Folleto Anexo al Periódico Oficial

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 11 de julio de 2015. No. **55**

Folleto Anexo

ACUERDO Nº 051

VISTAS DEL PRADO
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO INTENSO A HABITACIONAL H-45.


SIN TEXTO

LIC. CÉSAR HORACIO DUARTE JÁQUEZ, Gobernador Constitucional del Estad Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artícul 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en lo Artículos 1, Fracción VI y 25, Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo de 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:

A C U E R D O 051

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 14 de mayo de 2015, mediante el cual se autoriza el estudio de planeación urbana denominado "Vistas del Prado", en un predio ubicado en la Avenida Cristóbal Colón y Calle Río Uruguay, al norte de la ciudad, con superficie de 24-98-53.1121 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso a Habitacional H-45.

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 26 días del mes de junio 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 TREVIZO SALAZAR

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO S.O. 09/15

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 14 DE MAYO DEL AÑO 2015, DENTRO DEL PUNTO NÚMERO ONCE DEL ORDEN DEL DÍA, A LA LETRA SE ASIENTA LO SIGUIENTE:

PARA DESAHOGAR ESTE PUNTO, EL LICENCIADO SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA, SECRETARIO DEL 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 DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, RESPECTO DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR EL ING. JUAN CARLOS BAUTISTA SANZ, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE "RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.", PARA AUTORIZAR EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN DENOMINADO "VISTAS DEL PRADO". AL CONCLUIR LA LECTURA DEL DICTAMEN, SE SOMETE A LA CONSIDERACIÓN DEL PLENO PARA SU APROBACIÓN, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 22 Y 24 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA; 12, 30, 66 Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, SE TOMÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EL SIGUIENTE:

A C U E R D O

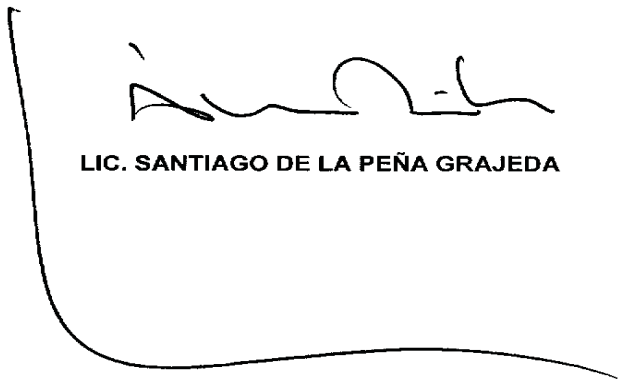
PRIMERO.- ES PROCEDENTE LA ACCIÓN URBANA SOLICITADA POR EL ING. JUAN CARLOS BAUTISTA SANZ, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE "RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.", EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL.

SEGUNDO.- SE AUTORIZA EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "VISTAS DEL PRADO", FORMULADO POR EL ING. JUAN CARLOS BAUTISTA SANZ, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.", EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, EN UN PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA CRISTÓBAL COLON Y CALLE RÍO URUGUAY, AL NORTE DE LA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 24-98-53.1121 HECTÁREAS. PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO INTENSO A HABITACIONAL H-45. DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DICTAMEN TÉCNICO EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MEDIANTE OFICIO NO. 089/2015, DE FECHA 16 DE ABRIL DEL AÑO 2015, QUE SUSTENTA EL PRESENTE DICTAMEN Y DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN SU SESIÓN NO. 28, DE FECHA 18 DE FEBRERO DEL AÑO 2015, Y EN SU SESIÓN NO. 30, VERIFICADA EL DÍA 19 DE MARZO DEL AÑO 2015, DONDE DICHO CUERPO COLEGIADO CONSIDERÓ EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN COMO PROCEDENTE.

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 VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE MAYO 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 **"Vistas del Prado" formulado por el** Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de apoderado **local de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un predio ubicado en la Avenida Cristóbal Colón y calle Río Uruguay, al norte de la ciudad, con superficie de 24-98-53.1121 hectáreas, y;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito presentado por **Ing. Juan Carlos Bautista Sanz,** en su carácter de apoderado legal de **Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Vistas del Prado",** en un predio ubicado en la Avenida Cristóbal Colón y calle Río Uruguay, al norte de la ciudad, con superficie de 24-98-53.1121 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso a Habitacional H-45, donde se permiten lotes con superficie de 90.00 metros cuadrados y 6.00 metros de frente.

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 **"Vistas del Prado",** 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 Chuviscar No. 1108 y Avenida Silvestre Terrazas, de la Colonia Campesina Nueva.

TERCERO.- Integrándose el expediente con los siguientes documentos:
a) Solicitud de fecha 05 de noviembre del año 2014, presentada por **Ing. Juan Carlos Bautista Sanz,** en su carácter de apoderado legal de **Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.,** para la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Vistas del Prado";**
b) Copia del Acta de la **Sesión No. 28,** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, verificada con fecha 18 de febrero del año 2015, donde dicho cuerpo colegiado analizó la solicitud el estudio de planeación;
c) Copia del Acta de la **Sesión No. 30,** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, verificada con fecha 19 de marzo del año 2015, donde dicho cuerpo colegiado consideró como procedente el Estudio de Planeación;
d) Copia de la factibilidad del servicio de energía eléctrica, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DC 056562/2014, de fecha 04 de abril del año 2014;

e) Copia de la factibilidad del servicio de energía eléctrica, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DC 056564/2014, de fecha 04 de abril del año 2014;
f) Copia de la factibilidad del servicio de energía eléctrica, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DC 056565/2014, de fecha 04 de abril del año 2014;
g) Copia de la factibilidad del servicio de energía eléctrica, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DC 056566/2014, de fecha 04 de abril del año 2014;
h) Copia de la factibilidad del servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y agua tratada, expedido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, mediante oficio P.J.P.I.F. 044/2015, de fecha 20 de marzo del año 2015.
i) Copia de la factibilidad del servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y agua tratada, expedido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, mediante oficio P.J.P.I.F. 045/2015, de fecha 20 de marzo del año 2015.
j) Copia de la factibilidad del servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y agua tratada, expedido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, mediante oficio P.J.P.I.F. 046/2015, de fecha 20 de marzo del año 2015.
k) Copia de la factibilidad del servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y agua tratada, expedido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, mediante oficio P.J.P.I.F. 047/2015, de fecha 20 de marzo del año 2015.
l) Copia certificada de la Escritura Pública **No. 21,298,** de fecha 18 de diciembre del año 2007, otorgada ante la fe del Licenciado EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, Adscrito a la Notaría Pública **Número 28,** para el Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por licencia de su titular Licenciado FELIPE COLOMO CASTRO, ante quien compareció el C. LUIS ENRIQUE TERRAZAS SEYFFERT, en su carácter de apoderado de RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V., con el objeto de otorgar a los CC. JUAN CARLOS BAUTISTA SANZ y/o IXCA ALFONSO FLORES MORALES, para que lo ejerciten conjunta o separadamente, un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, instrumento sin datos de registro;
m) Copia certificada de la Escritura Pública **No. 19,805,** de fecha 15 de agosto del año 2007, otorgada ante la fe del Licenciado EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, Adscrito a la Notaría Pública **Número 28,** para el Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por licencia de su titular Licenciado FELIPE COLOMO CASTRO, ante quien compareció el Licenciado RODRIGO ATAHUALPA TENA CRUZ, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de PAREL CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V., con el objeto de protocolizar el acta de dicha asamblea en la que se acordó el cambio de la denominación a RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V., instrumento sin datos de registro;
n) Copia certificada de la Escritura Pública **No. 9,833,** de fecha 17 de junio del año 2014, otorgada ante la fe del Licenciado EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, Notario Público **Número 24,** para el Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa a favor de RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V., respecto de

varios predios identificados como: lote No. 2 de la manzana 115 del fraccionamiento Riberas del Sacramento II, etapa VII, con superficie de 44,879.52 metros cuadrados, inscrito bajo el No. 127 a folio 127 del libro 5513, lote de terreno urbano ubicado en el kilómetro 18, en el predio Quintas Carolinas, con superficie de 119,903.7584 metros cuadrados, inscrito bajo el No. 128 a folio 123 del libro 5513, lote de terreno urbano ubicado en el kilómetros 18 en el predio Quinta Carolina, con superficie de 16,956.405 metros cuadrados, inscrito bajo el No. 129 a folio 129 del libro 5513, y lote No. 3 de la manzana 114 del fraccionamiento Riberas del Sacramento II, etapa III, con superficie de 68,134.20 metros cuadrados, inscrito bajo el No. 130 a folio 130 del libro 5513, todos de la sección primera del Registro Público de la Propiedad para el distrito Judicial Morelos;

ñ) Dictamen Único, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, mediante oficio **No. 089/2015,** de fecha 16 de abril del 2015, en cual se aprueba técnicamente el estudio de planeación denominado **"Vistas del Prado";**

o) Cuadernillos que contienen el mencionado plan (4);

p) Disco magnético (Cd), del instrumento de planeación;

q) Copia del Certificado de Pago del Impuesto Predial;

r) Copia del Certificado de Pago de Revisión;

s) Oficio No. 325/2014, de fecha 24 de diciembre del año 2014, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación a SEDATU;

t) Oficio No. 323/2014, de fecha 24 de diciembre 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) Oficio No. 324/2014, de fecha 24 de diciembre del año 2014, mediante el cual se envía el estudio de planeación, a la Dirección de Atención Ciudadana;

v) Oficio No. 289/2014, de fecha 12 de noviembre del año 2014, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación al Instituto Municipal de Planeación.

CUARTO.- Mediante oficio **No. 089/2015,** de fecha 06 de abril del 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal emitió Dictamen Técnico Único, donde declara que la propuesta fue analizada técnicamente, considerándola como **PROCEDENTE** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en la **Sesión No. 28**, verificada con fecha 18 de febrero del año 2015, y en su **Sesión No. 30**, del día 19 de marzo del año 2015, donde en esta última, 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 Mixto Intenso a Habitacional H-45, donde se permiten lotes con superficie de 90.00 metros cuadrados y 6.00 metros de frente.

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

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

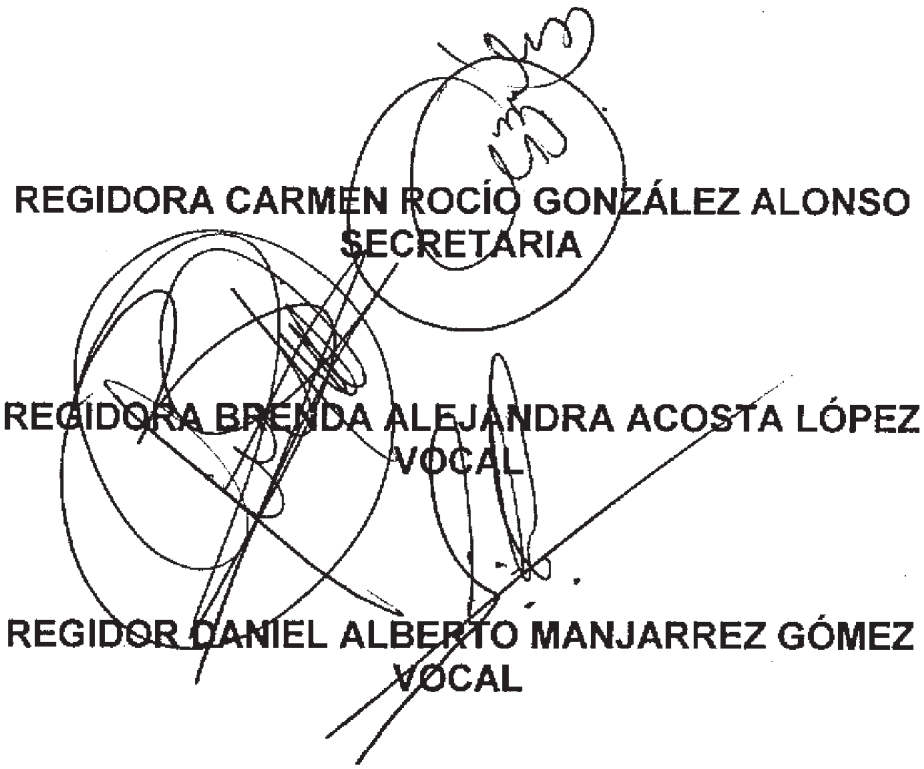
II.- Que conforme a lo previsto por el Artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, corresponde a los municipios aprobar los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sostenible, los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible de Centros de Población y los Programas Sectoriales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

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

IV.- El Artículo 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 aplicable. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar a ese H. Ayuntamiento, se autorice formalmente el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso a Habitacional H-45, donde se permiten lotes con superficie de 90.00 metros cuadrados y 6.00 metros de frente, asimismo,



REGIDORA CARMEN ROCÍO GONZÁLEZ ALONSO
SECRETARIA

REGIDORA BRENDA ALEJANDRA ACOSTA LÓPEZ
VOCAL

REGIDOR DANIEL ALBERTO MANJARREZ GÓMEZ
VOCAL

REGIDOR JORGE ARTURO ARIZPE CEPEDA
VOCAL

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 **Ing. Juan Carlos Bautista Sanz,** en su carácter de apoderado legal de **Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.

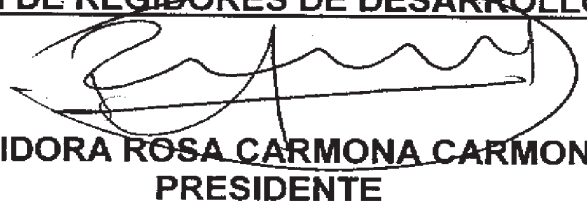
SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Vistas del Prado",** formulado por el **Ing. Juan Carlos Bautista Sanz,** en su carácter de apoderado legal de **Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un predio ubicado en la Avenida Cristóbal Colon y calle Río Uruguay, al norte de la ciudad, con superficie de 24-98-53.1121 hectáreas. **Para llevar a cabo el Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso a Habitacional H-45.** De conformidad con lo establecido en el Dictamen Técnico expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante oficio **No. 089/2015**, de fecha 16 de abril del año 2015, que sustenta el presente Dictamen y de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, en su **Sesión No. 28**, de fecha 18 de febrero del año 2015, y en su **Sesión No. 30**, verificada el día 19 de marzo del año 2015, donde dicho cuerpo colegiado consideró el estudio de planeación como **PROCEDENTE.**

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 Cabildo del Palacio Municipal, a los 14 días del mes de mayo del año 2015.

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



REGIDORA ROSA CARMONA CARMONA
PRESIDENTE

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. 089/2015

Chihuahua, Chih., 16 de abril de 2015

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 por parte de Ruba Desarrollos S.A. de C.V., que promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado **"Vistas del Prado"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el predio se encuentra en la Avenida Cristóbal Colón y calle Rio Uruguay, al norte de esta ciudad, con una superficie de 24-98-53.1121 Has, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso a Habitacional H45.

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

ANTECEDENTES

Mediante Oficio **No. 289/2014**, de fecha del **12 de noviembre de 2014**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología envió la propuesta de **"Vistas del Prado"**, 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. 323/2014** de fecha **24 de diciembre de 2014,** para que fuera notificado por medio del tablero de avisos del Municipio de Chihuahua, en un plazo de 30 días naturales, para que la ciudadanía emitiera su opinión con respecto al estudio de planeación.

Que por medio de **Oficio No. 324/2014** de fecha **24 de diciembre de 2014**, se solicitó a la Dirección de Atención Ciudadana la existencia de comités de vecinos que se ubicaran en el perímetro del área de estudio para notificarles del instrumento de planeación, en cumplimiento al Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y al Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Vistas del Prado"**, fue presentado ante la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día **18 de febrero de 2015**, en la **Vigésima Octava Sesión Ordinaria,** y aprobado por **Unanimidad** de votos el día **19 de marzo de 2015** en la **Trigésima Sesión Ordinaria**.

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 Mixto Intenso a Habitacional H45.

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 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 del acta constitutiva de la empresa.
3. Copia certificada del poder legal del representante de la empresa
4. Copia certificada de las escrituras.
5. Copia certificada de factibilidad de J.M.A.S.
6. Original de la factibilidad del servicio expedida por la CFE.
7. Oficio **No.289/2014** de fecha **12 de noviembre de 2014,** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual se envió el estudio denominado **"Vistas del Prado"**, al Instituto Municipal de Planeación.
8. Oficio **No.323/2014,** de fecha **24 de diciembre de 2014**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a **Contraloría Jurídica.**
9. Oficio **No. CJ-1002/2014,** de fecha **30 de diciembre de 2014,** emitido por el Contralor Jurídico, por medio del cual informa de la colocación del aviso sobre la notificación del estudio de planeación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Oficio **No.324/2014,** de fecha **24 de diciembre de 2014,** emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitando a la **Dirección de Atención Ciudadana,** la existencia de Comité de Vecinos constituidos.
11. Oficio **No.SAC/0004/2015,** de fecha **09 de enero del 2015,** emitido por Atención Ciudadana por medio del cual informa que no se cuenta con ningún registro de comité de vecinos.
12. Oficio **No.325/2014**, de fecha **24 de diciembre de 2014,** emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual se le notificó del estudio de planeación denominado **"Vistas del Prado"**, a **SEDATU**, de conformidad al Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y el Artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.
13. Copia simple del **Acta** de la **Vigésimo Octava Sesión Ordinaria** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano del día **18 de febrero de 2015,** donde se presenta el estudio de planeación urbana **"Vistas del Prado".**
14. Copia simple del **Acta** de la **Trigésima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano del día **19 de marzo de 2015,** donde se aprueba por **Unanimidad** de votos el estudio de planeación urbana **"Vistas del Prado".**
15. Cuatro copias del estudio de planeación urbana denominado **"Vistas del Prado"**
16. Archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE

ARQ. GUILLERMO HUMBERTO MONARREZ VOTA
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

I.C. GABRIEL M. VALDEZ JUAREZ
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

30/2015

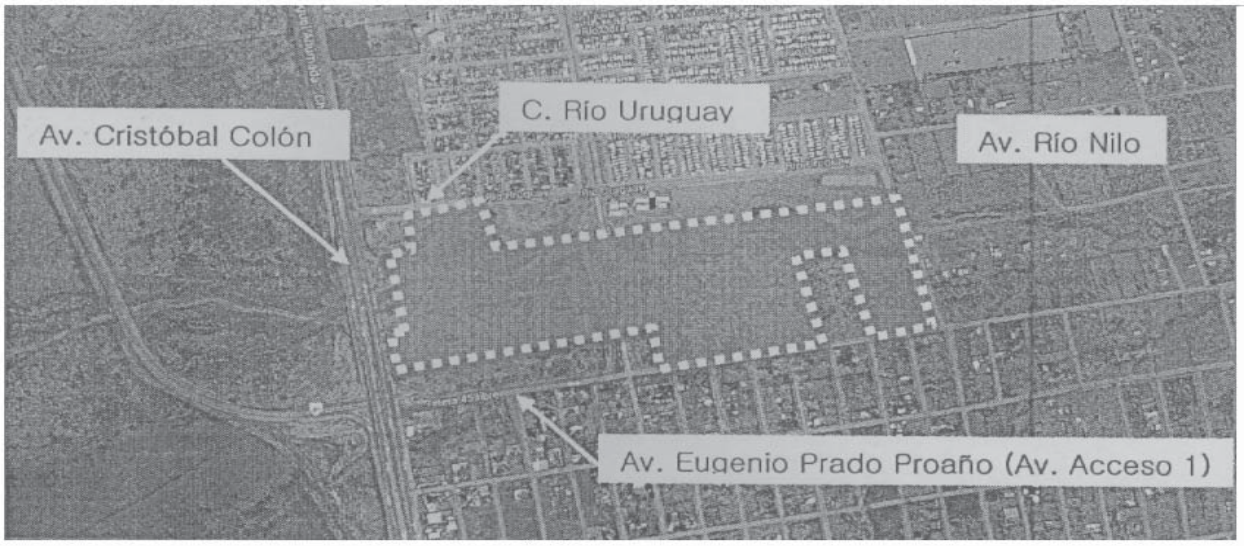
ACTA DE LA TRIGÉSIMA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO.

En la ciudad de Chihuahua, Chih., siendo las 9:00 horas del día miércoles 19 de marzo del año 2015, en la sala de juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, se llevó a cabo la Trigésima Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, encontrándose presentes las personas que más adelante se señalan, 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 presente las y los Regidoras y Regidores Lic. Rosa Carmona Carmona, Presidente, la Lic. Carmen Rocío González Alonso, Secretaria, el Lic. Jorge Arturo Arizpe Cepeda, vocal, y la Lic. Brenda Alejandra Acosta López, vocal, con la asistencia del Arq. Guillermo Monarrez Vota, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, el Ing. Gabriel Martín Valdéz Juárez, en su carácter de Sub director de Programación Urbana, la Arq. Salma Rocío Máynez Villalobos, jefe del departamento de evaluación y control de fraccionamientos; la Arq. Graciela Zamora Fierro, jefe del departamento de Análisis y Seguimiento, el Arq. Claudio Fierro, representante del IMPLAN, el Lic. Gabriel Martínez, Asesor de Regidores de la fracción del Partido Revolucionario Institucional, la Lic. Karla Gabriela Moreno Valenzuela, Coordinador Técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por lo que se declara que existe quórum legal para sesionar.

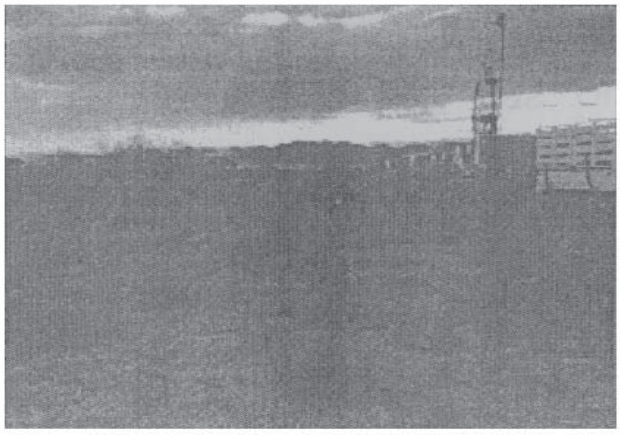
II.- SEGUIMIENTO A LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACION URBANA DENOMINADO MODIFICACIÓN MENOR AL PDU "CAMBIO DE USO DE SUELO VISTAS DEL PRADO", EN UN PREDIO DE SUPERFICIE DE 24.98 HAS. PROMOVIDO POR RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V. SOLICITANDO QUE UNA VEZ AUTORIZADO SEA ENVIADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACIÓN.


Av. Cristóbal Colón
C. Río Uruguay
Av. Río Nilo
Av. Eugenio Prado Proaño (Av. Acceso 1)









Comenta la Arq. Zamora, que es un asunto cuyo estudio se había iniciado en sesión anterior, y que en cuanto a las necesidades de la zona, existe la de un consultorio médico así como mercados, en un radio de dos kilómetros, en cuanto al equipamiento urbano SEDESOL, lo maneja con las tiendas Conasupo, que aunque no existen este tipo de tiendas, están considerados como mercados para mil a cinco mil habitantes en una distancia de 10 a 15 minutos, así como la existencia de centros comerciales que existan en una distancia de 500 a 1500 metros y que en tiempo se haga de diez a quince minutos para cubrir las necesidades de una población de 45 a 10 mil habitantes.

Sigue explicando la Arq. Zamora, que el promotor hizo un análisis de los supermercados de abastecimiento en la zona, donde se detectó que existe un "Super Esquer", y que por ser pequeño no soluciona las necesidades de los habitantes.

Así mismo comenta la Arq. Zamora que el promotor tiene celebrado un contrato con la cadena comercial **Alsuper,** para la compra de un terreno que se ubica en la Av. Eugenio Prado Proaño y la carretera a Cd. Juárez, donde se pretende aperturar una tienda Alsuper para el año 2016 ó 2017, que también existe una Bodega Aurrera, así como tiendas Soriana, Walmart, más al sur de la Av. Homero, pero que la tienda más cercana al fraccionamiento es la Bodega Aurrera, y que con la tienda Alsuper que se pretende instalar, así como tiendas Oxxo y algunos minisúper, darían servicio no solo a este fraccionamiento, sino a Riberas de Sacramento, además de lo que se pretende construir en Vistas del Prado, y sobre la carretera a Ciudad Juárez se tiene contemplado construir lotes comerciales.

En uso de la palabra la Regidora Carmona, le explica al Regidor Arizpe, que la exposición que ha realizado la Arq. Zamora, es lo relativo a los diversos señalamientos y observaciones que él realizó en reunión anterior, donde éste hizo ver su preocupación respecto al equipamiento comercial y a su vez solicitó que se hiciera un análisis, para anteriormente poder aprobar dicha solicitud, la Regidora Carmona continuando con el uso de la palabra le comenta al Regidor Arizpe que en la sesión anterior los promoventes de este asunto, como el de Norte Picard comparecieron ante la Comisión de Desarrollo Urbano para presentar un análisis más completo de los proyectos con respecto a la zona, y se concluyó que sí existe la necesidad de impulsar la cuestión comercial en la zona, sin embargo, por lo que a ellos les corresponde, consiguieron el contrato con la cadena comercial Alsuper, donde en el año 2016 o 2017 se instalará una tienda y que de acuerdo con la opinión de la Dirección de Desarrollo Urbano, ésta será suficiente para dar servicio a los habitantes de la zona.

Comenta la Arq. Zamora, que toda vez que este es solo el estudio de planeación, en esta etapa no se le puede exigir al promotor que presente un proyecto de la cuestión comercial, ya que esto tiene que ser en el anteproyecto de fraccionamiento.

Por su parte el Regidor Jorge Arizpe pregunta que ha pasada con el terreno que se había visto en la reunión número 28 de la Comisión, preguntó nuevamente el destino y quien es el dueño de dicho predio, a lo que el Ing. Gabriel Valdez, le comenta que es un terreno de la empresa Roma, pero que no han manifestado la intención para desarrollar un proyecto inmediato, lo que se podría hacer es buscar alguna permuta con el desarrollador porque es un terreno que se puede considerar para equipamiento municipal por la ubicación que tiene, pero que no existe nada en concreto.

El Regidor Jorge Arizpe, pregunta a la Regidora González, donde se ubica el terreno que se tiene contemplado con el IMSS, a lo que la Regidora González, le señala que el predio se ubica en el fraccionamiento Los Portales que ya está a nombre del Instituto Mexicano del Seguro Social con una superficie superior a los once mil metros cuadrados.

Una vez que se ha estudiado y analizado debidamente la solicitud del promotor, se toma el siguiente

ACUERDO:

Se aprueba por unanimidad de votos de los regidores presentes, el Estudio de Planeación Urbana denominado Modificación Menor al PDU "Cambio de Uso de Suelo Vistas del Prado ", en un predio de superficie de 24.98 Hectáreas.

III.- SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO MODIFICACIÓN MENOR AL PDU "NORTE PICARD", EN UN PREDIO DE SUPERFICIE DE 448.11 HAS. PROMOVIDO POR INMOBILIARIA POSITANO S.A. DE C.V. SOLICITANDO QUE UNA VEZ AUTORIZADO SEA ENVIADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACIÓN.









En exposición de la Arq. Graciela Zamora, señala que el predio se ubica por la carretera 45, que al Norte colinda con Granjas del Valle, que tiene una parte que está al Poniente de la carretera 45, que el estudio ha pasado por el proceso de consulta a que refiere la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, donde el IMPLAN consideró viable el

anteproyecto con algunas condicionantes, y que se cuenta con la contestación de los oficios girados a las diversas dependencias que intervienen en este, como la JMAS, CFE., Contraloría jurídica y que por lo que refiere a la Dirección de Atención Ciudadana, de esta dependencia no hubo respuesta por que probablemente no fue localizado un comité de vecinos.

Comenta la Arq. Zamora, que el predio cruza de lado a lado la carretera Panamericana, donde los usos de suelo actuales son de H-60, H-35 y H+35 con condicionante de borde, mixto intenso, que el predio se encuentra en breña y que tiene como vialidades principales la propuesta de la Poniente cinco, la vía corta a Juárez y un uso de suelo para centro de distrito.

Que por lo que respecta a la estructura vial, existe un traza de desarrollo urbano, que las vialidades principales son; la Autopista a Juárez, la carretera libre, el acceso al Fraccionamiento Riberas de Sacramento por la Av. Eugenio Prado Proaño y la calle Río Colorado, que son las que se encuentran pavimentadas y las demás únicamente están definidas pero no cuentan con pavimento y algunas sólo están propuestas de norte a sur como la Poniente Cinco, la Rio Colorado, Av. Río Nilo, Valle de los Templarios, Valle de Zaragoza, Anthony Queen y Paseo del Real y en sentido Poniente-Oriente, se encuentrán trazadas las calles, Piedras Negras, Valle de la Concha y la Norte Dos, mismas que están planteadas por el Plan de Desarrollo Urbano 2040.

En cuanto a la estructura urbana, en la zona urbanizable de crecimiento se encuentran dos Centros de Distrito, de los cuales uno está totalmente dentro del predio y el otro está indicado por el Plan de Desarrollo Urbano en la intercesión de la carretera libre y la carretera Panamericana. Sigue señalando la Arq. Zamora, que están propuestos tres centros de distrito, uno en Granjas del Valle y el Centro de Distrito Norte, donde habrá actividades comerciales, equipamiento de abasto y que tendrán una cobertura en la zona norte.

En cuanto a la topografía, el predio lo dividen en zona uno que esta al poniente de la carretera 45, con pendientes de hasta un 5% y que en la zona dos, se tiene una pendiente del 2%.

Así mismo, que en el predio se cuenta con escurrimientos pluviales de los arroyos el mimbre, el cuervo y el álamo, razón por la cual se hizo un estudio hidrológico donde se dictaminó el destino de los escurrimientos y que señala que en el caso de los arroyos importantes se debe respetar su cauce, como el Mimbre, y en cuanto al Álamo también se pretende darle encausamiento de los escurrimientos y que de acuerdo al estudio que se hizo, su gasto se puede manejar por vialidades.

Que por lo que respecta a la propuesta de usos industriales, se hizo un análisis de los usos de suelo Industriales de la ciudad, donde dio como resultado la existencia de los complejos industriales, Chihuahua, Impulso, Intermex, las Américas, el Saucito, Intermex Aeropuerto entre otros más pequeños, y que la superficie actual de industria de la ciudad de Chihuahua son de 1,209 mts2., los que de acuerdo al Plan Estatal de Desarrollo 2010-2016, este señala que el 76% pertenecen a la industria maquiladora el 24% es de pequeña y mediana industria que la más importante es la aeroespacial y que la Industria de la transformación, es la que genera más empleos con un total de 6 mil por año y en el caso de Norte Picard, destinará 153 hectáreas para la industria de bajo impacto.

En cuanto al equipamiento urbano como educación, su cobertura está en Ribieras de Sacramento, y que al sur del predio a partir de Granjas del Valle hasta a la Av. Homero es donde ya se tiene más cobertura de toda clase de equipamiento, el tipo de equipamiento con el que se cuenta es el de servicio urbano, asistencia social, transporte religioso, educativo, cultura, recreación y deporte desde la Av. Guillermo Prieto Lujan hasta la Av. Homero.

En cuanto a infraestructura, se cuenta con algunos servicios que se han instalado por la construcción de diversos desarrollos que se han hecho en la zona, agua potable, drenaje sanitarios y que en un radio de dos mil metros, se encuentran pozos de extracción de agua y dos tanques de almacenamiento conectados a la red que abastece a la zona, pero se deben hacer obras de cabeza con el fin de abatir el problemática de la zona de acuerdo con la recomendación de la Junta de Aguas.

En cuanto a energía eléctrica, existen líneas de alta tensión de 115 a 230 kw, en un perímetro de 500 metros, que bridan el servicio a la zona, así mismo existe una subestación eléctrica. Además que existe la propuesta para que dentro de las 448 hectáreas, se destine una superficie de industria de bajo impacto, para instalarse en la zona Este de la carretera 45, y al Poniente de la carretera 45, prevén una superficie de bajo impacto, se conserva el uso de suelo de centro distrital que esta propuesto por el Plan de Desarrollo Urbano, se contempla uso de suelo mixto intenso sobre la carretera 45, uso de suelo habitacional H+60, H35 y H+60, con la condiciónate de borde, áreas verdes y de recreación y deporte

Que en cuanto a la estrategia urbana, se prevé la consolidación del Centro de Distrito propuesto por el PDU 2040, y la creación de otro Centro de Distrito sobre la Av. Tecnológico, que de hecho el PDU. lo propone al norte del predio, pero que con los usos de suelo de comercio y servicios, el mixto intenso e industria de bajo impacto estos constituyen un Centro de Distrito.

En la zona poniente existe la propuesta para desarrollar usos de suelo mixto intenso, comercio y servicios al frente de la carretera 45, así como mixto de bajo impacto, uso de suelo H-60 y H-35 con condicionante de borde, unas súper manzanas de bajo impacto el centro distrital y unos usos de recreación y deporte más pequeños, donde se prevé una densidad de población aproximada de 1500 habitantes, de 4.5 habitantes por vivienda.

En cuanto a la estructura vial, se respeta la ya existente y se contempla la propuesta del PDU, en el caso de la calle Río Nilo y la Valle de Benavides, son dos vialidades que para cruzar una súper manzana de Industria de bajo impacto no las continúan por que más al sur en los fraccionamientos ya desarrollados no tienen continuidad y de acuerdo al PDU, conservan las vialidades importantes como la poniente cinco, hacen la propuesta de un circuito de una vialidad en colindancia del desarrollo de Norte Picard con Granjas del Valle, esta vialidad propuesta y la existente del desarrollo de Norte Picard, deberán servir como una zona de amortiguamiento entre la Industria de Bajo Impacto y los usos de suelo habitacionales.

En uso de la palabra el Regidor Jorge Arizpe, señala que en relación a los arroyos que se encuentran en la zona existen algunos que son muy grandes, en los que cree que se

deben conservar su trayectoria ya que en cuanto al principal que es el Mimbre, cuando llueve se tienen problemas, a lo que la Arq. Zamora le señala que en la zona se tienen el arroyo el mimbre, el álamo y de acuerdo al estudio hidrológico en el caso del arroyo el mimbre, se respeta su afluencia natural y en cuanto al álamo se procederá al encausamiento de este arroyo.

De nueva cuenta el Regidor Jorge Arizpe, cuestiona lo relativo a las vialidades que cruzar de norte a sur y que topan con la zona Industrial, y pregunta qué va a pasar con estas, ya que regularmente estas no cruzan los parques Industriales por que estos se cierran, y si alguien pretende cruzar el parque tendría que ir de la Tecnológico hasta la Av. De las Industrias, que es una distancia muy considerable por ello se debe ver la restricción y debe estar claro para el promotor, a lo que el Arq. Fierro le señala que inicialmente estaban contempladas siete vialidades y que el promotor presentó un proyecto de impacto vial limitando la continuidad de las vialidades, pero que el IMPLAN, tomando en cuenta el PDU, les dictaminó que deben conservar mínimo cinco vialidades donde la trayectoria debe mantener continuidad, y que además, el parque está diseñado en macro manzanas pequeñas por etapas, que deben cruzar las calles de flujo continuo y que serían tres etapas, que en la tres es donde se encuentra el centro de distrito y está condicionado a que los accesos sean por la vialidad Norte Sur y de Este a Oeste fueran vialidades de flujo continuo.

El Regidor Arizpe comenta que es importante la accesibilidad, ya que esta no se puede limitar donde se haga un conjunto industrial, señala que está de acuerdo que se hagan inversiones y se genere el empleo pero que no se restrinja el acceso y sobre todo el transporte de la gente de norte a sur, por otro lado el Regidor Arizpe señala que le preocupa el por qué los vecinos de Granjas del Valle no se han pronunciado al respecto ni a favor, ni en contra, pues comenta el Regidor que existen tres comités de vecinos registrados en esa zona, así como de los Comités del fraccionamiento Quintas de Montecarlo donde también existen 3 o 4 comités y en el caso de Granjas del Valle, es extraño porque e incluso actualmente están haciendo gestión para hacer escrituras de sus predios, por lo que el Regidor pide la participación de los Comités de vecinos, a fin de que se valide más la propuesta vial del Parque Industrial.

Por su parte la Regidora Carmen Rocío González, señala que sería importante que se girara de nueva cuenta oficio al Director de Atención Ciudadana, pero donde la Comisión le solicite que haga la inspección de la existencia de los Comités de vecinos que señala el Regidor Arizpe, ya que si existen, porque ella estuvo en la zona y observó que si están organizados, más no conoce si están registrados en el municipio, por lo que se le debe pedir al Director de esta dependencia municipal que se ponga de una buena vez a hacer su trabajo, además comenta que sabe que la dirección de Desarrollo Urbano viene haciendo su trabajo, pero que en casos como este donde un director de otra dependencia no entrega respuesta a un oficio que la dirección de desarrollo urbano le giro como requisito para un traite de esta proporción deja mucho que pensar, pues se entiende que no se está dando oportuno seguimiento a los asuntos, que no le extraña del director de atención ciudadana, pues es muy poco profesional no dar respuesta a un oficio, pues como su nombre lo dice es un documento de carácter oficial, institucional y que no se le puede seguir tolerando estás acciones; finalmente la Regidora González, sugiere que se deje como condicionante, la respuesta clara y veraz de este director, dando contestación al que le envio con anterioridad a dirección de desarrollo urbano y votar el asunto en esta

sesión o bien esperar a que lleguen las opiniones de los vecinos.

En una última intervención del Regidor Arizpe, señala que confía en la seriedad con que la Dirección de Desarrollo urbano realiza su trabajo y se tiene que apoyar, pero se tienen tres interrogantes, como son los accesos de la zona industrial para que realmente sean públicos, los cauces de los arroyos y la participación de los Comités de vecinos, por lo que pide para que en la próxima sesión se expongan de nueva cuenta y se resuelvan estas interrogantes.

En intervención del Arq. Monarrez, expone que comparte la preocupación del Regidor Arizpe, pero que, desde un inicio el estudio se envió al IMPLAN, donde se condicionó lo de los accesos, y que una vez que se autoriza el estudio, se hace la invitación a los Comités a través de la Dirección de Atención Ciudadana, ya que esto es parte del procedimiento, porque no puede llegar al cabildo si no se hace el procedimiento de los comités, por lo que se compromete a realizar esta gestión, porque cree que se debe dar respuesta a la ciudadanía por lo que sí existe ese voto de confianza hacia la Dirección, se hará lo correspondiente con el Director de Atención Ciudadana.

Por su parte la Regidora Carmen Rocío González, comenta de nueva cuenta que si no existe una respuesta del Director de Atención Ciudadana, con todo respeto, no se debe subir a cabildo un asunto en estas condiciones, que no se puede asumir que no hay comités, que por eso se envía un oficio el cual se tiene la obligación de contestar ya que debe ser institucional, pero que no le sorprende ya que este Director nunca contesta, por lo que por lo menos debe contestar, si los tiene debe proporcionar el nombre de las y los Presidentes de vecinos y su localización, por lo que advierte que si no existe inconveniente se vote, ya que todavía se tiene pendiente lo de los accesos, señala que ella no tiene problema de votarlo, pero que debe haber una condicionante de por medio que sería la respuesta del Director de Atención Ciudadana.

Una vez que ha sido debidamente analizada y discutida la solicitud, se aprueba por unanimidad de los regidores presentes con las siguientes **condicionantes:**
1.- Dar continuidad a las calles desde la calle 45 hasta la Vialidad Sacramento en sus secciones de Este a Oeste y de Norte a Sur a través de las calles Río Colorado, Valle de los Templarios, Hidroeléctrica Chicoasen, Anthony Queen y Paseo del Real, con las condiciones que marca el PDU 2040.

2. Respetar el cauce natural de los arroyos el Mimbre, Álamo uno y Álamo dos y,

3.- (PARA LA DIRECCION) tener la respuesta del Director de Atención Ciudadana y Desarrollo Social, respecto a los Comités de vecinos y forme parte del anteproyecto que se presente.

IV.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL C. FEDERICO RUIZ TORRES EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DE LA PARCELA 321, ZONA 2, POLIGONO 2/3, A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA LA AUTORIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "VALLE DE ORIENTE I" EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA SUROESTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLIGONO DE 21,605.8200M^2.

