LOS MORALES

SECCION 414-414'



VIALIDAD SECUNDARIA

NOTA: SE CONTEMPLA CANAL PARA ESCURRIMIENTOS PLUVIALES



SIMBOLOGÍA



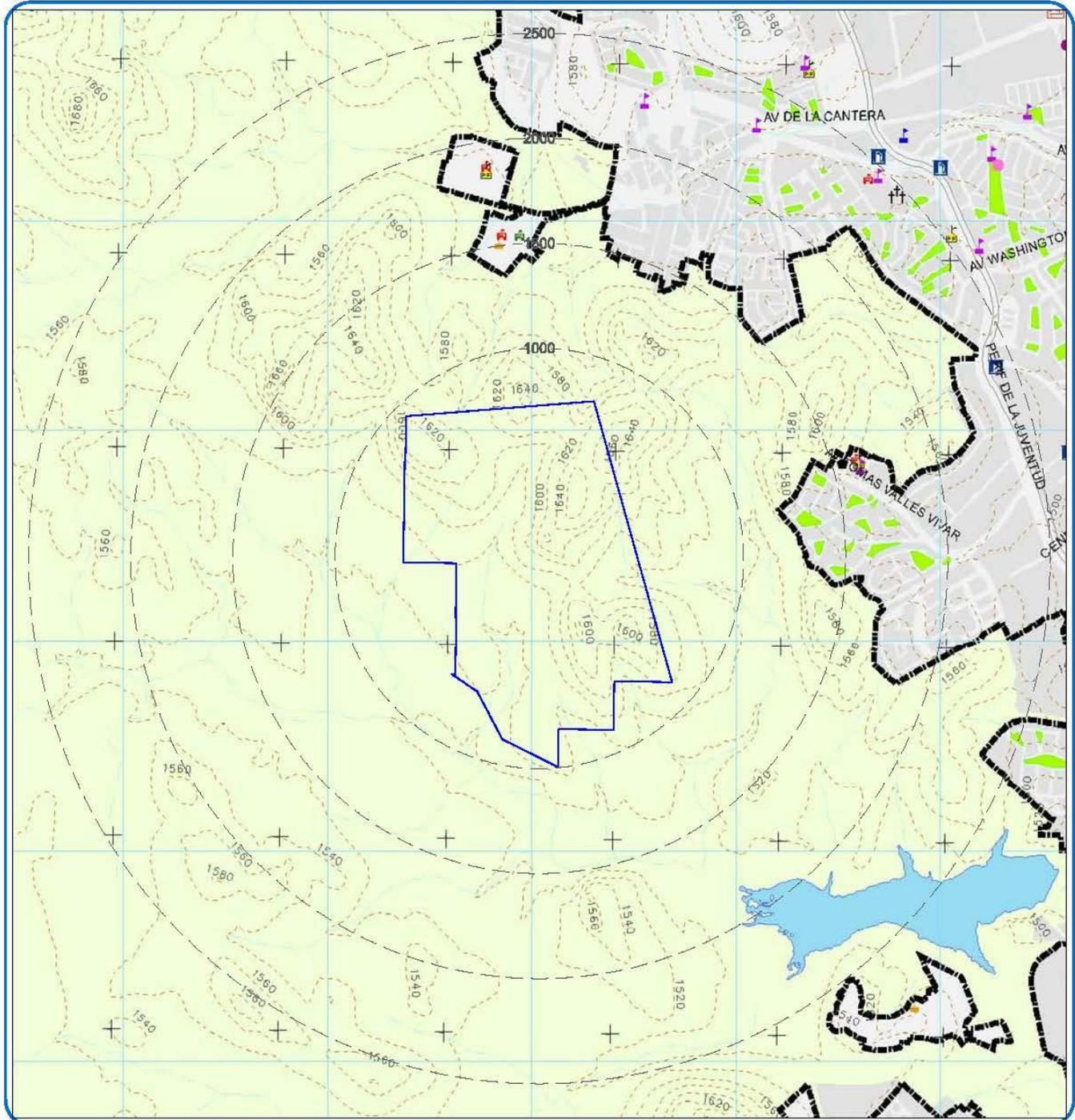
FECHA: Agosto 2014
UBICACIÓN: CHIHUAHUA, CHIH.

DIAGNOSTICO
PLANA D-05

Equipamiento urbano existente

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO

REAL ESCONDIDO



CIRCUITO DE LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

Equipamiento Urbano	Comercio y Abasto	Educación	Servicios Urbanos	Cambio de Uso de Suelo
Administración Pública • Gobierno Municipal • Gobierno Estatal • Gobierno Federal Asistencia Social • Asilo • Atención de enfermedades • Casa hogar • Centro comunitario • Centro de rehabilitación • Gestión pública • Grupos vulnerables	• Abasto • Comercio Cultura • Biblioteca Pública • Biblioteca Universitaria • Museo • Teatro Comunicaciones y Transporte • Oficina de Correos • Autobuses • Ferrocarril • Aeropuerto	• Preescolar • Primaria • Secundaria • Media • Profesional Técnico • Profesional Guarderías • Guardería MESS • Guardería SEDESOL • Guardería (otra) Salud • Centro de salud • Hospital • Unidad médica familiar	• Cementerio • Comandancia de policía • Estación de Bomberos • Gasera • Gasolina • Refugio sanitario Recreación y Deporte • Monumento • Plaza • Parque / Jardín • Unidad deportiva • Unidad recreativa	