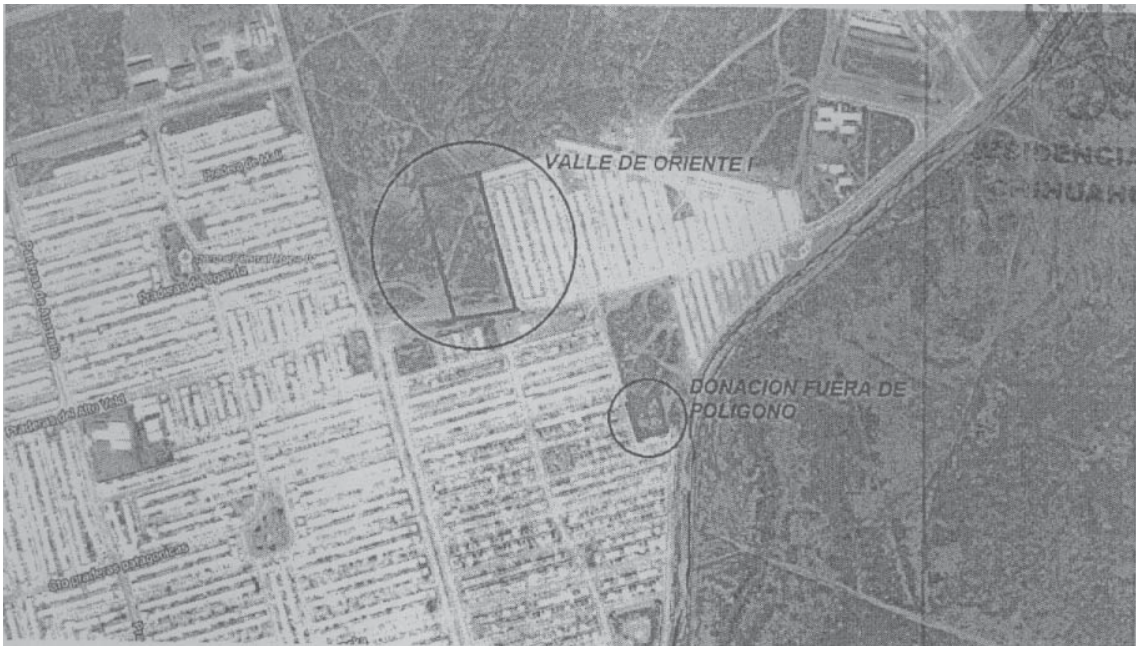
VALLE DE ORIENTE 1

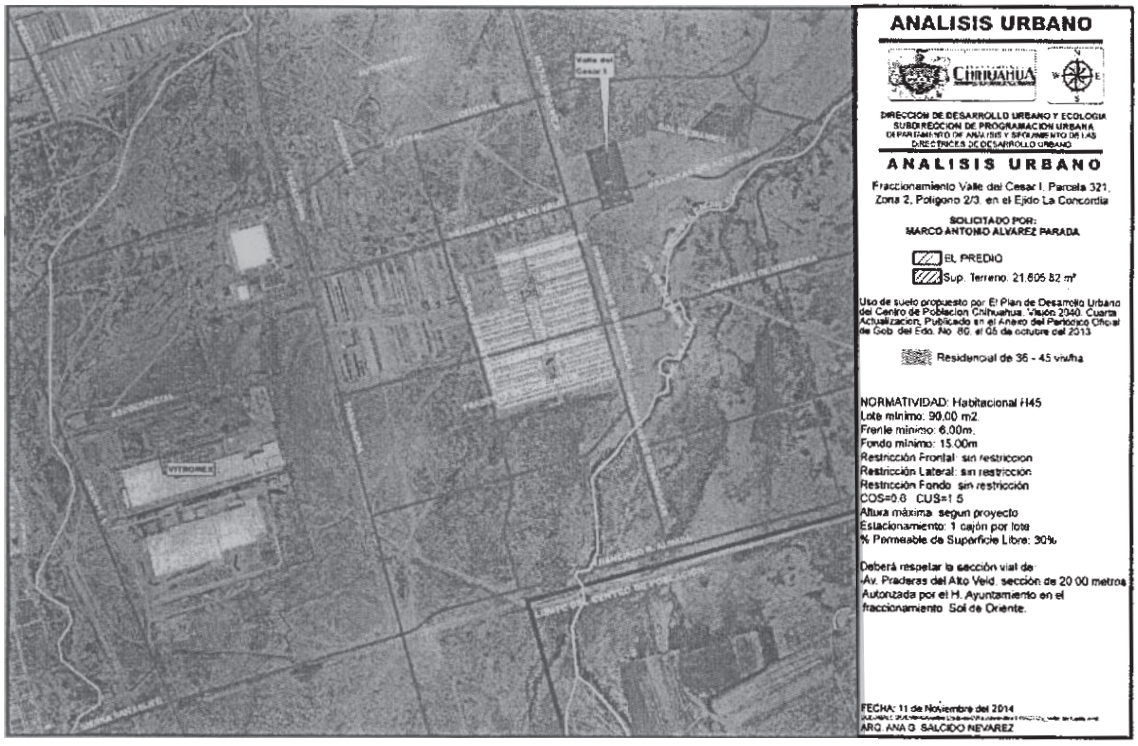
FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL

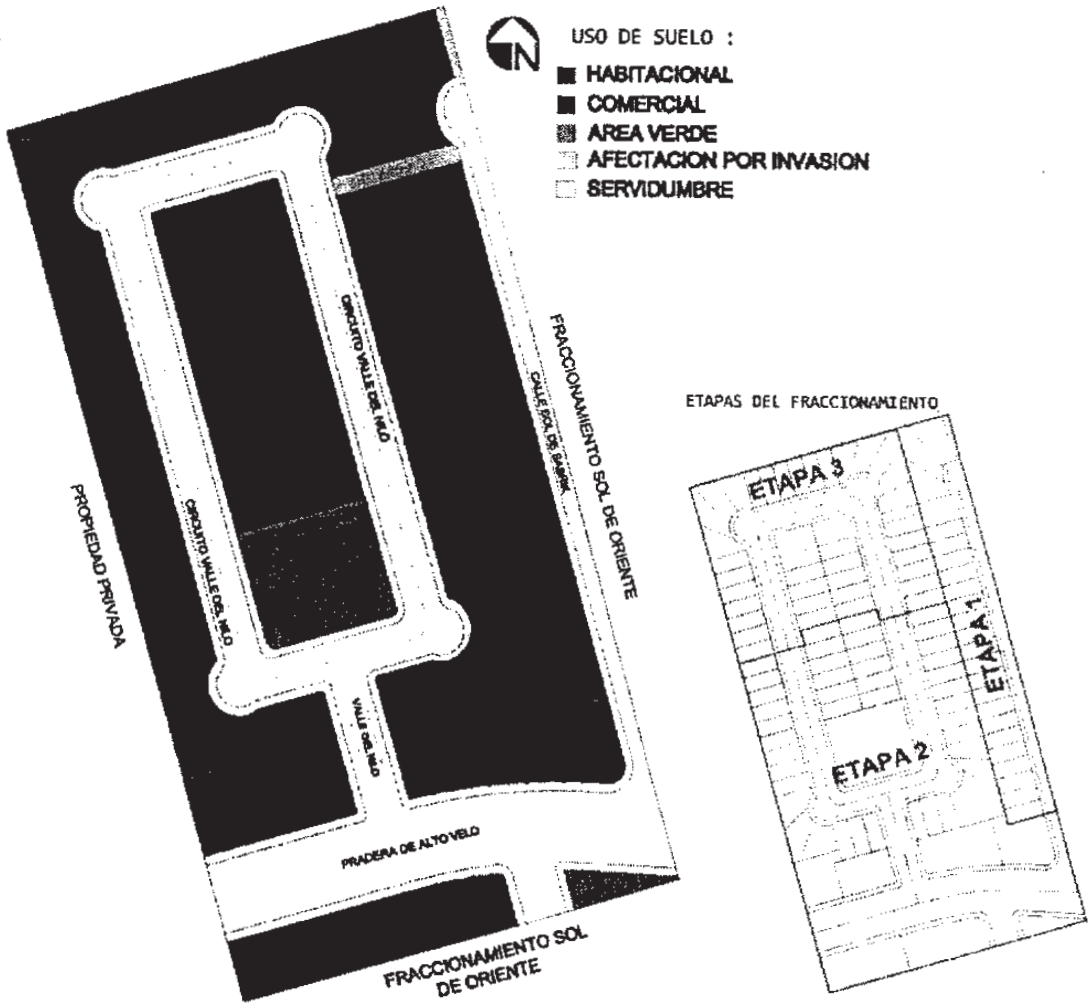
PROPIEDAD DE FEDERICO RUIZ TORRES

LOZALIZADO EN LA ZONA SURESTE




VALLE DE ORIENTE I
DONACION FUERA DE POLIGONO


ANALISIS URBANO
CHIHUAHUA
DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
SUBDIRECCION DE PROGRAMACION URBANA
DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
ANALISIS URBANO
Fraccionamiento Valle del Cesar I. Parcela 321, Zona 2, Poligono 2/3, en el Ejido La Concordia
SOLICITADO POR:
MARCO ANTONIO ALVAREZ PARADA
EL PREDIO
Sup. Terreno: 21,605.82 m²
Uso de suelo propuesto por El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Poblacion Chihuahua Vision 2040, Cuarta Actualizacion, Publicado en el Anexo del Periodico Oficial de Gob del Edo. No. 80, el 05 de octubre del 2013
Residencial de 35 - 45 viv/ha
NORMATIVIDAD: Habitacional H45
Lote minimo: 90.00 m2.
Frente minimo: 6.00m.
Fondo minimo: 15.00m
Restriccion Frontal: sin restriccion
Restriccion Lateral: sin restriccion
Restriccion Fondo: sin restriccion
COS=0.6 CUS=1.5
Altura máxima: segun proyecto
Estacionamiento: 1 cajón por lote
% Permeable de Superficie Libre: 30%
Deberá respetar la sección vial de:
-Av. Praderas del Alto Veld, sección de 20.00 metros
Autorizada por el H. Ayuntamiento en el fraccionamiento Sol de Oriente.
FECHA: 11 de Noviembre del 2014
ARQ. ANA G. SALCIDO NEVAREZ



RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO GENERAL

USO DE SUELO	SUPERFICIE	NO. LOTES
HABITACIONAL	10,624.7967	107
COMERCIAL	2,373.9602	6
AREA VERDE	983.2332	2
VIALIDADES	7,464.0417	N/A
SERVIDUMBRE	120.7886	1
AFECTACION POR INVASION	33.0419	1
BARDA MUNICIPAL	5.9577	1
DESLINDE	21,605.82	118
DONACION EQUIPAMIENTO FUERA DE POLIGONO	1,619.8098	1
TOTAL	23,225.6298	119

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO POR ETAPAS

ETAPA 1

USO DE SUELO	SUPERFICIE (M2)	NO. LOTES
HABITACIONAL	2,388.3424	24
AFECTACION POR INVASION	33.0419	1
SERVIDUMBRE	120.7886	1
SUPERFICIE DE VIALIDAD	704.5005	N/A
TOTAL		

ETAPA 2

USO DE SUELO	SUPERFICIE (M2)	NO. LOTES
HABITACIONAL	4,171.5610	43
COMERCIAL	2,373.9602	6
BARDA MUNICIPAL	5.9577	1
AREA VERDE	983.2332	2
SUPERFICIE DE VIALIDAD	4,945.8272	N/A
TOTAL		

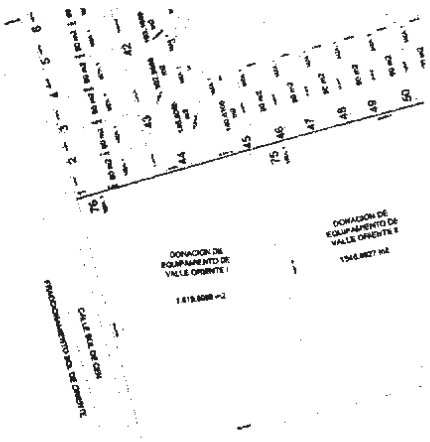
ETAPA 3

USO DE SUELO	SUPERFICIE (M2)	NO. LOTES
HABITACIONAL	4,064.8933	40
SUPERFICIE DE VIALIDAD	1813.614	N/A
TOTAL		

PROPUESTA DE DONACIÓN FUERA DE POLÍGONO



UBICACION DEL AREA DE DONACION DE EQUIPAMIENTO FUERA DEL POLIGONO



POLIGONO DE DONACION DE EQUIPAMIENTO UBICADO DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO VALLE DE ORIENTE II, LOTE 76, MANZANA 1.

En exposición de la Arq. Rocío Máynez, señala que el predio se localiza en la zona suroeste de la ciudad, que como vialidades principales se encuentran la Juan Pablo II y la Av. Equss, que el fraccionamiento tiene frente a la vialidad Praderas Alto Veld y la Av. Praderas de Madagascar, con una donación fuera de polígono de 1,619 M2., que se

localiza en el fraccionamiento Sol de Oriente II, y que el desarrollo tiene uso de suelo habitacional de hasta 45 viviendas por hectárea para desarrollarse en tres etapas.

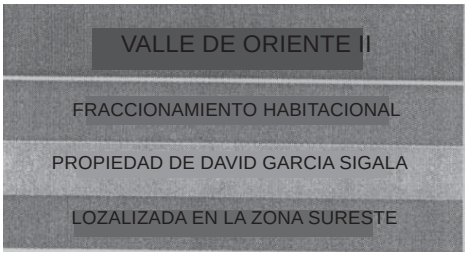
Sigue exponiendo la Arq. Máynez, que el desarrollo tiene usos habitacionales y comerciales en colindancia con la Av. Praderas de Alto Veld, y que dentro de las condicionantes se le solicitó al promotor, darle continuidad a la calle Sol de Centauro, que viene desde el fraccionamiento Sol de Oriente, y que el desarrollo tiene dos lotes de área verde, una afectación por invasión y una servidumbre de cuatro metros donde se van a desalojar escurrimientos, que cuenta con 107 lotes habitacionales, seis comerciales, dos de área verde, la afectación por invasión, la servidumbre y la barda municipal con un total de 119 lotes y que se dividen de la siguiente forma:

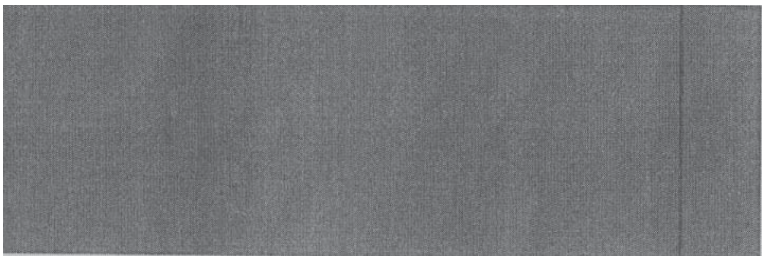
En la primera etapa 26 lotes, en la segunda 52 y en la tercera 40 lotes.

ACUERDO:

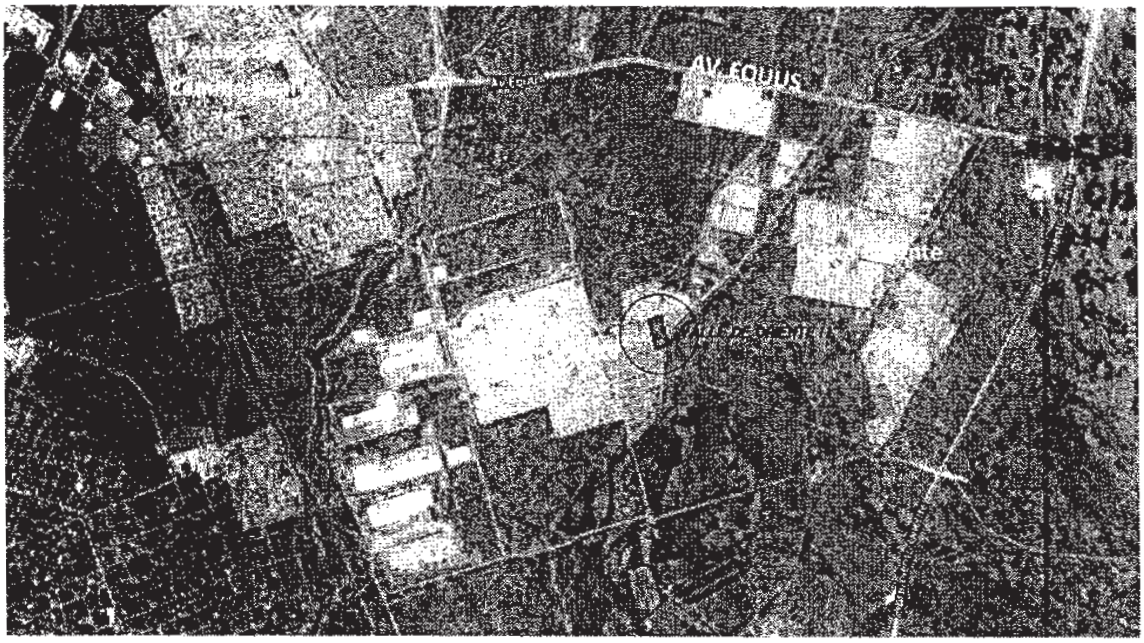
Habiendo sido analizada y discutida la solicitud de referencia se somete a consideración de los integrantes de la comisión y se aprueba por unanimidad de votos.

V.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL C. DAVID GARCÍA SIGALA EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DE LA PARCELA 329, ZONA 2, POLÍGONO 2/3, A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA LA AUTORIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "VALLE DE ORIENTE II" EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA SUROESTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLIGONO DE 21,465.5640M^2.

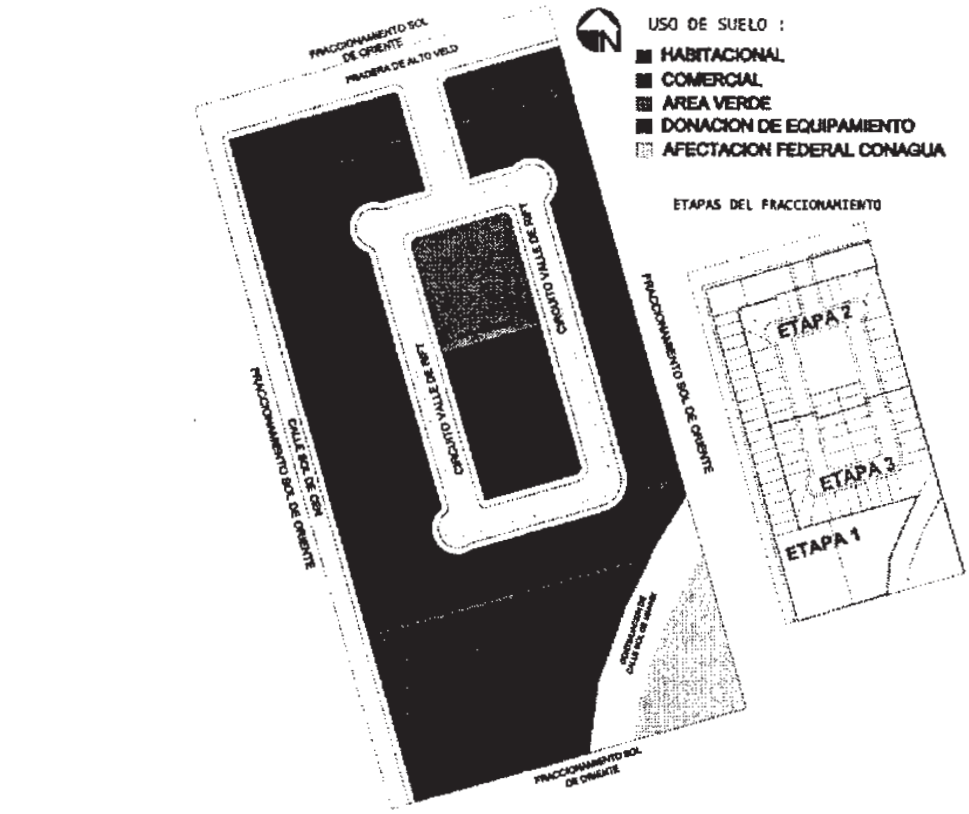




PLANTA DE LOCALIZACION



PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN



RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO GENERAL

USO DE SUELO	SUPERFICIE	NO. LOTES
HABITACIONAL	7,978.9128	82
COMERCIAL	1,566.6296	4
AREA VERDE	965.9502	1
VIALIDADES	6,894.8027	N/A
AFECTACION FEDERAL	877.0647	1
BARDA MUNICIPAL	15.4915	2
DONACION DE EQUIPAMIENTO DE VALLE DE ORIENTE II	1,546.9027	1
DONACION DE EQUIPAMIENTO DE VALLE DE ORIENTE I	1,619.8098	1
TOTAL	22,465.984	92

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO POR ETAPAS

ETAPA 1

USO DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	NO. LOTES
HABITACIONAL	1920.00	21
COMERCIAL	1266.5849	3
DONACION DE EQUIPAMIENTO	3166.7125	2
SUPERFICIE DE VIALIDAD	2574.581	N/A
TOTAL	8927.6784	26

ETAPA 2

USO DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	NO. LOTES
HABITACIONAL	2981.7552	30
BARDA MUNICIPAL	2.9127	1
AREA VERDE	965.9502	1
SUPERFICIE DE VIALIDAD	2127.7478	N/A
TOTAL	6078.3659	32

ETAPA 3

USO DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	NO. LOTES
HABITACIONAL	3077.1576	31
BARDA MUNICIPAL	12.5788	1
COMERCIAL	300.0447	1
AFECTACION FEDERAL	877.0647	1
SUPERFICIE DE VIALIDAD	2192.4739	N/A
TOTAL	6459.3197	34

Expone la Arq. Salma Máynez, que el anteproyecto es similar al Valle de Oriente I, que también tiene acceso por la Av. Praderas de Alto Veld que cuenta con un circuito, tiene una afectación por vialidad por la calle Maní, que la propuesta de donación es por 1,548 M2, que además el desarrollo también se divide en tres etapas, y se le va a condicionar para que entregue la primera etapa de Valle de Oriente II, para recibir el equipamiento de

Valle de Oriente I, por lo que el Municipio estaría recibiendo los dos equipamientos

Por su parte el Regidor Arizpe pregunta, en qué condiciones se encuentran las calles colindantes, ya que son casa nuevas, a lo que el Ing. Valdés le indica que no estan al 100% por ciento, pero que se le puede pedir al desarrollador el recarpeteo de estas.

Por su parte la Regidora Carmen Rocío González, señala que en relación a la nomenclatura de fraccionamientos, el Reglamento y la Ley de Desarrollo Urbano, señalan que se deben ver en los anteproyectos y casi nunca los ven en las sesiones, ya que llegan en el dictamen los nombres de las calles propuestas, y que esto lo comenta ya que se dio el caso del Proyecto Sicilia para conectar con la Francisco Villa desde el Periférico de la Juventud, zona en la que en años anteriores hubo muchos acontecimientos delictivos y muertes, y que bueno le cuestionaron el definir el nombre de Vía Sicilia para esa calle, tomando en cuento la relación con algún asunto del crimen organizado respecto a este nombre, por lo que pide que cada vez que se presente un anteproyecto se revisen en la Comisión para evitar conflictos y una mejor identificación de las calles.

A lo anterior el Ing. Valdéz, le señala a la Regidora González, que cuando se hace haga la revisión se le va a dar la importancia que requiere, para que se revise por la Comisión.

Una vez que es analizada debidamente la solicitud, se aprueba por unanimidad de votos de los regidores con las siguientes condicionantes:

1.- Rehabilitar vialidades existentes en secciones totales de la propiedad.

2.- Respetar el trazo de Praderas de la calle Alto Veld.

3.- La construcción de la calle Sol de Maní para la Primera Etapa y,

4.- Entregar el área de donación en la primera etapa del fraccionamiento Valle de Oriente II, y que se entreguen los dos predios de donación para equipamiento urbano.

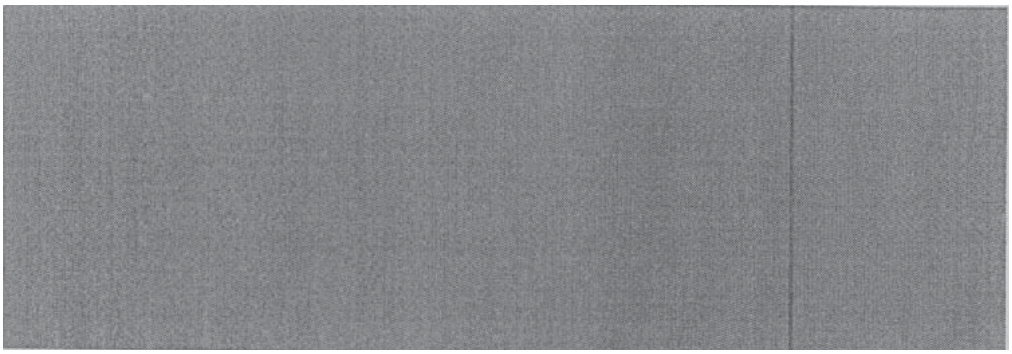
VI.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL ING. RAMÓN CONCHA HINOJOS EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "QUANTUM, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA S.A DE C.V.", A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA LA AUTORIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO "CERRADA AMERICA LATINA" EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA NORESTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLIGONO DE 6,258.37M^2.

CONDOMINIO AMERICA LATINA

CONDOMINIO HABITACIONAL

QUANTUM VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA, S.A DE C.V.

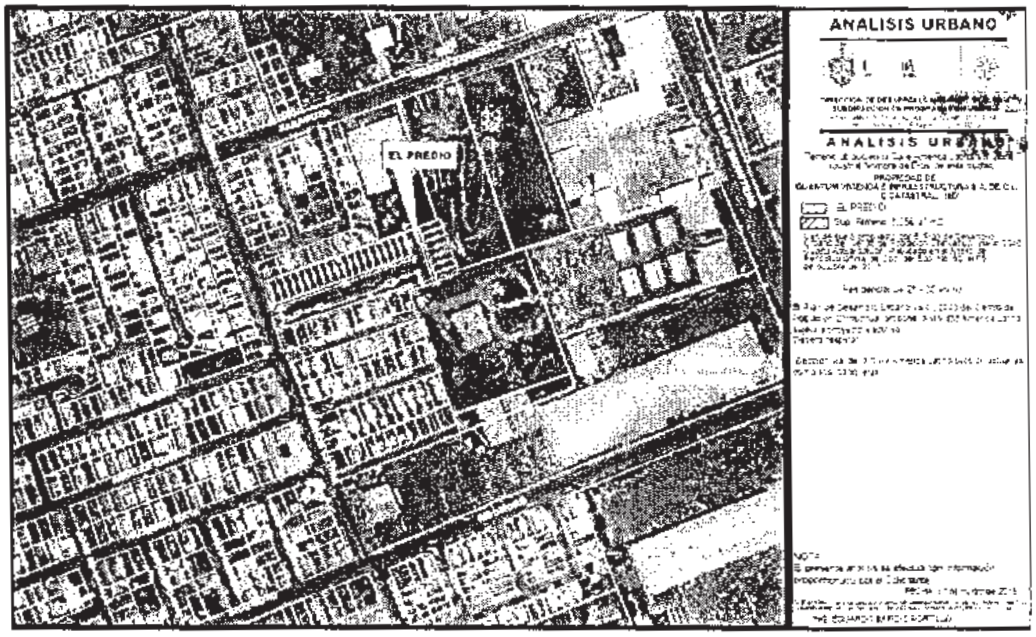
LOZALIZADO EN LA ZONA NORTE



PLANTA DE LOCALIZACION

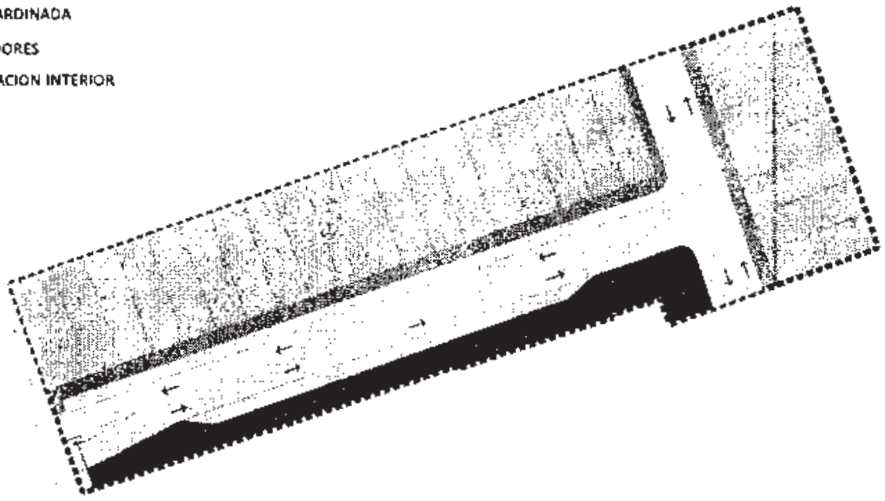


PLANTA DE LOCALIZACION



PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN

HABITACIONAL
AREA VERDE
AREA JARDINADA
ANDADORES
CIRCULACION INTERIOR



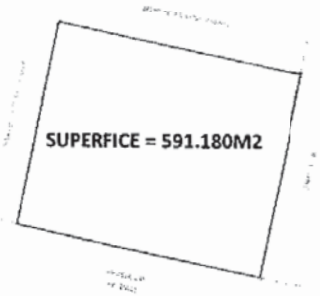
RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

GENERAL

USO	No. LOTES	SUPERFICIE (m2)
ÁREA PRIVATIVA		
HABITACIONAL	26	3,183.645
ÁREA COMÚN		
ÁREAS JARDINADAS	2	51.802
ANDADORES	3	451.715
CASETA	1	5.200
AREA VERDE	1	634.790
CIRCULACIÓN INTERIOR	-	1,931.218
DESLINDE	**33**	**6,258.370**
DONACIÓN FUERA DE POLÍGONO	1	591.180
SUPERFICIE TOTAL	**34**	**6,849.55**

PROPUESTA DE DONACIÓN FUERA DE POLÍGONO







Señala la Arq. Salma Máynez, que el predio se ubica por la Av. Ignacio Zaragoza e Industrias sobre la calle América Latina, que el predio tiene usos de suelo habitacional H-35, y vía pública por la calle América Latina.

Que la propuesta de lotificación, contempla una caseta en la entrada, dos áreas

jardinadas, tres andadores, un área verde, veintiséis lotes habitacionales, con una circulación con doble sentido y una donación de 591.60 fuera de polígono que se ubica en la zona sur oriente de la ciudad, el cual se localiza sobre la Av. Equss y Prolongación R. Almada.

ACUERDO:

Una vez que es estudiada la solicitud se somete a consideración de los miembros de la Comisión y se aprueba por unanimidad de votos.

VII.- ASUNTOS GENERALES:

1.- La Regidora Rosa Carmona pregunta a la Dirección de Desarrollo Urbano y a quienes integran la Comisión respecto al conocimiento que se tiene del asunto de Sierra Azul, a lo que la Regidora Carmen Rocío González, comenta que en relación al problema que enfrentan los vecinos del fraccionamiento Sierra Azul respecto a las viviendas, ella tiene conocimiento de la Sentencia emitida por la Corte, donde se determinó que el Estudio de Mecánica de Suelo no contempló las arcillas y que al llegar las primeras lluvias fuertes en la tierra se asentó, lo que provocó diversos daños a las viviendas, las reparan pero en pocos meses vuelve el mismo problema y se vuelve un daño permanente, también señala que, la Sentencia de la Suprema Corte establece que para el pago de los daños y un 20% de los mismos por concepto de perjuicios o indemnización, se deberá promover un juicio por la vía incidental, que lo deberá promover PROFECO, ya que es quien colectivamente lleva el asunto de más de 300 casos y que es quien los representa, por lo que deberán presentar las facturas o dictámenes de los daños en este juicio de vía incidental, para el pago correspondiente, una vez que el juez resuelva el juicio.

Sigue manifestando que, los vecinos quieren la devolución de lo que pagaron por la casa, que los reubiquen y además el 20% de la indemnización, por lo que en total son aproximadamente 99 millones de pesos lo que se está reclamando.

Señala la Regidora González, que ella platicó con los vecinos y con CTU y que por su parte el Secretario del Ayuntamiento en su momento señaló de cómo el Municipio podría apoyar a los vecinos, a través de los abogados que tiene el Municipio, pero que los vecinos traían otra petición, de que no se le aprobaran proyectos a CTU, por lo que ella le señaló a CTU que no es que no se le fueran aprobar sus proyectos, que se entiende que en su momento cumplió con los requisitos, y que no se le puede decir no a CTU si este cumple con los requisitos técnicos aplicables en materia de Desarrollo Urbano, porque se debe ver que no es un problema de municipio, sino entre particulares, de acuerdo con la Sentencia no es un daño estructural, ya que lo que está mal es la mecánica de suelo, que es todo lo que conoce del problema.

Por su parte el Arq. Claudio Fierro, comenta que en relación a los estudios de suelo que se practicaron, CTU presentó un estudio donde se señala que ellos fueron los primeros que entraron en la zona e hicieron experimento, después presentaron propuestas de

módulo de casa, donde consideraban marcos estructurales, y construyeron algunas viviendas, lo del terreno significa una remediación de varios metros hacia abajo, pero con las viviendas ya puestas es muy oneroso hacer ese trabajo, pero que hay soluciones estructurales que se pueden promover como es reforzar la casa en los muros y en la base, así mismo comenta que después la empresa CTU, promovió plataformas de cimentación, pero que esa información debe servir para ver sistemas de remediación, con sistemas que ellos mismos conocen por que los aplicaron en otras viviendas de la zona y que ya no presentaron problemas.

Por su parte el Regidor Arizpe manifiesta que; si algo construyó CTU con baja calidad fueron esa casas, pero que independientemente de la seriedad del suelo y el acondicionamiento las casas estaban muy deficientes, comenta que a él le tocó el primer impacto de reclamos y señalamientos en la Administración de Carlos Borruel, y también pone en la mesa darle solución al problema porque él mismo representa intereses de obreros y la vivienda es un patrimonio que queda toda la vida y que cuando se presentaron los primeros problemas se acercaron a él entre 80 y 100 familias, con protestas ante el Gobierno del Estado y que ante el reconocimiento del mal trabajo que se hizo en las viviendas, INFNAVIT también asumió su responsabilidad e invitó a que cancelaran esos créditos y se les reubicaba, pero que de las familias que protestaron sólo 40 aceptaron el cambio, y el resto negociaron un acuerdo económico con la empresa para subsanar, pagar daños, y que entre ellos se encontraba la persona que liderea hoy a estos vecinos quien no quiso cambiarse, por lo que, a estas personas ya se les había propuesto y no quisieron solucionar su problema por lo que sí tienen conocimiento de causa; Sigue comentado el Regidor que el Municipio les puede ayudar, pero que se debe tener en cuenta que no es gente engañada, es un mal de raíz porque muchos de estas personas no quisieron cancelar sus créditos y la reubicación, señala que tiene conocimiento de que existe un Juicio de Amparo, pero que no sabe con precisión si hay alguna resolución firme, por lo que considera que es válido que la gente cuide su patrimonio, pero que no sea el Municipio quien absorba la responsabilidad, porque desde el principio del problema a estas familias se les ofreció resolver el problema con CTU, y hay personas que pueden atestiguar de que hace tiempo se les brindó el apoyo, y si se va a dar un paso jurídico donde se les dé la razón, se debe contemplar quienes van a entrar, quienes si van a querer y quienes se van a desistir y lleguen a un acuerdo económico, se entiende porque es el patrimonio de la gente y se les tiene que apoyar, INFONAVIT tiene una relación de las personas a quienes se les apoyó en un principio y si se les puede ayudar lo vamos hacer.

Por su parte la Regidora Carmen Rocío González, expone que es enemiga de las manifestaciones, ya que primero se debe agotar solucionar el problema por la vía institucional con base en reglamentos y leyes, señala que ella les hizo saber que mientras haya incumplimientos a las normas se van a negar la aprobación de los proyectos, pero que este problema se puede ver en la siguiente sesión por que señalan los vecinos que tienen 13 años con este problema y hay que darle la solución que corresponde al Municipio, que se tienen que hacer a un lado las descalificaciones de tipo político para que se les invite a la siguiente sesión de la Comisión.

Comenta la Regidora Carmona que lo primero es juntar a las personas que están

involucradas y de esa forma tratar de darle solución al problema.

Así mismo la Regidora Carmona hace del conocimiento a la Comisión de la solicitud que ha presentado INFONAVIT para participar en las sesiones de la Comisión, por lo que sometida a consideración de los miembros, se aprueba por unanimidad para que de parte de dicho organismo público, asista un representante a las sesiones de la Comisión.

2.- Como segundo punto de los asuntos generales, la Regidora Rosa Carmona, comenta que se cuenta en esta Sesión con la presencia del señor Miramontes, quien es vecino del fraccionamiento Robinson, y que en la sesión anterior se sometió a consideración de esta Comisión, para que se citara a dicha persona a fin de escuchar el problema que ya se le ha venido atendiendo desde hace tiempo, por lo que le pide a la Dirección de Desarrollo Urbano, exponga los avances de lo que se hizo en relación a la propiedad del señor Aguirre, a fin de tener información clara y precisa tanto en lo jurídico como en la cuestión de los hechos, señalando que se le ha cumplido y que se encuentra pendiente.

Por su parte el Ing. Gabriel Valdéz, comenta que la atención se ha presentado en dos sentidos, una en atención de los daños de urbanización sobre una propiedad del señor Aguirre, suegro del señor Miramontes, y precisa que, ha habido reuniones donde se acordó para reparar por parte de la constructora, entre ellos una barda que se le destruyó, la entrega de tambos de lámina de 200 litros, una revolvedora de material de construcción y que existe una minuta de entrega de la reparación de esos daños que se fueron resarciendo, y que existe una serie de documentos en la dirección donde se recibe de conformidad.

Explica el Ing. Valdéz, que la segunda de las atenciones fue en el sentido de que en el fraccionamiento Cumbres de Robinson II, se encuentra el arroyo San Rafael, este fraccionamiento es conocido por la Comisión de Regidores y su promotor es Proyectos y Conservación S.A de C.V., quien propuso edificar en cuatro etapas el fraccionamiento, por lo que se inició con la etapa que colinda con la propiedad del señor Aguirre, quienes en su momento acreditaron reunir los requisitos, es decir, que son los dueños del predio, que son una persona moral, que existe un representante legal, que se ha cumplido con demás requisitos como lo relativo a la luz, el agua etc., y que fue aprobado por la Comisión y finalmente como proyecto ejecutivo por el Ayuntamiento, donde se le autoriza al promotor ejecutar las obras.

Por su parte el Señor Miramontes, expone que se puso a buscar información sobre los movimientos de terracería en el fraccionamiento autorizado y que los trabajos iniciaron en el mes de enero del año pasado, es decir, antes de que se autorizara por el Ayuntamiento, sobre lo cual no se ha impuesto ninguna sanción a la constructora.

También señala que por lo que respecta a la acreditación de las propiedades, un predio pertenece a dos personas a PROCOSA y a BRASA, y que el predio no se encuentra dividido, que entre otras cosas dentro del predio del fraccionamiento Cumbres de

Robinson, existe una servidumbre de paso y otras de tipo pluvial que señalan una subdivisión de medidas y colindancia, y que en cuanto a la subdivisión la Ley es clara, que en su concepto se da en un predio que no requiere de una vialidad principal, que no existe una vialidad reconocida y se requieren servicios básicos, que lo de las dos constancias es un movimiento extraño, ya que la licencia de construcción se autorizó en el mes de agosto del año pasado y después se le informó que se había autorizado en el mes de noviembre del mismo año y en la página del Municipio aparece con vigencia al mes de noviembre, señala que se da por saldado de los daños que se le ocasionaron en la propiedad de su suegro, pero que después se puso a estudiar las leyes y se encontró con las cuestiones que ha expuesto.

Por su parte la Regidora Rosa Carmona, pregunta al señor Miramontes, que si se encuentra satisfecho con la reparación de los daños que se le causaron, cuya causa fue por la que se le ha atendido en la Comisión, a lo que el señor Miramontes le afirma que sí que ya se le cubrieron los daños.

Por su parte el Ing. Gabriel Valdéz, señala que el señor está utilizando la vía de transparencia y que en relación a lo que señala el señor Miramontes, no existe ningún problema con la autorización, ya que se cumplieron con todos los requisitos que establece la Ley aplicable.

El Regidor Jorge Arizpe, pregunta cuáles son los posibles riesgos que se pueden ocasionar, si se sigue con la construcción del fraccionamiento, a lo que el Ing. Valdéz le señala que el estudio pluvial motivó la modificación para que el agua ya no ingrese al predio y que por eso se puso una barda, que no se puede asegurar al 100% que no suceda algún acontecimiento, pero que en lo técnico se ha dado cumplimiento.

Por su parte la Regidora Carmen Rocío González, agradece la presencia del señor Miramontes y señala que es importante para los funcionarios que la ciudadanía se pueda acercar y que puedan apoyar como una contraloría social, lo importante es que para estos cuestiones haya siempre una respuesta y por eso se le invitó al señor Miramontes a que acudiera a esta reunión y que además celebra que el Señor Miramontes haya utilizado la herramienta de transparencia para solicitar información, y que como siempre se le ha señalado, los que saben de los temas de desarrollo urbano son la Dirección y el IMPLAN, que son quienes pueden contestar las dudas, que ellos como regidores aprobaron el fraccionamiento, pero que lo técnico se lo proporcionan las instituciones señaladas, quienes comprueban con base en la ley y en los reglamentos, si las acciones urbanas son o no procedentes, por eso pidió a la Comisión, que se platicara con el señor Miramontes y se conocieran sus inquietudes y que quedara asentado en la mesa de que efectivamente se le atendió y que sus inquietudes se le pudieran contestar y respaldar con base en la ley, por lo que le pide al Ing. Valdés y al Arq. Monarrez, auxilen a la Comisión con las cuestiones técnicas hasta que queden satisfechas la dudas del señor Miramontes.

La Regidora Rosa Carmona, le comenta al señor Miramontes que las puertas de Municipio y de la Comisión siguen abiertas, de antemano le señala que la información que

ella pidió a las diversas dependencias para ver lo de su problema se le hizo llegar con oportunidad, por lo que le invita a seguir la vía que se le está ofreciendo y que este en constante comunicación con la Dirección de Desarrollo Urbano a través del Ing. Valdés ya que sí se le ha dado repuesta a sus peticiones y por lo que respecta al fraccionamiento, este fue autorizado por haber cumplido con los requisitos de ley.

Con lo cual se da por terminada la presente sesión, siendo las 13:00 horas del día su fecha, firmando la misma quienes en ella intervinieron y así quisieron hacerlo - - - - - - - - -

LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO
DEL H. AYUNTAMIENTO

LIC. ROSA CARMONA CARMONA
Presidente

LIC. CARMEN ROCÍO GONZÁLEZ ALONSO
Secretaria

LIC. JORGE ARTURO ARIZPE CEPEDA
Vocal

LIC. BRENDA ALEJANDRA ACOSTA LÓPEZ
Vocal


SIN TEXTO

"VISTAS DEL PRADO"

ESTUDIO DE PLANEACION PARA LA MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION CHIHUAHUA

PROPIETARIO: **RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.**

CAMBIO DE USO DE SUELO:

DE MIXTO INTENSO A COMPATIBLE

HABITACIONAL H-45

Chihuahua, Chih. Noviembre 2014

INDICE

INTRODUCCIÓN

JUSTIFICACIÓN

FUNDAMENTACION JURÍDICA

PROCESO DE APROBACIÓN LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO.

LEYES Y REGLAMENTOS DE LA FEDERACIÓN

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

LEY DE PLANEACIÓN

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE

LEYES Y REGLAMENTOS DE CARÁCTER ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

REGLAMENTOS DE CARÁCTER MUNICIPAL

CÓDIGO MUNICIPAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TECNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y PREDIO

DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

POTENCIALIDADES Y VOCACIÓN DEL PREDIO

REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

ESTRUCTURA URBANA

ANALISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

EDUCACIÓN
ANALISIS DE POBLACIÓN DE ACTIVIDADES.

MEDIO NATURAL

CLIMA
PRECIPITACIÓN
TEMPERATURA
HIDROLOGIA, FISIOGRAFIA Y GEOMORFOLOGIA
HIDROGRAFIA
TOPOGRAFÍA
VEGETACIÓN
GEOLOGÍA
FAUNA

MEDIO FÍSICO

VIVIENDA
USO DE COMERCIO Y SERVICIOS
USO INDUSTRIAL
USO EQUIPAMIENTO
ESTRUCTURA VIAL
INFRAESTRUCTURA
AGUA POTABLE
ALCANTARILLADO SANITARIO
ENERGÍA ELÉCTRICA

NORMATIVO

PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
PARA EL CENTRO DE POBLACION CHIHUAHUA 2040
USOS PERMITIDOS SEGÚN EL P.D.U. 2040 (ZONIFICACION SECUNDARIA)

COMPATIBILIDAD DE USOS: *ZONA U Y ZONA R*
CENTROS DE DISTRITO: *CENTRO DISTRITAL NORTE*
PLANES SECTORIALES
PLAN SECTORIAL DE MANEJO DEL AGUA PLUVIAL
PLAN SECTORIAL DE MOVILIDAD URBANA

ESTRATEGIA

PROPUESTA GENERAL – CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO
CARACTERISTICAS DEL PREDIO
PROPUESTA DE CAMBIO DE DENSIDAD
NORMATIVIDAD PARA USO MIXTO INTENSO **ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.**
NORMATIVIDAD PARA VIVIENDA H-45
DOSIFICACION DE USO DE SUELO
DONACION MUNICIPAL
ESCURRIMIENTOS PLUVIALES
MANEJO Y CONTROL DEL AGUA PLUVIAL
ESTRATEGIA DE EQUIPAMIENTO
ESTRATEGIA DE COMERCIO Y SERVICIOS
ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA
AGUA POTABLE
AGUA TRATADA
DRENAJE SANITARIO
CFE
ESTRATEGIA DE VIALIDAD

SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

BIBLIOGRAFIA

CREDITOS

INTRODUCCIÓN

La Ciudad de Chihuahua es un polo estratégico para el desarrollo social y económico de la Entidad y en forma general del país.