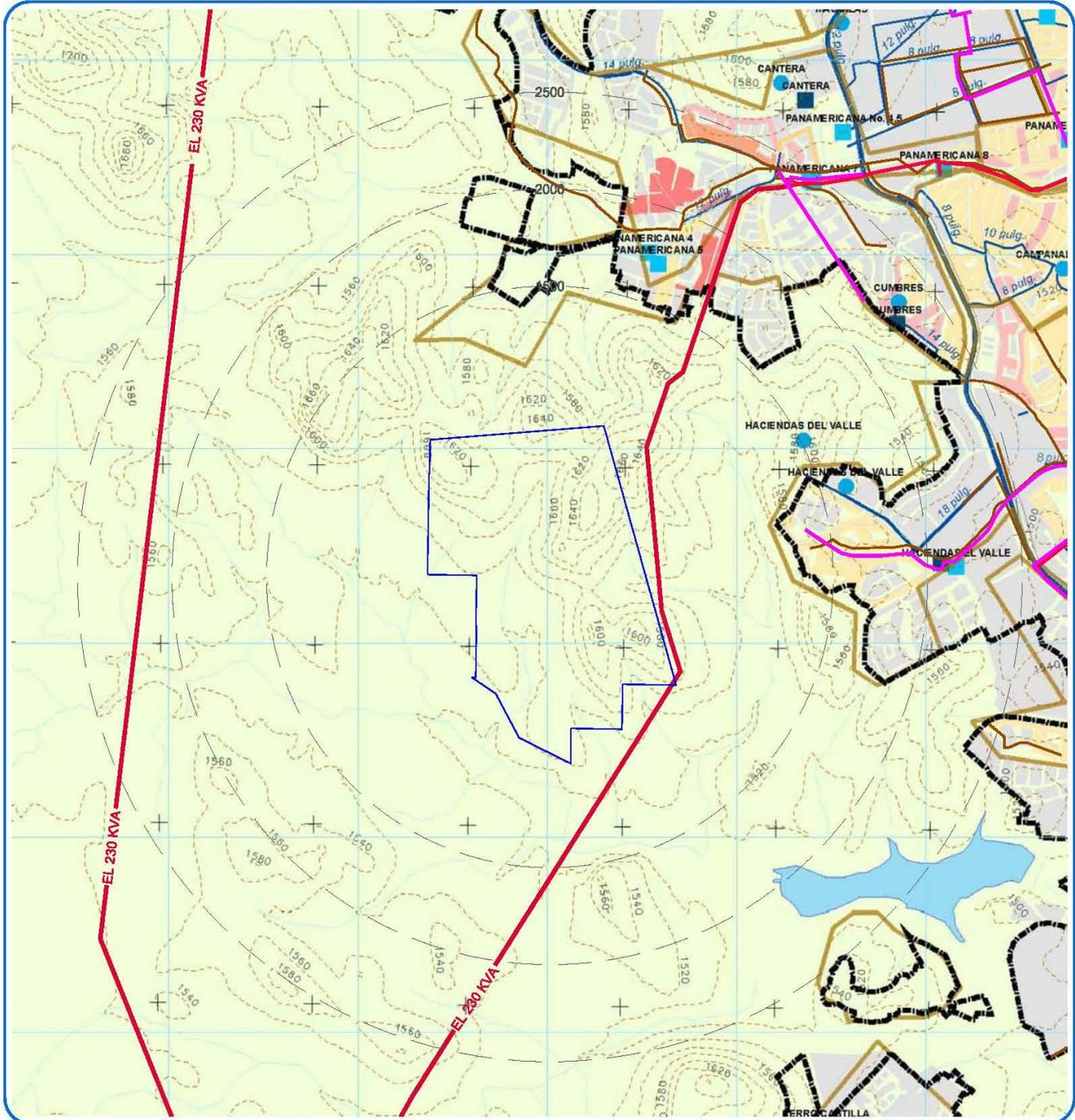


FECHA:
Agosto 2014
UBICACIÓN:
CHIHUAHUA, CHH.

DIAGNOSTICO
PLAN:
D-06

Infraestructura existente

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO
REAL ESCONDIDO



SIMBOLOGÍA

<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel <p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril 	<p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población <p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana 	<p>Infraestructura</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes <p>Categoría</p> <ul style="list-style-type: none"> Pozo Rebombero Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombero 	<p>Red de agua potable</p> <p>Diametro (pulgadas)</p> <ul style="list-style-type: none"> 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42 <p>Cambio de Uso de Suelo</p>	<p>Geoestadística</p> <p>Cobertura de Agua % dentro de la vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
---	---	---	---	---

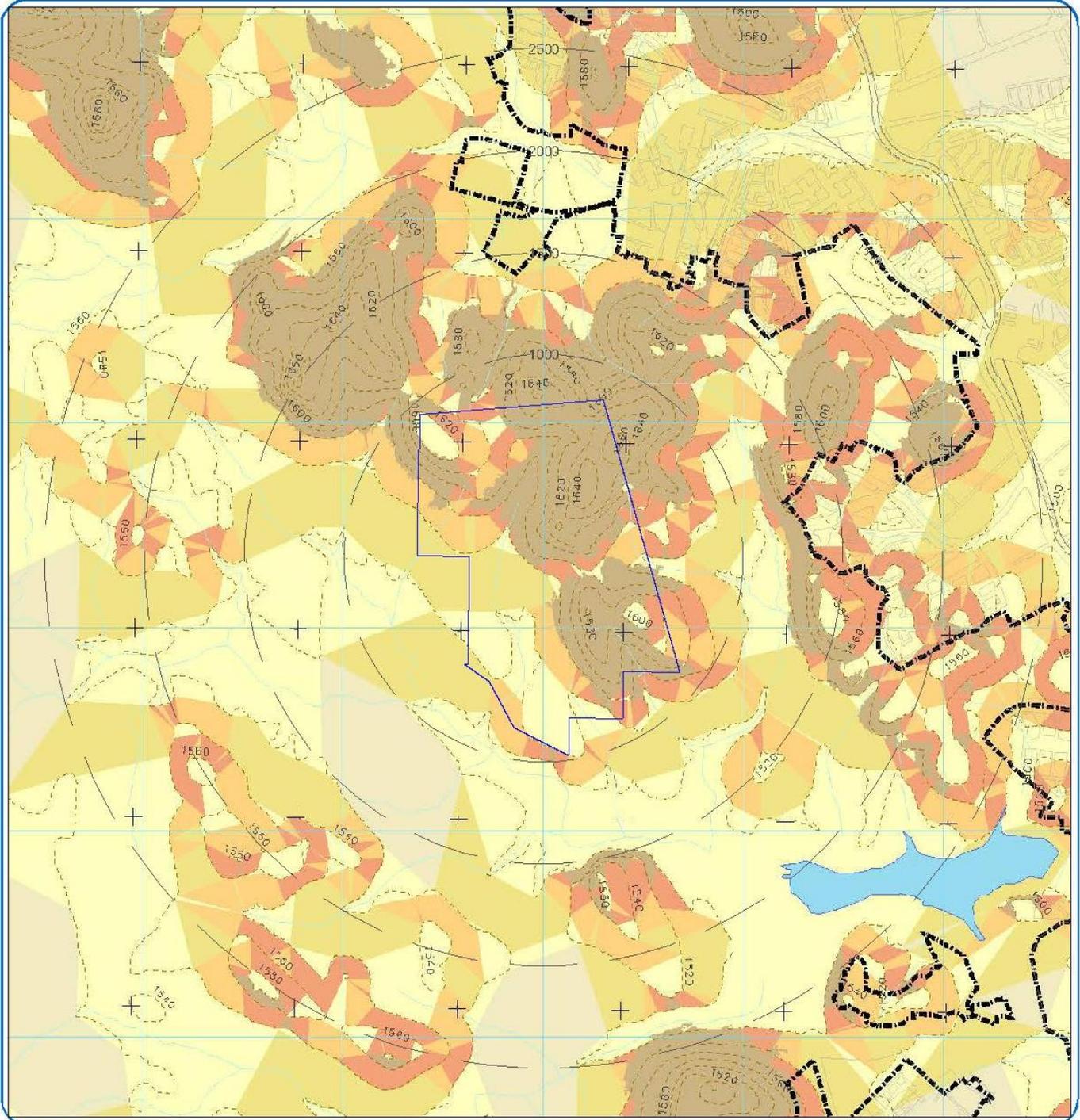
NORTE

FECHA: Agosto 2014
URBANO: CHIHUAHUA, CHIH.
DIAGNOSTICO
PLAN: **D-07**

Carta de pendientes de terreno PDU 2040

MODIFICACION MENOR DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

REAL ESCONDIDO



SIMBOLOGÍA

Pendientes

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

Cambio de Uso de Suelo



11 de mayo de 2015
 2 de mayo de 2015
 IMPLAN
 C-1-A-1-A, C-1-

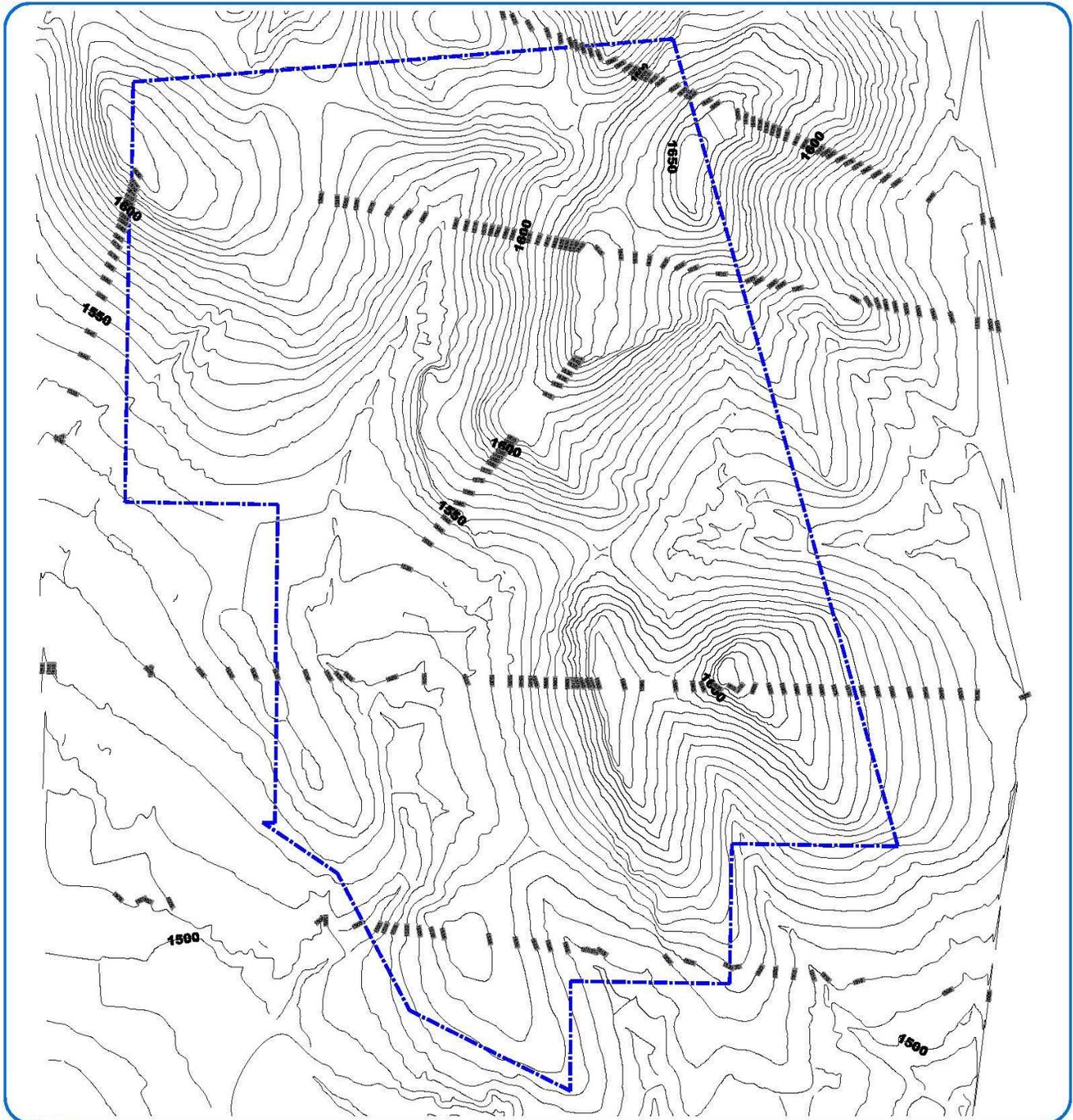
DIAGNOSTICO

15.040
D-08

Topografía al interior del polígono.

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

REAL ESCONDIDO



SIMBOLOGÍA

10	11	12	13
100-10-10	100-10-10	100-10-10	100-10-10
100-10-10	100-10-10	100-10-10	100-10-10
100-10-10	100-10-10	100-10-10	100-10-10
100-10-10	100-10-10	100-10-10	100-10-10
100-10-10	100-10-10	100-10-10	100-10-10
100-10-10	100-10-10	100-10-10	100-10-10
100-10-10	100-10-10	100-10-10	100-10-10
100-10-10	100-10-10	100-10-10	100-10-10
100-10-10	100-10-10	100-10-10	100-10-10