Por su condición, la capital del Estado presenta altas tasas de crecimiento demográfico que se traducen en el notable incremento de la demanda de los satisfactores de educación, salud, agua y transporte, destacando entre estos la Vivienda, cuya solución recae en la responsabilidad y trabajo conjunto de las Autoridades y el Sector Privado.

Este trabajo conjunto se materializa en la creación, desarrollo y consolidación de nuevos y funcionales espacios urbanos adecuados en los cuales se asienten de manera ordenada y planeada, la vivienda, los equipamientos y los servicios urbanos complementarios, y en las últimas etapas los empleos permanentes.

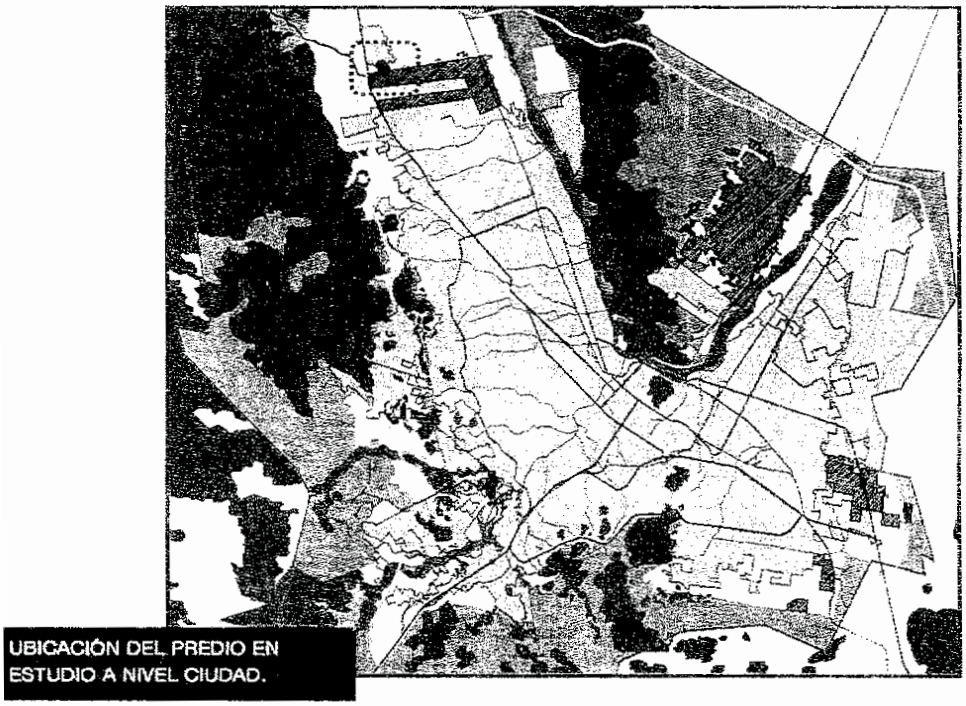
En este aspecto el sector privado puede aportar todo su esfuerzo, conocimiento y capacidad económica para lograr esas metas y así proporcionar a la población nuevos espacios urbanos con más y mejores normas y estándares de calidad para la vivienda, el comercio, los equipamientos públicos, y la industria, con el propósito de elevar la calidad de vida de las personas.

JUSTIFICACIÓN

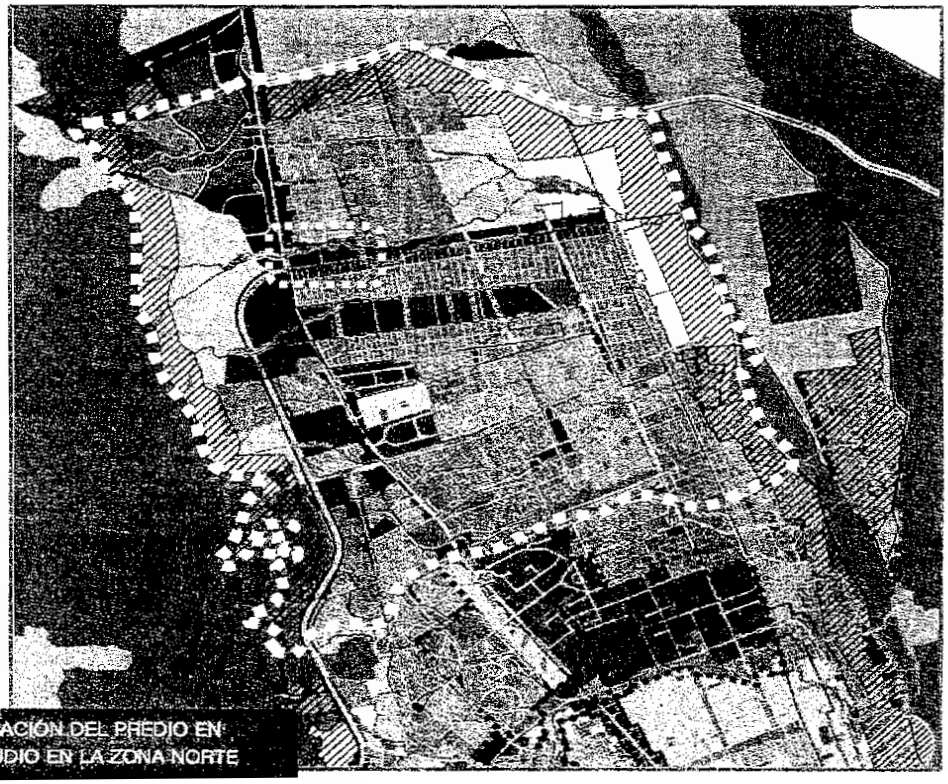
La Zona Norte de la Ciudad, muestra un avance importante de crecimiento en cuanto a la creación de una estructura urbana que ha conciliado intereses públicos y privados, permitiendo contar con proyectos y planes de desarrollo orientados a responder a la demanda de la población que selectivamente están exigiendo una mejor respuesta a sus necesidades.

En este contexto de la dinámica socio-económica de la Ciudad, y en particular de la Zona Norte, se hace necesaria la adecuación constante de los instrumentos de planeación urbana, para revisarlos y ponerlos al día respecto a estructura física del asentamiento y a sus necesidades.

El promotor **RUBA DESARROLLOS S.A. de C.V.,** somete a revisión el presente análisis urbano, en el cual se pretende cambiar el uso de suelo, de Mixto Intenso que el Plan Director Urbano indica, a uno compatible de Habitacional H-45.



UBICACIÓN DEL PREDIO EN ESTUDIO A NIVEL CIUDAD.



UBICACIÓN DEL PREDIO EN ESTUDIO EN LA ZONA NORTE

FUNDAMENTACION JURÍDICA

La presente Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano para la ciudad de Chihuahua, se fundamenta en el ámbito Federal: en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Asentamientos Humanos, la Ley de Planeación y la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente; en el ámbito Estatal: en la Constitución Política del Estado de Chihuahua, la Ley de Equilibrio Ecológico, la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, la Ley de Planeación, el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible y en el Reglamento de Normas Técnicas y de Construcciones para el Municipio de Chihuahua.

PROCESO DE APROBACIÓN LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO.

Esta ley regula la planeación, administración y control del desarrollo urbano en el Estado. Su objeto, entre otros es: establecer las normas que regulen la concurrencia del Estado y Municipios que lo integran, en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado.

ARTÍCULO 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 150. Los Municipios podrán autorizar el cambio de uso de suelo y, en su caso, modificar los componentes del potencial urbano, en los siguientes casos:

I. ....;

II. ...., y

III. Cuando se soliciten cambios de uso de suelo o usos mixtos que combinen habitación con comercio o servicios de bajo impacto urbano, bajo las siguientes condiciones:

a) Para establecimientos comerciales y de servicios, que sean de bajo impacto urbano, quedando exceptuados las gasolineras, rastros, estaciones de paquetería, mudanzas y los que defina el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población.

b) Para micro y pequeña industria, que sean de bajo impacto urbano y no contaminante, siempre que sean compatibles con los usos vigentes.

Se entenderá como bajo impacto urbano que los usos de predios no obstruyan la vía pública, no provoquen congestionamientos viales, no arrojen al drenaje sustancias o desechos tóxicos, no emitan ruidos o humos perceptibles por los vecinos, tengan acceso directo a la vía pública, y que los procesos de comercialización sean al menudeo.

En caso de controversia, tendrá preferencia el uso de suelo habitacional.

LEYES Y REGLAMENTOS DE LA FEDERACIÓN

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política con las reformas a los artículos 25, 26 y 27, publicadas en el diario oficial de la Federación del 3 de febrero de 1983.

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

Art. 27.- Dispone que: " La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. La Nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público... En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;..."

Art. 73.- Establece que el congreso está facultado para expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los gobiernos de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico;

Art. 115.- Indica en su párrafo III que los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes:

a).- Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;
b).- Alumbrado público.
c).- Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;
d).- Mercados y centrales de abasto.
e).- Panteones.
f).- Rastro.
g).- Calles, parques y jardines y su equipamiento;
h).- Seguridad pública, en los términos del artículo 21 de esta Constitución, policía preventiva y tránsito;
i).- Los demás que las Legislaturas locales determinen según las condiciones territoriales y socioeconómicas de los Municipios, así como su capacidad administrativa y financiera.

Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones o la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.

Los Municipios, previo acuerdo entre sus ayuntamientos, podrán coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan. En este caso y tratándose de la asociación de municipios de dos o más Estados, deberán contar con la aprobación de las legislaturas de los Estados respectivas. Así mismo cuando a juicio del ayuntamiento respectivo sea necesario, podrán celebrar convenios con el Estado para que éste, de manera directa o a través del organismo correspondiente, se haga cargo en forma temporal de algunos de ellos, o bien se presten o ejerzan coordinadamente por el Estado y el propio municipio.

Además en el párrafo V establece que 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; e
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.

LEY DE PLANEACIÓN

La Ley de Planeación, corresponde a la publicada en el diario oficial de la federación el día 5 de enero de 1983, y su última reforma del 9 de abril de 2012, en la cual se establece que las disposiciones de orden público y social, tiene por Objeto establecer lo siguiente:

I.- Las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y encauzar, en función de ésta, las actividades de la administración Pública Federal;
II.- Las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática;
III.- Las bases para que el Ejecutivo Federal coordine sus actividades de planeación con las entidades federativas, conforme a la legislación aplicable;
IV. Las bases para promover y garantizar la participación democrática de los diversos grupos sociales
Así como de los pueblos y comunidades indígenas, a través de sus representantes y autoridades, en la elaboración del Plan y los programas a que se refiere esta Ley, y
V.- Las bases para que las acciones de los particulares contribuyan a alcanzar los objetivos y prioridades del plan y los programas.

En el Art. 2. se dictamina que la planeación deberá llevarse a cabo como un medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Estado sobre el desarrollo integral y sustentable del

país y deberá tender a la consecución de los fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En el párrafo V. Habla del fortalecimiento del Pacto Federal y del Municipio libre, para lograr un desarrollo equilibrado del país, promoviendo la descentralización de la vida nacional; y en el párrafo VI.- del equilibrio de los factores de la producción, que proteja y promueva el empleo; en un marco de estabilidad económica y social.

Además en el Art. 3 se establece que 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.

Art. 4.- Es responsabilidad del Ejecutivo Federal conducir la planeación nacional del desarrollo con la participación democrática de los grupos sociales, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley.

Así como en el Capítulo Tercero, que trata de la Participación Social en la Planeación en su Artículo 20. Dice que en el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del Plan y los programas a que se refiere esta Ley.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Esta Ley es otra de las ordenanzas de la Constitución Mexicana aplicables como Normatividad principalmente en sus artículos 1º,3º, 5º, 9º, 15 y 16, la cual fue Publicada el día 21 de Julio de 1993 en el diario oficial de la Federación, con la última reforma del 9 de abril de 2012.

Art 15.- Los planes o programas estatales y municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal de desarrollo urbano, y estarán a consulta del público en las dependencias que los apliquen.

Art. 16.- 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.

En la aprobación y modificación de los planes o programas se deberá contemplar el siguiente procedimiento:

I.- 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, difundiéndolo ampliamente;

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;

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, y

IV.- Cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo o sus modificaciones serán publicados 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.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE

La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para la preservación, restauración del equilibrio ecológico y la protección ambiental.

LEYES Y REGLAMENTOS DE CARÁCTER ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, Emite en el ARTICULO 1°. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y en el ARTÍCULO 2°. El Estado es libre y soberano en lo que concierne a su régimen interior.

En el Capítulo III, Art. 64.- Establece las facultades del Congreso

Dentro del Capítulo II y Art. 93, se dictaminan cuales son los poderes y las obligaciones que tiene el Gobernador del estado.

Así como en el Titulo XI, Art. 125 y 126. Hablan de la Composición y Ejercicio del Gobierno Municipal.

Art.138. Establece que la ley en materia municipal determinará los ramos que sean de la competencia del gobierno municipal, la que será ejercida por los ayuntamientos en forma exclusiva:

En materia de desarrollo urbano:

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 el Estado 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 de 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, y,

i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

De los temas que aborda esta ley, aplicables para este estudio se encuentran establecidos en los Artículos siguientes:

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

Art. 4.' Al Titular del Poder Ejecutivo del Estado, le corresponde conducir la planeación estatal del desarrollo con la participación democrática de los sectores social y privado, mediante los mecanismos de coordinación, concertación e inducción, en su caso, de acuerdo a lo establecido en la presente Ley.

En su Capitulo II, que se refiere a el sistema estatal de planeación democrática.

Art. 6.- Los elementos integrantes del Sistema Estatal de Planeación Democrática serán:

I. Un proceso de planeación democrática, que permita, a través de la formulación de planes y programas, articular las demandas sociales y traducirlas en decisiones y acciones de gobierno; así como la participación de los sectores social y privado en la formulación, instrumentación, control y evaluación de los mismos.

II. Una estructura institucional, constituida por el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, a través del cual participarán las dependencias federales, estatales y municipales en la formulación, instrumentación, control y evaluación de los planes y programas, así como por los foros de consulta popular, en las diferentes etapas del proceso de planeación.

III. Una infraestructura de apoyo, conformada por las instituciones sociales y privadas que, de acuerdo a los requerimientos del desarrollo económico y social del Estado y a su ámbito de acción, integren sus esfuerzos mediante su participación concertada o inducida dentro del Sistema.

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

I. A Nivel Estatal:

a) El Plan Estatal de Desarrollo.

b) Los Programas de Mediano Plazo:

- Sectoriales
- Regionales
- Especiales
- Institucionales

c) Los Programas Operativos Anuales.

d) El Convenio Único de Desarrollo.

e) El Presupuesto de Egresos del Estado.

f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

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

Y el CAPITULO III de la participación social en la planeación democrática

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

Art. 10.- En el sistema Estatal de Planeación Democrática, deberán preverse la organización y funcionamiento, las formalidades, periodicidad y términos a que se sujetarán la participación y consulta para la planeación democrática.

LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Esta Ley en su Titulo Primero, Art. 1. Establece 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 sus bases

Además dicta en el Art. 2. Que las autoridades estatales y municipales, dentro de sus respectivas esferas de competencia, dictarán las normas técnicas ecológicas en materia ambiental, en congruencia con las emitidas por las autoridades federales.

En lo que se refiere a la Regulación Ambiental de los Asentamiento Humanos, el Art. 36 nos habla de que la regulación ambiental de los asentamientos humanos consiste en el conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda que llevan a cabo los Gobierno Estatal y Municipales, para mantener, mejorar o restaurar el equilibrio de los asentamientos humanos con los elementos naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Art. 43.- Corresponde a los municipios, bajo convenio o acuerdo con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, sin que ello implique la pérdida de las facultades que le confiere esta Ley y que podrá ser revocado en cualquier momento, evaluar el impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes materias:
I.- Zonas y parques industriales;
II.- Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población;
III.- Las demás a que se refiera esta Ley.

LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

Art. 9 Fracción IV. Corresponde al Ejecutivo del Estado: "Depositar e inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible a que se refiere esta Ley y darles publicidad mediante programas de difusión específicos.

Fracción IX. Dictaminar la congruencia que tengan los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sostenible, los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población y los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible, con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible

Art. 10.- Son atribuciones de los Municipios:

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

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

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

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

Art. 55 del Capítulo III, Sección VI, Capítulo IV, Habla de la aprobación y modificación de los programas de desarrollo Urbano Sostenible, los cuales serán sometidos a su procedimiento de revisión y autorización por el Municipio, quien a su vez le remitirá al Ejecutivo del Estado para su publicación en el periódico oficial del gobierno del estado y su inscripción en el registro público de la propiedad.

REGLAMENTOS DE CARÁCTER MUNICIPAL

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, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado. Entre otras disposiciones se encuentran:

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

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal entre otros aspectos en:

A). El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;

B). El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;

C). La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;

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

I. *Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del municipio en materia de planeación* y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;

II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;

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

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

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

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

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Este nuevo instrumento implementado para la mejor administración de la ciudad, es resultado de la reciente actualización de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, que tiene por objeto:

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

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

IV.- Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos....

V. Motivar la participación de todos ...en las prácticas del bien común....

VI.- Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible....

Este reglamento en el Art. 9, establece las atribuciones del municipio:

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

II. Incluye el solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este reglamento, el dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas.

III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.

Artículo 11.- Corresponde a la dirección:

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

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

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

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

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TECNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Este Reglamento, contiene en su Art. 1.- Las normas técnicas que tienen por objeto establecer las reglas y procedimientos que deberán aplicarse para:

I.- La Ejecución de acciones urbanas

IV.- El destino y conservación de predios y construcciones

V.- Las Licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas

VI.- Las Restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo y de las propias construcciones.

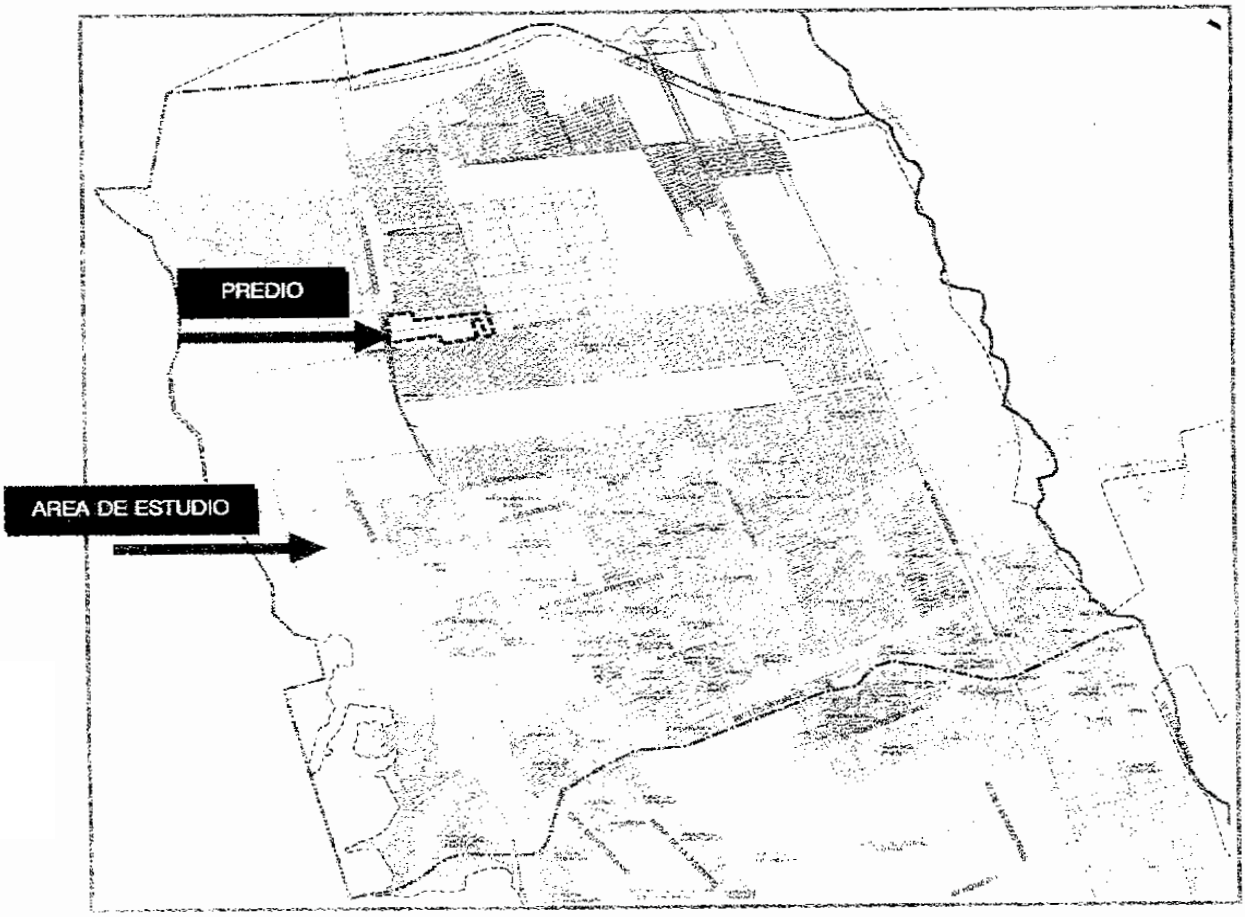
UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y PREDIO

DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área de estudio abarca gran parte de la zona norte de la ciudad, comprende básicamente la zona norte de la ciudad de Chihuahua y está delimitada de la siguiente manera:

- Norte.- Limite Urbano (Libramiento Norte-Sur en Construcción).
- Sur.- Av. Los Nogales.
- Poniente.-Limite Urbano (Sierra Nombre de Dios).
- Oriente.- Delimitación del Rio Sacramento.
- Conformando así un área aproximada de 8,692-28-22.92 Has.

(VER PLANO 01, Delimitación del área de estudio)

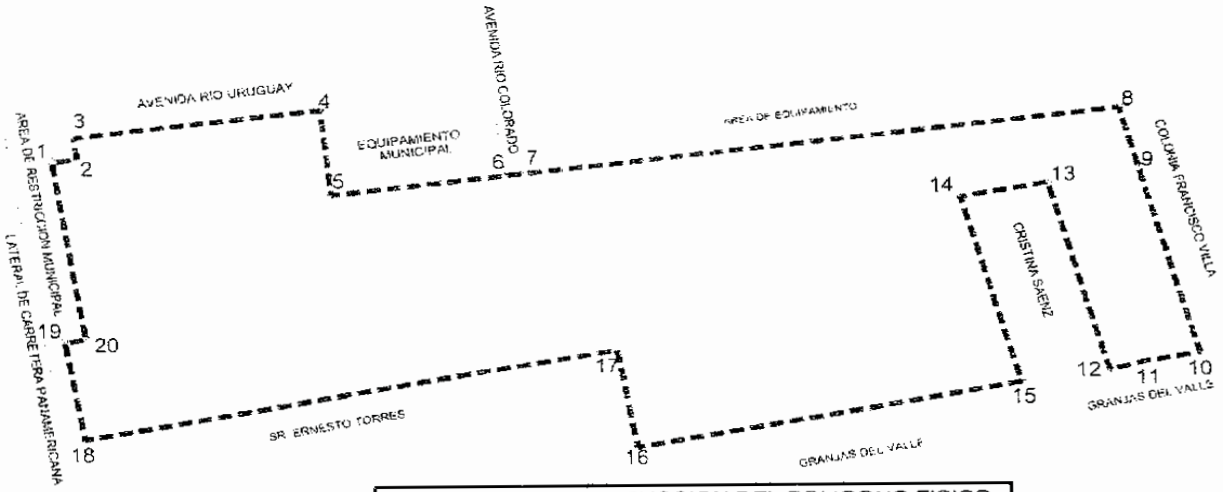



Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
"PREDIO BANCOMER"
MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45
Ubicación: Carretera Panamericana
Simbología
Área de Estudio
Polígono de Propiedad
Consultor:
CAA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
DELIMITACIÓN DE AREA DE ESTUDIO
Fecha:
NOVIEMBRE 2014
escala 1 : 40,000
0 200 800 1,600
100 400
PLANO:
01
NORTE
AV. DE LAS INDUSTRIAS
AV. TECNOLÓGICO
AV. PONIENTE 5

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

El predio con superficie de 249,853.1121 m², es resultante de la fusión de 4 poligonales y está ubicado al oriente de la carretera Panamericana, a la altura del paso a desnivel con la Carretera Antigua a Cd. Juárez. Colinda al Norte con la C. Rio Uruguay y un área de equipamiento, al sur con predios propiedad de Sr. Ernesto Torres, Sr. Carlos Orozco Armendariz, Sra. Cristina Sáenz y Av. Eugenio Prado Proaño (Acceso 1), al este con Colonia Francisco Villa, y al Oeste con la carretera mencionada.

(VER PLANO 02, Predio)



CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO FISICO					
LADO	RUMBO	DISTANCIA	VERT	Y	X
1-2	N 83°14'31.10" E	22.955	1	3,182,761.4945	385,809.0233
2-3	N 06°46'12.31" W	22.700	2	3,182,764.1958	385,831.8191
3-4	N 83°14'32.17" E	229.626	3	3,182,786.7375	385,629.1432
4-5	S 06°45'27.78" E	88.800	4	3,182,813.7582	386,057.1762
5-6	N 83°14'32.15" E	155.810	5	3,182,725.5751	386,067.6254
6-7	N 83°14'32.13" E	12.500	6	3,182,746.0862	386,232.2834
7-8	N 83°14'29.93" E	553.729	7	3,182,746.5571	386,244.6966
8-9	S 16°05'07.29" E	65.318	8	3,182,811.7212	386,794.5784
9-10	S 16°09'46.10" E	200.063	9	3,182,748.9604	386,812.6760
10-11	S 80°04'43.92" W	52.233	10	3,182,556.8052	386,868.3670
11-12	S 74°09'25.01" W	32.602	11	3,182,547.8059	386,816.9153
12-13	N 16°09'01.12" W	203.330	12	3,182,538.9056	386,785.5517
13-14	S 80°00'16.95" W	82.342	13	3,182,734.2112	386,728.9939
14-15	S 16°14'12.66" E	200.165	14	3,182,719.9192	386,647.9012
15-16	S 79°56'14.40" W	361.684	15	3,182,527.7382	386,703.8690
16-17	N 10°29'42.58" W	100.003	16	3,182,464.5429	386,347.7487
17-18	S 79°56'14.43" W	500.014	17	3,182,562.8729	386,329.5329
18-19	N 10°29'42.57" W	99.997	18	3,182,475.5079	385,837.2104
19-20	N 80°00'17.21" E	20.002	19	3,182,573.8320	385,818.9967
20-1	N 09°09'03.85" W	186.565	20	3,182,577.3037	385,838.6943
SUPERFICIE = 249,853.1121 m2					

NORTE

POLIGONO 1

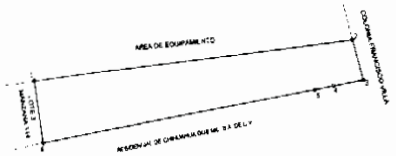


CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	X
				1	3,182,761.4945	385,809.0233
1	2	N 87°14'51.10" E	22.955	2	3,182,764.1958	385,831.8191
2	3	N 06°48'12.31" W	22.700	3	3,182,786.7375	385,829.1432
3	4	N 83°14'32.17" E	229.428	4	3,182,813.7582	386,057.1762
4	5	S 06°45'27.78" E	88.800	5	3,182,725.5751	386,067.8254
5	A	N 83°14'32.15" E	165.810	6	3,182,745.0862	386,232.2834
A	7	N 83°14'32.15" E	12.500	7	3,182,746.5571	386,244.6066
7	8	S 06°44'30.90" E	96.240	8	3,182,651.4330	386,259.3097
8	9	S 80°00'17.21" W	407.154	9	3,182,580.7651	385,856.3353
9	10	S 80°00'16.72" W	19.944	10	3,182,577.3037	385,836.6943
10	1	N 09°09'03.85" W	186.565	1	3,182,761.4945	385,809.0233

SUPERFICIE = 88,118.008 m2

POLIGONO 2

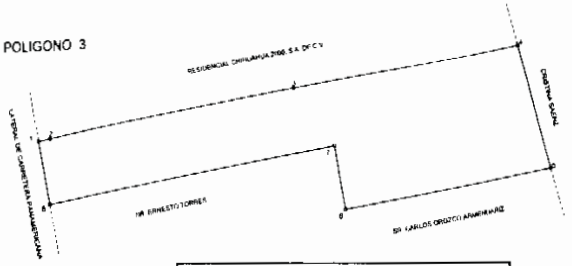


CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	X
				1	3,182,746.5571	386,244.6066
1	2	N 83°14'29.93" E	553.729	2	3,182,811.7212	386,794.5784
2	3	S 16°00'07.29" E	85.318	3	3,182,748.6804	386,812.6760
3	4	S 80°00'16.95" W	52.227	4	3,182,739.9009	386,761.2408
4	5	S 79°59'37.04" W	32.745	5	3,182,734.2112	386,728.9938
5	6	S 80°00'16.95" W	476.923	6	3,182,651.4330	386,259.3097
6	1	N 06°44'00.90" W	96.240	1	3,182,746.5571	386,244.6066

SUPERFICIE = 44,876.9435 m2

POLIGONO 3

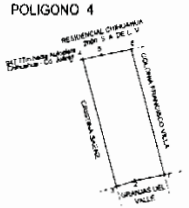


CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO PCT	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	X
				1	3,182,573.6329	386,818.9904
1	2	N 80°00'17.21" E	20.002	2	3,182,577.3037	386,836.6943
2	3	N 80°00'17.38" E	427.008	3	3,182,651.4330	386,259.3097
3	4	N 80°00'16.95" E	384.580	4	3,182,719.9192	386,647.9012
4	5	S 16°14'12.66" E	200.165	5	3,182,527.7382	386,703.8690
5	6	S 79°56'14.43" W	381.664	6	3,182,464.5429	386,347.7487
6	7	N 10°29'42.58" W	100.003	7	3,182,562.8729	386,329.5329
7	8	S 79°56'14.43" W	500.014	8	3,182,475.5078	385,837.2104
8	1	N 10°29'42.57" W	99.997	1	3,182,573.6329	385,818.9904

SUPERFICIE = 119,903.7564 m2

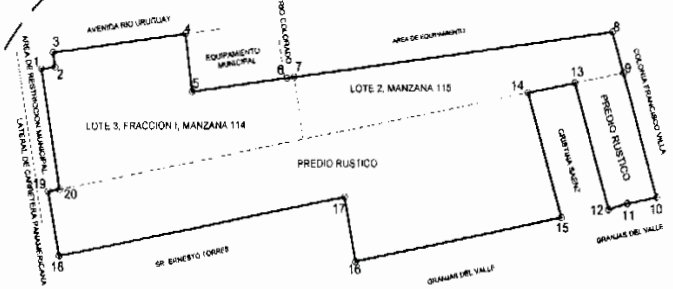
POLIGONO 4



CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	X
				1	3,182,556.8052	386,666.2670
1	2	S 80°04'43.92" W	52.233	2	3,182,547.8059	386,618.9784
2	3	S 74°09'25.01" W	32.602	3	3,182,538.9056	386,785.5577
3	4	N 16°09'01.12" W	203.330	4	3,182,734.2112	386,728.9938
4	5	N 79°59'37.04" E	32.745	5	3,182,728.9009	386,761.2408
5	6	N 80°00'16.95" E	52.227	6	3,182,748.6804	386,812.6760
6	1	S 16°09'46.10" E	200.663	1	3,182,556.8052	386,666.2670

SUPERFICIE = 19,966.4062 m2



POLIGONO FINAL RESULTANTE

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO FISICO

LADO	RUMBO	DISTANCIA	VER.	Y	X
1-2	N 87°14'51.10" E	22.955	1	3,182,761.4945	385,809.0233
2-3	N 06°48'12.31" W	22.700	2	3,182,764.1958	385,831.8191
3-4	N 87°14'32.17" E	729.828	3	3,182,786.7375	385,829.1432
4-5	S 06°45'27.78" E	88.800	4	3,182,813.7582	386,057.1762
5-6	N 87°14'32.15" E	165.810	5	3,182,725.5751	386,067.8254
6-7	N 83°14'32.15" E	12.500	6	3,182,745.0862	386,232.2834
7-8	N 83°14'29.93" E	553.729	7	3,182,746.5571	386,244.6066
8-9	S 16°00'07.29" E	85.318	8	3,182,811.7212	386,794.5784
9-10	S 16°09'46.10" E	200.663	9	3,182,748.6804	386,812.6760
10-11	S 80°04'43.92" W	52.233	10	3,182,556.8052	386,666.2670
11-12	S 74°09'25.01" W	32.602	11	3,182,547.8059	386,618.9153
12-13	N 16°09'01.12" W	203.330	12	3,182,538.9056	386,785.5577
13-14	S 80°00'16.95" W	52.342	13	3,182,734.2112	386,728.9938
14-15	S 16°14'12.66" E	200.165	14	3,182,719.9192	386,647.9012
15-16	S 79°56'14.43" W	381.664	15	3,182,527.7382	386,703.8690
16-17	N 10°29'42.58" W	100.003	16	3,182,464.5429	386,347.7487
17-18	S 79°56'14.43" W	500.014	17	3,182,562.8729	386,329.5329
18-19	N 10°29'42.57" W	99.997	18	3,182,475.5078	385,837.2104
19-20	N 80°00'17.21" E	20.002	19	3,182,573.6329	385,818.9957
20-1	N 09°09'03.85" W	186.565	20	3,182,577.3037	385,836.6943

SUPERFICIE = 249,853.1121 m2

Promotor

RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.

Proyecto:

"PREDIO BANCOMER"

MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45

Ubicación Carretera Panamericana



Simbología.

Consultor

CIAA Arquitectos Asociados S.C.

Nombre del plano:

PREDIO

Fecha:

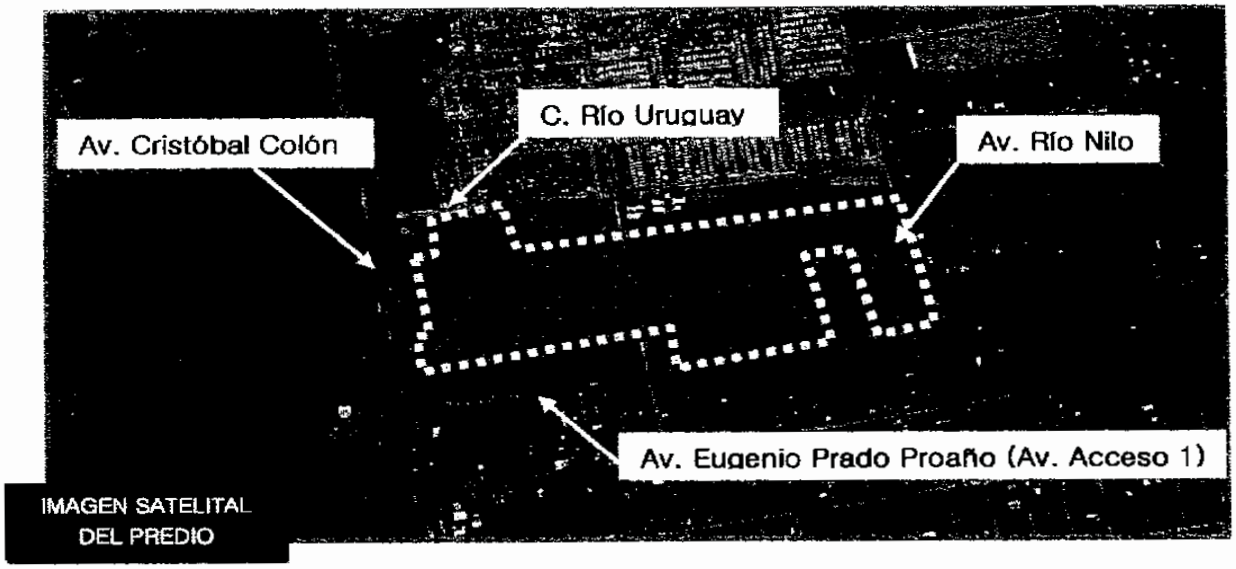
NOVIEMBRE 2014

escala 1 : 7,500

0 100 300

50 200

PLANO: 02



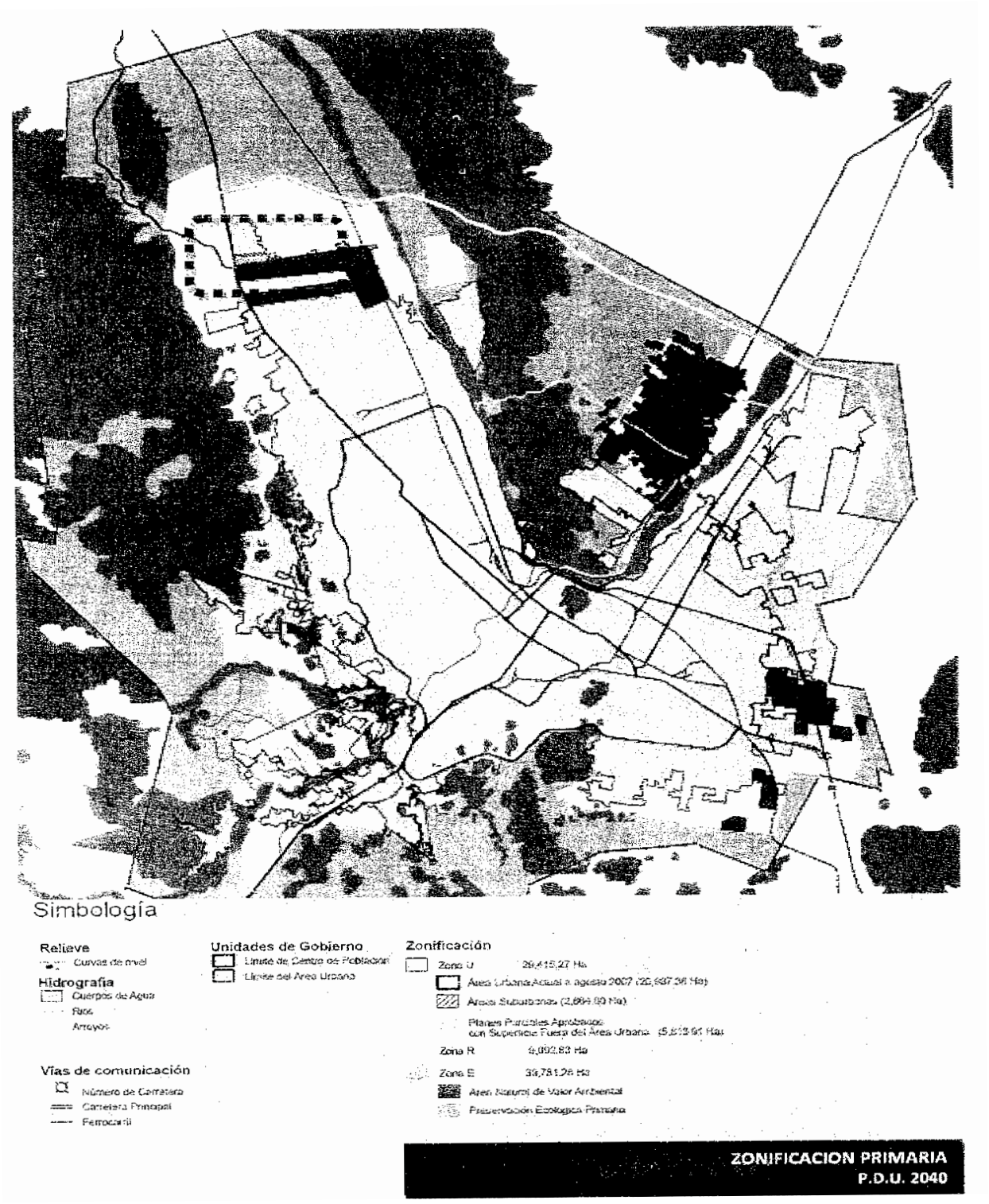
CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

POTENCIALIDADES Y VOCACIÓN DEL PREDIO

Tanto en el Estado de Chihuahua, como en el País, la planeación urbana ha tenido como objeto mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. La cuestión es si debe de estar más bien al servicio del desarrollo económico, entendiendo esto como incremento de riqueza y entendida la calidad de vida como una consecuencia. Lo que sí se puede asegurar es que las ciudades son más ricas, o más prosperas cuando estas son más creativas a que cuando estas entran en un estancamiento y que no se reinventan constantemente.

La ciudad de Chihuahua se encuentra en un constante crecimiento, y dicho crecimiento se da generalmente hacia las reservas de crecimiento que establece el PDU 2040, por lo que ***El Predio*** busca su desarrollo integral con el resto de la ciudad.

En otras palabras, ***El Predio*** se encuentra dentro de la Zona Urbanizable **(U)** de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para la Ciudad de Chihuahua (P.D.U. 2040).

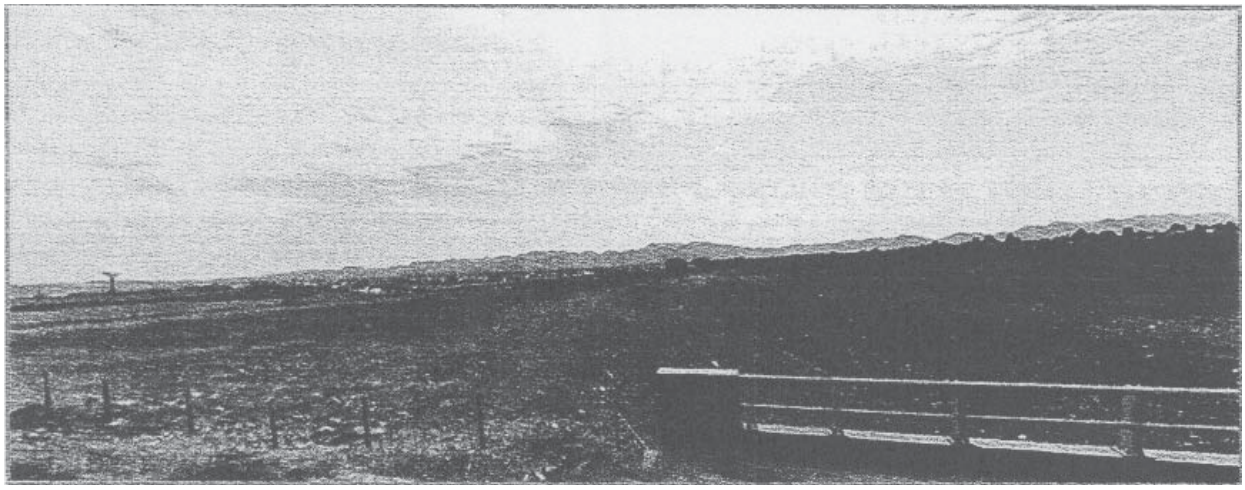

Simbología
Relieve
Curvas de nivel
Hidrografía
Cuerpos de Agua
Ríos
Arroyos
Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril
Unidades de Gobierno
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana
Zonificación
Zona U 26,415.27 Ha
Área Urbana Actual a agosto 2007 (20,637.36 Ha)
Áreas Suburbanas (2,664.00 Ha)
Planes Parciales Aprobados con Superficie Fuera del Área Urbana (5,813.91 Ha)
Zona R 6,092.83 Ha
Zona E 33,751.26 Ha
Área Natural de Valor Ambiental
Preservación Ecológica Primaria
ZONIFICACION PRIMARIA
P.D.U. 2040

La topográfica de ***El Predio***, presenta pendientes de 2% y 3%, sin embargo presenta pendientes más pronunciadas de 4% a 14% en el cauce del arroyo el Mimbre, el cual lo cruza de poniente a oriente, por lo que reúne los requisitos para ser considerado Propiedad Federal, y el tratamiento del mismo, se someterá a la evaluación y reglamentación del organismo encargado: CONAGUA.

Dentro del Área de Estudio existen usos de suelo en su mayor superficie Habitacional de 65%, incluye un 10% del uso suburbano de Granjas del Vallè I y II, además de concentraciones de uso comercial (6%), principalmente frente a la carretera Panamericana, el equipamiento y servicios (2%) y se encuentran al interior de las áreas habitacionales y algunos como el Subcentro Pistolas Meneses sobre la Panamericana, por último y como importante fuente de trabajo se localiza el uso industrial (4%) representado por tres parques industriales y la planta de Foxconn.

Para el uso habitacional, existen diferentes densidades poblacionales, predominando la densidad de 45 viv. /Ha. en un aproximado del 25%, un 15% con densidad de 35 Viv/Ha., el 10% de 60 Viv/Ha; 6% del total de áreas habitacionales con uso habitacional de +60 Viv/Ha., 9% con densidad 12 Viv/Ha. y menos de un 1% de uso residencial campestre.

El polígono del predio, en la actualidad tiene un uso de suelo establecido de ***Mixto Intenso y Recreación y Deporte***, según los dictámenes de Licencia de Uso de suelo emitidas por la DDUE con los Oficios: AUA 02061/2014, AUA 02062/2014, AUA 02063/2014, AUA 02084/2014.



(VER PLANO 03, Usos de Suelo del PDU del Area de Estudio)

Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
"PREDIO BANCOMER"
MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45
Ubicación: Carretera Panamericana
Simbología
HABITACIONAL
Residencial Campestre de 1-4 viv. / ha
Residencial de 5 - 12 viv. / ha
Residencial de 26 - 35 viv. / ha
Residencial de 36 - 45 viv. / ha
Residencial de 46 - 60 viv. / ha
Residencial de mas de 60 viv. / ha.
MIXTO
Mixto Intenso
Mixto Moderado
Mixto Suburbano
OTROS
Industria Bajo Impacto
Equipamiento
Comercio
Nodo Distrital
Aeropuerto y Deporte
Zona de Borde
Area de Estudio
Poligono de Propiedad
Consultor:
CIAA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
USOS DE SUELO DEL PDU AREA DE ESTUDIO
Fecha
NOVIEMBRE 2014
escala 1 : 40,000
0 200 800 1,600
100 400
PLANO:
03
NORTE
AV. SACNICHEN
AV. DE LAS INDUSTRIAS
H-12
H-35
H-45
MIXTO SUBURBANO
MIXTO INTENSO
INDUSTRIA
E
PARQUE INDUSTRIAL CIVAC
PARQUE INDUSTRIAL KM 21
PARQUE INDUSTRIAL KM 22
CIRC. UNIVERSITARIO
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL CARIBE

REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El Predio en estudio es propiedad de la empresa RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V., y como ya se mencionó anteriormente, está formado por 4 polígonos:

- Polígono 1 con superficie 68,116.005m²,
- Pol. 2 con superficie 44,876.9435m²,
- Pol. 3 con superficie 119,903.7584m² y
- Pol. 4 con superficie 16956.4052m²,

En total se forma una sola unidad topográfica con superficie total de: 249,853.1121m², la cual es la superficie de ***El Predio*** en estudio..

El Predio se localiza al norte de la ciudad de Chihuahua, de origen Ejidal, con frente a la Carretera Panamericana en el Kilómetro 18.

La propiedad se encuentra en proceso de registro bajo la Inscripción mediante la Escritura Publica Numero 9,833, otorgada en esta ciudad de Chihuahua; la cual se encuentra presentada para su inscripción en el Registro Público de La Propiedad del Distrito Morelos.

ESTRUCTURA URBANA

El desarrollo de la Ciudad se ha visto fuertemente influenciado por el crecimiento de su estructura urbana, principalmente encabezada por el crecimiento habitacional y por tanto por la continuación de la estructura vial que requieren para su liga con el resto de la mancha urbana. Esto a su vez impulsa el desarrollo de otros usos complementarios para dar servicio a la población como son el equipamiento y las actividades comerciales cuyo auge es inminente para consolidar las zonas habitacionales.

La Ciudad ha cambiado su estructura a un esquema de núcleos múltiples; el centro histórico, muestra una reducción en su jerarquía urbana producto de la aparición de 2 subcentros. El primer subcentro se ubica hacia el norte en la zona del Complejo Industrial Chihuahua, el cual muestra un mayor grado de consolidación producto del proceso de crecimiento de la población hacia el norte de la Ciudad, lo que ha generado la descentralización de las actividades de comercio, servicios y equipamiento urbano que han contribuido a la generación de una nueva centralidad urbana en esa misma dirección. Entre los equipamientos que se ubican ahí esta la Universidad Autónoma de Chihuahua Nuevo Campus y al Instituto Tecnológico de Chihuahua II; espacio público, considerando así parte de las instalaciones deportivas de la UACH y la Unidad Deportiva Pistolas Meneses y la Unidad Deportiva Nuevo Milenio ubicada sobre la Av. Homero; así como una serie de centros comerciales y de servicios, cuya magnitud se ha ajusta al tamaño de la zona. Igualmente se cuenta con el apoyo, que recibe el área de influencia, del sistema de transporte colectivo BRT que brinda a gran parte de la población de esta zona.

El otro subcentro se encuentra en el sur – oriente de la Ciudad, el cual, en los años recientes ha experimentado un crecimiento en equipamientos importantes y de gran envergadura, como el Hospital Infantil, el Crit, la estación del Sistema de Transporte Colectivo BRT Sur y la Deportiva Sur.

El Predio en estudio se encuentra a una distancia aproximada de 8,000 metros del Sub-Centro Norte emplazado sobre la Av. Homero y Av. Tecnológico.

El Predio dentro del área de estudio, se encuentra localizado en la parte norte, dentro de la mancha urbana actual, en la zona determinada por el PDU 2040, como "Zona U" o área urbanizada y/o susceptible para ser desarrollado, es una zona homogénea en los usos de suelo principalmente habitacional H-45 y de Uso Mixto Intenso.

Es una zona en proceso de consolidación a diferencia del resto del área de estudio, por lo que no cuenta aun con centros de barrio, vecinales o de distrito ya consolidados, y existen aun grandes extensiones de áreas baldías; sin embargo el PDU 2040 en su estrategia, contemplan 2 tipos de centro de distrito cercanos: *Centro Distrital Norte* y *Centro Distrital Granjas del Valle*, en ellos se deberán cubrir las necesidades mínimas de equipamiento de salud, educación, cultura y recreación.

La traza urbana dentro del área de estudio, está muy bien definida que ha venido respetando la estructura del PDU 2040, mediante una retícula bien segmentada y la interconexión de las zonas habitacionales a través de vialidades primarias y secundarias que delimitan los segmentos habitacionales.

(VER PLANO 04, Estructura Urbana)

El Predio objeto de este estudio, se encuentra en una zona que va de mediana a alta concentración de población, debido a que es una zona habitacional en proceso de crecimiento, pero con densidades de H-35 a H-45.



CONCENTRACIÓN DE POBLACIÓN

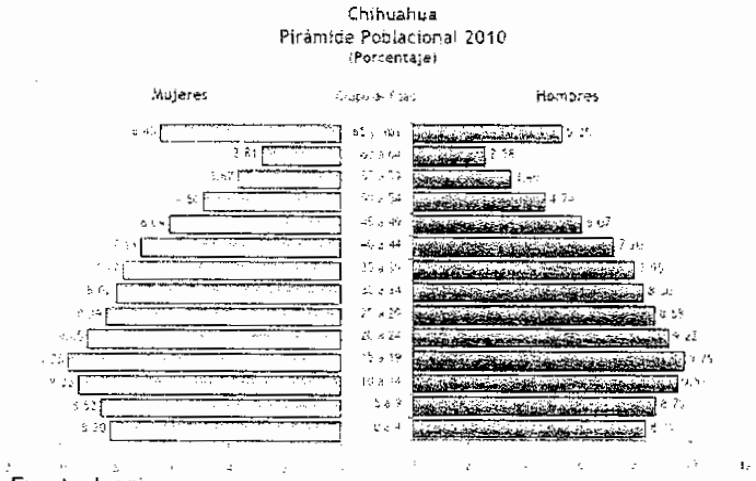
Fuente: Censo general de poblacion 2000, INEGI

ANALISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

En las principales ciudades del mundo se está experimentando una gran transformación espacial con un gran crecimiento demográfico. En 1950, aproximadamente el 30% de la población podía considerarse urbana. En el 2000 el porcentaje de la población urbana era ya del 50%. Las expectativas prevén que para el año 2025, cerca del 70% de la población mundial será urbana. Los demógrafos predicen también que para el año 2025 habrá más de 30 mega ciudades, con más de 8 millones de habitantes, y más de 500 ciudades con más de un millón de habitantes, dentro de las cuales pudiera pertenecer la ciudad de Chihuahua.

El estado de Chihuahua es uno de los estados menos densificados del territorio nacional, con tan solo 14 hab. km2. con una población total de 3,406,465 habitantes, de los cuales 819,543 mil se encuentran en el Municipio de Chihuahua, lo que representa un 27% de la población total. De este 27% casi el 98% de los habitantes habitan en la ciudad de Chihuahua.

Según datos del INEGI, el estado de Chihuahua tiende a crecer un total de 75,000 habitantes anualmente, entre personas nacidas en la entidad, por migración y tomando en cuenta la tasa de mortalidad.



Fuente: Inegi

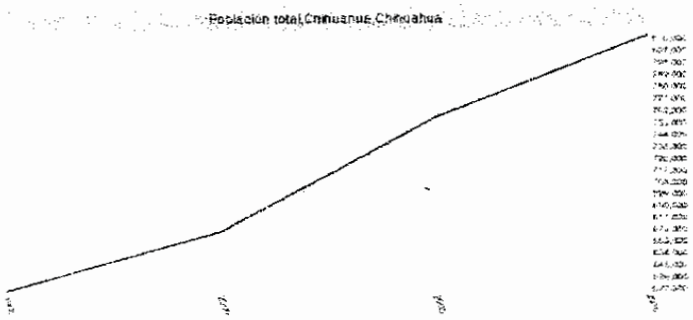
Los cambios demográficos de las últimas décadas provocaron transformaciones significativas en la estructura poblacional. Hoy, el grupo mayoritario es el de jóvenes de 15 a 34 años, que comprende el 36% de la población, representando una fuerza productiva de alto potencial, pero también un gran compromiso frente a la creciente demanda de espacios de educación media y superior, deportivas, recreativas y culturales, pero sobre todo de empleos bien remunerados.

Los otros grandes grupos, los niños y jóvenes menores de 15 años y la población adulta mayor de 34 años, también presentan condiciones especiales que hay que atender. En el caso de los niños, deben procurarse las condiciones para que crezcan y se desarrollen en un ambiente sano y de protección, garantizando su acceso pleno a la educación, la salud y la recreación. Igualmente, en el caso de la población mayor de 34 años, es necesario generar condiciones generales de bienestar que incluyan a este grupo de población y que garanticen su desarrollo en un ambiente de oportunidades propias para su progreso.

El municipio de Chihuahua está distribuido poblacionalmente de la siguiente manera: El total de los habitantes es de 819,543 de los cuales 399,495 son hombres y 420,048 mujeres.
Fuente: INEGI. Perspectiva estadística Chihuahua 2011.

En la ciudad de Chihuahua, existe un total de 237,106 viviendas, de las cuales, en promedio unas 224,600 viviendas cuentan con los servicios básicos de agua potable, drenaje sanitario y electricidad. Fuente: INEGI Censo de Población y Vivienda 2010


Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
Proyecto:
"PREDIO BANCOMER"
MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H 45
Ubicación: Carretera Panamericana
Simbología
Subcentro Nodal y Radio de Influencia
Centro de Distrito y Radio de Influencia
Vialidad Regional
Vialidades Primer Orden
Zona Urbana
Area de Estudio
Polígono de Propiedad
Consultor:
CIAA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
ESTRUCTURA URBANA
Fecha:
NOVIEMBRE 2014
escala 1 : 40,000
0 200 800 1,600
100 400
PLANO:
04
NORTE
AV. DE LAS INDUSTRIAS
POLIGONO



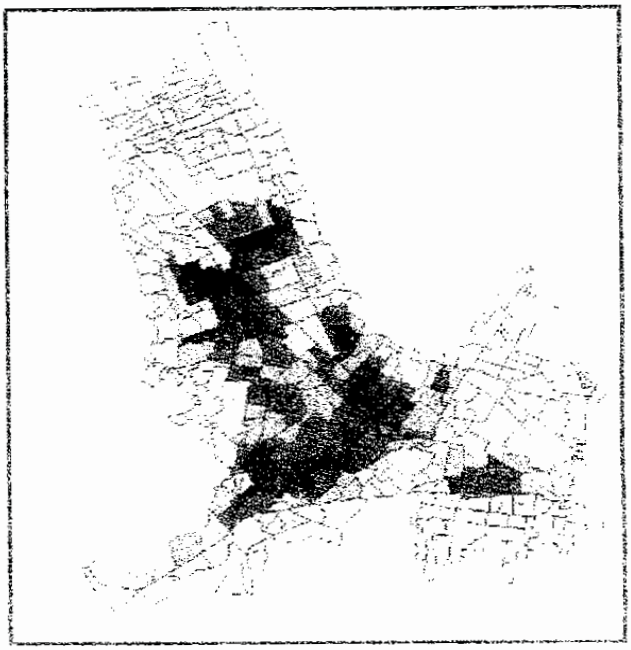
- La Población Económicamente Activa: 337,405 personas, Fuente INEGI 2010.
- La tasa de desempleo es de 7.75% al 2010, con Relación al PEA
- La fuerza laboral disponible para la economía formal es de aprox. 70,000 personas.
- Las mujeres representan el 40.38% de la población total y los hombres el 59.62%.
- El PIB del estado representa el 4.6% del total
- El PIB per Cápita de la Ciudad es de 109,244 Pesos. Fuente Análisis de competitividad Chihuahua 2010.
- El PIB Estatal de de 367,052 millones de pesos. Fuente: Análisis de competitividad Chihuahua 2010

Por las proyecciones poblacionales hechas para la Ciudad de Chihuahua y según la tasa de crecimiento, se estima que para el año 2030 la ciudad tenga alrededor de 975,000 habitantes.
Fuente: Censo de Población y Vivienda INEGI 2010.

Dentro de esta área de estudio según los datos arrojados por el censo de población y vivienda del INEGI en el 2010, por áreas geoestadísticas que conforman la zona es de un total aproximado de 115,163 habitantes, de los cuales un 47% de la población son hombres y el 50% son mujeres.

También los indicadores según AGEBS de la zona, nos habla de que la Población Económicamente activa corresponde a un 43% del total de los pobladores de la zona de estudio.

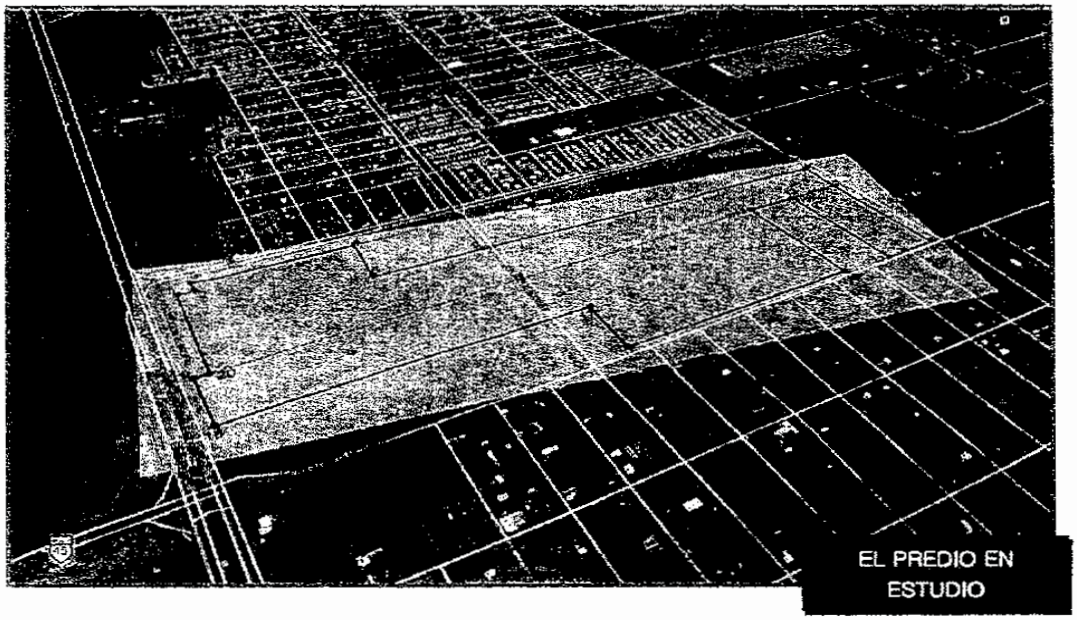
El área de estudio de acuerdo a las colonias ya establecidas cuenta con un total aproximado de 31,829 viviendas, de las cuales podemos comentar que el 97 % de las viviendas cuentan con los servicios básicos como lo son el Agua Potable, Drenaje Sanitario y Electricidad y además de pavimentación de vialidades, aunque existen algunas vialidades de las colonias no cuentan con pavimentación.



La mayoría de la vivienda aquí localizada está construida a base de Block y Losas de concreto al igual que el firme.

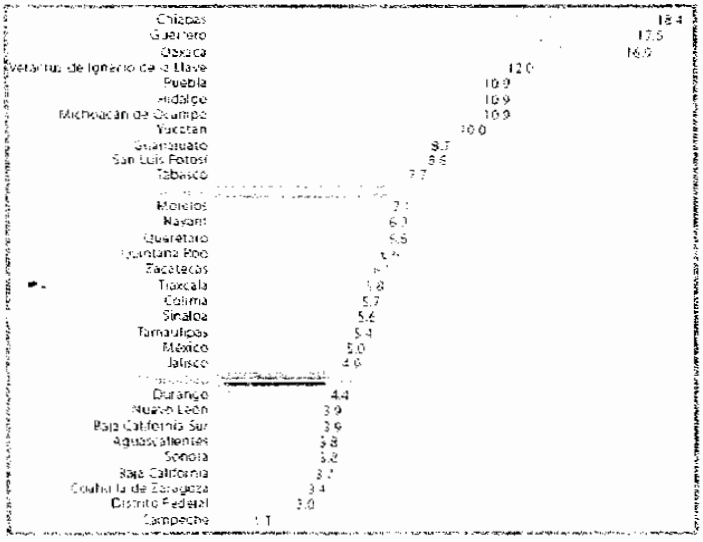
Con información recabada se concluye que la zona cuenta con una población aproximada de 115,163 habitantes.

Fuente: INEGI Censo de Población y Vivienda 2010.



EDUCACIÓN

El nivel de analfabetismo en el estado a estas fechas es de niveles altos, debido a la existencia de muchas comunidades muy alejadas y apartadas de la civilización, hablando de comunidades Tarahumaras, ubicadas en la serranía del estado.



Fuente: Inegi

Para la ciudad de Chihuahua el índice de analfabetismo alcanza el 4.6% de la población, con un grado promedio de escolaridad de 8.8, que en comparativa con grados de educación, encontramos que la población que asiste a recibir educación en edades de entre 4 y 15 años es de 129,734, contra 6,456 que no reciben educación, por lo que concluimos a que un 95.4% de la población cuenta con educación.

En el estado la población de 5 y mas años con primaria es de 1,125,733 Hab., y 206,910 en el municipio de Chihuahua, la población con nivel profesional de educación es de 342,082 en el estado contra 141,864 del municipio de Chihuahua,

los habitantes con estudios profesionales se concentran en las grandes ciudades del estado como lo son el caso de Chihuahua y Juarez, que corresponde solo al 10% de la población total del estado.

En Chihuahua, 5 de cada 100 personas de 15 años y más, no saben leer ni escribir. Fuente: Inegi

ANALISIS DE POBLACIÓN DE ACTIVIDADES.

El incremento de la violencia e inseguridad que actualmente vive Chihuahua, así como la crisis financiera ocurrida en los últimos años, impactaron de manera negativa su competitividad.

A finales de los 90´s las expectativas competitivas del estado estaban enfocadas en tres ámbitos: Primero, en la logística con recintos fiscalizados estratégicos y el corredor multimodal Sinaloa-Chihuahua-Texas. En este ámbito el panorama sigue siendo complicado para la entidad.

En segundo lugar, se buscaba desarrollar la Industria de Alta Tecnología, sobre todo en el sector aeroespacial. En este sentido, la entidad se ha visto beneficiada con inversiones de alrededor de 166 millones de dólares por parte de empresas como Honeywell Aerospace, Hawker Beechcraft, Arnprior Aerospace Inc. y Kaman Eurospace Corporation que han invertido en 26 plantas. Además, la ciudad de Chihuahua fue seleccionada como sede de la agencia Aeroespacial Mexicana que será un complejo para investigación y desarrollo espacial. Una de las principales ventajas comparativas que presenta la entidad radical en ser uno de los estados con mayor número de empresas en Expansión 500 (sexto lugar nacional).

Fuente. Análisis de competitividad Chihuahua 2010.

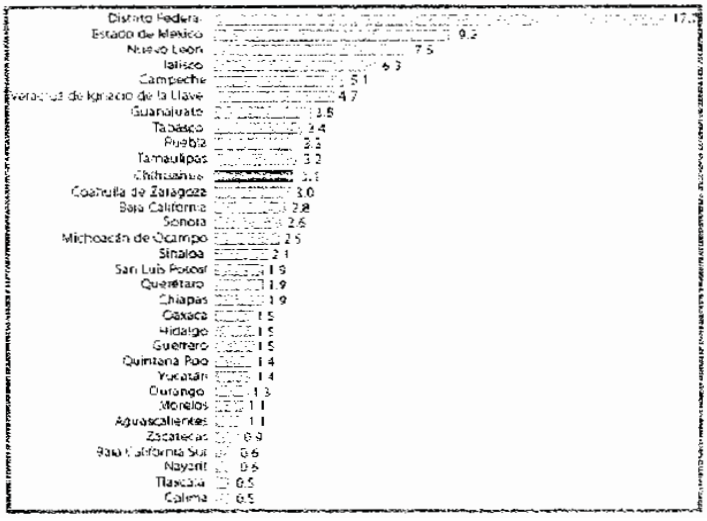
El estado de Chihuahua debido a esta posición geográfica de la que hablamos, está convertido en uno de los principales corredores comerciales entre Canadá-Estados Unidos-México, por lo que se constituye como el quinto estado económicamente hablando más fuerte del país, solo por debajo del Distrito Federal, Estado de México, Nuevo León y Jalisco.

Además Chihuahua aporta al Producto Interno Bruto un total del $285, 933,108, que corresponde al 3.3% de la producción total del país. Siendo el sector terciario el que produce más ingresos en el estado, seguido por el secundario y solo 5% de las actividades primarias.

El municipio de Chihuahua, en su caso más especifico de la Ciudad de Chihuahua tiene el tercer ingreso per cápita más alto del país, que en grueso de la población percibe un total de 2 a 5 salarios mínimos por persona.

Si hablamos de la área de estudio, según datos extraídos del censo de población 2010 del INEGI, en el segmento de áreas geo estadísticas básicas que arriba mencionamos la población económicamente activa en esta zona es de 49,325 habitantes, que es un 43% de la población de esta área de estudio y el 6% del total de la población del municipio.

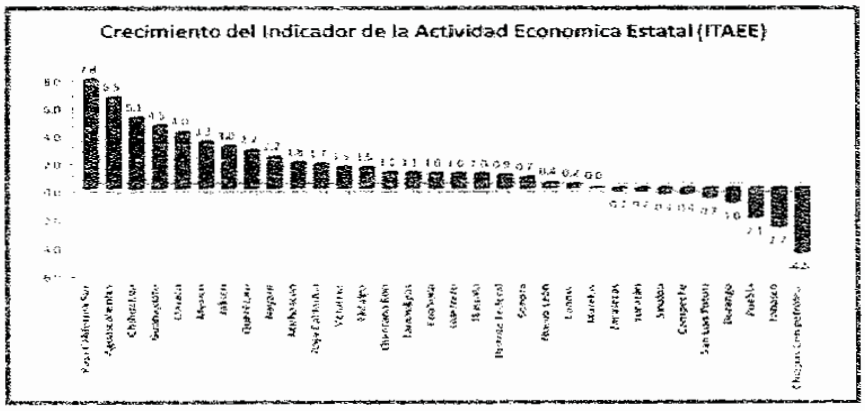
De la población del Municipio el 40% esta económicamente Activa y nos sitúa dentro de las 7 entidades con mayor porcentaje de población económicamente activa en el país.



Chihuahua ocupa la novena posición del Índice de Competitividad Estatal 2010, un lugar por debajo con respecto al índice 2008 (gráfica 6-1). Con su calificación actual (46.8 /100), el estado se sitúa 7.7% por arriba de la calificación promedio del país.

El PIB per cápita de Chihuahua es 1.1% menor que el promedio nacional, es decir, anualmente genera $1,203 pesos menos por persona. La brecha salarial aumentó respecto a 2006 como consecuencia de una tasa de crecimiento promedio anual (1.7%) menor que la presentada por el promedio de las 32 entidades (2.8%).

Como ya se comentó anteriormente, en las actividades económicas, el desarrollo industrial se ha incrementado en un gran porcentaje, debido a la instalación de 878 empresas extranjeras en el Estado de Chihuahua, de las cuales 156 empresas se encuentran plantadas en la ciudad de Chihuahua, siendo este rubro el que genere más empleos en la ciudad.



Fuente: Inegi

La provisión de servicios dentro del municipio con actividades como el comercio, proveedores especializados, construcción, prestadores de servicios profesionales y de consultoria, la que representa un gran grupo de generación de empleos para la ciudad.

Las actividades en la zona en un radio de 4km, nos muestra 2 polos de aglomeración de comercio con actividades principales de industrias maquiladoras, comercio menor y servicios diversos.

La siguiente tabla muestra las actividades económicas encontradas en la zona, según El Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas del INEGI.

	(08) Chihuahua
(11) Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	0
(21) Minería	1
(22) Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	0
(23) Construcción	3
(31 - 33) Industrias manufactureras	60
(43) Comercio al por mayor	18
(46) Comercio al por menor	339
(48 - 49) Transportes, correos y almacenamiento	3
(51) Información en medios masivos	1
(52) Servicios financieros y de seguros	2
(53) Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	14

	(08) Chihuahua
(54) Servicios profesionales, científicos y técnicos	4
(55) Corporativos	0
(56) Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	12
(61) Servicios educativos	28
(62) Servicios de salud y de asistencia social	19
(71) Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	3
(72) Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	52
(81) Otros servicios excepto actividades gubernamentales	108
(93) Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	0
(99) No especificado	0
TOTAL	660



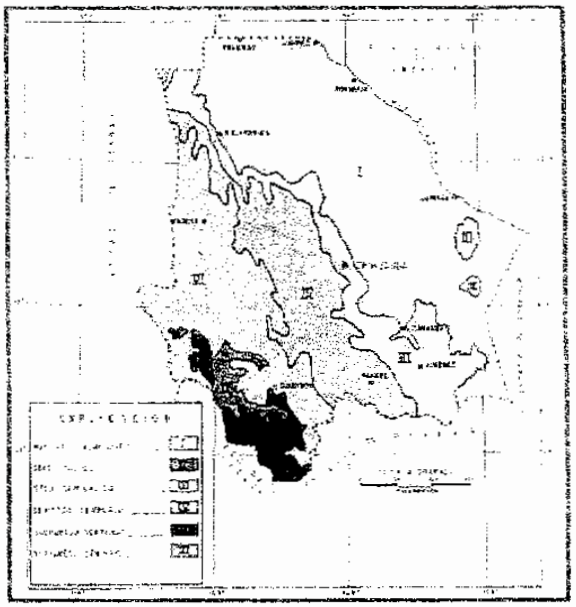
ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA ZONA

- Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza
- Minería
- Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final
- Construcción
- 31) Industrias manufactureras
- Comercio al por mayor
- Comercio al por menor
- 48) Transportes, correos y almacenamiento
- Información en medios masivos
- Servicios financieros y de seguros
- Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles
- Servicios profesionales, científicos y técnicos
- Corporativos
- Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación
- Servicios educativos
- Servicios de salud y de asistencia social
- Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos
- Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas
- Otros servicios excepto actividades gubernamentales
- Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales

MEDIO NATURAL

CLIMA

Los elementos que determinan el clima son: la presión atmosférica, vientos, temperatura y humedad (vapor de agua, nubes, precipitación y evaporación), de tal forma que el clima resulta ser un factor importante para evaluar el funcionamiento hidrológico, en función de otros parámetros tales como la infiltración, escurrimiento y evaporación.

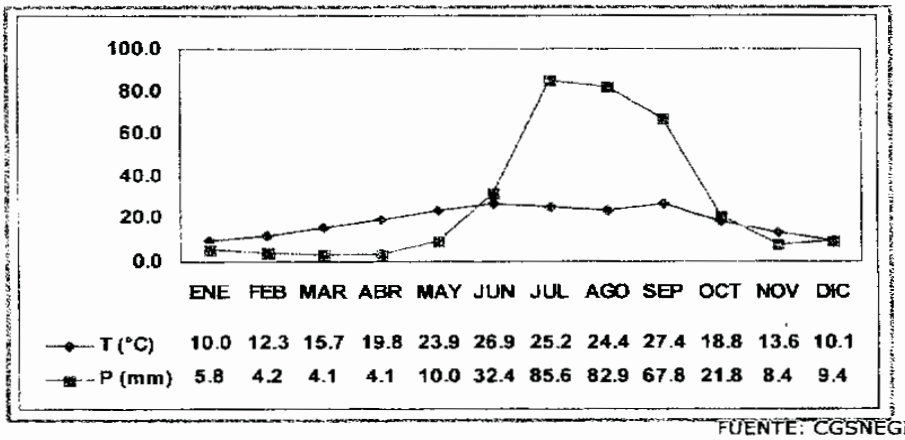


FUENTE: CGSNEGI. Carta de climas

De acuerdo a la clasificación realizada por Köeppen y modificada por Enriqueta García (1964) para las condiciones de la República Mexicana, el área de estudio está ubicada dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BSohw(w), que se interpreta como clima muy seco semi-cálido con invierno fresco, temperatura media anual entre 18 y 22 °C, con lluvias en verano, y régimen de lluvias invernales <5 % de la anual.

Con respecto a la información recopilada en las estaciones climatológicas Cd. Deportiva, Presa Chihuahua y El Rejón, la precipitación y temperatura media anual es de 427.2 mm y 16.95 °C, respectivamente.

Temperatura y precipitación promedio mensual



FUENTE: CGSNEGI. Carta de climas

PRECIPITACIÓN

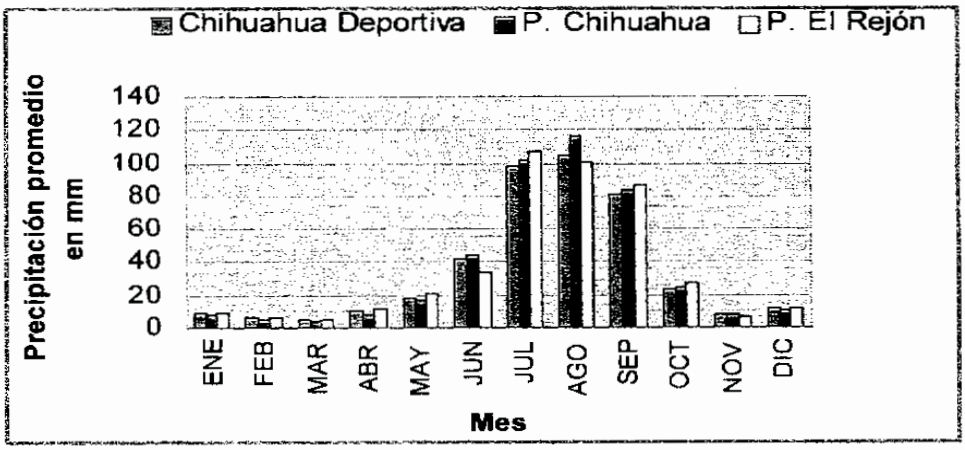
Las condiciones pluviales debido al clima, se presentan muy escasas, con un rango promedio de 400mm en la mayor parte del municipio por año.

De acuerdo con la Tabla, el mes con valor de menor precipitación corresponde a marzo, en donde el promedio disminuye en un intervalo de 4.0 a 4.7 mm.

Precipitación media mensual

Estación	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Agos	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6.0	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	104.7	80.8	24.1	7.9	12.1	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101.2	86.6	27.8	6.9	11.2	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	116.5	84.3	24.6	8.2	10.9	435.3
Promedio total	9.1	5.9	4.5	10.2	18.7	40.1	102.7	107.5	83.9	25.5	7.7	11.4	427.2

Como puede observarse en la tabla anterior, gran parte del año se presentan valores muy bajos en toda el área de estudio.



Fuente: CNA

El comportamiento o régimen de lluvia presente en el área de estudio es en verano, este se presenta cuando el mes de máxima precipitación cae dentro del período de mayo-octubre, y este mes recibe por lo menos diez veces mayor cantidad de precipitación que el mes más seco del año.

Su régimen de lluvia invernal es escaso, presentando menos de un 5% en esta temporada con respecto del total anual.

TEMPERATURA

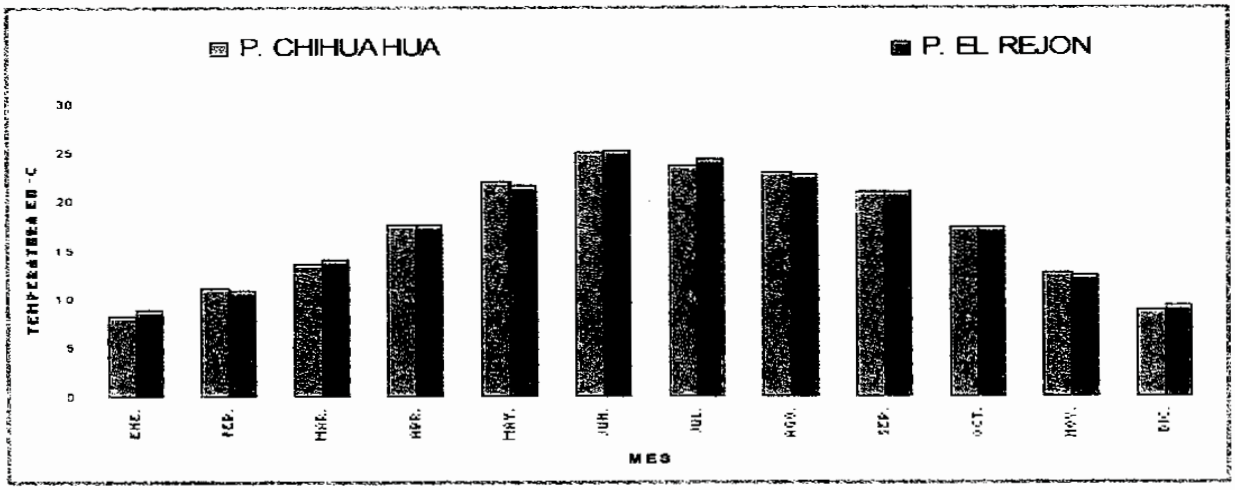
Con la información recabada se determinó que las temperaturas más bajas en la zona estudiada se presentan entre los meses de Noviembre a Febrero, con valores promedio mensual de hasta 8.2°C, valor registrado en la estación P. Chihuahua, El período donde se presentan los valores máximos es entre los meses de mayo y agosto con rangos de 20.9° a 25.1°C.

Temperaturas medias mensuales

Estación	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	8.2	11.0	13.6	17.5	22.1	25.1	23.7	23.0	20.9	17.3	12.7	8.9	16.8
P. El Rejón	8.7	10.8	13.9	17.6	21.7	25.2	24.3	22.8	20.9	17.3	12.4	9.2	17.1

Fuente: Base de datos Climáticos de México

Temperatura media mensual.

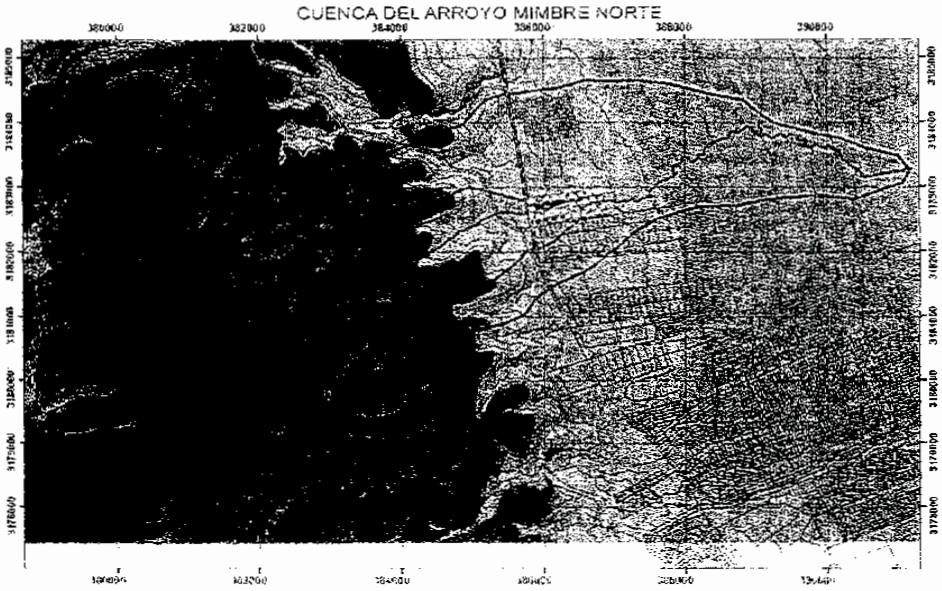


Fuente: Base de datos Climáticos de México

HIDROLOGIA, FISIOGRAFIA Y GEOMORFOLOGIA

El arroyo Mimbre Norte, ubicado al Norte de la Cd. de Chihuahua, se localiza aproximadamente en el km 19+500 de la Autopista Chihuahua-Cd. Juárez, a la altura del entronque con la carretera libre.

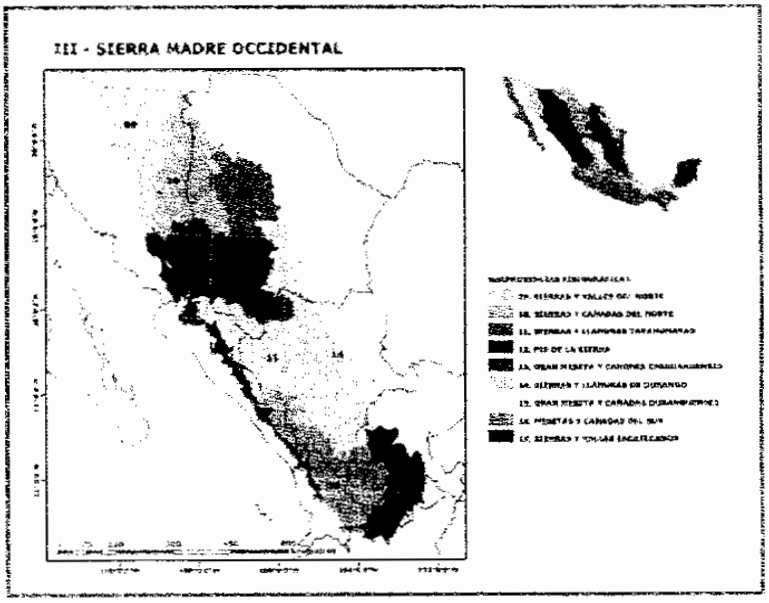
Este arroyo tiene su nacimiento con el nombre de "Agua Blanca" en la Sierra "El Mogote" ubicada al poniente de la Autopista Chihuahua-Cd. Juárez (Panamericana); escurre con dirección Oeste-Este cruzando la mencionada carretera, a la altura de las vías del FFCC se le une por la derecha el arroyo El Cuervo con trayectoria sensiblemente paralela al Mimbre Norte. El arroyo Mimbre Norte descarga al rio Sacramento, aproximadamente a 6.2 km aguas abajo de la carretera Panamericana.



Fuente: Estudio Hidrológico del Predio

Las cuencas del arroyo El Mimbre, se ubican en la parte central del estado de Chihuahua, se encuentra enclavada en un valle rodeado de sierras bajas en dirección. norte-sur.

Según la división de provincias fisiográficas de la República Mexicana del INEGI, se ubica en la región denominada Sierra Madre Occidental, [1-2] Esta provincia es una provincia volcánica que se extiende desde la frontera de México con Estados Unidos y hacia el sur hasta intersecarse con la Faja Volcánico Transmexicana; está limitada al oeste por el Golfo de California y al este por Golfo de California y al este por la denominada Mesa Central.

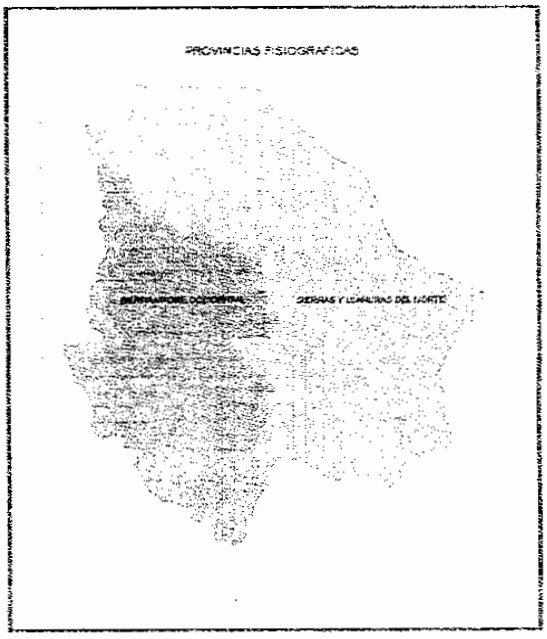


FUENTE: Inegi

Incluye las tierras altas de la Sierra Madre Occidental, tiene su límite Noroeste con la Provincia Sonorense y, en la Suroeste con la Sinaloense.