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

LADO	EST	PUNTO	DISTANCIA	V	E	D	O	P	P	D	E	N	A	S
1														
1	2	S 60°34'30" W	830.489	2	1586.046.919	387.213.909								
2	3	S 00°02'27" W	174.781	3	1587.094.192	387.282.590								
3	4	N 80°07'57" W	3.261	4	1587.2894.2725	387.278.8047								
4	5	S 02°02'27" W	280.214	5	1587.2723.0080	387.270.8300								
5	6	S 88°10'52" E	388.415	6	1587.288.4183	387.631.3107								
6	7	S 00°53'47" W	326.273	7	1587.108.0811	387.637.8328								
7	8	S 88°07'42" E	2.883	8	1587.108.0370	387.630.1383								
8	9	S 02°02'27" W	384.747	9	1586.842.3820	387.618.0368								
9	10	N 88°07'57" W	26.856	10	1586.842.0259	387.618.0467								
10	11	S 60°34'30" E	181.892	11	1586.758.1650	387.732.2808								
11	12	S 20°02'27" E	528.846	12	1586.233.7493	387.855.8489								
12	13	S 84°02'41" E	303.779	13	1586.238.7929	388.128.7337								
13	14	N 02°07'58" E	191.550	14	1586.238.2389	388.128.7365								
14	15	S 88°10'52" E	270.814	15	1586.232.0613	388.402.2590								
15	16	N 02°07'58" E	224.858	16	1586.232.0712	388.402.2622								
16	17	S 88°10'52" E	385.028	17	1586.823.0669	388.618.0708								
17	1	N 10°07'57" W	1,283.180	1	1586.142.0381	388.213.909								
SUPERFICIE = 1,491,544.18 m2														

NORTE

FECHA:
Ago 2014

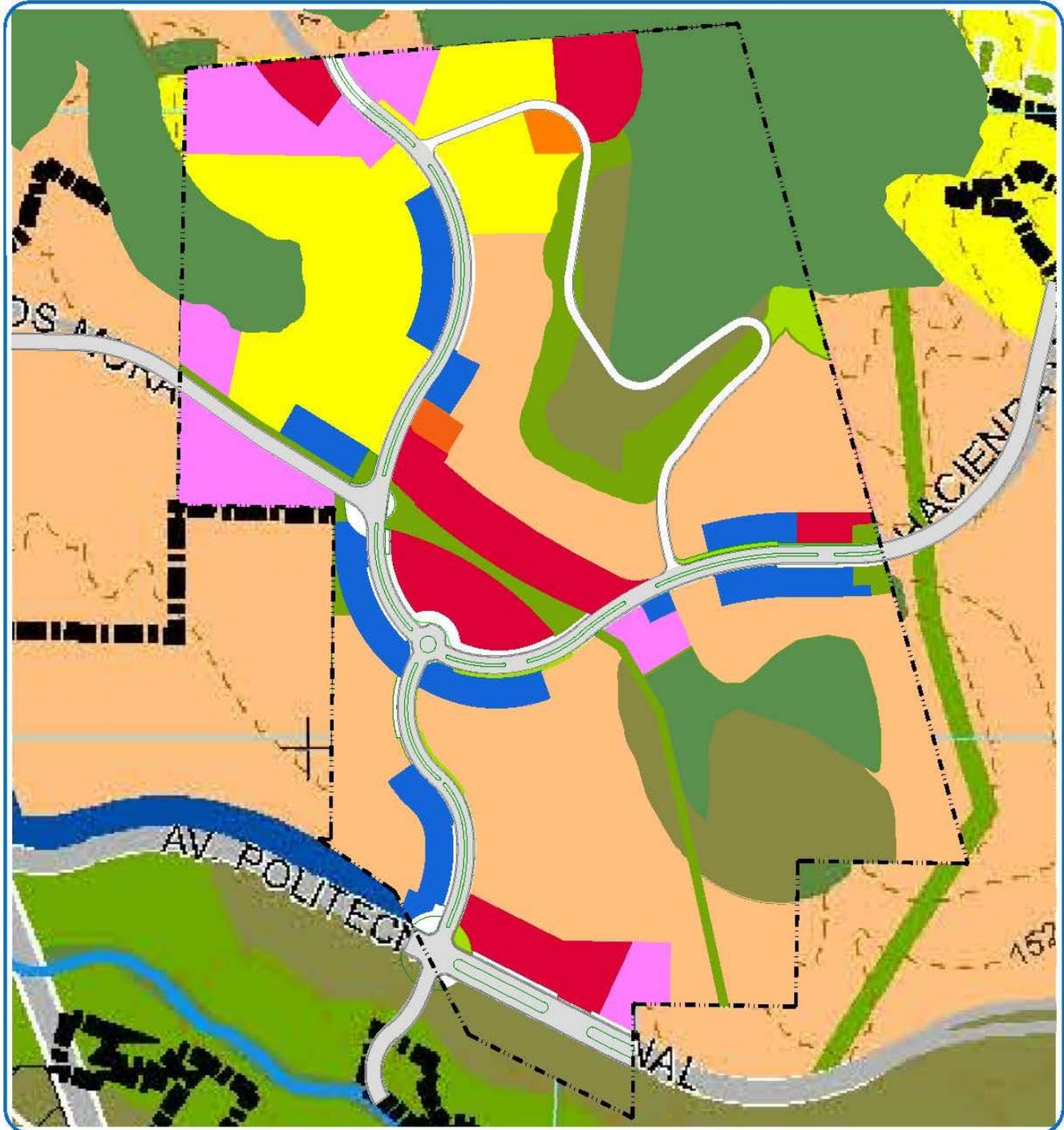
UBICACIÓN:
CHIHUAHUA, CHIH.

DIAGNOSTICO

PLAZA:
D-09

Estructura urbana y usos de suelo propuestos

MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO
REAL ESCONDIDO



SIMBOLOGÍA

Usos de Suelo	Industria	Uso Especial
Habitacional	Equipamiento	Centro Urbano
Comercio y Servicios	Uso no urbano	
Mixto		

DOSIFICACIÓN DE USOS

USO	Superficie (m²)	Porcentaje (%)
SUPERFICIE DE POLIGONO	1,491,544.16	100.00%
ÁREA VENDIBLE	919,173.39	61.63%
Habitacional	693,770.69	59.81%
Habitacional H-25	163,211.60	10.94%
Habitacional H-35	421,194.66	28.24%
Habitacional H-60+	9,364.43	0.63%
Comercial	117,136.62	7.85%
Mixto	80,923.71	5.40%
ZEDECO	127,743.37	8.56%
EQUIPAMIENTO	206,028.36	13.81%
RECREACION Y DEPORTE	139,010.43	9.32%
USO NO URBANO	67,017.93	4.49%
ÁREA NATURAL CON VALOR AMBIENTAL	212,287.74	14.23%
ÁREA LÍQUIDA	154,054.67	10.33%
VALIDADES PRINCIPALES	154,054.67	10.33%