La geología de la cuenca, de acuerdo a la Carta Geológica del INEGI, está representada por rocas ígneas expresivas representadas por Riolita-Toba ácida Tom(R-Ta) y Basaltos Ts(B), en la parte alta; y en la parte baja, por rocas sedimentarias representadas por conglomerados Q(cg) y suelos aluviales Q(al).

La zona de estudio se ubica en la parte central del estado de Chihuahua, se encuentra enclavada en un valle rodeada de sierras bajas en dirección norte-sur, en el valle de Chihuahua Sacramento.

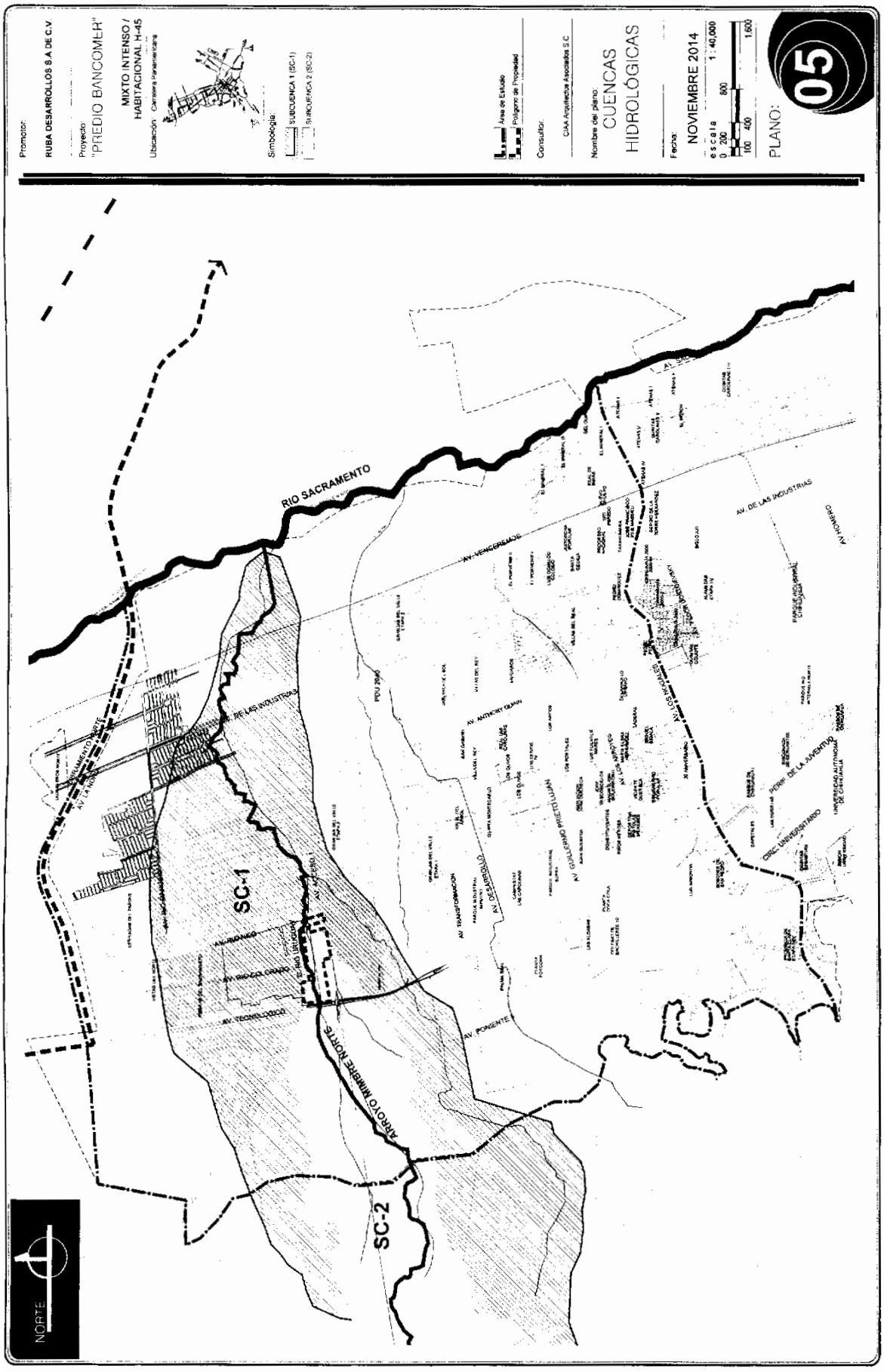


(VER PLANO 5 - CUENCAS HIDROLOGICAS)

FUENTE: Inegi

[1] Ferrari et. Al, 2005

[2] Provincias hidrogeológicas de México de Luis Velásquez Aguirre y Anselmo Ordaz Ayala


Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V
Proyecto:
"PREDIO BANCOMER"
MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45
Ubicación: Carretera Panamericana
Simbología:
SUBCUENCA 1 (SC-1)
SUBCUENCA 2 (SC-2)
Área de Estudio
Polígono de Propiedad
Consultor:
CIAA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
CUENCAS HIDROLÓGICAS
Fecha:
NOVIEMBRE 2014
escala 1 : 40,000
0 200 800 1,600
100 400
PLANO:
05
NORTE
RIO SACRAMENTO
SC-1
SC-2
ARROYO MINERVE NORTE
AV. VENCEREMOS
AV. DE LAS INDUSTRIAS
AV. PONIENTE
CIRC. UNIVERSITARIO
AV. GUILLERMO PRIETO LUJAN
AV. DESARROLLO
AV. TRANSFORMACION
AV. ANTHONY QUINN
AV. LOS PINOS
AV. TECNOLOGICO
AV. RIO COLORADO
AV. RIO BRAVO
AV. RIO USUMACINTA
PERIF. DE LA JUVENTUD
UNIVERSIDAD AUTONOMA DE CHIHUAHUA
PARQUE INDUSTRIAL CHIHUAHUA
PDU 2040

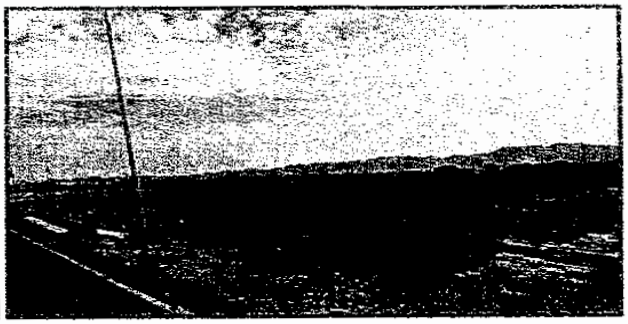
HIDROGRAFIA

Desde el punto de vista hidrográfico, el escurrimiento se ubica en la Región Hidrológica RH24 RH24 Bravo-Conchos, en la cuenca del río Conchos, específicamente a la cuenca del arroyo "Mimbre Norte", afluente del río Sacramento. Es de tipo exorreica, el escurrimiento descarga directamente al rio Sacramento y este a su vez en el Río Chuviscar.

TOPOGRAFÍA

La zona presenta una topografía sensiblemente plana, con alturas máximas sobre el nivel del mar del orden de los 1,530 mts, y una mínima de 1,510 m. con una pendiente descendente al poniente de aproximadamente 2.0% y con pendientes más pronunciadas de 4% a 14% en las zonas del arroyo el Mimbre.

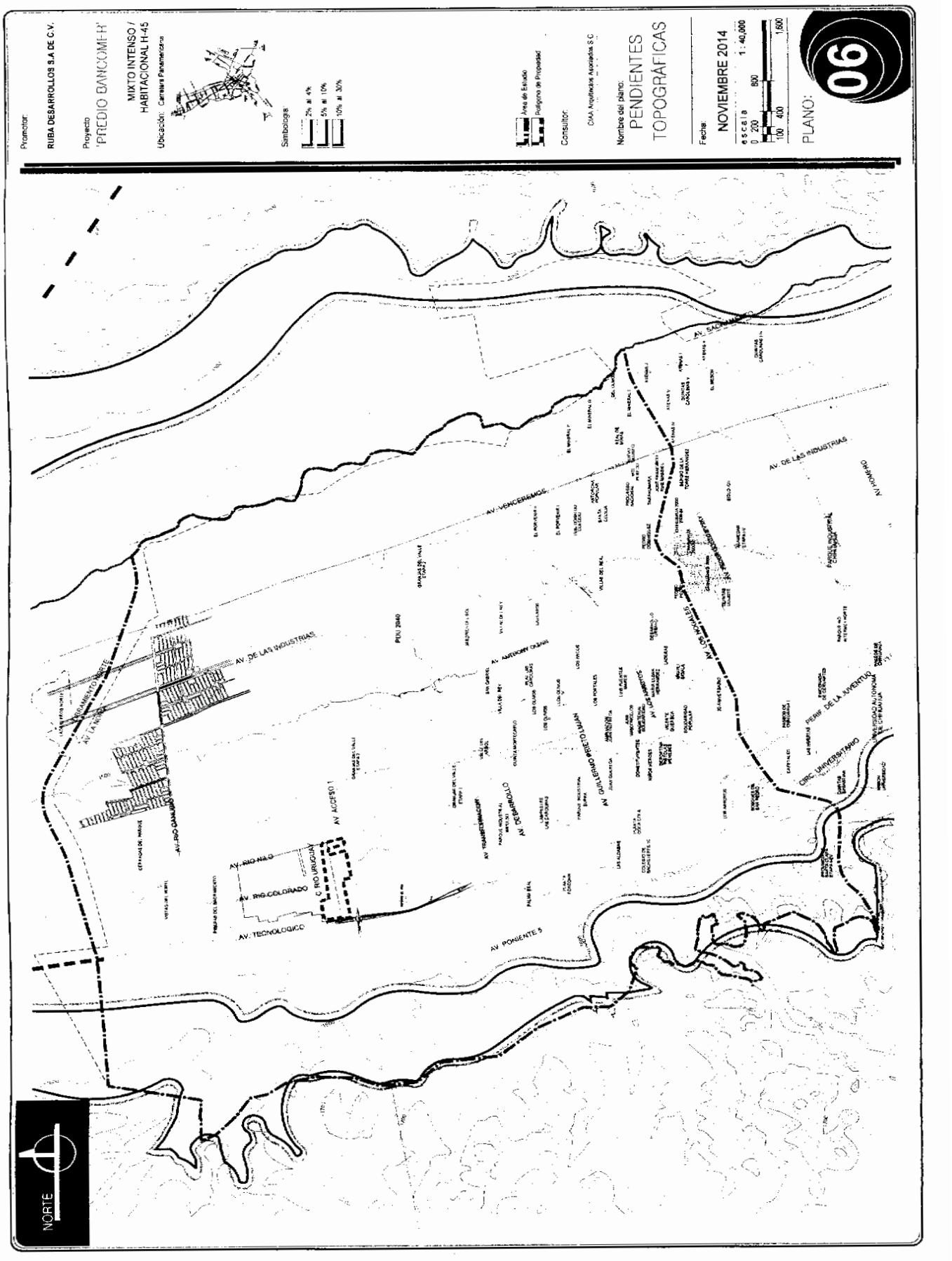


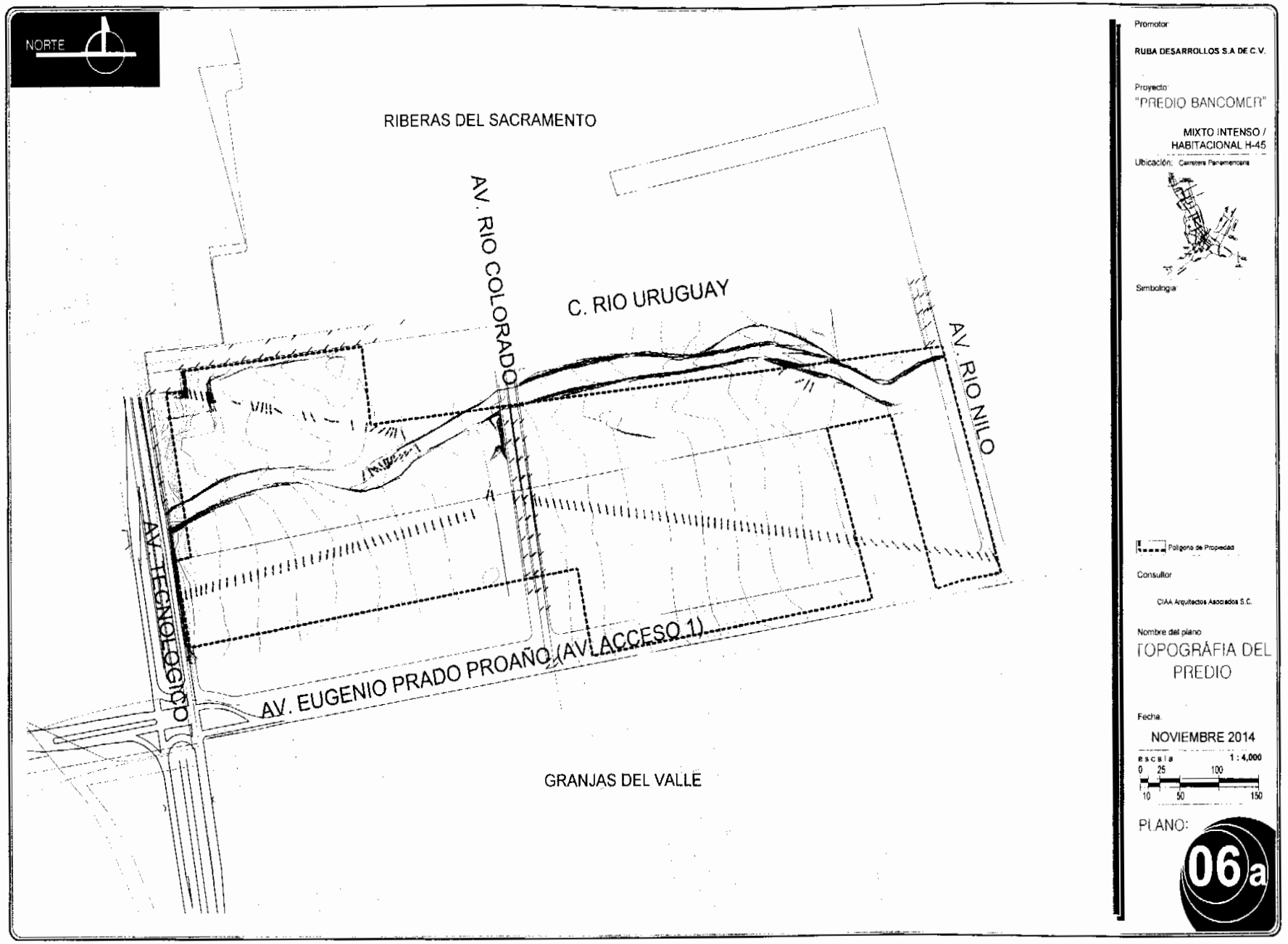




VISTAS DEL PREDIO

(VER PLANO 6.- PENDIENTES TOPOGRAFICAS)
(VER PLANO 6a - TOPOGRAFIA DEL PREDIO)


Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto
"PREDIO BANCOMER"
MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45
Ubicación: Carretera Panamericana
Santibañez
2% al 4%
5% al 10%
10% al 30%
Area de Estudio
Poligono de Propiedad
Consultor:
OAA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
Fecha:
NOVIEMBRE 2014
escala 1 : 40,000
0 200 800 1,600
100 400
PLANO: 06
NORTE
AV. SAN MATEO
AV. VENCEREMOS
AV. DE LAS INDUSTRIAS
AV. DE LAS INDUSTRIAS
AV. LA RIOJA
AV. RIO GANGES
AV. ACCESO 1
AV. RIO NILO
AV. RIO COLORADO
C. RIO URUGUAY
AV. TECNOLOGICO
AV. DESARROLLO
AV. GUILLERMO PRIETO LUJAN
AV. ANTHONY CHUMA
AV. PONIENTE 5
AV. NAVARRA
CIRC. UNIVERSITARIO
PERIF. DE LA JUVENTUD
PDU 2040


NORTE
RIBERAS DEL SACRAMENTO
AV. RIO COLORADO
C. RIO URUGUAY
AV. RIO NILO
AV. TECNOLOGICO
AV. EUGENIO PRADO PROAÑO (AV. ACCESO 1)
GRANJAS DEL VALLE
Promotor
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto
"PREDIO BANCOMER"
MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45
Ubicación: Carretera Panamericana
Simbología
Polígono de Propiedad
Consultor
CIAA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano
TOPOGRÁFIA DEL PREDIO
Fecha
NOVIEMBRE 2014
escala 1 : 4,000
0 25 100
10 50 150
PLANO:
06a

VEGETACIÓN

La vegetación de la zona corresponde a matorrales micrófilos y espinoso. Su composición y fisonomía varía con la topografía y tipo de suelo. Hasta ahora, se tienen registradas alrededor de 42 especies de plantas, en la tabla se nombran las especies que destacan por su dominancia y cabe mencionar que son especies muy características del Desierto Chihuahuense.

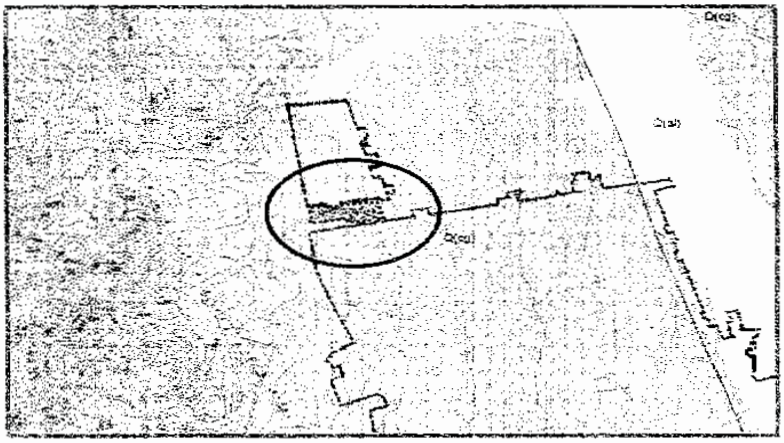
En el grupo de las cactáceas se encuentran registradas como especies raras o inusuales (Coryphantha chihuahuensis), cabe señalar que esta especie o alguna otra encontrada en campo no se encuentra citada en la NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres.

Nombre común	Nombre científico
Mezquite	*Prosopis glandulosa*
Gatuño	*Mimosa biuncifera*
Ocotillo	*Fouquieria splendens*
Nopal	*Opuntia engelmannii*

Matorral Desértico Micrófilo, se encuentra constituido por elementos arbustivos caracterizados primordialmente por tener hojas pequeñas. Las especies más comunes son: Flourensia cernua, Prosopis glandulosa, Parthenium incanum, Celtis pallida y Rhus microphylla, entre otras. Entre las especies vegetales susceptibles de aprovechamiento se pueden mencionar a las que son aprovechadas tradicionalmente como el mezquite y la lechuguilla. Otras especies nativas empleadas como remedios caseros son el árnica y el estafiate.

GEOLOGÍA

El área de aplicación, de acuerdo a la carta geológica, presenta conglomerados (Qcg) y con rocas sedimentarias, constituidos en términos generales por gravas y arenas arcillosas con fragmentos de rocas de aristas redondeadas "boleos", depósitos derivados de la erosión de las rocas preexistentes, transportados por corrientes fluviales menores y energía eólica, que se acumulan hacia las partes bajas.



FUENTE: Carta Geoloica PDU 2040

FAUNA

El área de estudio se encuentra significativamente impactada por actividades antropogénicas y cambios de uso de suelo que se han presentado en el entorno durante varios años, principalmente por el desarrollo urbano.

Esta condición ha limitado la distribución de diversas especies, principalmente de mamíferos mayores.

Habiendo confirmado la presencia de las siguientes especies de acuerdo a las observaciones y reportes de pobladores:

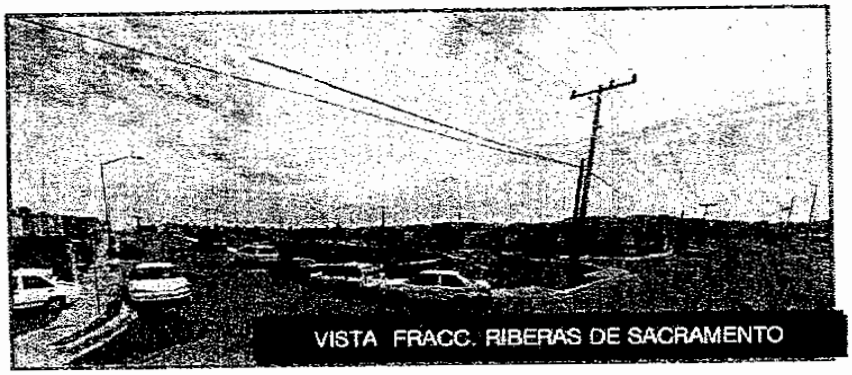
Nombre científico	Nombre común
Zenaida asiática	Paloma ala blanca
Zenaida macroura	Paloma huilota
Rattus tattus	Rata común
Mus musculus	Ratón común
Corvux corax	Cuervo
Cathartes aura	Aura

FUENTE: Segun investigacion de campo

MEDIO FÍSICO

VIVIENDA

El principal crecimiento para la ciudad de Chihuahua en el tema de la vivienda se ha generado en la zona norte, a causa de las características de esta para alojar el uso de suelo habitacional y siguiendo la estrategia propuesta en el Plan de Desarrollo Urbano, en el que el crecimiento indicado de la ciudad debe ser hacia el Norte y Nor-Poniente, bajo algunas limitantes.



VISTA FRACC. RIBERAS DE SACRAMENTO

El área de estudio de este instrumento se centra en una zona de la ciudad donde por sus condiciones físicas favorables, se detonó el desarrollo de vivienda, este desarrollo recae a los inicios de los años 60´s, como ya mencionamos las características propias de la zona eran y son aptas al 100% para su integración urbana. Su inicio se prestó por asentamiento de viviendas de origen irregular, para posteriormente en los '90s mediante la construcción de colonias populares, promovidos por instituciones gubernamentales y de interés social por agentes privados con créditos institucionales.

A finales de los años 90´s, esta zona, bajo la influencia que presentan la intervención de los parques Industriales, Parque Industrial Chihuahua y el Parque Industrial Impulso, son determinantes para que los inversionistas privados inicien con la ocupación de la zona con desarrollos de tipo popular y/o de interese social, esto con el objeto de dotar de vivienda cercana a los centros labores, generados por estos parques industriales.

Estos espacios de ocupación por parte de la vivienda, pueden distinguirse por tres segmentos:

VIVIENDA REGULARIZADA:

Este tipo de vivienda como ya se comentó, vio sus orígenes en la década de los 60´s y se constituyó primordialmente a los costados de la Av. Cristóbal Colon, la Av. Los Nogales, Av. De Las Industrias y la Av. Guillermo Prieto Lujan, esto al sur del área de estudio. De los desarrollos o colonias en este régimen podemos mencionar las siguientes:

DESARROLLO	No. DE VIVIENDAS
20 ANIVERSARIO	1,193
SOLIDARIDAD POPULAR	485
VICENTE GUERECA	674
JUAN GUERECA	1,123
AMPLIACION JUAN GUERECA	62
PEDRO DOMINGUEZ	169
AMPLIACION PEDRO DOMINGUEZ	380
INTI PEREDO	186
ANTORCHA POPULAR	374
PROGRESO NACIONAL	233
MARIA ELENA HERNANDEZ	242
MIGUEL SIGALA	283
RODOLFO FIERRO	671
LUIS FUENTES MARES	315
TARAHUMARA	52
SANTA CECILIA	305
EL PROVENIR I	726
EL PORVENIR II	842
LUIS DONALDO COLOSIO	401
VIDA DIGNA	507

VIVIENDA O COLONIAS INSTITUCIONALES:

Los primeros desarrollos de colonias apoyadas por instituciones gubernamentales ubicadas al sur de esta área de estudio son algunos de los siguientes desarrollos:

DESARROLLO	No. DE VIVIENDAS
LOS PORTALES	1,157
SAHUAROS	489
LADERAS	205
MAGISTERIAL SOLIDARIDAD	260
JOSE VASCONCELOS	327

VIVIENDA SECTOR PRIVADO:

Algunos de los desarrollos de esta tipología de vivienda podemos encontrarlos de la misma manera al centro y sur del área de estudio, estos del segmento de interés social; y al oriente sur-oriente este segmento de vivienda orientado a un sector medio a medio-alto, tal es el caso de los siguientes fraccionamientos:

DESARROLLO	No. DE VIVIENDAS
LOS ARCOS	1,559
VILLA DEL REAL	1,186
VILLAS DEL REY	2,050

VILLA DEL REY	594
EL MINERAL	753
JARDINES DEL SOL	1,500
REAL LAS CAROLINAS	1,115
LOS OLIVOS	850
QUINTA MONTECARLO	921
CAMPESTRE LAS CAROLINAS	
VALLE DEL ARBOL	90
LAS ALDABAS	
PALMA REAL	2,300
BOSQUES DE SAN PEDRO	
PROVINCIA DE SANTA CLARA	1,576
VALLES DEL SOL	240
CLAUSTROS	187
HACIENDAS DE SANTA CLARA	161
PUERTA RIVERA REAL	379
RIBERAS DEL SACRAMENTO	5000

Estas viviendas se caracterizan por ser generadas por procesos constructivos en serie, empleados por los desarrolladores de vivienda, lo cual presume de ser de buena calidad, así como la tipología de vivienda, un tanto uniforme, en cuanto a estilos arquitectónicos y de paisaje.



CASAS EN SERIE CON CREDITOS INSTITUCIONALES

(VER PLANO 07 - ZONAS DE VIVIENDA)

Es importante también mencionar que al Centro-Norte de esta área de estudio y al sur y oriente de nuestro predio se encuentra viviendas tipo granjas y con un uso de suelo de mixto suburbano, estos asentamientos son mejor conocidos como Granjas del Valle I y Granjas del Valle II, desarrollo de lotes sin servicio. Al paso del tiempo los habitantes han ido introduciendo de manera desorganizada.

La mayoría de estas viviendas si no es que la totalidad, son producto de procesos auto-constructivos, por lo que podemos encontrar gran variedad de tipologías, materiales constructivos y calidad de la vivienda.

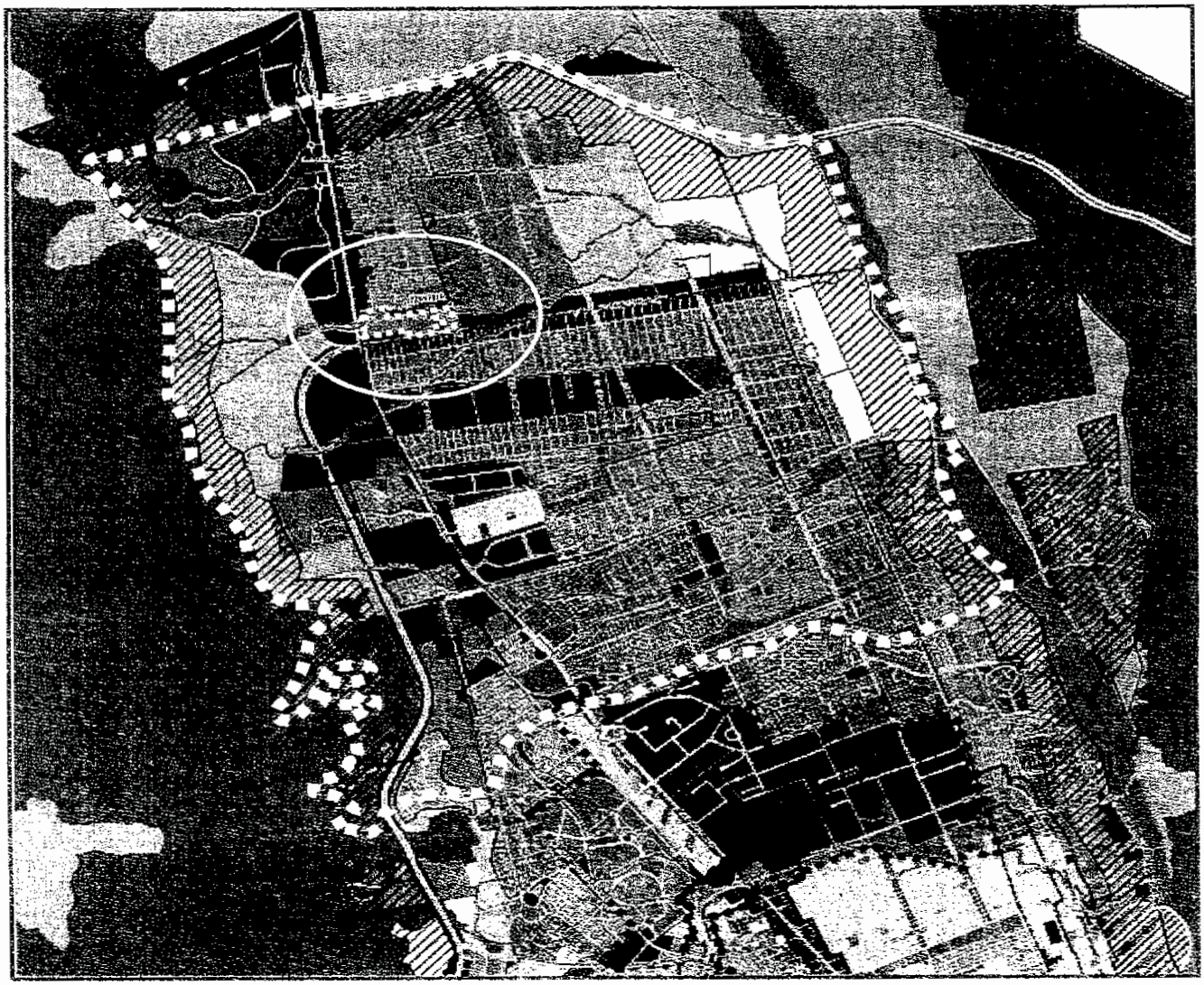


VISTA GRANJAS DEL VALLE


Promotor:
RUIDA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
"PREDIO BANCOMER"
MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45
Ubicación: Carretera Panamericana
Simbología:
HABITACIONAL
Residencial Campestre de 1-4 viv. / ha
Residencial de 5 - 12 viv. / ha
Residencial de 26 - 35 viv. / ha
Residencial de 36 - 45 viv. / ha
Residencial de 46 - 60 viv. / ha
Residencial de mas de 60 viv. / ha
Mixto Suburbano
Area de Estudio
Polígono de Propiedad
Consultor:
OAA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
ZONAS DE VIVIENDA
Fecha:
NOVIEMBRE 2014
escala 1:40,000
0 200 800
100 400 1,600
PLANO:
07
NORTE
AV. DE LAS INDUSTRIAS
MIXTO SUBURBANO
AV. ACCESO 1
AV. PONIENTE 5
AV. DESARROLLO
AV. DE LA JUVENTUD
AV. MAGISTERIO
AV. NAVARRETE
UNIVERSIDAD AUTONOMA DE CHIHUAHUA

Por lo que a densidades de vivienda se refiere y segun lo que establede el PDU 2040, esta área de estudio está definida en su mayoría por densidades de 45 viv/ha. y 35 viv/ha. con un 38% y 22 % respectivamente. En densidades de 60 viv/ha. un 15%; un 15% de áreas con 12 viv/ha., y un 10% entre densidades de 4 viv/ha. y +60 Viv/ha.

El uso de suelo de ***El Predio*** en estudio es de Uso Mixto Intenso de acuerdo al PDU 2040



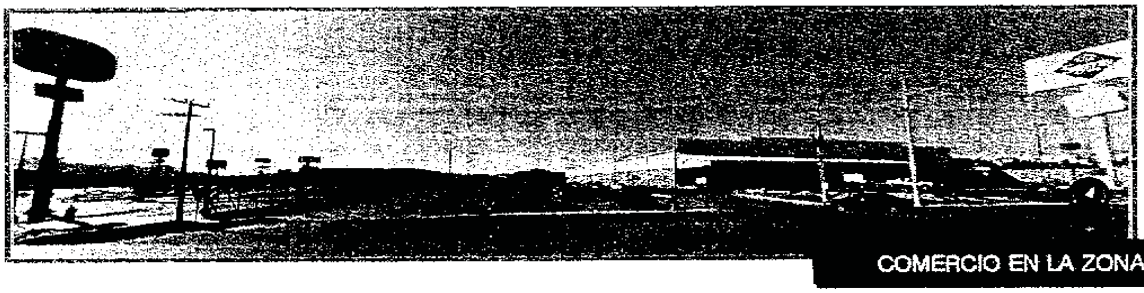
USO DE COMERCIO Y SERVICIOS

El sector comercial y de servicios en la zona esta demarcado principalmente por el corredor urbano-regional generado a los costados de la Av. Cristóbal Colon, el cual ha dado importante énfasis en el tema comercial a la zona norte y el cual consolidara aún más al Sub-Norte, Núcleo focalizado en al cruce de la Av. Homero y la misma Av. Cristóbal Colon, destinado a dotar una variedad de servicios, entre ellos el de comercio, a los habitantes de la zona norte de la ciudad de Chihuahua.

De los establecimientos importantes localizados cerca de esta zona y que son de gran importancia por su magnitud son los centros comerciales de autoservicio:

- SORIANA JUVENTUD
- COPPEL
- S´MART HOMERO
- SAM´S HOMERO

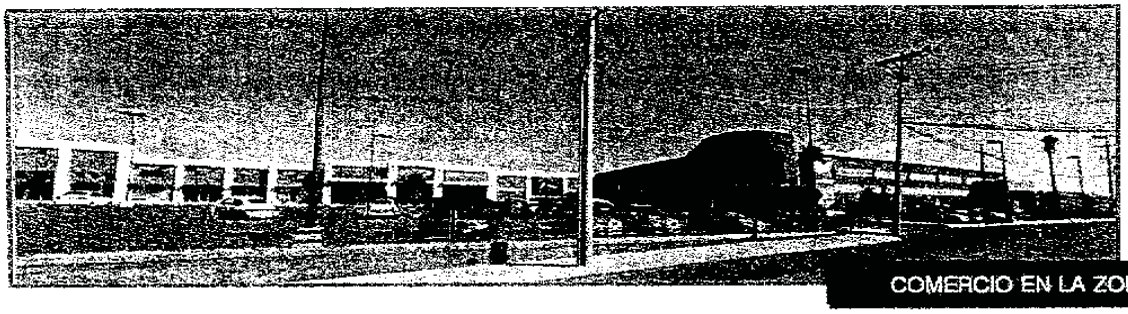




COMERCIO EN LA ZONA

- WAL-MART NOGALES
- ALSUPER NOGALES
- AURRERA (Parque Industrial SUPRA)





COMERCIO EN LA ZONA

Sobre este mismo corredor, en el ramo de servicios, es importante mencionar los establecimientos del hotel "Holiday Inn" y el hotel "City Express Junior", y sobre el Circuito Universitario el Hotel Comfort Inn, así como los restaurantes Denny´s, Smoke House, Wild Rooster, etc...

El nuevo concepto de plazas comerciales también se han iniciado a desarrollar en este corredor pero aun en pequeñas cantidades, tal es el caso de la Plaza Florencia, Plaza Puerta Norte, desarrollos destinados a albergar establecimientos de comercio pequeño o incluso de cadenas o franquicias de comida rápida.

Todo este conglomerado de comercio lo podemos localizar en el corredor de la Av. Tecnológico en el tramo comprendido entre la Av. Homero y la Av. Los Nogales, sin embargo al Centro-oriente del estudio, donde se ubica la mayoría de los asentamiento de vivienda aún son escasos los espacios comerciales para dotar este servicio a los pobladores.

Al norte de nuestra área de estudio es muy escasa la localización de espacios o centros comerciales, y solo se encuentran de manera dispersa algunas tiendas de abarrotes y conveniencia, de barrio o vecinales.

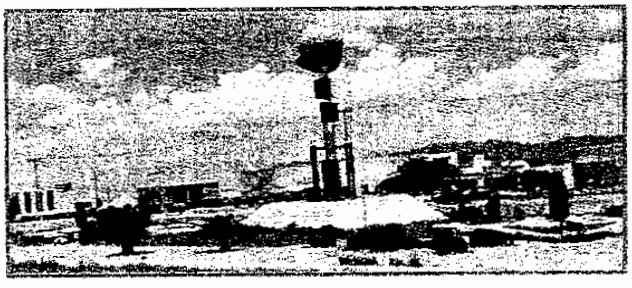
(VER PLANO 08, ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS)

USO INDUSTRIAL

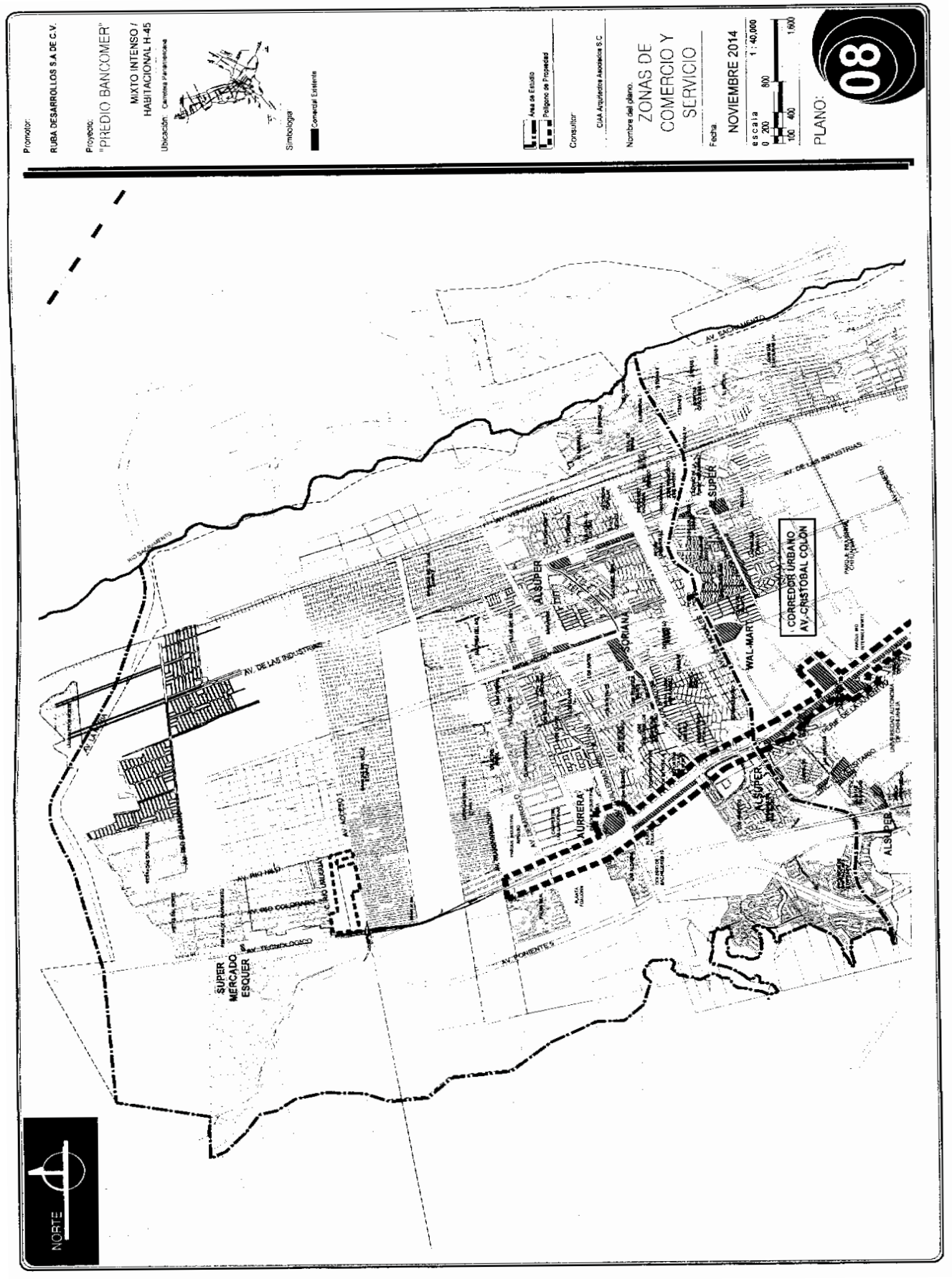
Las áreas de industria de bajo impacto, que contribuyen en dotar de centros de trabajo a la batería de vivienda existente en esta zona, han conformado un importante centro concentrador de actividades y estructurador de jerarquía urbana para la ciudad, con áreas para dotar lugares de empleo y en conjunto con las zonas habitacionales, para descentralizar actividades y reducir tiempos de traslado.

El polo industrial de más importancia para la zona norte de la ciudad e incluso para la región norte del estado es el Parque Industrial Chihuahua, la inclusión de la Planta de Motores Ford hacia el año 1984 viene a consolidar este parque industrial y en si la importancia de la industria maquiladora en la ciudad de Chihuahua, aun y que desde principios de los años 60´s, este tipo de industria se fue apoderando del sector industrial de las principales ciudades de Chihuahua y en caso específico de Ciudad Juárez y Chihuahua Capital.

Para el año 1996 se consolida la construcción de otro parque industrial en la zona y este se denominó Parque Industrial Impulso, Norcop, este parque se localiza sobre la Av. Tecnológico y la Av. Guillermo Prieto Lujan, en este parque industrial se encuentra establecidas empresas como: TAC Total Automation and Control, COPRECHISA, por mencionar las más importantes.



Este desarrollo ha sufrido cambios y o modificaciones de su proyecto original, ya que para el año 2004 vio la necesidad de partir sus predios y anexar el uso de vivienda y pequeñas porciones de comercio por lo que a la postre se autoriza y construye a espaldas de este Parque Industrial, el fraccionamiento Valle del Árbol y hacia el año 2007 se parte con la generación de desarrollos habitacionales como es el caso de Quinta Monte Carlo.


Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
"PREDIO BANCOMER"
MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45
Ubicación: Carretera Panamericana
Simbología
Comercial Existente
Área de Estudio
Polígono de Propiedad
Consultor:
CIAA Arquitectos Asociados S.C
Nombre del plano:
ZONAS DE COMERCIO Y SERVICIO
Fecha:
NOVIEMBRE 2014
escala 1 : 40,000
0 200 800 1,600
100 400
PLANO:
08
NORTE
AV. DE LAS INDUSTRIAS
AV. ACCESO 1
AV. TECNOLÓGICO
AV. PONIENTE 5
AV. ESCALONADO
AV. DE LAS INDUSTRIAS
CORREDOR URBANO AV. CRISTÓBAL COLÓN
SUPER MERCADO ESQUER
ALSUPER
SORIANA
WAL-MART
SUPER
AURRERA
ALSUPER
ALSUPER
ALSUPER

En el año 1996 se consolida el parque industrial Supra, este parque también se localiza sobre la Av. Tecnológico y la Av. Transformación, en este parque industrial se encuentra establecidas empresas como: Auto Conectores de Chihuahua, Zodiac III, por mencionar algunas. Este desarrollo Industrial también vio la necesidad de modificarse de su esquema original y para el año 2008 incluye en la parte posterior de su desarrollo una fracción de uso habitacional, constituyéndose así el fraccionamiento Los Olivos en diversas Etapas



(VER PLANO 09, ZONAS INDUSTRIALES)

USO EQUIPAMIENTO

El sector equipamiento es de suma importancia para el desarrollo y calidad de vida de los habitantes de una ciudad, además de que este mismo es centro de atracción para el crecimiento, el buen desenvolvimiento de las ciudades, para dar solidez a la estructura urbana y valor a la zona dentro de la cual se encuentra ubicado.

El equipamiento que se encuentra en esta área de estudio está disperso por toda el área, en pequeñas áreas, donde podemos encontrar equipamientos de educación, salud, recreación y deporte, asistencia social, recreación y deporte así como de servicios urbanos y un mínimo de equipamientos de cultura.

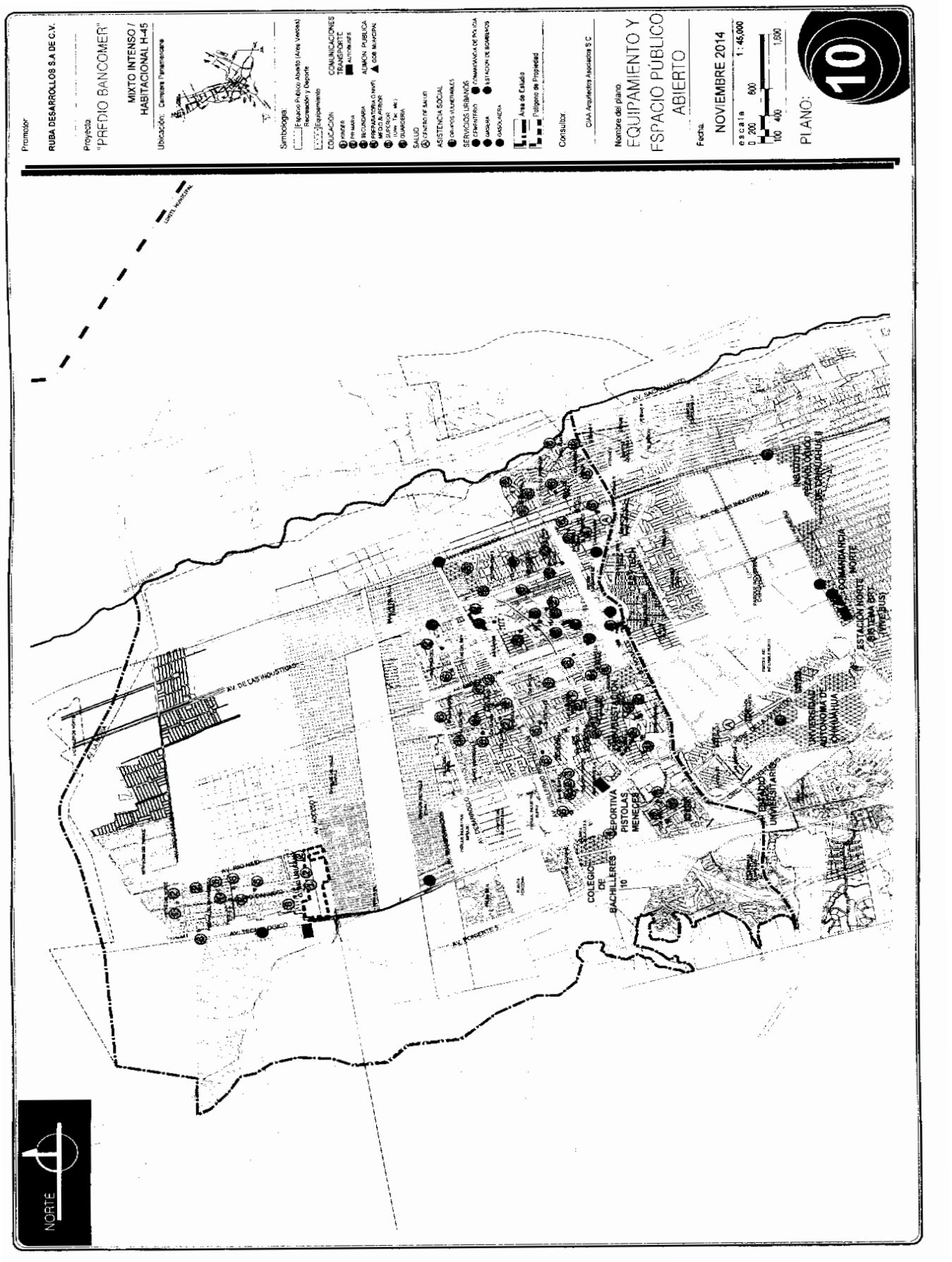
En equipamiento educativo en el área de estudio se puede encontrar entre otros centros educativos que van desde guarderías, jardín de niños, primarias, secundarias y escuelas de nivel medio superior.

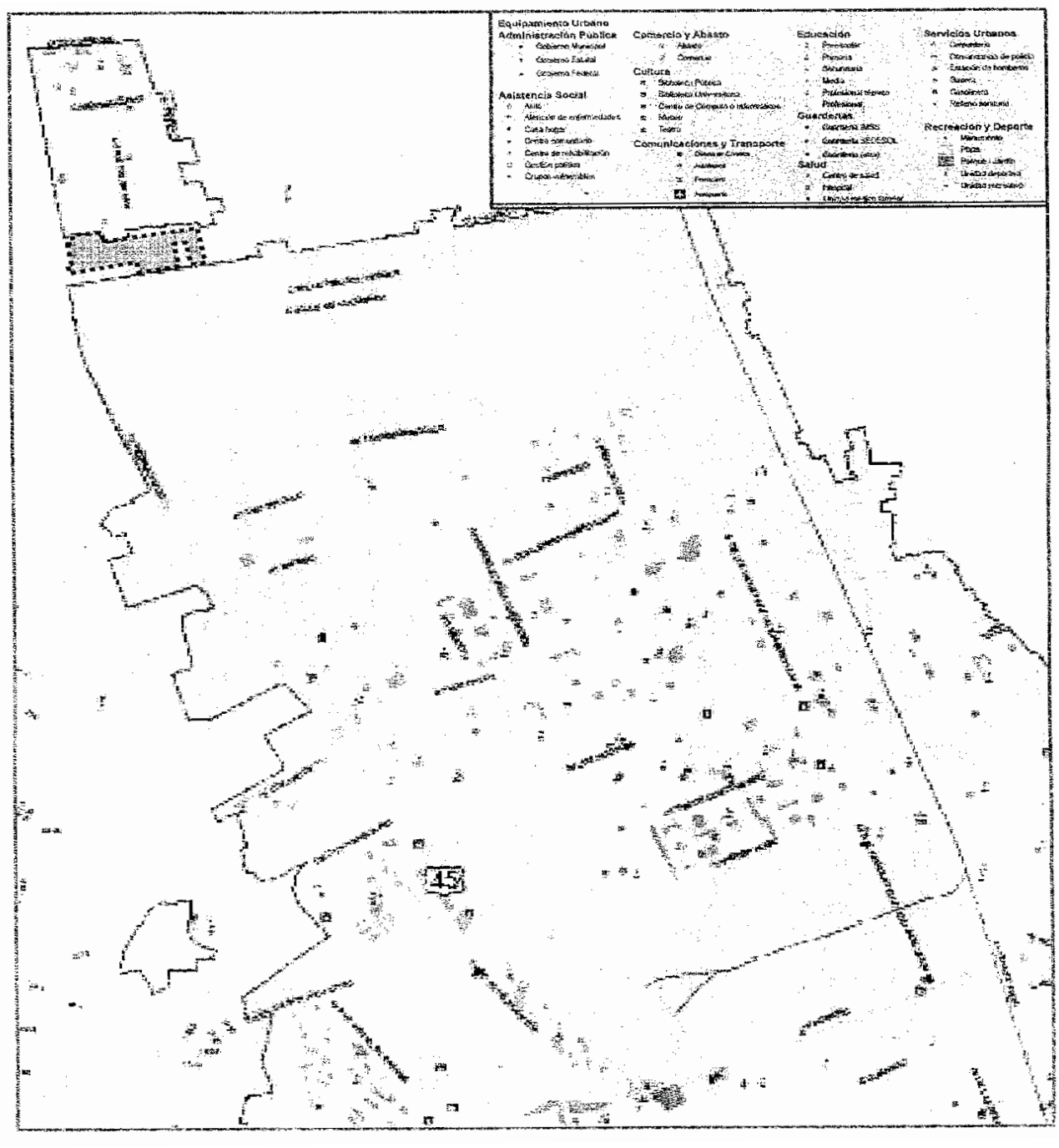
De equipamientos de salud, las pocas instalaciones se concentran precisamente en la Calle 46ª, en la parte poniente del área de estudio, con 2 centros de salud, y solo uno al sur poniente y al oriente de la zona.

Para instalaciones o áreas destinadas a recreación y deporte, estas están esparcidas en muy pequeñas áreas para la cobertura de la población que habita esta zona, estas se resumen a solo 7 parques y jardines y 5 unidades deportivas.

(VER PLANO 10. EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PUBLICO ABIERTO)

Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto
PREDIO BANCOMER
MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45
Ubicación: Carretera Panamericana
Simbología
Industria
Área de Estudio
Polígono de Propiedad
Consultor
CMA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
ZONAS INDUSTRIALES
Fecha
NOVIEMBRE 2014
escala 1 : 40,000
0 200 800 1,600
100 400
PLANO:
09
NORTE
AV. DE LAS INDUSTRIAS
AV. RIO NILO
AV. RIO COLORADO
AV. TECNOLOGICO
AV. PONIENTE 5
PARQUE INDUSTRIAL INTERMEX
PARQUE INDUSTRIAL IMPULSORA
PARQUE INDUSTRIAL SIERRA
PLANTA FOXCONN
PLANTA COCA COLA
PARQUE INDUSTRIAL CHIHUAHUA
PERIF. DE LA JUVENTUD
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CHIHUAHUA


Promotor
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto
"PREDIO BANCOMER"
MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45
Ubicación: Carretera Panamericana
Simbología
Equipamiento
Recreación y Deporte
EDUCACIÓN
COMUNICACIONES TRANSPORTE
SALUD
ASISTENCIA SOCIAL
SERVICIOS URBANOS
Área de Estudio
Polígono de Propiedad
Consultor:
CIAA Arquitectos Asociados S C
Nombre del plano
EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PÚBLICO ABIERTO
Fecha:
NOVIEMBRE 2014
escala 1 : 45,000
PLANO:
10
NORTE
AV. DE LAS INDUSTRIAS
AV. TECNOLÓGICO
AV. DESARROLLO
AV. PONIENTE 5
COLEGIO DE BACHILLERES 10
DEPORTIVA PISTOLAS MENESES
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CHIHUAHUA
ESTACIÓN NORTE SISTEMA BRT (MEGABUS)
COMANDANCIA NORTE


Equipamiento Urbano
Administración Pública
Gobierno Municipal
Gobierno Estatal
Gobierno Federal
Asistencia Social
Asilo
Albergue de enfermedades
Casa hogar
Centro comunitario
Centro de rehabilitación
Gestión política
Grupos vulnerables
Comercio y Abasto
Abasto
Comercial
Cultura
Biblioteca Pública
Biblioteca Universitaria
Centro de Cómputo e Información
Museo
Teatro
Comunicaciones y Transporte
Oficina de Correos
Autobuses
Ferrocarril
Aeropuerto
Educación
Preescolar
Primaria
Secundaria
Media
Profesional técnico
Profesional
Guarderías
Guardería IMSS
Guardería SEDESOL
Guardería (otra)
Salud
Centro de salud
Hospital
Clínica de atención familiar
Servicios Urbanos
Cementerio
Comandancia de policía
Estación de bomberos
Cuartel
Gasolinera
Relleno sanitario
Recreación y Deporte
Monumento
Plaza
Parque / Jardín
Unidad deportiva
Unidad polideportiva
45

La cobertura en cuanto a equipamiento en la zona, para algunos sectores es adecuada, ya que son zonas consideradas con cierto grado de consolidación, estas zonas consolidadas y con un buena cobertura de equipamiento educacional es la delimitada entre la Av. Guillermo Prieto.

En cambio al norte de esta avenida, siguen en proceso de consolidación y presentan altos déficit de equipamientos básicos. es el caso de los fraccionamientos Riberas del Sacramento y Vistas del Norte principalmente por ser desarrollos recientes.

Para el sector de guarderías, y jardín de niños, y escuelas primarias, la zona cuenta con amplia cobertura según radios de influencia que establece SEDESOL, pero en cuanto a escuelas de nivel secundaria y media superior se cuenta con un alto rezago.

Del nivel superior o profesional, la zona está dotada de este servicio, se encuentran dos instituciones de carácter de estudio profesionales de importancia, y estos son la Universidad Autónoma de Chihuahua y el Instituto Tecnológico de Chihuahua II, y sin dejar de mencionar el centro de especialización Centro de Investigación de Materiales Avanzados (CIMAV)

Por cuenta del subsistema de Servicios Urbanos esta zona en estudio cuenta con los elementos suficientes establecidos según SEDESOL en cuanto a cobertura por rango de población y radio de influencia, ya que tanto la estación de policía y de bomberos se encuentra a una distancia aproximada de 8,500 mts, equiparable de 15 min., del polígono.

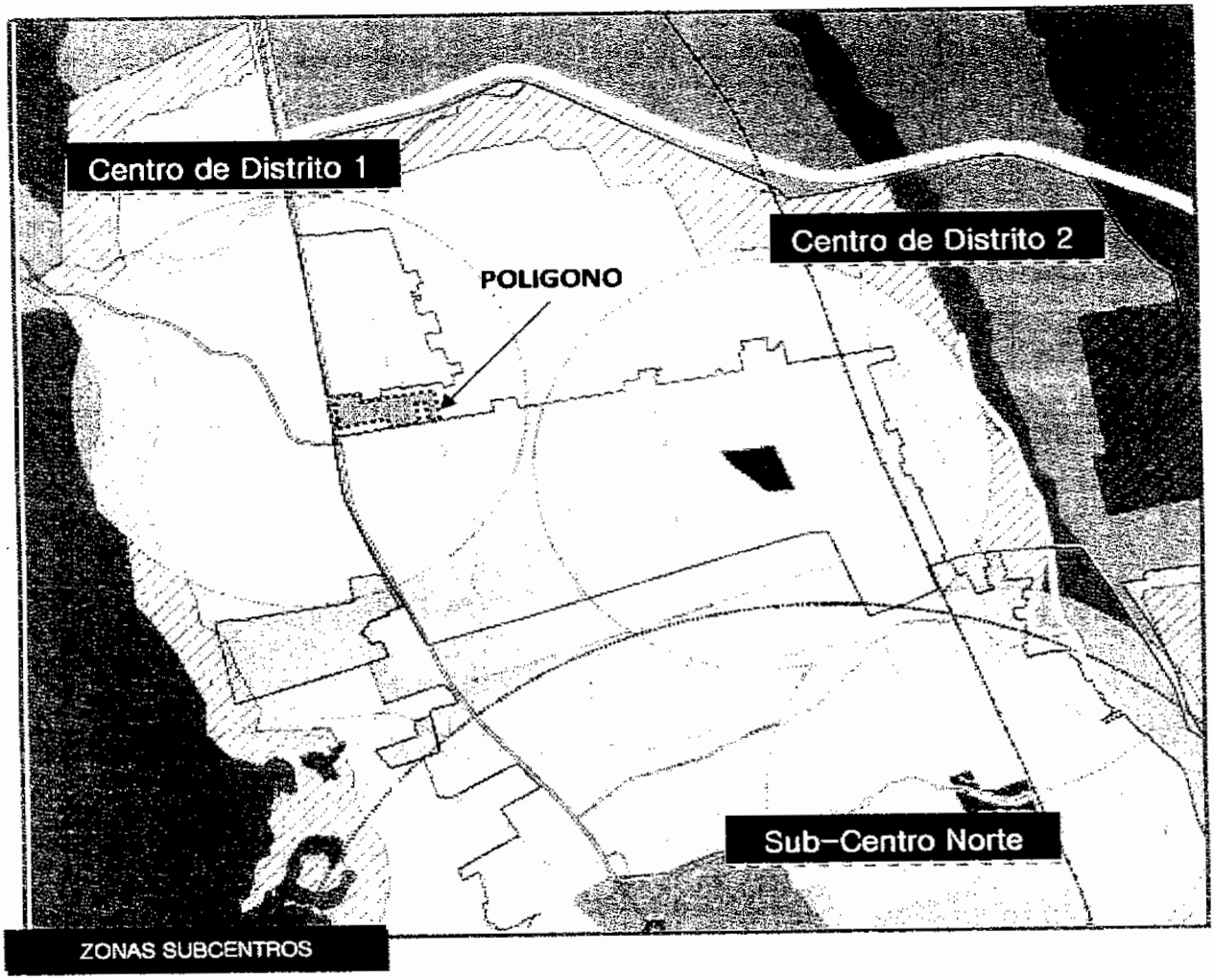
Para los subsistemas de Salud, asistencia social, es necesario se aborde el compromiso de dotar de espacios destinados a la cobertura de este servicio, ya que presenta un déficit en este tipo de instalaciones.

En congruencia con la estrategia del PDU 2040 en cuanto al tema se refiere, cabe la necesidad de equipar a la Zona Norte de Crecimiento con los siguientes elementos:

Tabla 6. Equipamiento propuesto

SUBCENTROS - EQUIPAMIENTO REQUERIDO		SUBCENTRO NORTE	
		Unidades requeridas	Superficie (m2)
SALUD	Clínica hospital	1.00	12,000
	Unidad médica de primer nivel	2.00	28,200
	Clínica de segundo nivel	3.00	86,000
	Consultorio médico de primer contacto y consultorio dental	1.00	1,200
	Farmacia	1.00	4,200
	Unidad de urgencias	1.00	1,460
EDUCACIÓN	Escuelas de nivel medio superior	7.00	140,000
	Secundaria general y técnica	11.00	121,000
CULTURA	Teatro	2.00	22,756
	Museo	5.00	41,365
	Biblioteca	9.00	14,400
	Auditorio y Sala de Conciertos	2.00	19,200
	Mediateca	1.00	5,600
	Casa de cultura	2.00	17,000
	Centros de computo o informaticos	2.00	1,000
ASISTENCIA SOCIAL RELIGIÓN	Centros de desarrollo comunitarios	12.00	26,600
	Hogar de ancianos	1.00	8,000
	Centro para personas con capacidades diferentes	1.00	1,000
	Templos	nd	nd
RECREACIÓN Y DEPORTE	Plaza cívica	1.00	21,500
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	Estaciones de transferencia del sistema de transporte colectivo	1.00	27,000
	Encierro y mantenimiento de autobuses y unidades del sistema de transporte colectivo	1.00	35,000
	Servicios de paqueteria y mensajeria	3.00	3,470
ABASTO	Mercado	34.00	122,400
Total de superficie requerida para equipamiento			727,541

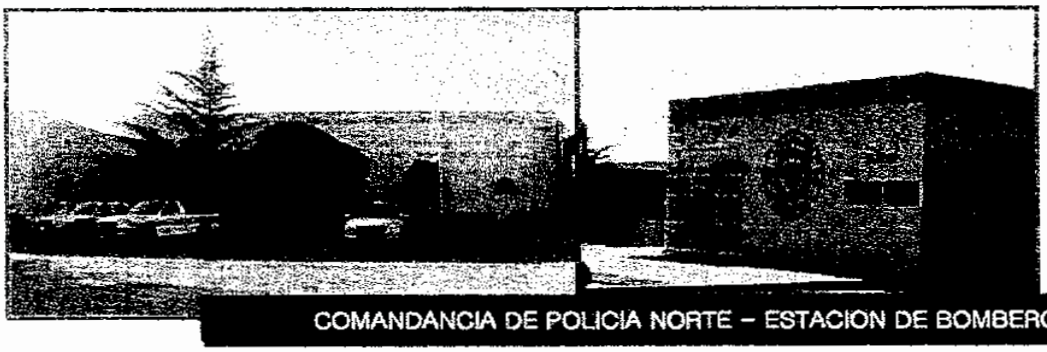
Cabe mencionar, que ***El Predio*** se encuentra fuera del radio de influencia de este Sub-Centro Norte y en la actualidad no cuenta con ningún tipo de elementos de carácter de equipamiento, sin embargo según la propuesta de estructura urbana del PDU 2040, se propone la ubicación de dos centros de distrito para la cobertura de esta zona específica.



Los elementos del sistema de equipamiento y de los subsistemas de educación, Salud, Servicios urbanos, asistencia social, administración pública y de comunicaciones y transporte que se localizaron en la zona, son los siguientes:

EDUCACION	ELEMENTOS
Guarderías	21
Preescolar	21
Primaria	22
Secundaria	6
Nivel Medio Superior	1
Nivel Superior - FUERA DEL AREA DE ESTUDIO	2

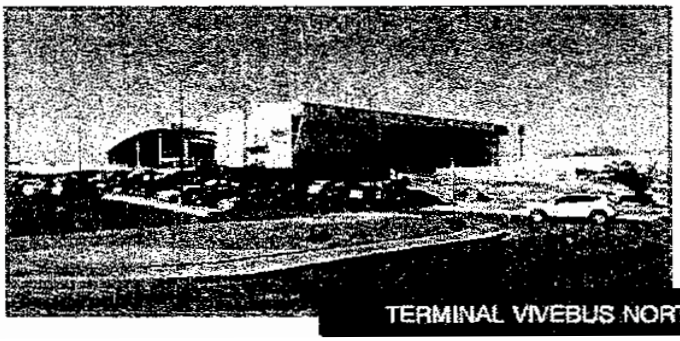
SALUD	ELEMENTOS
Centro de Salud	1
Unidad Medico Familiar	1
SERVICIOS URBANOS	**ELEMENTOS**
Cementerios	1
Gasera	1
Gasolinera	3
Comandancia de Policía - FUERA DEL AREA DE ESTUDIO	1
Estación de Bomberos - FUERA DEL AREA DE ESTUDIO	1
RECREACION Y DEPORTE	**ELEMENTOS**
Unidad Deportiva	1
ASISTENCIA SOCIAL	**ELEMENTOS**
Grupos Vulnerables	1
ADMINISTRACION PUBLICA	**ELEMENTOS**
Gobierno Municipal	1
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	**ELEMENTOS**
Autobuses (Foráneos)	1
Autobuses	1



COMANDANCIA DE POLICIA NORTE – ESTACION DE BOMBEROS



UNIVERSIDAD AUTONOMA DE CHIHUAHUA – INSTITUTO TECNOLOGICO DE CHIHUHUA II



TERMINAL VIVEBUS NORTE

ESTRUCTURA VIAL

La zona de estudio cuenta con una estructura vial muy bien definida, la traza de vialidades de importancia, establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano para el centro de población Chihuahua. Forman una retícula bien definida de tal manera que toda la zona Norte de la ciudad se puede intercomunicar tanto de norte a sur, como de este a oeste.

De Norte a sur la arteria vial de más importancia es la vialidad de primer orden Av. Cristóbal Colón, que comunica al centro geográfico de la ciudad con la carretera Chihuahua-Cd. Juárez, convirtiéndose en vialidad de tipo regional y sobre la cual se ha establecido de manera significativa un corredor comercial urbano-regional.

Otras vialidades de importancia de nivel primario es la Av. de las Industrias que aún no se encuentra construida en su totalidad, cabe señalar que se ha proyectado su prolongación hasta el límite norte de la ciudad hasta entroncar con el Libramiento Norte-Sur (actualmente en construcción), al igual que la Av. Venceremos y la Vialidad Sacramento hablando del sector oriente de la ciudad.

Por la parte poniente de la ciudad, también se encuentra proyectada la vialidad de primer orden Av. Poniente 5, vialidad que dará flujo continuo al sur-poniente de la ciudad con la zona norte, para comunicar a la Carretera Chihuahua - Cd. Cuauhtémoc con la carretera Chihuahua - Cd. Juárez.

De Poniente a Oriente la zona comunica desde el extremo poniente de la Av. Poniente 5, con el extremo oriente a la Av. Sacramento, a través de la Av. Los Nogales, vialidad de primer orden; arterias por las cuales al día de hoy se centra el flujo vehicular de carácter regional. Otra es mediante la Av. Guillermo Prieto Lujan, la Av. Palma Real, Av. Transformación, la Av. Norte 3 y la Av. Eugenio Prado Proaño.

Es importante mencionar que en la actualidad esta estructura vial propuesta no está consolidada del todo, ya que se ha ido gestando a la par que los desarrollos habitacionales e industriales, por lo que se tiene previsto que a un corto o mediano plazo esta zona se encuentre consolidada del todo y estructurada su red vial de comunicación

El Predio, se ve constituido en su límite sur por la Av. Eugenio Prado Proaño y por una serie de vialidades de menor importancia vehicular que vendrán a reforzar esta red vial de la zona norte de la ciudad.

El área de estudio cuenta con desarrollos habitacionales dotados de vialidades pavimentadas, esto debido a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible, a diferencia de los asentamientos irregular que han ido consolidándose con el tiempo, así como los desarrollos conocidos como Granjas del Valle, que originalmente no se constituyeron como fraccionamiento formales, pero el fenómeno de la urbanización y del crecimiento de la ciudad los ha alcanzado y en un corto plazo se verán en la necesidad, de pavimentar las vialidades propuestas en la estructura vial del PDU. Las autoridades tienen el gran reto de incluir en sus programas de dotación de servicio incluir estas colonias faltantes y contribuir con consolidación de la zona norte.

Para el Flujo Norte-Sur o viceversa las vialidades que sirven al polígono son:

VIALIDAD	ORDEN	ESTATUS
Av. Cristóbal Colón	Primer Orden	Construida
Av. Río Nilo	Primaria	Proyecto

Para el Flujo Poniente-Oriente o viceversa, las vialidades que sirven al polígono son:

VIALIDAD	ORDEN	ESTATUS
Av. Eugenio Prado Proaño	Primaria	Proyecto

(VER PLANO 11, ESTRUCTURA VIAL EXISTENTE)
(VER PLANO 11ª, 11b, 11c, SECCIONES VIALES)

INFRAESTRUCTURA

La infraestructura de servicios básicos que requiere la ciudad para su buen funcionamiento y dar buena calidad de vida a sus habitantes, son primordiales.

La zona norte ahora en estudio, en cuanto a estos servicios de encuentra dotada en gran parte de extensión territorial, dado a que desde sus inicios de regularización de colonias y asentamientos por parte del gobierno del estado y del gobierno municipal, se introdujo un plan maestro de infraestructura, en conjunto con los desarrolladores privados, este plan incluye la construcción de fuentes de abastecimiento, líneas de alimentación así como tanques de almacenamiento y regulación y líneas de abastecimiento hacia las colonias existentes y de los parques Industriales; de igual manera con la construcción de colectores de alcantarillado para el desalojo de aguas servidas de los mismos desarrollos.

AGUA POTABLE

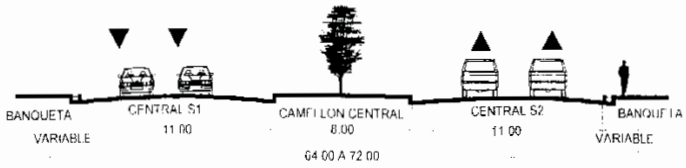
El servicio de agua potable que suministra la mayoría de las colonias que ocupan esta área de estudio se sirven a través de las fuentes de suministro conformada por una serie de pozos que se inyectan al Acueducto Sacramento y al Acueducto El Sauz, el primero de los acueductos se localiza perpendicular a la Carretera Panamericana en el límite norte del Parque Industrial Supra; y el segundo se localiza paralelo a la Carretera Panamericana (Av. Tecnológico) y abastece principalmente a los desarrollo del sector norponiente y nor-oriente de la ciudad

El acueducto el Sauz es la fuente más cercana de agua potable a ***El Predio*** en estudio, cruzando por la colindancia poniente del polígono que colinda con la Carretera Panamericana.

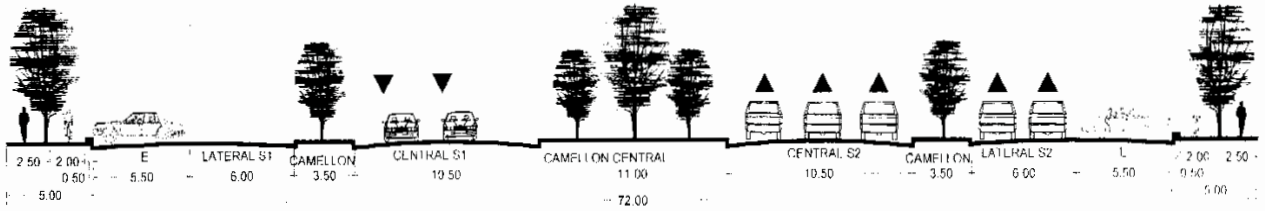
En el mismo sentido, los desarrollos habitacionales asentados al sur a ***El Predio***, todos cuentan con el servicio del vital líquido a través de los pozos Sacramento Norte No. 6,8 y 9, para el caso de los Fraccionamientos Valle Del Árbol, Quinta Montecarlo, etc., y el Pozo Sacramento Norte No. 2 y 7 para el abastecimiento de los Fraccionamientos Villas del Rey y Jardines de Oriente. Así como del Pozo Sacramento Norte No. 5 para el suministro al Parque Industrial Impulso.


Promotor
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto
"PREDIO BANCOMER"
MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45
Ubicación: Carretera Panamericana
Simbología
Regional
Regional (propuesta)
Primer Orden
Primer Orden (propuesta)
Primaria
Primarias (propuestas)
Secundaria
Secundaria (propuestas)
Puente Elevado
Area de Estudio
Polígono de Propiedad
Consultor
CIAA Arquitectos Asociados S.C
Nombre del plano:
ESTRUCTURA VIAL
Fecha
NOVIEMBRE 2014
escala 1 : 40,000
0 200 800 1,600
100 400
PLANO:
11
NORTE
AV. LAS INDUSTRIAS
AV. ANTHONY QUINN
C. VALLE DE BENAVIDES
C. VALLE DE LOS TEMPLARIOS
AV. RIO NILO
AV. RIO COLORADO
AV. TECNOLOGICO
CARRETERA CHIHUAHUA - CD. JUAREZ
AV. DE LAS INDUSTRIAS
AV. SAN MARCOS
PASEO DEL FENIX
AV. GUILLERMO PRIETO
AV. DESARROLLO
AV. PONIENTE 5
PUENTE ELEVADO
PARQUE INDUSTRIAL
PARQUE INTERNACIONAL NORTE
UNIVERSIDAD AUTONOMA DE CHIHUAHUA

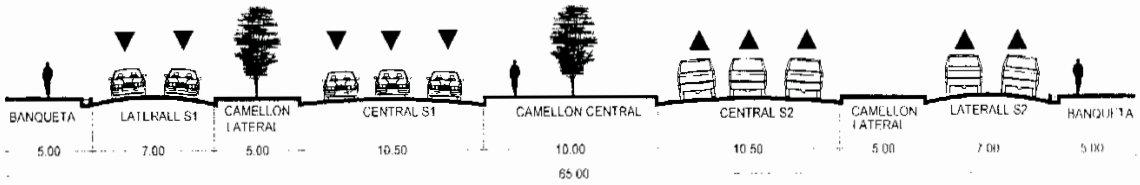
NORTE



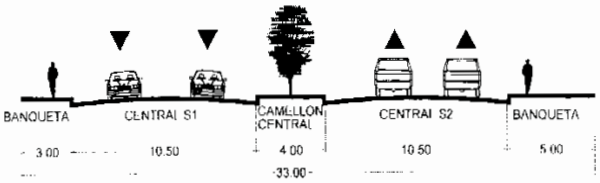
159B-159B' AV. TECNOLOGICO
PRIMER ORDEN DE ENTRONQUE CARR. A CD. JUAREZ LIBRE PUENTE DE AV. LOS NOGALES



159-159' AV. TECNOLOGICO
PROPUESTA 1



152-152' AV. PONIENTE 5
PRIMER ORDEN CARR. CHIHUAHUA-JUAREZ A AV. TEOFILO BORUNDA



62-62' VIALIDAD NORTE 3
PRIMARIA AV. LEOPOLDO ENRIQUEZ ORDOÑEZ A AV. TECNÓLOGICO

Promotor:

RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.

Proyecto:

"PREDIO BANCOMER"

MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45

Ubicación: Carretera Panamericana



Simbología

Consultor:

CIAA Arquitectos Asociados S.C.

Nombre del plano:

SECCIONES VIALES

Fecha:

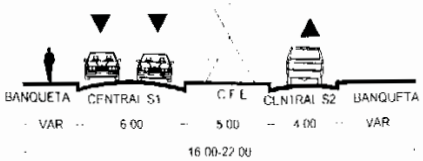
NOVIEMBRE 2014

escala 1:250

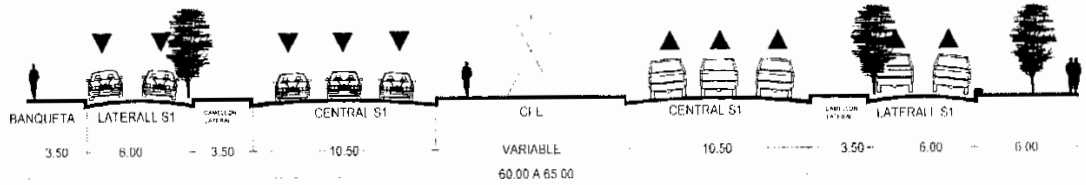
0 5 10

PLANO: 11a

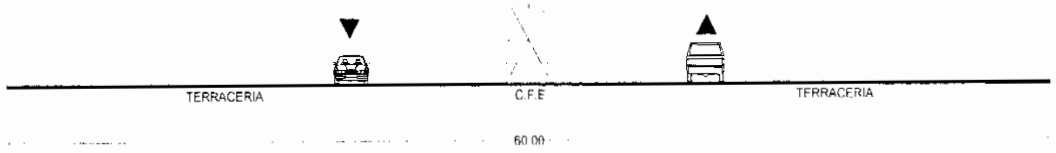
NORTE



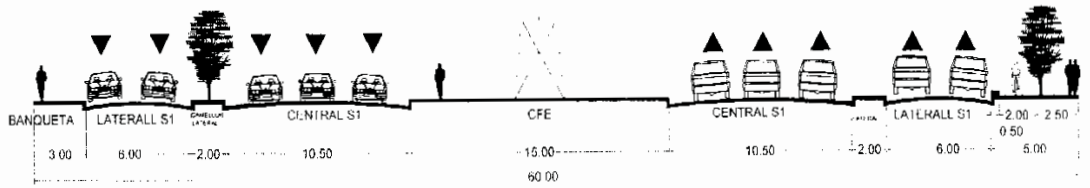
167A-167A' AV. DE LAS INDUSTRIAS
PRIMARIA DE AV. FRENTE REVOLUCIONARIO A AV. ACCESO 1



167-167' AV. DE LAS INDUSTRIAS
PROPUESTA ZONA DE CULTIVOS - ACCESO 1 A RIO DANUBIO



40A-40A' AV. ANTHONY QUINN
PRIMARIA DE AV. RIO DANUBIO A AV. GUILLERMO PRIETO LUJAN



40-40' AV. ANTHONY QUINN
PROPUESTA DE AV. RIO DANUBIO A AV. GUILLERMO PRIETO LUJAN

Promotor
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.

Proyecto
"PREDIO BANCOMER"

MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45

Ubicación: Carretera Panamericana



Simbología:

Consultor:
CIAA Arquitectos Asociados S.C

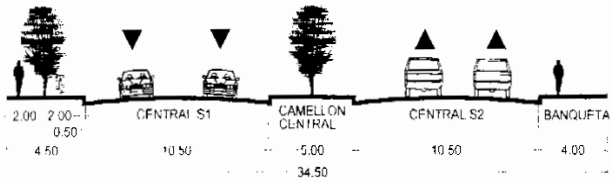
Nombre del plano:
SECCIONES VIALES

Fecha:
NOVIEMBRE 2014

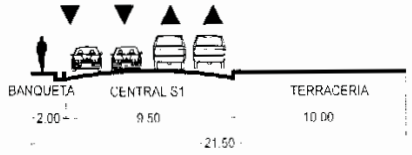
escala 1 : 250
0 5 10

PLANO: 11b

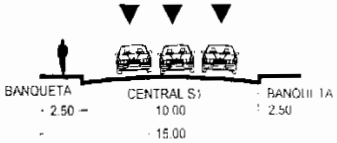
NORTE



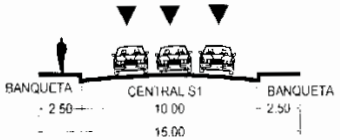
49-49' AV. EUGENIO PRADO PROAÑO (AV. ACCESO 1)
PRIMER ORDEN



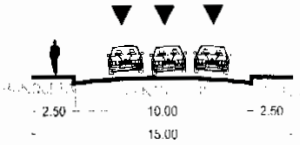
157-157' AV. RIO NILO (ACTUAL)
PRIMARIA DE AV. RIO PO A AV. RÍO DANUBIO



81-81' C. VALLE DE LOS TEMPLARIOS (TEMPLOS)
SECUNDARIA AV. TRANSFORMACION A AV. RIO DANUBIO



155-155' AV. RIO COLORADO
SECUNDARIA AV. TRANSFORMACION A AV. RIO URUGUAY



135-135' C. VALLE DE BENAVIDES
SECUNDARIA AV. RIO DANUBIO A AV. TRANSFORMACION

Promotor
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.

Proyecto:
"PREDIO BANCOMER"

MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45

Ubicación: Carretera Panamericana



Simbología

Consultor.
CIAA Arquitectos Asociados S.C.

Nombre del plano:
SECCIONES VIALES

Fecha.
NOVIEMBRE 2014

escala 1 : 250
0 5 10

PLANO: 11c

ALCANTARILLADO SANITARIO

La cobertura del servicio de alcantarillado sanitario para la zona es a través de una serie de redes de atarjeas al interior de los desarrollos, estas redes de atarjeas se conectan aguas abajo a una serie de sub-colectores y colectores ubicados sobre avenidas principales, que van de 18" a 24" de diámetro.

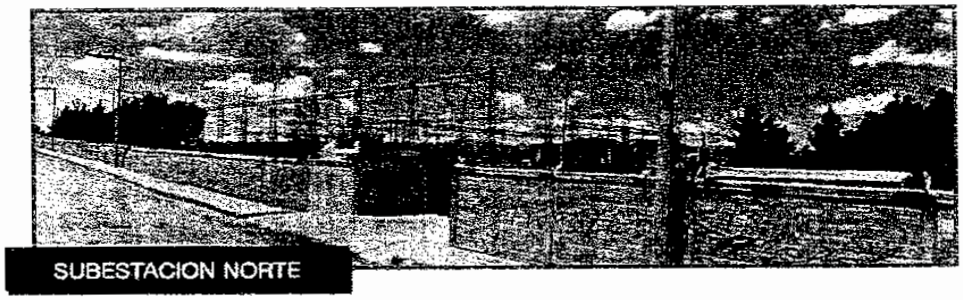
El Principal Colector de 18" que desaloja las aguas servidas de los desarrollos habitacionales es el que se encuentra sobre el lecho del Arroyo Los Nogales y desemboca aguas abajo en un colector de 24" que corre en sentido norte sur paralelo a la Av. de las Industrias y este se conecta al colector Sacramento de 60" a la altura de la Av. Monte Albán y Vialidad Sacramento.

El Predio presentado en este estudio se localiza aguas arriba del sub colector de 18" que se encuentra sobre la Av. Imperio, colector que da servicio a El Parque Industrial Impulso, así como a los Fraccionamientos Valle del Árbol Jardines de Oriente Villas del Rey I y Quinta Montecarlo, que a su vez descargan en colector de la Av. de las Industrias de 24", el cual, se interconecta con el colector Sacramento.

ENERGÍA ELÉCTRICA

Para dotar de energía eléctrica a la zona norte, se construyo la subestación norte de CFE ubicada entren las colonias 20 Aniversario y Laderas en la calle Agua Milpas e Hidroeléctrica Chicuacén, alimentando los desarrollos con líneas de Media y Baja Tensión. Apoyándose recientemente con la construcción de la subestación Supra.

Este servicio se encuentra a pie de ***El Predio*** en estudio con posible interconexión a las líneas de media tensión localizadas sobre la Carretera Panamericana (Av. Tecnológico), por lo que cabe resumir que no existe problema alguno para el suministro eléctrico.



SUBESTACION NORTE

(VER PLANO 12. INFRAESTRUCTURA HIDROSANITARIA Y ELECTRICA)

Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto
PREDIO BANCOMER
MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45
Ubicación: Carretera Panamericana
Simbología:
HIDRAULICO
ACUEDUCTO EL SAUZ
(Agua Potable)
Linea Alimentacion
(Agua Potable)
TORRE DE OSCILACION
POZO
SANITARIO
SUB COLECTORES
COLECTOR SACRAMENTO
ELÉCTRICO
SUBESTACION CFE
LINEAS ALTA TENSION CFE
LINEAS MEDIA TENSION CFE
Area de Estudio
Polígono de Propiedad
Consultor:
CIAA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano
INFRAESTRUCTURA HIDROSANITARIA Y ELÉCTRICA
Fecha
NOVIEMBRE 2014
escala 1 : 40,000
0 200 800 1,600
100 400
PLANO: 12
NORTE
AV. DE LAS INDUSTRIAS
AV. RIO NILO
AV. RIO COLORADO
AV. RIO MISSISSIPI
AV. RIO ACHEDO
AV. GUILLERMO PRIETO
AV. PONIENTE 6
AV. SACRAMENTO
AV. LA NORIA
TORRE DE OSCILACION
CERC. UNIVERSITARIO
AV. MONTERREY

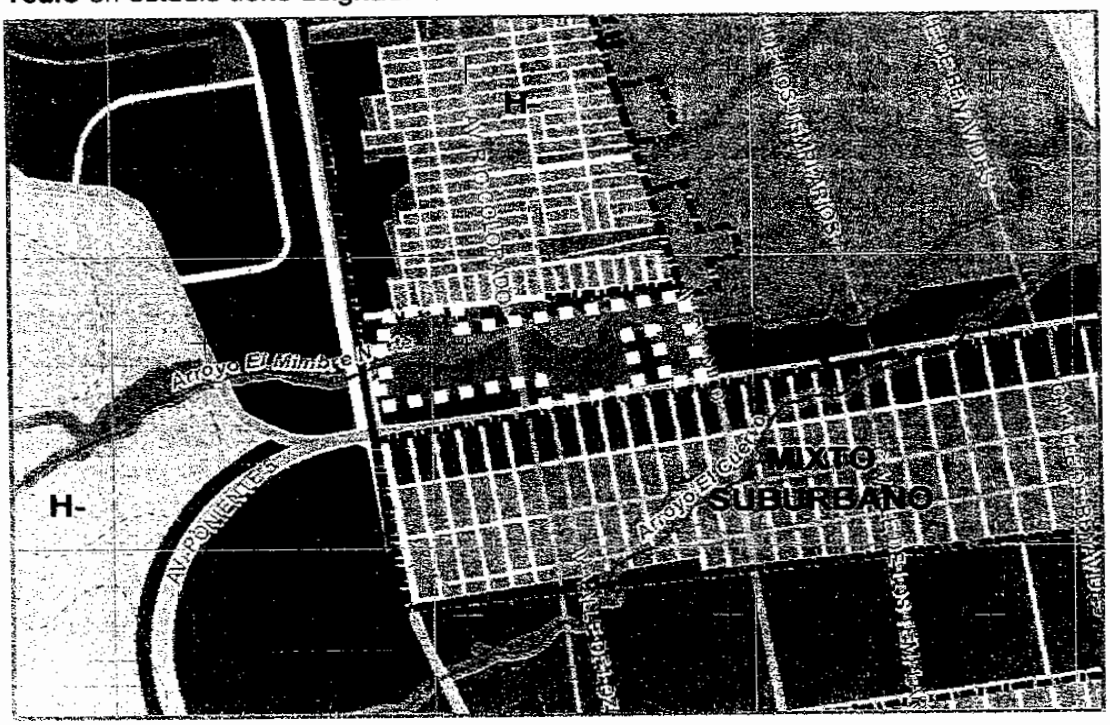
NORMATIVO

PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO PARA EL CENTRO DE POBLACION CHIHUAHUA 2040

USOS PERMITIDOS SEGÚN EL P.D.U. 2040 (ZONIFICACION SECUNDARIA)

El Predio en estudio, tiene una superficie de 249,853.1121 m², y se encuentra ubicado dentro de una zona habitacional con densidad de 45 viv/ha., Uso Comercial y de Servicios, Uso Mixto Intenso y Uso Mixto Sub Urbano.