NORTE

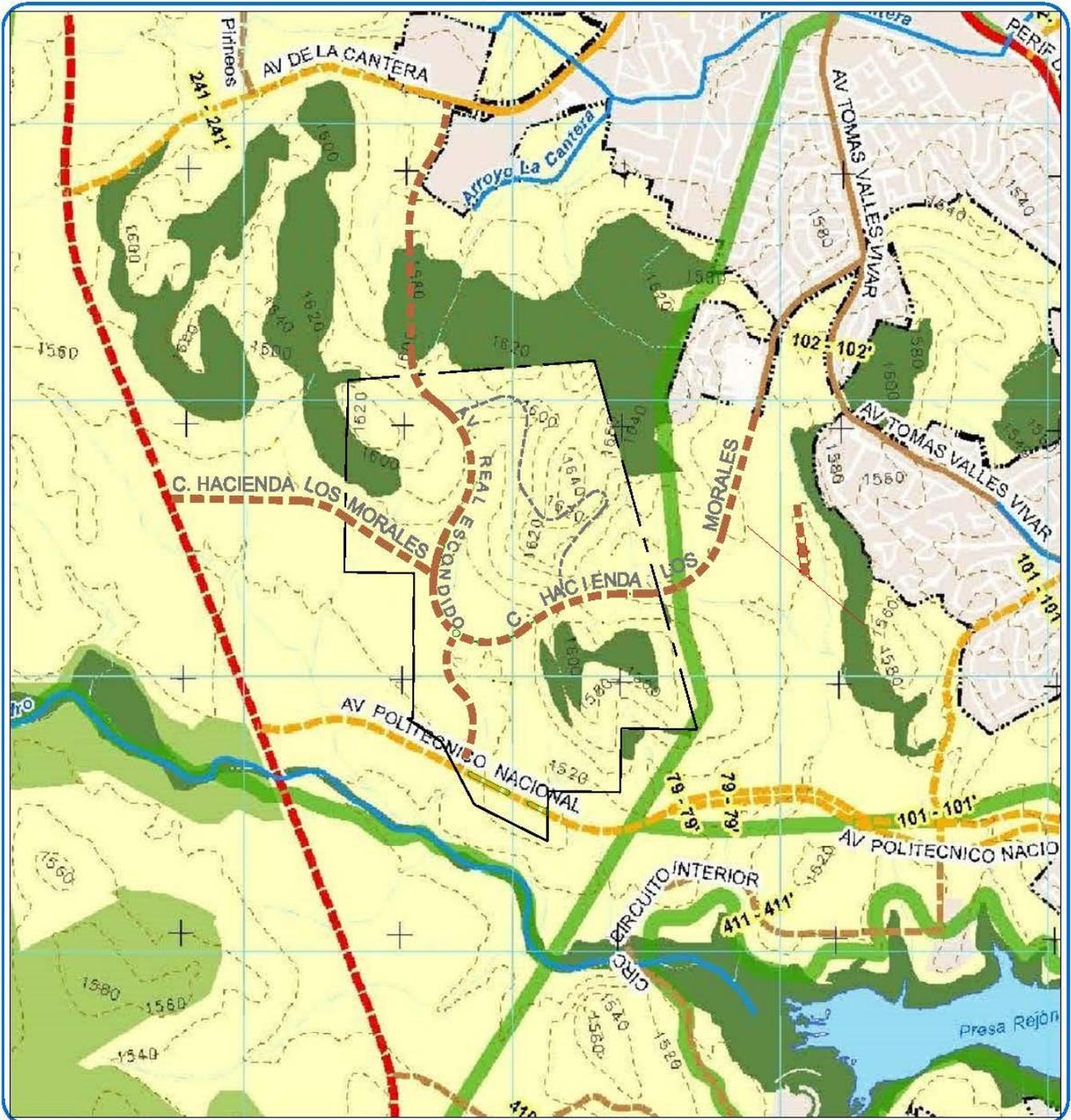
FECHA: Mayo 2014
UBICACIÓN: CHILLAN, CHILE

ESTRATEGIA

PLANO: **E-01**

Estructura vial propuesta

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO
REAL ESCONDIDO



SIMBOLOGÍA

Unidades de Gobierno	Tránsito y Transporte	Cambio de Uso de Suelo
<ul style="list-style-type: none"> Limite del Centro de Población Area Urbana de la Cd. de Chihuahua Reserva de Crecimiento Urbano Preservación Ecológica Primaria Area Natural de Valor Ambiental 	<ul style="list-style-type: none"> Estructura Vial Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado 	<ul style="list-style-type: none"> VALIDIDAD COLECTORA



FECHA:
Febrero 2014
UBICACIÓN:
CHIHUAHUA, CHIH.

ESTRATEGIA
PLANO
E-02

Secciones viales aprobadas y propuestas en el PDU 2040

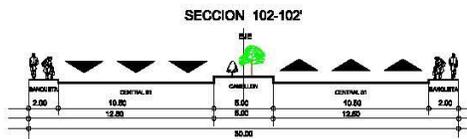
MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO
REAL ESCONDIDO