El Predio en estudio tiene asignado ***Uso de Mixto Intenso*** en la totalidad de su superficie.



La normatividad que aplica para el Uso Mixto es el siguiente:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO

USO	DENSIDAD		VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO /LATERAL	ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS				
"M" MIXTO	M3	MIXTO INTENSO	36	140	120 m2	0.8	3	SEGÚN PROYECTO	SEGUN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	10.00	SEGÚN PROYECTO	NO ESP	SEGUN PROYECTO
	M2	MIXTO MODERADO	45	180	250 m2	0.7	2.5	SEGÚN PROYECTO	SEGUN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	15.00	SEGÚN PROYECTO	NO ESP	SEGUN PROYECTO
	M1	MIXTO BAJO	60	240	400 m2	0.6	2.5	SEGÚN PROYECTO	SEGUN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	20.00	SEGÚN PROYECTO	NO ESP	SEGUN PROYECTO
	ME	MIXTO SUBURBANO	45	180	500 m2	NO ESP	NO ESP	SEGÚN PROYECTO	SEGUN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	NO ESP	SEGUN PROYECTO
	MSB	MIXTO SUBURBANO II	36	140	1000 m2	NO ESP	NO ESP	SEGÚN PROYECTO	SEGUN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	NO ESP	SEGUN PROYECTO

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

Se entienden cuatro tipos de usos mixtos y las variables que se interrelacionan para definir cada uno es la variación entre el equilibrio de usos y la intensidad de construcción; ***El Predio*** en estudio tiene asignado ***Uso de Mixto Intenso*** el cual se define:

(M3) Mixto intenso. Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. *Asimismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo.*

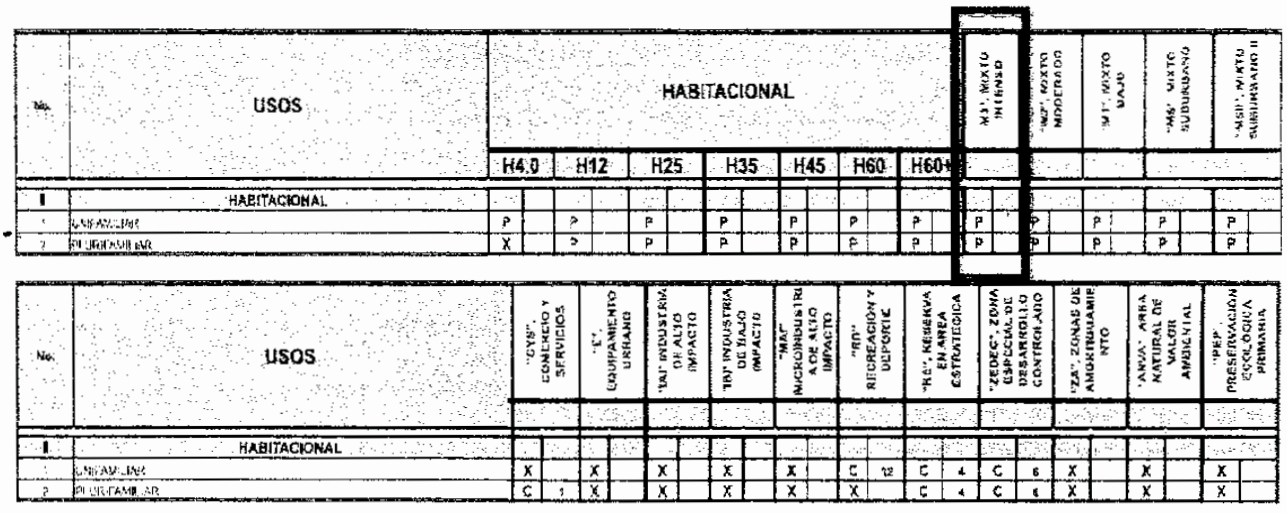
COMPATIBILIDAD DE USOS: *ZONA U Y ZONA R*

La autorización de usos del suelo específico en un predio ubicado en las zonas U y R que cuentan con una zonificación secundaria, está sujeta a que dicho uso forme parte de los permitidos o compatibles de acuerdo con la zonificación establecida y a la ***tabla de compatibilidad***.

Para los usos condicionados se deberá realizar una evaluación de los factores que condicionan dicho uso, aplicando la tabla. La tablas de compatibilidad de usos establecen tres categorías: usos predominantes o compatibles, indicados con una 'P'; usos condicionados (indicados con una letra 'C'). Se indica el número de la(s) norma(s) de evaluación. Usos prohibidos (indicados con una 'X').

Los usos predominantes o compatibles implican una determinación positiva. Los usos indicados en la tabla como condicionados implican la revisión de las normas de evaluación para determinar las condiciones del uso y su factibilidad de ser instrumentadas. El tercero es negativo y por lo tanto no se autoriza.

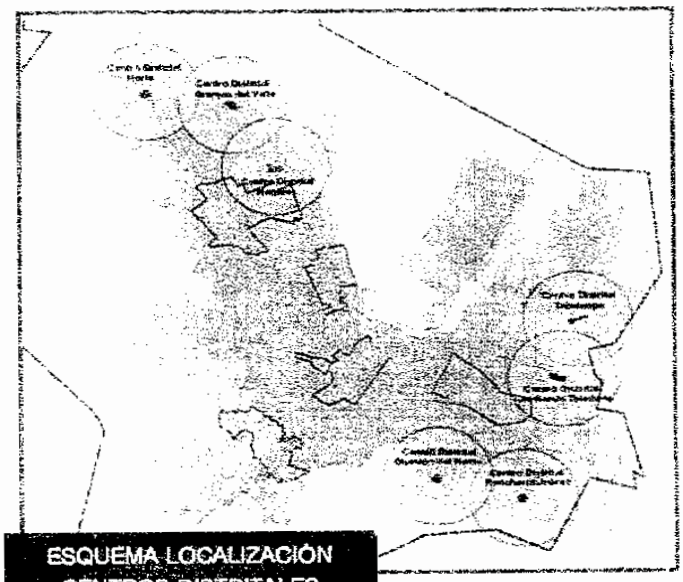
En los casos primero y segundo se procede a la determinación de las características de ocupación.



No.	USOS	HABITACIONAL							"M3", MIXTO INTENSO	"M2", MIXTO MODERADO	"M1", MIXTO BAJO	"MS", MIXTO SUBURBANO	"MSI", MIXTO SUBURBANO II
		H4.0	H12	H25	H35	H45	H60	H60+					
I	HABITACIONAL												
1	UNIFAMILIAR	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
2	PLURIFAMILIAR	X	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P

No.	USOS	"EYS", EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	"E", EQUIPAMIENTO URBANO	"IAI" INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	"IAI" INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	"IMA" MACROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	"RI" RECREACIÓN Y DEPORTE	"RE", RESERVA EN AREA ESTRATEGICA	"ZEDEC", ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO	"ZA", ZONAS DE AMORTIGUAMIENTO	"ANVA", AREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL	"PEP", PRESERVACIÓN ECOLÓGICA PRIMARIA
I	HABITACIONAL											
1	UNIFAMILIAR	X	X	X	X	X	C 12	C 4	C 6	X	X	X
2	PLURIFAMILIAR	C 1	X	X	X	X	X	C 4	C 6	X	X	X

CENTROS DE DISTRITO: *CENTRO DISTRITAL NORTE*



ESQUEMA LOCALIZACIÓN CENTROS DISTRITALES

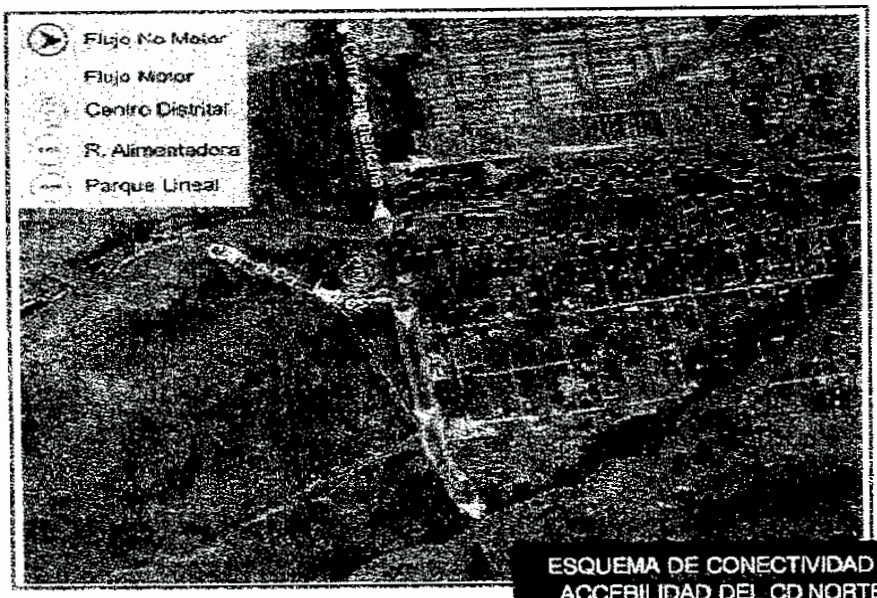
Los Centros de Distrito se definen como el espacio concentrador de equipamientos propios de su nivel, que conjuntos al comercio, fuentes de trabajo y servicios básicos para las actividades cotidianas responden a concentraciones habitacionales y son indispensables en el concepto de vivienda de alta densidad, al verse utilizados para actividades de esparcimiento y recreación familiar.

La ubicación de estos se debe a que hay que aprovechar sitios que posean la vocación y el potencial suficientes para albergarlos, tanto en consideraciones de distribución y cobertura, como de estratégica localización en base a las características sociales del entorno; de sus capacidades naturales que faciliten el mantenimiento de áreas verdes y equipamiento deportivo; y de las necesidades de equipamientos públicos especiales del sector.

El Centro de Distrito Norte se encuentra contemplado sobre la carretera panamericana donde se tiene previsto el entronque con la Av. Poniente 5, es el más cercano y de influencia directa con ***El Predio*** en estudio, lo cual ofrece al desarrollo un mayor número de servicios a futuro.

De acuerdo a la estrategia de usos de suelo se tiene previsto que este CD sea el punto de unión entre una zona habitacional de alta densidad, usos industriales además de áreas de borde; se petende cubrir con las necesidades básicas de salud, educación y recreación.

Este Centro Distrital se conecta directamente al Subcentro Sur por la carretera panamericana y por el SITP. Dentro de esta área se tiene también la influencia de un arroyo que será provisto del mobiliario necesario para que funcione como un corredor verde, dando más posibilidades de accesibilidad al CD.



ESQUEMA DE CONECTIVIDAD Y ACCEBILIDAD DEL CD NORTE

CENTROS DISTRITALES REQUERIDO	EQUIPAMIENTO	CENTRO DISTRITAL NORTE	
		Unidades requeridas	Superfice (m2)
SALUD	Unidad médica de primer nivel	2.00	29,200
	Clínica de segundo nivel	1.00	20,000
	Consultorio médico de primer contacto y consultor dental	2.00	2,400
	Unidad de urgencias	1.00	1,050
EDUCACION	Escuelas de nivel medio superior	2.00	30,450
	Secundarias generales y técnicas	4.00	44,000
	Escuela o centro de capacitación y educación especial	1.00	4,800
	Escuela primaria	12.00	46,800
	Escuela o centro de nivel preescolar	7.00	20,622
CULTURA	Biblioteca	4.00	6,400
	Centros de cómputo o informáticos	2.00	1,000
ASISTENCIA SOCIAL RELIGIÓN	Centros de desarrollo comunitarios	10.00	24,000
	Templos		
RECREACIÓN Y DEPORTE	Plaza comunitaria	14.00	140,000
	Módulo deportivo	2.00	47,772
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	Servicios de paquetería y mensajería	1.00	694
ABASTO	Mercado	6.00	21,600
Total de superficie requerida para equipamiento			**440,788**

EQUIPAMIENTO PROPUESTO PARA EL CD NORTE

PLANES SECTORIALES

PLAN SECTORIAL DE MANEJO DEL AGUA PLUVIAL

El predio se encuentra en la Cuenca del Rio Sacramento, según el Plan Sectorial de Agua Pluvial en la Ciudad de Chihuahua. El cual en su apartado Normativo establece que se conozcan los criterios mediante los cuales se deben de regir las obras en materia de control y manejo de las aguas pluviales en la ciudad, esto con el fin de proteger y dar seguridad a la población y en el caso de los aprovechamientos, mejorar las condiciones de calidad requeridas para su infiltración o bien para su uso directo, procurando siempre el bienestar general, la seguridad de quienes tienen que convivir con este tipo de estructuras en su entorno inmediato y generar el mínimo de impactos adversos que pudiesen estar asociados a la captación, almacenamiento, vertimiento, encauzamiento y procesos de infiltración.

La Ley de Aguas Nacionales será el instrumento que regule el tema del manejo del agua, y para nivel estatal y municipal, será la Ley de Agua del Estado de Chihuahua.

En el apartado de Estrategia del Plan Sectorial de Agua Pluvial, recomienda que los escurrimientos en los Arroyos deben de ser controlados, y en su caso desalojados de la ciudad, y para el mejor de los casos el manejo sustentable y el aprovechamiento de estas aguas.

De las estrategias del plan es que en base al estudio elaborado, proponer la planeación correctiva para las zonas ya consolidadas de la ciudad y además se establecen los objetivos para el lograr el cometido

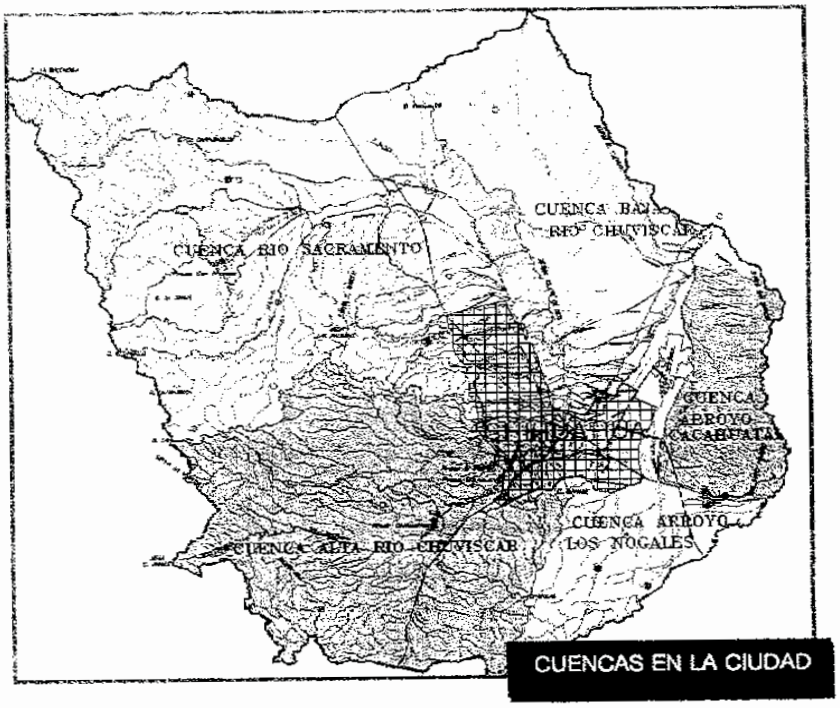
El objetivo primordial del Plan es el seguimiento a las necesidades y atender la problemática para controlar los escurrimientos pluviales y evitar los daños generados a la población y la infraestructura de la ciudad.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- *Establecer las estrategias para el Manejo Integral de las Aguas Pluviales en la ciudad, mediante una base de datos sustentada en la información existente y la resultante del análisis y la evaluación de los datos pluviométricos sometidos a la modelación del potencial de generación de los escurrimientos de las aguas de origen pluvial.*
- *Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.*
- *Definir las acciones para la solución y mitigación de los problemas asociados a los escurrimientos generados por la lluvia en las zonas urbanas ya consolidadas mediante una planeación correctiva.*
- *Establecer los lineamientos técnicos básicos que permitan la planeación, manejo y aprovechamiento de las aguas pluviales en las zonas de crecimiento futuro.*
- *Generar una visión clara para que los inversionistas interesados en el desarrollo urbano de las zonas de crecimiento, cuenten con lineamientos técnicos, ambientales y legales para el manejo del agua pluvial.*

Las cuencas de la ciudad de Chihuahua, Hidrológicamente pertenecen a la cuenca del Río Conchos identificada como RH24-K, sub-cuenca del Río Chuviscar, los cauces principales son los del Río Sacramento, Río Chuvíscar, Arroyo Los Nogales y Arroyo Cacahuatal.

- De acuerdo con la normatividad establecida por la Comisión Nacional del Agua, el arroyo existente dentro del predio descarga al rio Sacramento y corresponde a la cuenca de un arroyo importante: El arroyo El Mimbre.



CUENCAS EN LA CIUDAD

Los datos principales de las cuencas hidrológicas que impactan a la ciudad se muestran en la siguiente figura y tabla:

CUENCA	AREA (KM²)	SITIO DE DESCARGA
SACRAMENTO	**1,076**	**HASTA CONFLUENCIA RIO CHUVISCAR**
CCA ALTA CHUVISCAR	774	HASTA CONFLUENCIA RIO SACRAMENTO
CCA BAJA CHUVISCAR	409	DE CONFL RIO SACR A BOQUILLA ALDAMA
ARROYO LOS NOGALES	238	HASTA CONFLUENCIA RIO CHUVISCAR
ARROYO CACAHUATAL	162	HASTA CONFLUENCIA RIO CHUVISCAR
TOTAL	2,659	BOQUILLA DE ALDAMA

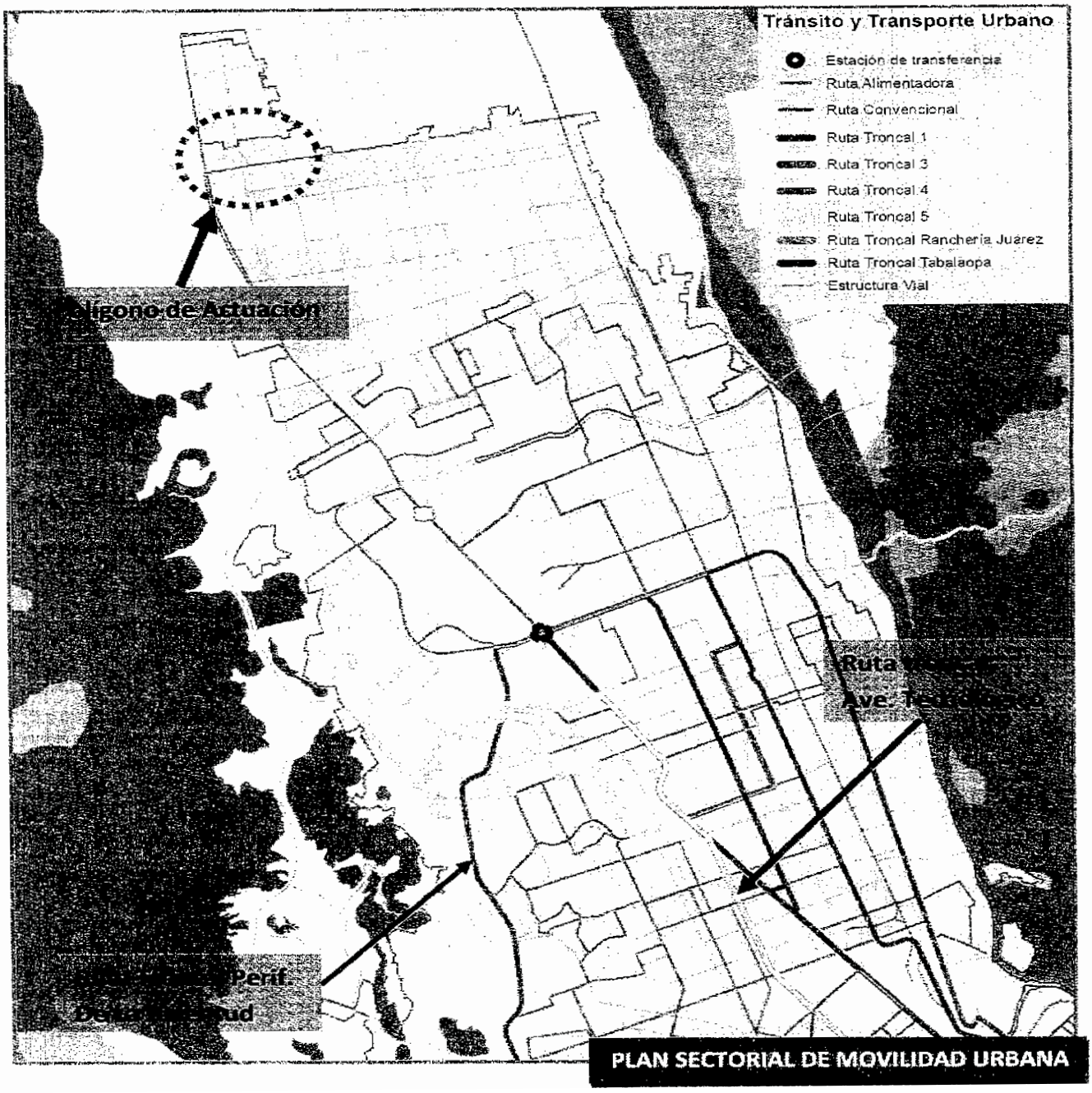
Fuente: Plan Sectorial de Agua Pluvial

La cuenca del Rio Sacramento, a la cual pertenecen los arroyos que afectan a nuestro predio tiene contempladas algunas acciones para la regulación de los escurrimientos pluviales, sin embrago el arroyo El Mimbre Norte, según este Plan Normativo considera lo siguiente:

EL MIMBRE NORTE.- No se contemplan acciones de regulación. Su trazo aun esta fuera de la zona urbana, el cauce cuenta con suficiente área hidráulica.

PLAN SECTORIAL DE MOVILIDAD URBANA

El municipio de Chihuahua en conjunto con el IMPLAN elaboraron el Plan sectorial de Movilidad Urbana con la finalidad de la satisfacción de las necesidades de desplazamiento de personas y bienes, considerando para ello el mejoramiento de la accesibilidad en todos sus aspectos y para todo tipo de usuarios, propiciando la integración de los diversos modos existentes para así reducir las distancias y el tiempo de recorrido, a través del diseño de una red eficiente de transporte público y al uso de tecnologías vehiculares no contaminantes, además de rescatar espacios públicos y abiertos propiciando con este estudio la implementación de un sistema de transporte público que induzca a disminuir el uso del automóvil particular.



OBJETIVO GENERAL

Los objetivos de este Plan, son que plantea un sistema de movilidad urbana sustentable, dirigidos hacia los beneficiarios; como lo son:

- *Aumentar la calidad de vida de los habitantes de la ciudad de Chihuahua*
- *Aumentar la competitividad de la ciudad*

OBJETIVO ESPECÍFICO

Contar con una propuesta que permita

- *Presentar una propuesta integral de movilidad en la cual se articulen los diferentes modos de transporte*
- *Definir los mecanismos y acciones que resuelvan los problemas de congestión vial a través del uso óptimo y, en su caso, de la ampliación y mejoramiento de la red vial de la ciudad, así como, la diversificación de opciones para transportarse en la misma*
- *Determinar los mecanismos que permitan fortalecer la capacidad institucional para la gestión del sistema de movilidad urbana sustentable*
- *Definir los lineamientos que permitan incrementar la calidad y eficiencia del sistema de movilidad urbana sustentable de la ciudad de Chihuahua*
- *Propiciar la realización de inversiones con criterios de rentabilidad socioeconómica*
- *Hacer uso racional de la infraestructura vial de forma que los diversos usuarios transiten de manera segura, cómoda y eficiente*
- *Establecer los estándares del sistema de movilidad urbana sustentable que*
- *permitan disminuir los niveles de contaminación ambiental*
- *Mejorar la calidad del servicio de transporte público a través de una operación eficiente*
- *Propiciar la rentabilidad del servicio del transporte público*
- *Lograr la evolución del sistema tradicional actual a esquemas empresariales eficientes*
- *Garantizar los esquemas que permitan la transparencia en el manejo de los ingresos y su distribución en el sistema de transporte público*
- *Implementar en el corto plazo, de ser factible, el sistema propuesto al menos en su primera etapa*
- *Proponer el marco.*

Actualmente en la ciudad de Chihuahua se obtuvo un diagnostico que nos habla de la movilidad al interior de la ciudad:

- *El promedio de habitantes por vivienda es de 4.2 hab/viv.*
- *Con respecto al número de automóviles por vivienda, el promedio en la región es de 1.5.*
- *En la Ciudad de Chihuahua se realizan aproximadamente dos millones de viajes por día.*
- *El 61.3% de los viajes se realizan en automóvil particular. El 21.3% de los viajes se hacen caminando, 14.4% en autobús urbano y un 2.1% en autobús privado.*
- *En una muy baja proporción se llevan a cabo viajes en taxis, motocicletas o bicicletas.*
- *La tasa de generación de viajes por vivienda tiene una relación directamente proporcional al número de vehículos por vivienda. En promedio las viviendas sin automóviles reportaron generar un viaje y medio menos por día (8.02) que aquellas con un automóvil (9.53).*

- *La mayoría de viajes a pie son relativamente cortos. El 79.38% (332,018) recorre entre 0.01 y 1 Km.*
- *El 36.8% de los viajes que se realizan en transporte público, son efectuados por personas que no cuentan con la oportunidad de efectuar una elección modal (diferente a caminar o usar un taxi). Estos constituyen usuarios cautivos.*

El desarrollo propuesto genera una cantidad de 450 viajes por hora aproximadamente, en el caso de que el total de sus habitantes contaran y su movilidad fuera a través del automóvil.

PRONÓSTICO DE TRANSPORTE PÚBLICO

El pronóstico del sistema de Transporte Público analiza las condiciones que presentará el servicio para el usuario en el corto, mediano y largo plazo, considerando la evolución de la demanda y de la oferta si no hubieran acciones que alteraran el proceso de producción de servicios y generación de viajes, tomando como base la situación actual y considerando la expectativa de desarrollo futuro de la ciudad.

La proyección de la oferta de servicio de Transporte Público a lo largo del horizonte de estudio considera que no habrá alteración en la estructura funcional, institucional y operacional del sistema en este periodo.



ESTRUCTURA GENERAL DE SITP

Para los fraccionamientos nuevos, aislados de los actuales, se diseñaron nuevas rutas con la misma configuración y característica de las rutas actuales. Para estas rutas se adoptó el criterio de ampliación del recorrido de las mismas.

ESTRATEGIA

PROPUESTA GENERAL – CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

El Predio se encuentra inmerso en una zona de uso habitacional con variedad de densidades, predominando la densidades de 45 viv/ha, complementado con áreas de equipamiento, así como con áreas para el Comercio y Servicios.

La solicitud específica para ***El Predio*** es cambiar el Uso de Suelo ***Mixto Intenso*** a ***Habitacional H-45 viv/ha***. por la vía de ***COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.***

CARACTERISTICAS DEL PREDIO

El Predio de estudio, es promovido por la empresa RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V., y corresponde a un Polígono General conformado por 4 polígonos distintos, el primer polígono con superficie de 6-81-16.005 Has, un segunde de 4-48-76.9435 Has., el tercero de 11-99-03.7584 Has. y el cuarto con 1-69-56.4052 Has.; formando una sola unidad topográfica de 24-98-53.1121 Has.

El Predio se enmarcado por vialidades según lo dictamina la estructura vial del PDU 2040. como son la C. Rio Uruguay, Av. Rio Nilo y la Av. Eugenio Prado Proaño (Av. Acceso 1).

Sus colindancias son, hacia el sur con la zona de granjas habitacionales mejor conocidas como Granjas del Valle Etapa 2; al Norte, colinda con el desarrollo Riberas de Sacramento, con áreas de equipamiento; al Poniente colinda con la Colonia Agrícola Francisco Villa y al oriente con la Carretera.



(VER PLANO 13, POLÍGONO DE ACTUACIÓN)

Topográficamente el predio se muestra sensiblemente plano, con alturas máximas sobre el nivel del mar de 1,530 mts, y una mínima de 1,510 m. con una pendiente de aproximadamente 2.0% rumbo al Rio Sacramento y con pendientes más pronunciadas de 4% a 14% en las zonas del arroyo el Mimbre, con alto potencial para el desarrollo urbano.

PROPUESTA DE CAMBIO DE USO DE SUELO

La solicitud específica para ***El Predio*** es cambiar el Uso de Suelo ***Mixto Intenso*** a ***Habitacional H-45 viv/ha***. por la vía de ***COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.***

La propuesta para ***El Predio*** es desarrollar un fraccionamiento unifamiliar de ±890 lotes aproximadamente, en una superficie de 24-98-53.11Has, con un población aproximada de 4000 habitantes.

ASPECTOS A CONSIDERAR PARA EL PROYECTO

Para el tratamiento y encauzamiento del arroyo el Mimbre:

A este punto se dará respuesta en la Fase de Proyecto Ejecutivo y apegados a la Normatividad de Comisión Nacional del Agua y a la propuesta del Estudio Hidrológico, el cual, a la fecha se encuentran en evaluación ante la dependencia mencionada (CNA), (ingresado desde el pasado 28 de Octubre de 2014 bajo el No. de Exp. CHI-L-0339-28-10-14-S)

Para la afectación por posible distribuidor vial se solicita considerar un radio de 200m en la intersección de las vialidades Tecnológico y Eugenio Prado Proaño:

Por lo que se pide a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se evalué la solución del entronque y su Afectación de 200m de radio, tomando en cuenta que existe una propuesta por parte de Gobierno del Estado de mover la Poniente 5 al entronque en el Km 21. Pudiendo asi continuar con el Anteproyecto mientras la Dirección concluye su Dictamen Técnico.

Respetar las secciones viales de las calles Tecnológico, Rio Nilo, Eugenio Prado Proaño y Rio Colorado:

La propuesta retoma las secciones viales que indica el PDU 2040 para las vialidades mencionadas.

Sobre la validación de las factibilidades de servicio por parte de la JMAS y CFE:

Dicha validación se presentara como parte de los requisitos de aprobación del Fraccionamiento Ejecutivo, una vez se defina la geometría del Anteproyecto y son entregadas como parte de la documentación anexa a este estudio.


Promotor
ITUBA DESARROLLOS S.A DE C.V
Proyecto
MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45
Ubicación Carretera Panamericana
Simbología
Polígono de Predios
Consultor
CAA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano
Fecha
NOVIEMBRE 2014
1 : 4,000
13
COLONIA FRANCISCO VILLA
200.053m
CRISTINA SAENZ
200.165m
203.330m
82.342m
AV. EUGENIO PRADO PROLONGACION (AV. ACCESO 1)
100.003m
GRANJAS DEL VALLE
Imagen 2014 DigitalGlobe
EQUIPAMIENTO MUNICIPAL
165.810m
88.800m
SR. ERNESTO TORRES
AREA DE RESTRICCION MUNICIPAL
AV. TECNOLOGICO
Chihuahua Miguel Ahumada
Miguel Ahumada Chihuahua

En los aspectos de: reducir los accesos propuestos sobre la Av. Eugenio Prado Proaño; Carriles de incorporación y desincorporación en los acceso al fraccionamiento sobre la Av. Eugenio Prado Proaño; y suprimir el acceso a fraccionamiento sobre la Av. Tecnológico:

Dichas soluciones se presentarán para su evaluación como parte de los requisitos de aprobación del Fraccionamiento Ejecutivo, una vez se defina la geometría del Anteproyecto, ya que la presentada en este documento es solo representativa y para efecto de calculo de dosificacion y potencialidad del predio.

Sobre la solicitud de generar un par vial conformado por las calles Río Bósforo y Av. Río Colorado que funcionen como tal a partir de la Av. Eugenio Prado Proaño hacia el sur y se de solución a dicho crucero para que funcione correctamente:

Se propone que dicho par vial en su crucero con la Av. Eugenio Prado Proaño y se resuelva su continuación hacia el norte mediante un entrecruzamiento indirecto. Asi mismo, dichas adecuaciones se verán reflejadas en el proyecto ejecutivo, una vez sea ingresado para su evaluación.

Establecer criterios de consolidación para parque lineal a lo largo del arroyo El Mimbre:

Dicha solicitud se presentará para su evaluación dentro de los requisitos de aprobación del Fraccionamiento Ejecutivo, una vez se defina la geometría del Anteproyecto y se cumpla con la Normatividad de CNA.

NORMATIVIDAD PARA VIVIENDA H-45

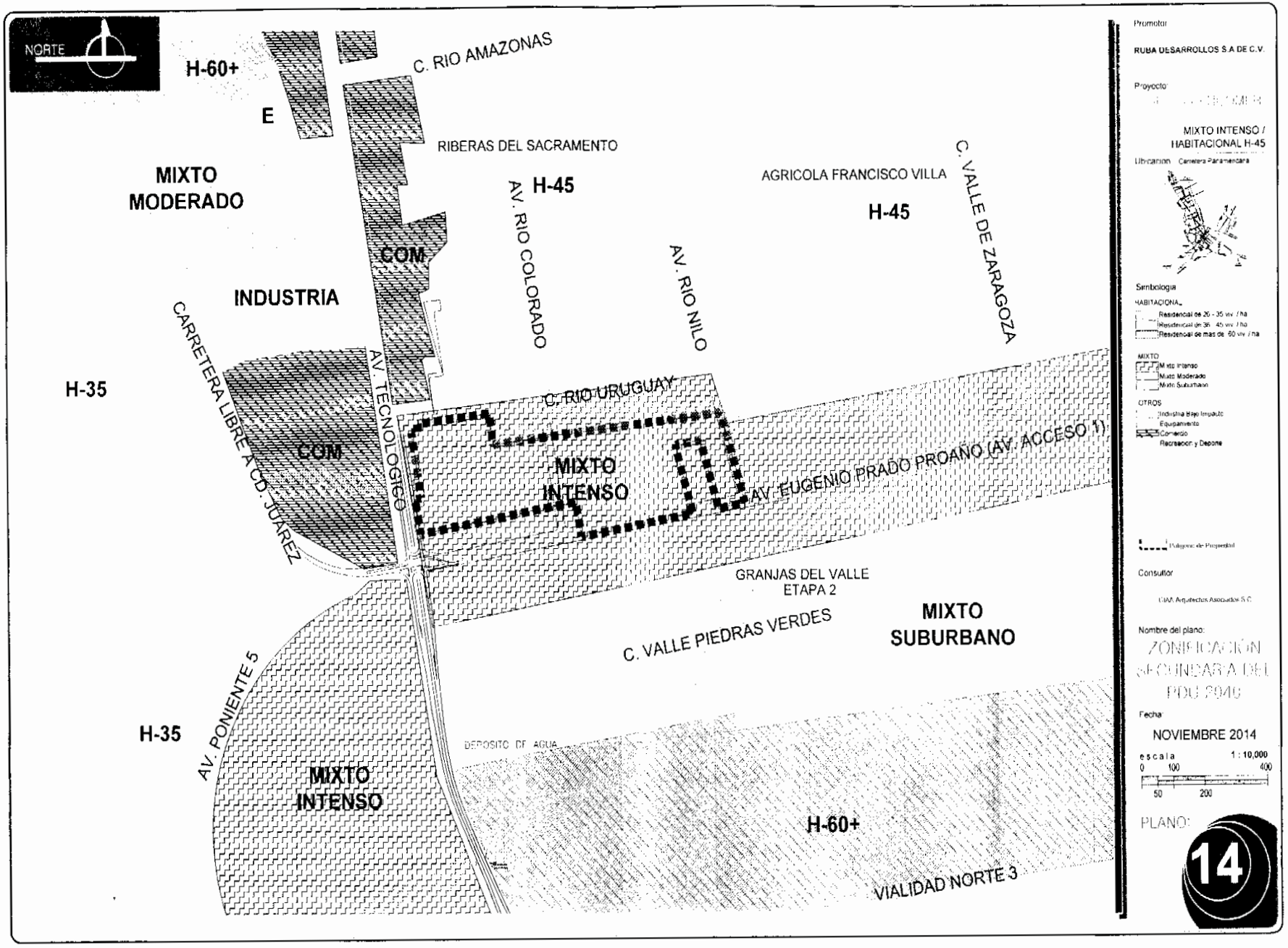
Uso Habitacional H-45 Ocupación del suelo con vivienda habitacional que va desde 36 hasta 45 viviendas por hectárea.