AVENIDA PONIENTE 5



AVENIDA DE LA CANTERA

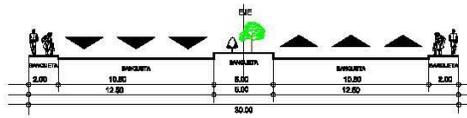


AVENIDA TOMAS VALLES VIVAR

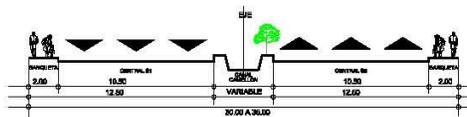


AVENIDA INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL

* SECCIONES VIALES PROPUESTAS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CHIHUAHUA VISION 2040

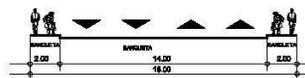


CALLE HACIENDA LOS MORALES



AVENIDA REAL ESCONDIDO

NOTA: SE CONTEMPLA CANAL PARA ESCURRIMIENTOS PLUVIALES



VIALIDAD COLECTORA



SIMBOLOGÍA



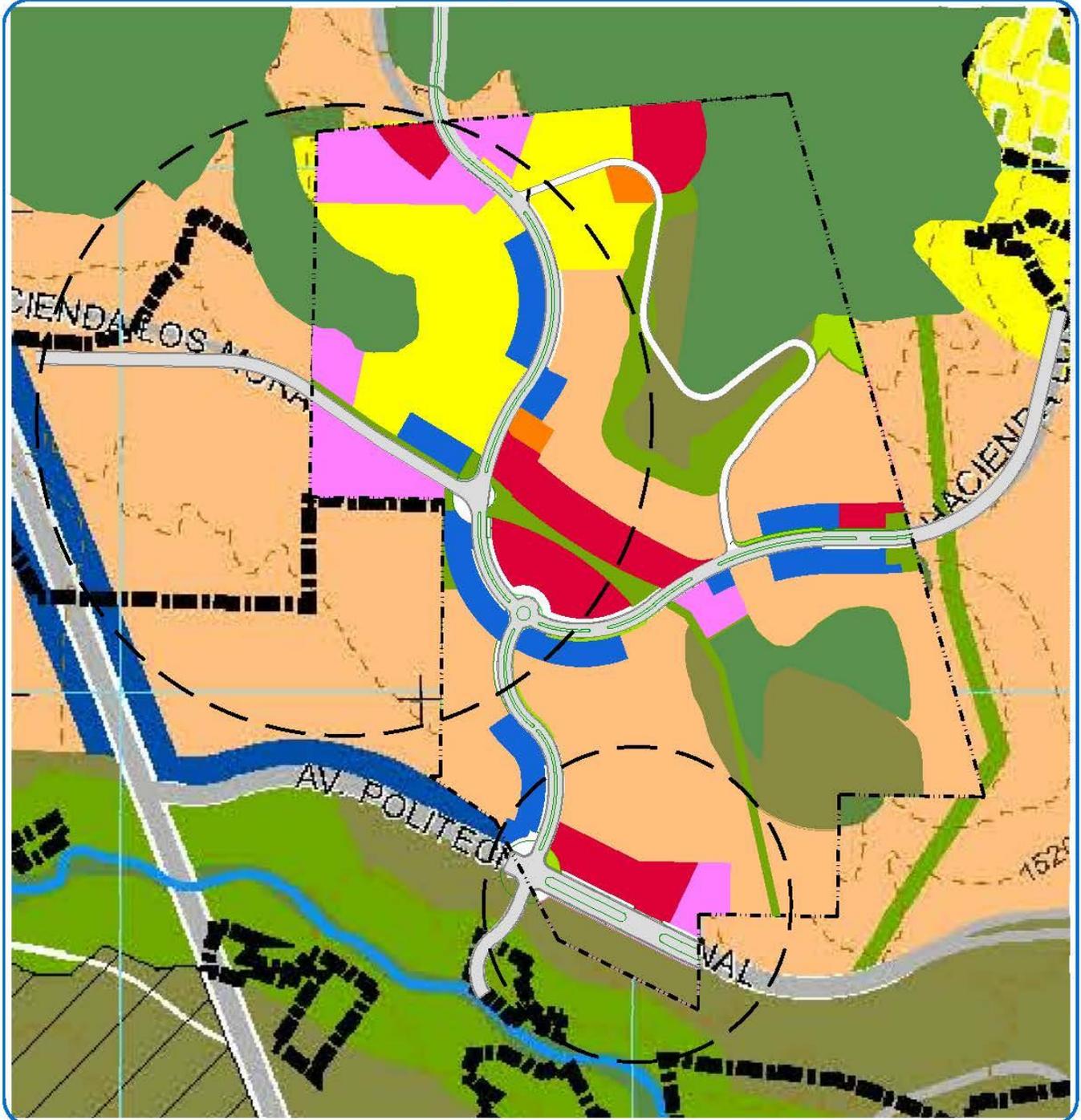
NORTE

FECHA: marzo 2014
USUARIO: CHIHUAHUA, CHIH.

ESTRATEGIA
PLANO: E-03

Equipamiento urbano propuesto

MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO
REAL ESCONDIDO



USOS DE SUELO

Habitacional	Industria	Equipamiento	Uso Especial
Habitacional Compacto de 1 - 4 viviendas	Industria Alto Impacto	Recreación y Deporte	Zona Especial de Desarrollo Controlado
Habitacional de 5 - 12 viviendas	Industria Bajo Impacto	Equipamiento Especial	Zona de Amalgamamiento
Habitacional de 13 - 25 viviendas	Miocrédulos	Concentrador de Actividad	Reserva en Área Patrimonial
Habitacional de 26 - 35 viviendas	Equipamiento General	Centro Placental	Uso no urbano
Habitacional de 36 - 45 viviendas	Recreación y Deporte	Centro Placental	Área Natural de Valor Ambiental
Habitacional de 46 - 60 viviendas	Equipamiento Especial	Centro Placental	
Habitacional de más de 60 viviendas	Concentrador de Actividad	Centro Placental	
Comercio y Servicios	Centro Placental	Centro Placental	
Comercio y Servicios	Centro Placental	Centro Placental	
Mixto	Centro Placental	Centro Placental	
Mixto Intenso	Centro Placental	Centro Placental	
Mixto Moderado	Centro Placental	Centro Placental	
Mixto Bajo	Centro Placental	Centro Placental	
Mixto Suburbano	Centro Placental	Centro Placental	

SIMBOLOGÍA

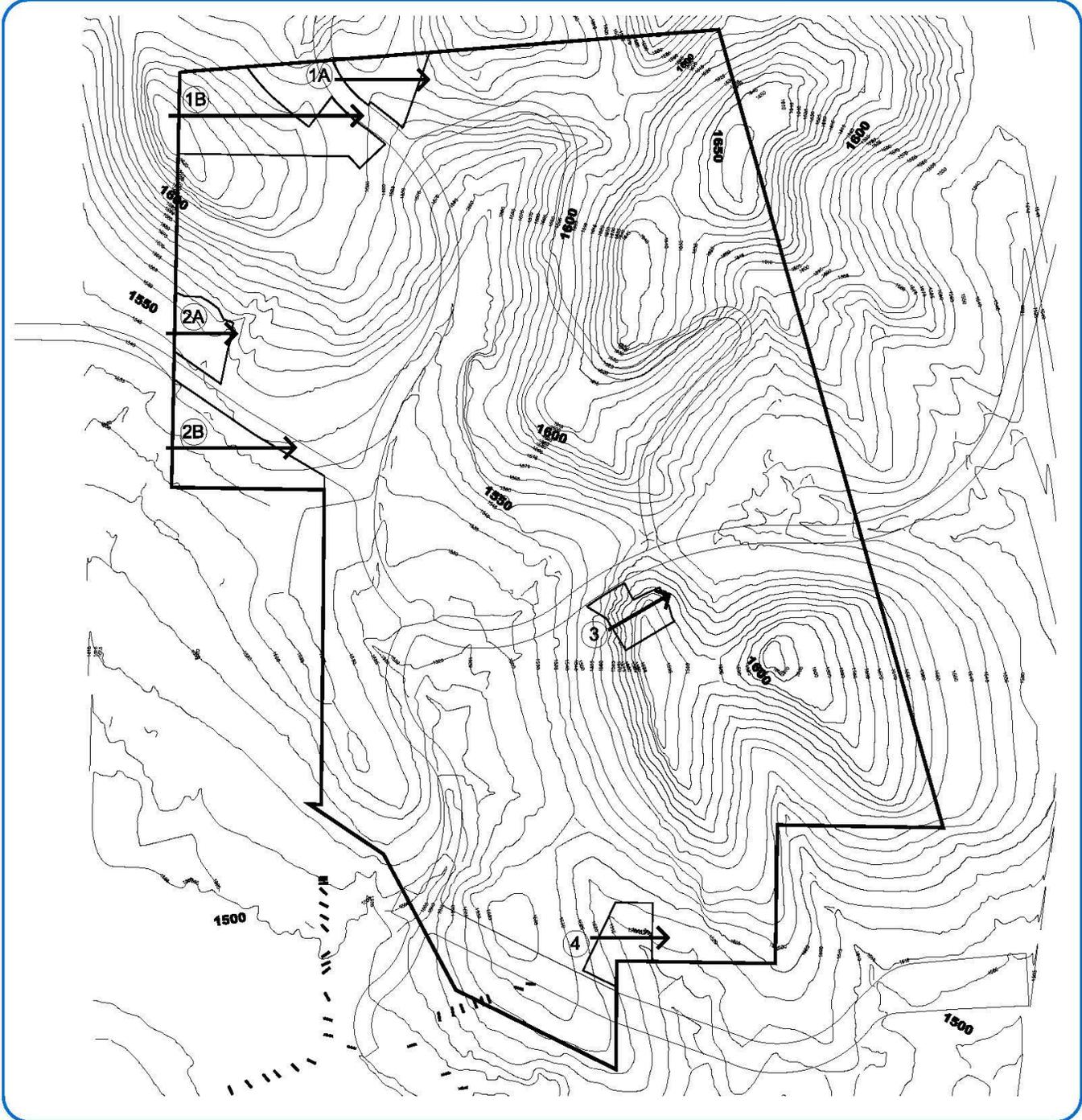
CV Centro vecinal	PPC - Vivienda, Comercio y Servicios
CB Centro de barrio	Vivienda Densidad Alta
	Vivienda Servicios Profesionales
	Vivienda Servicios Comunitarios
	PPC - Corredores y Comercio
	Corredor Impacto Alto
	Corredor Impacto Medio
	Corredor Servicios Comunitarios
	PPC - Nodos
	Nodo Barrial
	Nodo Placental
	Nodo Urbano

NORTE

FECHA: Agosto 2014
UBICACIÓN: CHIRIHUANJA, CHI.
ESTRATEGIA
PLAN: **E-04**

Polígonos propuestos para Equipamiento Urbano

MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO
REAL ESCONDIDO



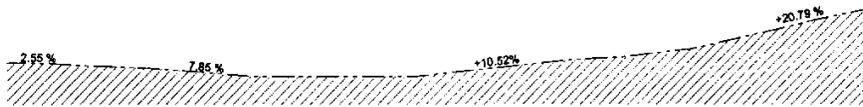
SIMBOLOGÍA



FECHA:
Agosto 2014
UBICACIÓN:
CHENAHUA, CHIH.
ESTRATEGIA
PLANES
E-04a

Perfiles de terreno natural de poligonos propuestos

MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO
REAL ESCONDIDO



PERFIL 1A

ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
ESCALA VERTICAL 1 : 1000



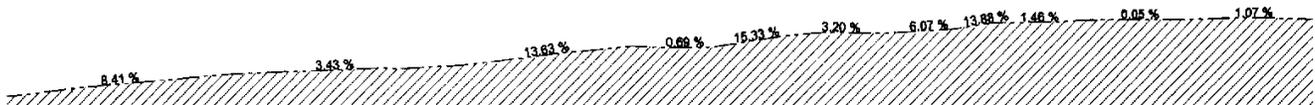
PERFIL 1B

ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
ESCALA VERTICAL 1 : 1000



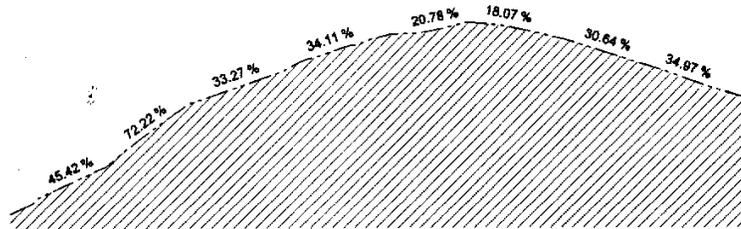
PERFIL 2A

ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
ESCALA VERTICAL 1 : 1000



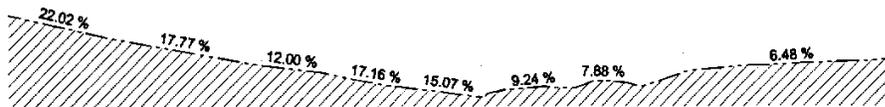
PERFIL 2B

ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
ESCALA VERTICAL 1 : 1000



PERFIL POLIGONO 3

ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
ESCALA VERTICAL 1 : 1000



PERFIL POLIGONO 4

ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
ESCALA VERTICAL 1 : 1000

ORDEN DE LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA



NORTE

FECHA: octubre 2014
UBICACIÓN: CHIHUAHUA, CHIH.

ESTRATEGIA
PUNTO: **E-04b**

Esquema general

MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO
REAL ESCONDIDO



Perspectiva exterior del desarrollo propuesto



Perspectiva exterior del núcleo comercial



SIMBOLOGÍA

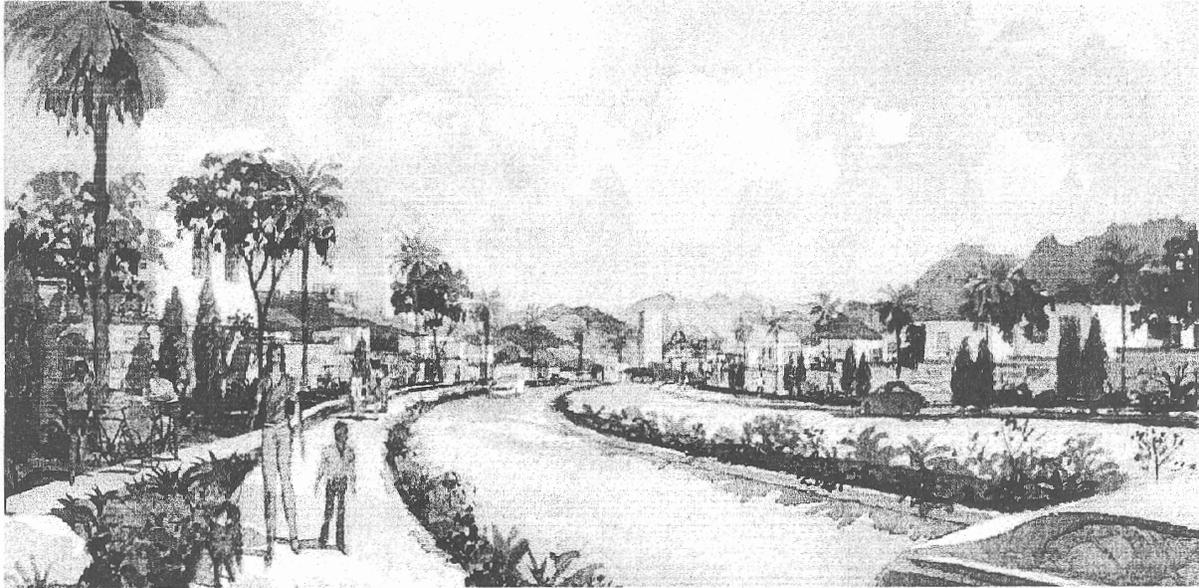


NOVA
Agosto 2014
UBICACIÓN:
CHIHUAHUA, CHIH.

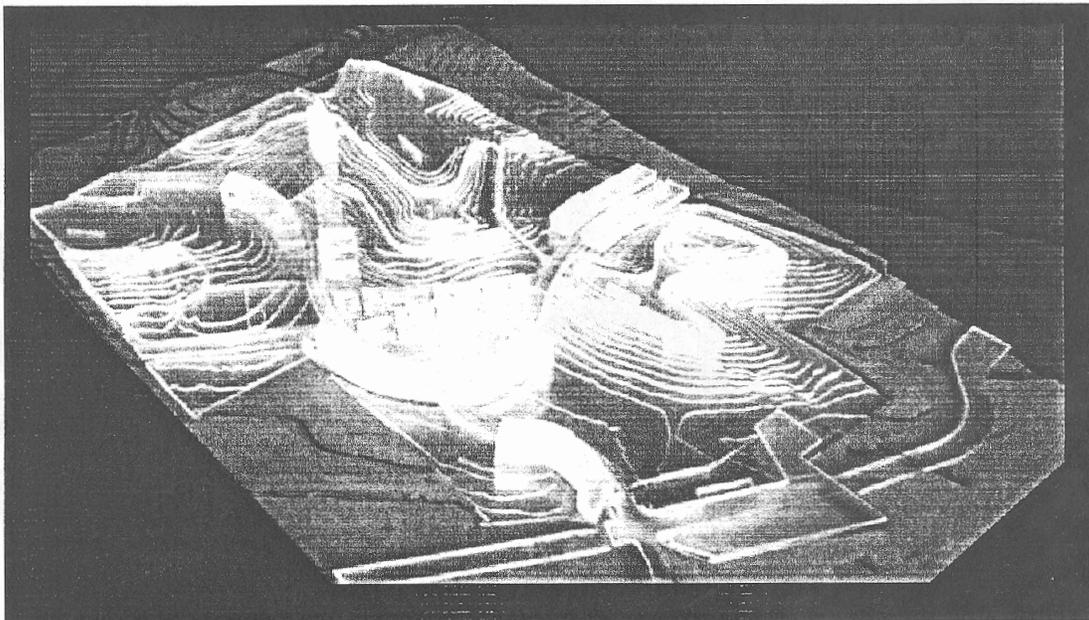
ESTRATEGIA
PLANO
E-05

Esquema general

MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO
REAL ESCONDIDO



Perspectiva exterior de vialidades principales



Modelo grafico del desarrollo propuesto.



SIMBOLOGÍA



NORTE

FEOR:
FEBRERO 2014
UBICACIÓN:
CHIHUAHUA, CHH.

ESTRATEGIA
PLANO
E-05a

Fases de Desarrollo

MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO
REAL ESCONDIDO



- 1** Orden Consecutivo de Venta de Macrolotes
- Fase I.
- Fase II.
- Fase III.
- Fase IV.
- Fase V.
- Fase VI.

Modelo grafico del desarrollo propuesto.



SIMBOLOGÍA



NORTE

FECHA: Octubre 2014
UNIDAD: CHIHUAHUA, CHIH.

ESTRATEGIA
PLANO
E-06

BIBLIOGRAFIA

Ayuntamiento de Ciudad Chihuahua, Instituto Municipal de Planeación: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua tercera actualización, Chihuahua, Chih., 2009

Ayuntamiento de Ciudad Chihuahua, Instituto Municipal de Planeación: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua cuarta actualización, Chihuahua, Chih., 2013

Ayuntamiento de Ciudad Chihuahua, Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, Chihuahua, Chih., 2013

Gobierno del Estado de Chihuahua: Plan Estatal de Desarrollo 2010-2016, Chihuahua, Talleres Gráficos de Gobierno del Estado, 2011.

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, Diario Oficial de la Federación 1990-1994, 1a. Edición, México, DF, agosto 1990.

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

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, 2011.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, Ley Ecológica para el Estado de Chihuahua, 3a. Edición, Talleres Gráficos de Gobierno del Estado, Chihuahua, 1995.



Ing. Javier Garfio Pacheco

Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Guillermo Humberto Monarrez Vota

Director de Desarrollo Urbano y Ecología

Ing. Gabriel Martin Valdez Juárez

Subdirector de Programación Urbana



Arq. Benito Rodriguez Cuesta

Director General

Comercial Inmobiliario S.A. de C.V.

Desarrollos La Cañada S.A. de C.V.

Construcciones Romero S.A. de C.V.

Elaboración del documento