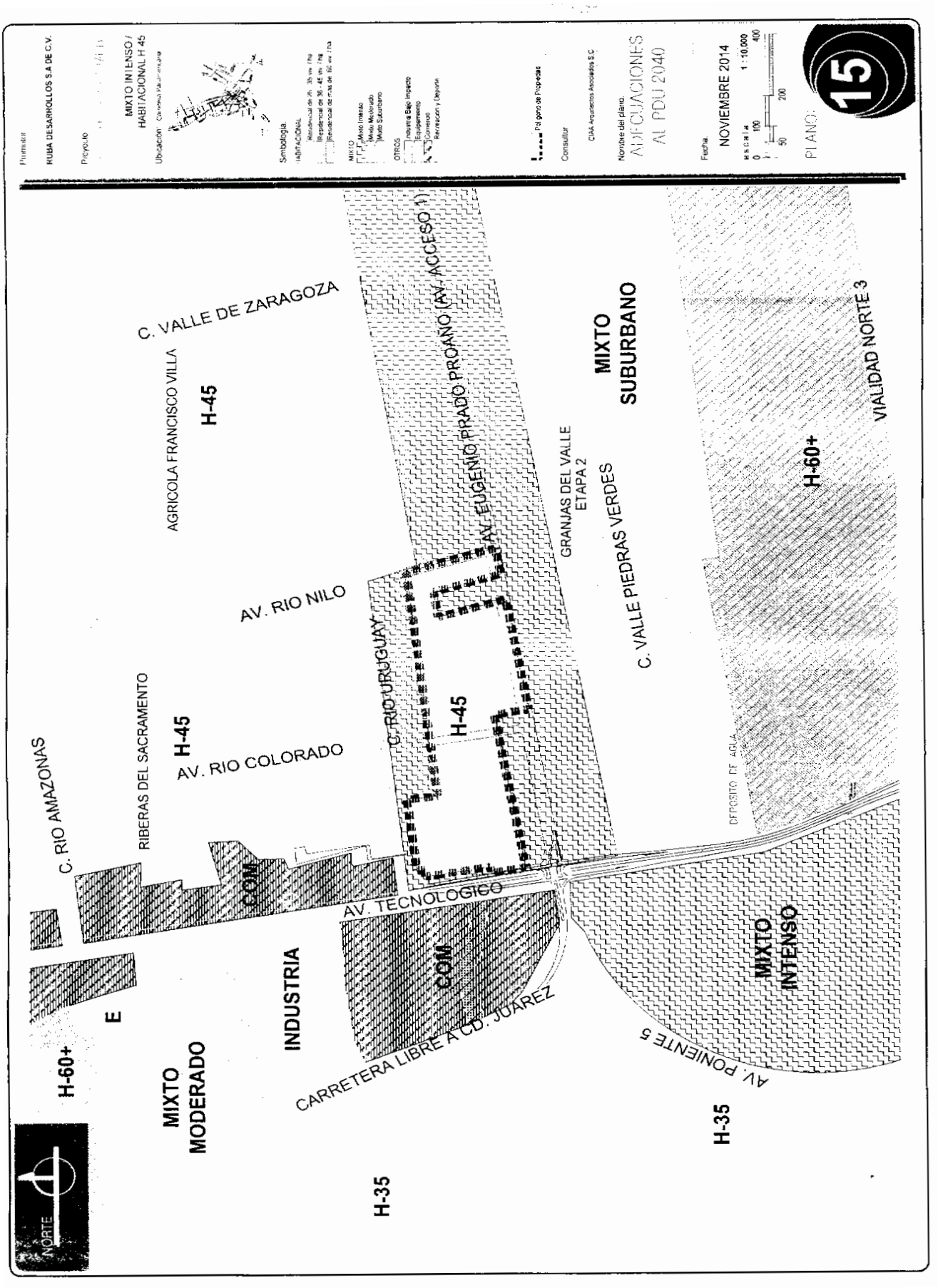
(VER PLANO 14. ZONIFICACION SECUNDARIA DEL PDU 2040)
(VER PLANO 15. ADECUACIONES AL PDU 2040)

NORMATIVIDAD HABITACIONAL H-45

Máximo de Viv/Ha. Bruta	Máximo de Viv/Ha. Bruta	Lote Mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura Max. Mts.	Altura Max. Pisos	Frente Min. (M)	Fondo Min. (M)	Restricción Frontal/Fondo/ Lateral	Estacionamiento
45	67.5	90	0.6	1.5	30%	Segun Proyecto		6.00	15.00	Sin Restricción	1

Fuente: PDU 2040


NORTE
H-60+
E
C. RIO AMAZONAS
RIBERAS DEL SACRAMENTO
H-45
AV. RIO COLORADO
AV. RIO NILO
AGRICOLA FRANCISCO VILLA
H-45
C. VALLE DE ZARAGOZA
MIXTO MODERADO
COM
INDUSTRIA
CARRETERA LIBRE A CD. JUAREZ
AV. TECNOLOGICO
H-35
COM
C. RIO URUGUAY
MIXTO INTENSO
AV. EUGENIO PRADO PROAÑO (AV. ACCESO 1)
GRANJAS DEL VALLE ETAPA 2
C. VALLE PIEDRAS VERDES
MIXTO SUBURBANO
AV. PONIENTE 5
H-35
MIXTO INTENSO
DEPOSITO DE AGUA
H-60+
VIALIDAD NORTE 3
Promotor
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto
MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45
Ubicacion Carretera Panamericana
Simbologia
HABITACIONAL
Residencial de 26 - 35 viv / ha
Residencial de 36 - 45 viv / ha
Residencial de mas de 60 viv / ha
MIXTO
Mixto Intenso
Mixto Moderado
Mixto Suburbano
OTROS
Industria Bajo Impacto
Equipamiento
Comercio
Recreacion y Deporte
Poligono de Propiedad
Consultor
UAA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DEL PDU 2040
Fecha
NOVIEMBRE 2014
escala 1 : 10,000
0 100 400
50 200
PLANO:
14


Promotor
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto
MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H 45
Ubicación
Simbología
HABITACIONAL
MIXTO
Mixto Intenso
Mixto Moderado
Mixto Suburbano
OTROS
Industria Bajo Impacto
Equipamiento
Comercio
Recreación y Deporte
Polígono de Propiedad
Consultor
CIAA Arquitectos Asociados S.C
Nombre del plano.
MODIFICACIONES AL PDU 2040
Fecha.
NOVIEMBRE 2014
escala 1 : 10,000
0 100 200 400
50
PLANO
15
NORTE
C. VALLE DE ZARAGOZA
AGRICOLA FRANCISCO VILLA
H-45
AV. EUGENIO PRADO PROAÑO (AV. ACCESO 1)
MIXTO SUBURBANO
GRANJAS DEL VALLE ETAPA 2
C. VALLE PIEDRAS VERDES
VIALIDAD NORTE 3
H-60+
AV. RIO NILO
C. RIO AMAZONAS
RIBERAS DEL SACRAMENTO
H-45
AV. RIO COLORADO
C. RIO URUGUAY
H-45
COM
AV. TECNOLOGICO
INDUSTRIA
COM
MIXTO INTENSO
MIXTO MODERADO
H-60+
E
CARRETERA LIBRE A CD. JUAREZ
AV. PONIENTE 5
H-35
H-35



Compatibilidad de Usos de Suelo La autorización de usos del suelo específico en un predio ubicado en las zonas U y R que cuentan con una zonificación secundaria, está sujeta a que dicho uso forme parte de los permitidos o compatibles de acuerdo con la zonificación establecida y a la tabla de compatibilidad:

LO QUE DISPONE UNA COMPATIBILIDAD PERMITIDA

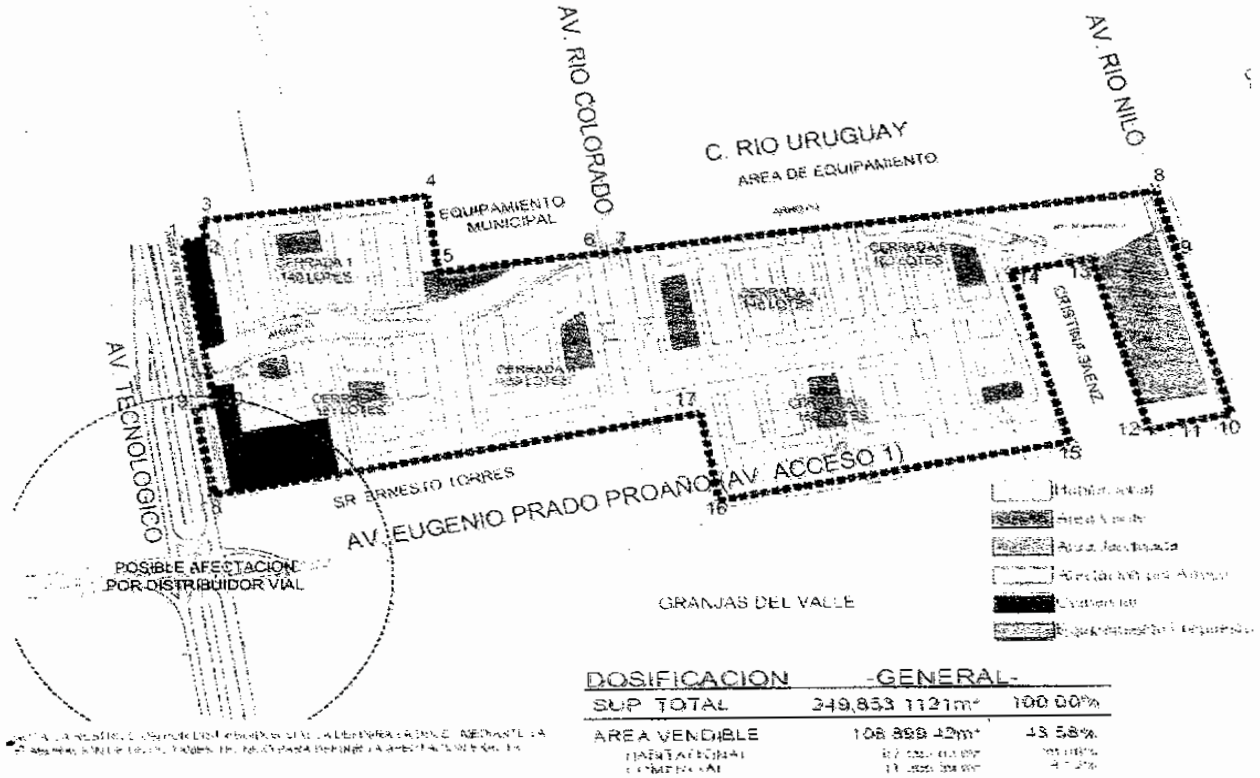
No.	USOS	HABITACIONAL												MIXTO - MI - INTENSO	
		H4.0		H12		H25		H35		H45		H60	H60+		
I	HABITACIONAL														
1	UNIFAMILIAR	P		P		P		P		P		P	P	P	
2	PLURIFAMILIAR	X		P		P		P		P		P	P	P	

La propuesta general para el desarrollo, en términos de la dosificación de usos de suelo aproximada para este predio, se determinará al momento que sea ingresado al departamento de Nuevos Fraccionamientos del Municipio de Chihuahua, para la revisión y autorización del desarrollo.

La propuesta de Desarrollo de ***El Predio*** entra a formar parte del contexto, integrando el fraccionamiento propuesto con una tipología y densidad de vivienda media-baja, que contribuye con la dotación de los servicios necesarios y tan funcionales para un aproximado de 890 lotes Habitacionales y un estimado de 4,000 habitantes.

En cuanto a la estructura del fraccionamiento, este se pretende que sea de tipo semi- privado, así mismo la incorporación de áreas verdes y tratamiento al cauce del arroyo con la rectificación y revestimiento en algunos tramos, para estimular y provocar la convivencia vecinal y familiar.

Esta propuesta se compone de 6 cerradas con un total de 891 lotes habitacionales con áreas verdes interiores, cuenta con una franja comercial frente a la Av. Tecnológico que sirve de amortiguamiento entre esta circulación y la zona habitacional, y frente a la Av. Rio Nilo se concentra el equipamiento correspondiente.



DOSIFICACION	-GENERAL-	
SUP. TOTAL	249,853.1121m²	100.00%
AREA VENDIBLE	108,899.42m²	43.58%
HABITACIONAL		
COMERCIAL		
DONACION MUNICIPAL	24,971.00 m²	9.99%
EQUIPAMIENTO		
AREA VERDE		
AREA JARDINADA	764.43 m²	0.31%
ZONA FEDERAL	22,500.34 m²	9.12%
VIALIDAD	92,417.9291 m²	37.00%

DONACION MUNICIPAL

El futuro desarrollo proponen relación a la Donación Municipal, lo que establecerá Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en los Artículos 104, 104 bis, 105, 106 y así como en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua en los Artículos 90 y 91. Que corresponde al 11% de la superficie total a desarrollar, tomando en cuenta para el calculo de esta la superficie destinada como cauce del arroyo que lo cruza y que la afectación para zona federal.

ESCURRIMIENTOS PLUVIALES

Como ya se comento en el apartado de antecedentes, las pendientes de topografía específica de la zona donde se ubica ***El Predio*** en estudio, fluctúa entre 2% y 4%. Tiene una conformación que genera escurrimientos y una pendiente descendente hacia el norte donde se ubica el cauce del arroyo el Mimbre y hacia el poniente según su topografía natural.

En cuanto a los escurrimientos pluviales, el agua que sea captada dentro de ***El Predio*** será conducida a través de las vialidades hacia servidumbres pluviales que desembocan al cauce del arroyo, el cual se propone tenga un tratamiento y/o revestimiento natural según proyecto ejecutivo que se presentará para su aprobación ante CNA; incorporándolo al futuro fraccionamiento mediante arborización a manera de parque lineal, cuyo diseño dependerá de la propuesta de geometría una vez se encuentre en etapa de presentación y aprobación al momento que sea ingresado al departamento de Nuevos Fraccionamientos del Municipio de Chihuahua.

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

0 a 4%.– El área de aplicación presenta estas pendientes, siendo en su mayor extensión de 2%, generalmente no presentan dificultad para el desarrollo urbano sobre todo para el tendido de redes de drenaje, se consideran aptas para el desarrollo urbano.

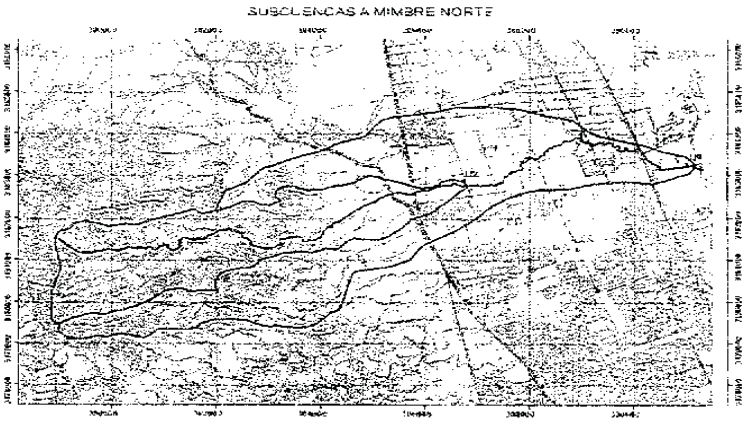
4% al 14 %.– Se presentan estas pendientes en la parte norte del polígono como parte del caudal del arroyo, dicho cauce se le dará tratamiento para su integración a la imagen urbana.

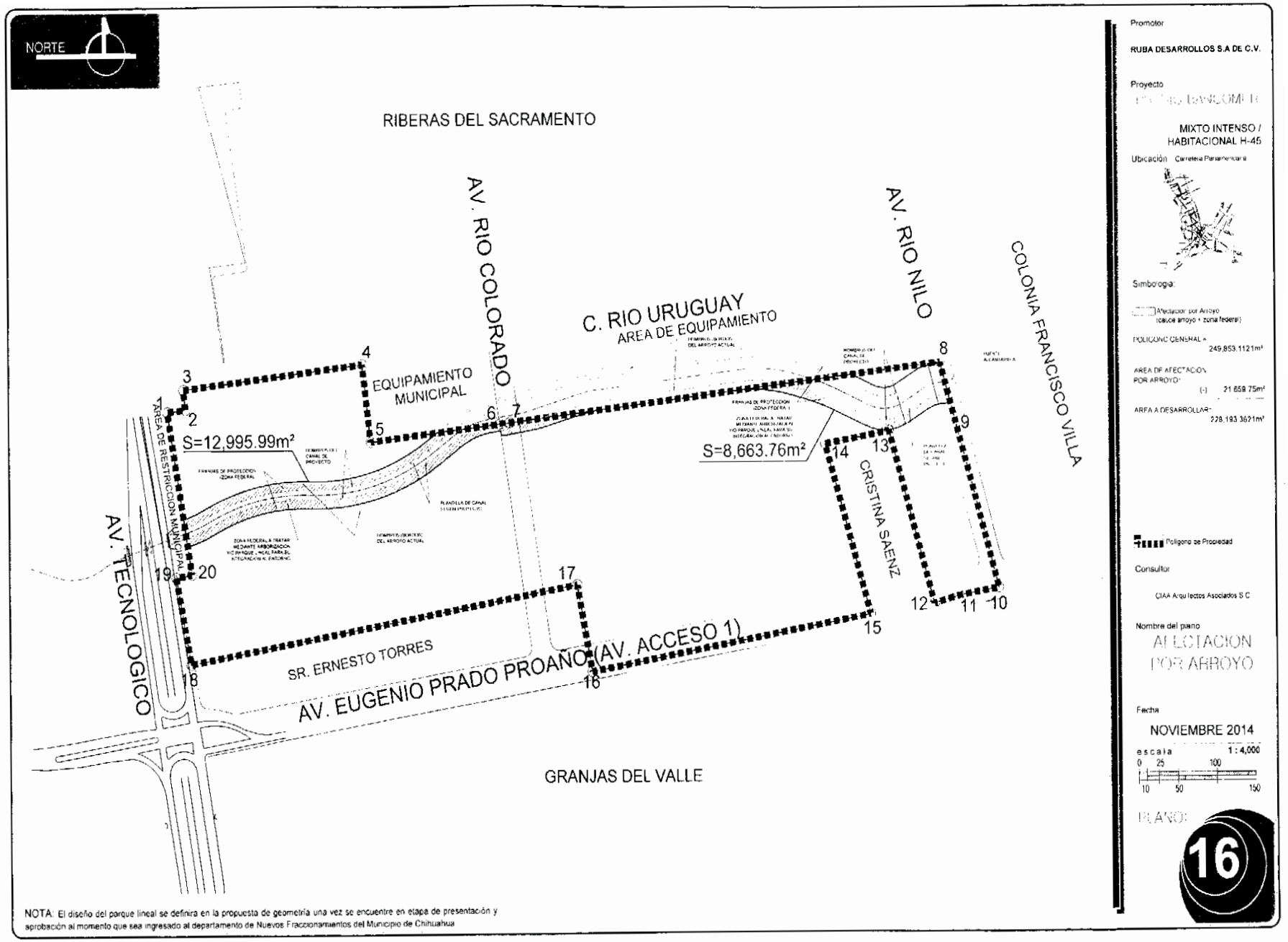
(VER PLANO 16, AFECTACION POR ARROYO)

MANEJO Y CONTROL DEL AGUA PLUVIAL

Como ya fue analizado en el apartado del medio físico y según las cuencas analizadas por medio del estudio hidrológico, El arroyo Mimbre Norte, cuenta con un cauce bien definido desde su nacimiento hasta la descarga al río, sin Sacramento. Este arroyo presenta un escurrimiento de tipo efímero.

Se ubica al Norte de la Ciudad de Chihuahua; sus aportaciones se originan En los cerros Agua Blanca en la Sierra El Mogote al norte del Cerro Colorado, al Oeste de la





NOTA: El diseño del parque lineal se definira en la propuesta de geometría una vez se encuentre en etapa de presentación y aprobación al momento que sea ingresado al departamento de Nuevos Fraccionamientos del Municipio de Chihuahua

carretera Panamericana; escurre con dirección Oeste-Este cruzando la Autopista Chihuahua-Cd. Juárez. El tramo del proyecto inicia a partir de este cruce. Aguas abajo de la zona de interés, a la altura del cruce con las vías del FFCC se le une por la margen derecha el arroyo El Cuervo que escurre en forma sensiblemente paralela al arroyo El Mimbre Norte; en su recorrido el arroyo El Cuervo atraviesa la Colonia Granjas del Valle. Finalmente el arroyo El Mimbre Norte descarga al río Sacramento por la margen derecha.

En el año 2005 el Grupo ROMA elaboró el estudio hidrológico y el análisis hidráulico del arroyo Mimbre Norte con la finalidad de delimitar la zona federal del cauce y determinar la zona de inundación en los terrenos del fraccionamiento Riberas de Sacramento, donde se aplicaron gastos de 14.4 m3/s correspondiente al periodo de retorno de 10 años, para la determinación de la zona federal y 54.3 m3/s correspondiente al periodo de retorno de 500 años para la determinación de la zona de inundación. Estos gastos tuvieron sustento en un estudio hidrológico.

Posteriormente, la misma empresa elaboro el estudio hidrológico y análisis hidráulico para el proyecto de construcción de un puente vehicular sobre la Avenida Río Colorado, siendo los parámetros más importantes el área de la cuenca de 11.464 km2, Parámetro NII de 77.2, longitud del cauce de 9.764 km; y desnivel de 442.0 m. Los gastos obtenidos son los siguientes. El gasto de diseño que se adoptó fue de 62.4 m3/s asociado al Tr de 500 años.

Gastos en m^3/s

TR	GASTO
5	27.6
10	32.4
20	37.2
50	43.9
100	49.2
500	**62.4**
1000	80.0

FUENTE: Estudio Hidrológico del predio. ING. ALBINO HINOJOS HERNÁNDEZ

Para el proyecto de encauzamiento se adoptaron el gastos máximo de 64.6 m3/s obtenido con el método del Hidrograma Unitario corresponde al periodo de retorno de 500 años de acuerdo a la normatividad de la CONAGUA.

El gasto adoptado fue comparado con los obtenidos en estudios hidrológicos anteriores resultando similares.

GASTOS MAXIMOS INTEGRADOS EN LAS UNIONES EN m^3/s

UNIONES	PERIODO DE RETORNO, EN AÑOS						
	5	10	20	50	100	500	1000
U1	33.2	49.3	66.1	89.0	106.8	147.0	163.2
U2	11.9	19.0	26.7	37.4	45.8	**64.6**	72.0

FUENTE: Estudio Hidrológico del predio. ING. ALBINO HINOJOS HERNÁNDEZ

El arroyo Mimbre Norte tiene un cauce bien definido pero insuficiente para conducir el gasto máximo de diseño de encauzamiento por lo que se pudieran presentar problemas de desbordamiento, presentándose situaciones de riesgo de inundaciones, razón por la cual es indispensable llevar a cabo los trabajos encauzamiento, considerando que en la zona se está contemplando establecer desarrollos habitacionales y urbanísticos.

El estudio hidrológico del arroyo Mimbre Norte se elabora con la finalidad de determinar el gasto máximo de diseño del encauzamiento de un tramo de aproximadamente 1,050 m ubicado aguas abajo de la autopista Chihuahua-Cd. Juárez, de acuerdo a la normatividad de la CONAGUA para obras en cauces y zonas federales en grandes poblaciones. Los gastos máximos obtenidos fueron asociados a diferentes periodos de retorno, proponiendo para el proyecto que nos ocupa, la avenida asociada a un Tr de 500 años, equivalente a 64.6 m3/s.

Los proyectos ejecutivos de esta propuesta serán sometidos a revisión y autorización ante la Comisión Nacional de Agua y ante la dependencia correspondiente del Municipio de Chihuahua, al momento que se integren los expedientes técnicos necesarios para su autorización final.

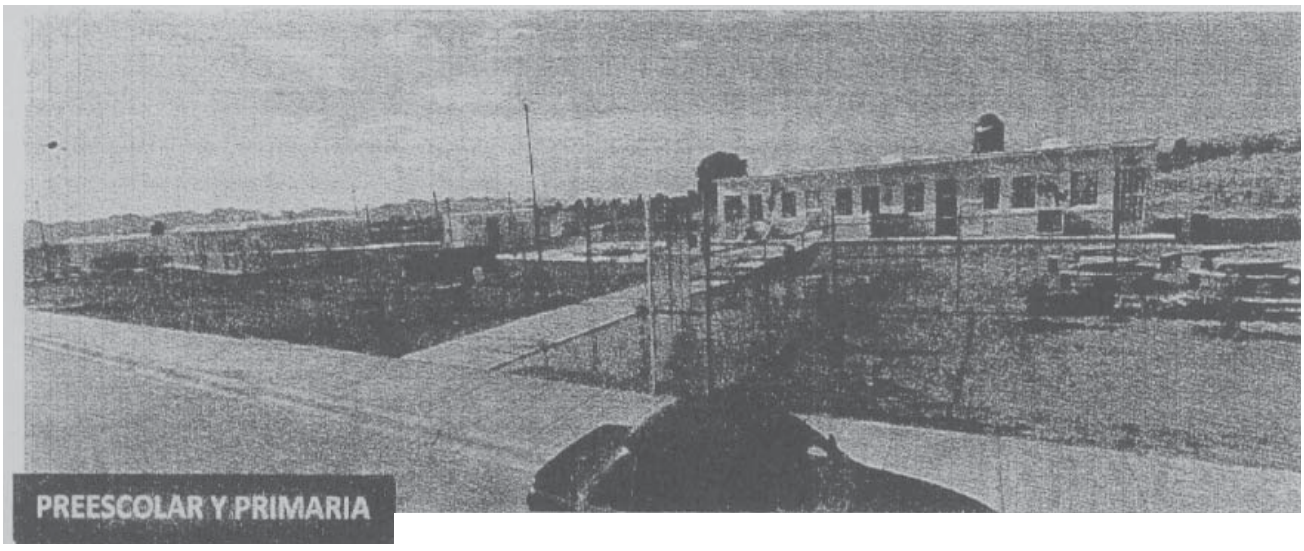
(VER PLANO 17 MANEJO DEL AGUA PLUVIAL PROPUESTA)

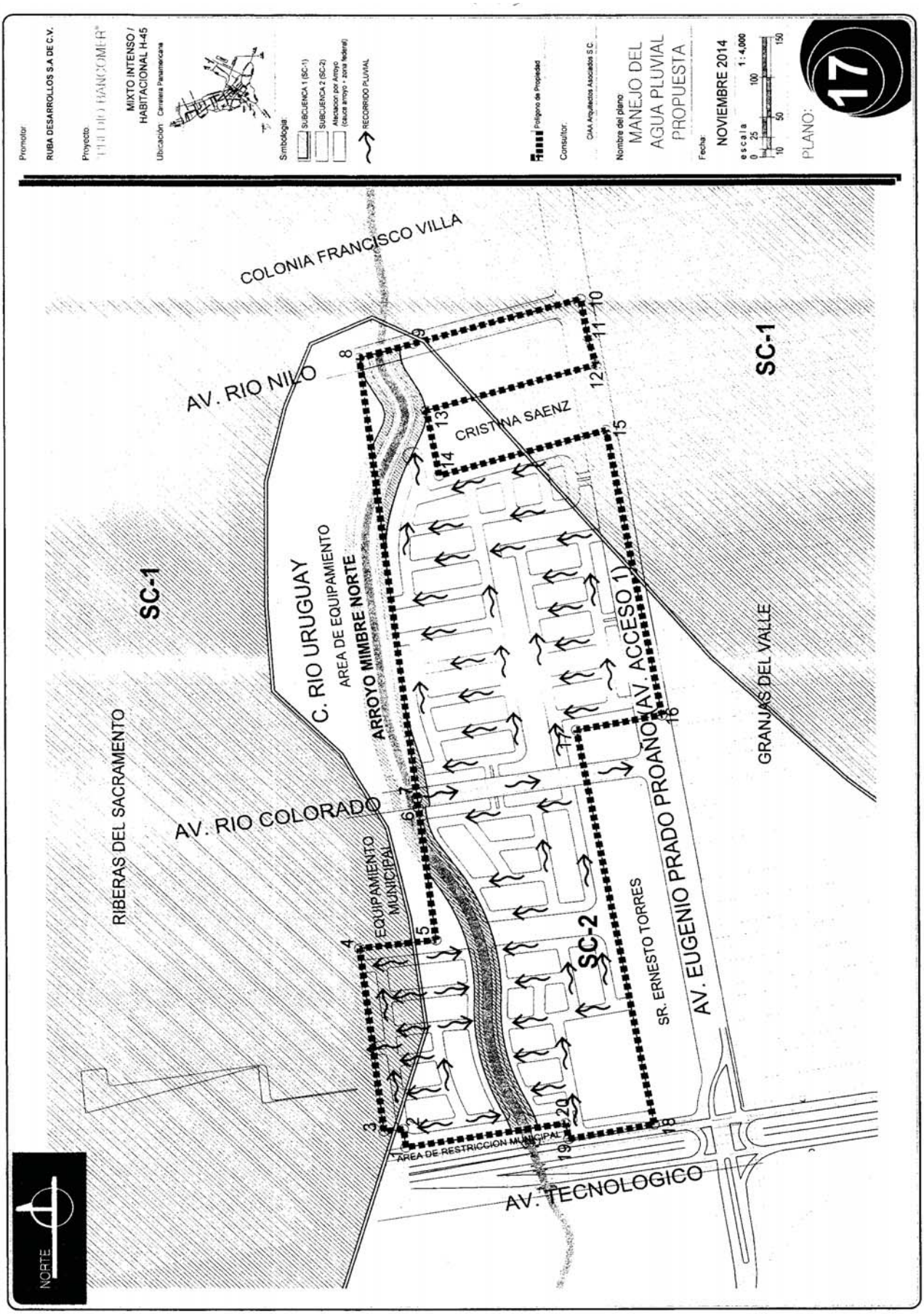
ESTRATEGIA DE EQUIPAMIENTO

Tomando como base lo analizado dentro del capítulo de los antecedentes y normativo, podemos concluir de este sector, cuenta con elementos de equipamiento de importancia a nivel región como el caso de la Universidad Autónoma de Chihuahua y el Instituto Tecnológico de Chihuahua II. La zona norte cuenta con varios elementos del subsistema educativo básico y los cuales se localizan dispersos al interior de los fraccionamiento o colonias, aunque para servicio local, y en cuestión de los subsistemas de cultura, de salud, recreación, deporte, asistencia social, comunicaciones, abasto y comercio. Según la estrategia del Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población Chihuahua, este déficit será abatido con la consolidación del Sub-Centro Urbano Norte, sin embargo la población estimada para ***El Predio***, queda en los límites del radio de influencia de dicho Sub-Centro Urbano.

En un costado de ***El Predio***, sobre la C. Rio Uruguay se cuenta ya con equipamiento educativo de nivel preescolar y primaria, así como una Escuela Montessori en esquina de C. Rio Uruguay y Av. Rio Nilo.

El proyecto propone que la Donación Municipal se localice frente a la Av. Rio Nilo y Av. Eugenio Prado Proaño (Av. Acceso 1), y forme parte de esta concentración de equipamiento educativo y contribuya a reducir el déficit del equipamiento que requiera la zona. La superficie de 12,548.38m² que se propone donar con el desarrollo de ***El Predio***, para dicho equipamiento, es lo que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua en los Artículos 104, 104 bis, 105, 106, así como en el Artículo 90, 91 respectivamente.




Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45
Ubicación: Carretera Panamericana
Simbología:
SUBCUENCA 1 (SC-1)
SUBCUENCA 2 (SC-2)
Afectación por Arroyo (cauce arroyo + zona federal)
RECORRIDO PLUVIAL
Poligono de Propiedad
Consultor:
CIAA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano
MANEJO DEL AGUA PLUVIAL PROPUESTA
Fecha:
NOVIEMBRE 2014
escala 1:4,000
0 25 100 150
10 50
PLANO:
17
COLONIA FRANCISCO VILLA
AV. RIO NILO
CRISTINA SAENZ
SC-1
C. RIO URUGUAY
AREA DE EQUIPAMIENTO
ARROYO MIMBRE NORTE
AV. ACCESO 1)
GRANJAS DEL VALLE
RIBERAS DEL SACRAMENTO
AV. RIO COLORADO
EQUIPAMIENTO MUNICIPAL
SC-2
SR. ERNESTO TORRES
AV. EUGENIO PRADO PROANO
AREA DE RESTRICCION MUNICIPAL
AV. TECNOLOGICO
NORTE

Por lo tanto concluimos en el siguiente cálculo para el subsistema de educación y cultura, generado en base a lo establecido por la normatividad de SEDESOL. Y tomando como base que para la zona de estudio se considero una población de 115,163 Habitantes.

EQUIPAMIENTO	POBLACION A ATENDER	POBLACION BENEFICIADA POR UBS	UNIDAD BASICA DE SERVICIO (UBS) aulas	SUPERFICE DE CONSTRUCCION DEL ELEMENTO	SUPERFICIE DE TERRENO DEL ELEMENTO	ESCUELAS EXISTENTES
JARDIN DE NIÑOS	4,505 Hab.	1,330	9	861 m2	2,964 m2	21
PRIMARIA	15,300 Hab.	420	18	2,078 m2	3,900 m2	22
SECUNDARIA	3,868 Hab.	1,760	15	4,164 m2	9,000 m2	21
NIVEL MEDIO SUPERIOR	880 Hab.	7,760	6	2,424 m2	9,350 m2	1

Fuente: Calculo de equipamiento de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL

Podemos concluir que en la actualidad el área de estudio, se encuentra cubierta en cuanto a unidades básico de educación: Preescolar, Primaria y Secundarias.

En cuestión de educación media superior, el manual de SEDESOL, indica que para servir a un nivel intermedio de población es necesario contar con 3 a 5 escuelas de este nivel, pero en la zona solo se localiza 1 institución, por lo que para años consecuentes tendría que planearse y contemplarse el dotar de este equipamientos y no quedar rezagados a este nivel educativo.

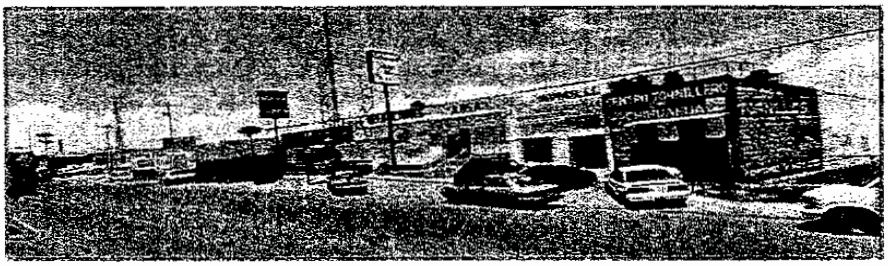
Para el nivel de educación superior se considera que está en buenas condiciones de servicio ya que se encuentra la Universidad Autónoma de Chihuahua en la colindancia de la zona de estudio y a el Instituto Tecnológico de Chihuahua II, además de que estas instituciones se consideran de Jerarquía a nivel Regional.

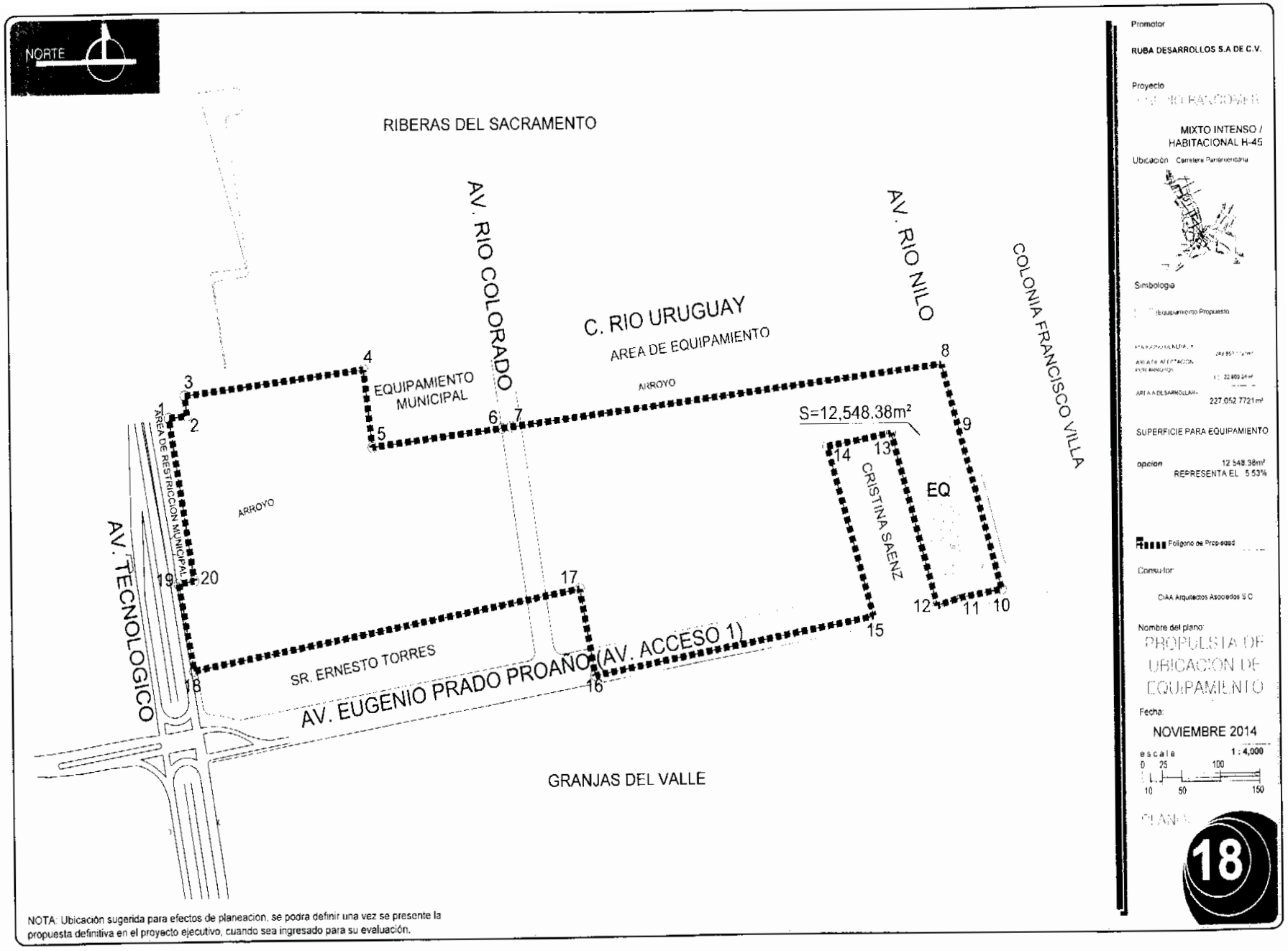
El área de donación destinada en ***El Predio,*** para equipamiento, podría ser analizada por la Dirección de Desarrollo Urbano, para la ubicación de un equipamiento básico de nivel secundaria. Sin embargo su ubicación dentro de la propuesta se verá con mayor exactitud en el proyecto ejecutivo, una vez sea ingresado para su evaluación.

(VER PLANO 18. PROPUESTA DE UBICACION DE EQUIPAMIENTO)

ESTRATEGIA DE COMERCIO Y SERVICIOS

El eje principal y rector de esta área de aplicación es sin duda la Vialidad Cristóbal Colon, dicha vialidad está considerada como corredor urbano y sobre la cual se han asentado el uso comercial que por naturaleza este tipo





NOTA: Ubicación sugerida para efectos de planeacion, se podra definir una vez se presente la propuesta definitiva en el proyecto ejecutivo, cuando sea ingresado para su evaluación.

de vialidades tiende a atraer este tipo de instalaciones, como ya fue analizado en apartados anteriores existe una diversidad de comercios establecidos sobre este corredor, que van desde restaurantes, cadenas comerciales de autoservicio, hoteles, bancos, plazas comerciales, etc.

Dicha propuesta de ubicación se definirá en el proyecto ejecutivo, una vez sea ingresado para su evaluación.

(VER PLANO 19, PROPUESTA DE UBICACION DE COMERCIAL)

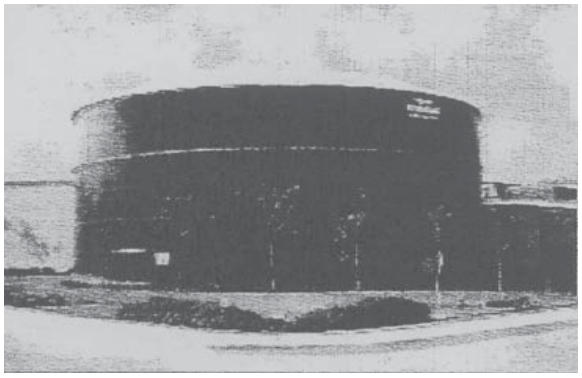
ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

El Predio se localiza en una zona que cuenta con todos los servicios básicos, sin embargo aún y que la zona se encuentra dotada, es necesario complementar la red de infraestructura para servir al desarrollo y abastecerlo de los servicios básicos.

Existe la necesidad de construir obras de cabeza con el fin de abatir la problemática de la zona y poder contribuir, en igualdad de derechos, al desarrollo de la zona norte. Las obras de cabeza necesarias para el desarrollo según factibilidad de servicios expedida por la Dirección Técnica de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, son:

La aportación de fuente de abastecimiento de agua potable así como la construcción de colector para desalojo de las aguas servidas.

AGUA POTABLE

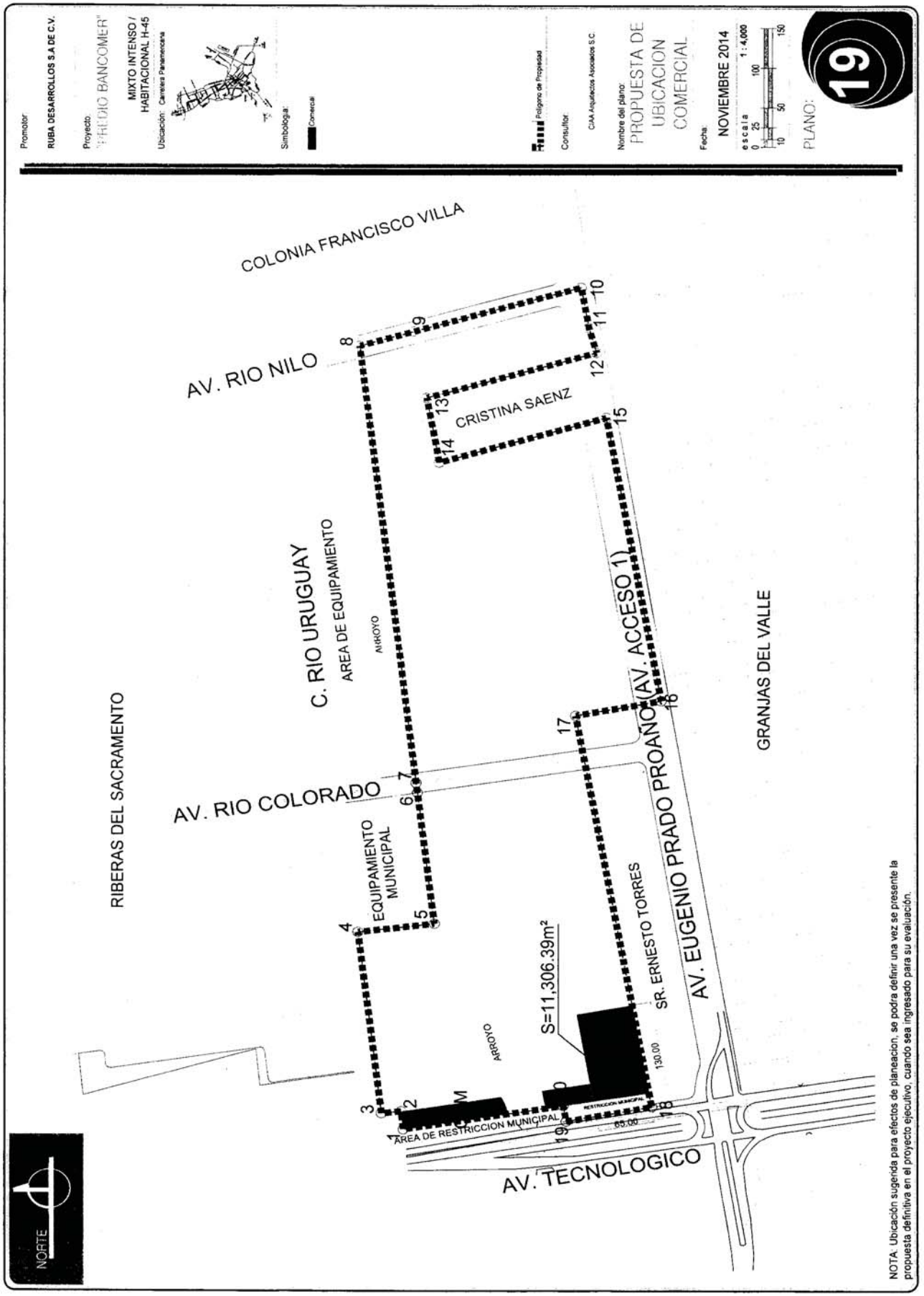


Este recurso de escasa disponibilidad para la ciudad de Chihuahua y que es el principal elemento para dar pie al desarrollo de proyectos urbanos e inmobiliarios, llámese vivienda, industria, comercio, etc.

Dicho recurso está regulado el suministro a través de la institución de carácter gubernamental la cual determina su disponibilidad de uso, para el caso que hoy abordamos, esta institución a través de los dictámenes de factibilidad de servicios con oficios:

- P.J.P.I.F.118/2014
- P.J.P.I.F.119/2014
- P.J.P.I.F.120/2014
- P.J.P.I.F.121/2014

Donde se establecen los requisitos indispensables para dotar de este servicio y que en su momento se acatara el proyecto correspondiente autorizado por la dependencia.


Promotor:
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto:
"PREDIO BANCOMER"
MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45
Ubicación: Carretera Panamericana
Simbología:
Comercial
Polígono de Propiedad
Consultor
CAA Arquitectos Asociados S.C.
Nombre del plano:
PROPUESTA DE UBICACION COMERCIAL
Fecha:
NOVIEMBRE 2014
escala 1:4,000
0 25 100
10 50 150
PLANO:
19
COLONIA FRANCISCO VILLA
AV. RIO NILO
CRISTINA SAENZ
C. RIO URUGUAY
AREA DE EQUIPAMIENTO
ARROYO
AV. RIO COLORADO
EQUIPAMIENTO MUNICIPAL
RIBERAS DEL SACRAMENTO
S=11,306.39m²
SR. ERNESTO TORRES
AV. EUGENIO PRADO PROAÑO (AV. ACCESO 1)
GRANJAS DEL VALLE
ARROYO
130.00
AREA DE RESTRICCION MUNICIPAL
RESTRICCION MUNICIPAL
65.00
AV. TECNOLOGICO
NORTE
NOTA: Ubicación sugerida para efectos de planeacion, se podra definir una vez se presente la propuesta definitiva en el proyecto ejecutivo, cuando sea ingresado para su evaluación.

AGUA TRATADA

Para el abastecimiento de agua tratada se propone una red interna según sea el esquema del fraccionamiento para dotar a las áreas verdes y jardinadas que se diseñen en él, así como parte de la vegetación que se propondrá en el área destinada como zona federal para integrarse al diseño e imagen del mismo.

DRENAJE SANITARIO

En relación al alcantarillado Sanitario, los desarrollos existentes construyeron la infraestructura necesaria para abastecer en una primera instancia una zona de aprox. mente 700 has, las cuales se encuentran prácticamente desarrolladas, por lo que la infraestructura se encuentra saturada para desalojar los requerimientos futuros.

La Dirección Técnica de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, a través de los dictámenes de factibilidad de servicios con oficios:

- P.J.P.I.F.118/2014
- P.J.P.I.F.119/2014
- P.J.P.I.F.120/2014
- P.J.P.I.F.121/2014

Donde se establecen los requisitos indispensables para dotar de este servicio y que en su momento se acatara el proyecto correspondiente autorizado por la dependencia.

CFE

El predio cuenta con servicio de energía eléctrica, a través de los dictámenes de factibilidad de servicios con oficios:

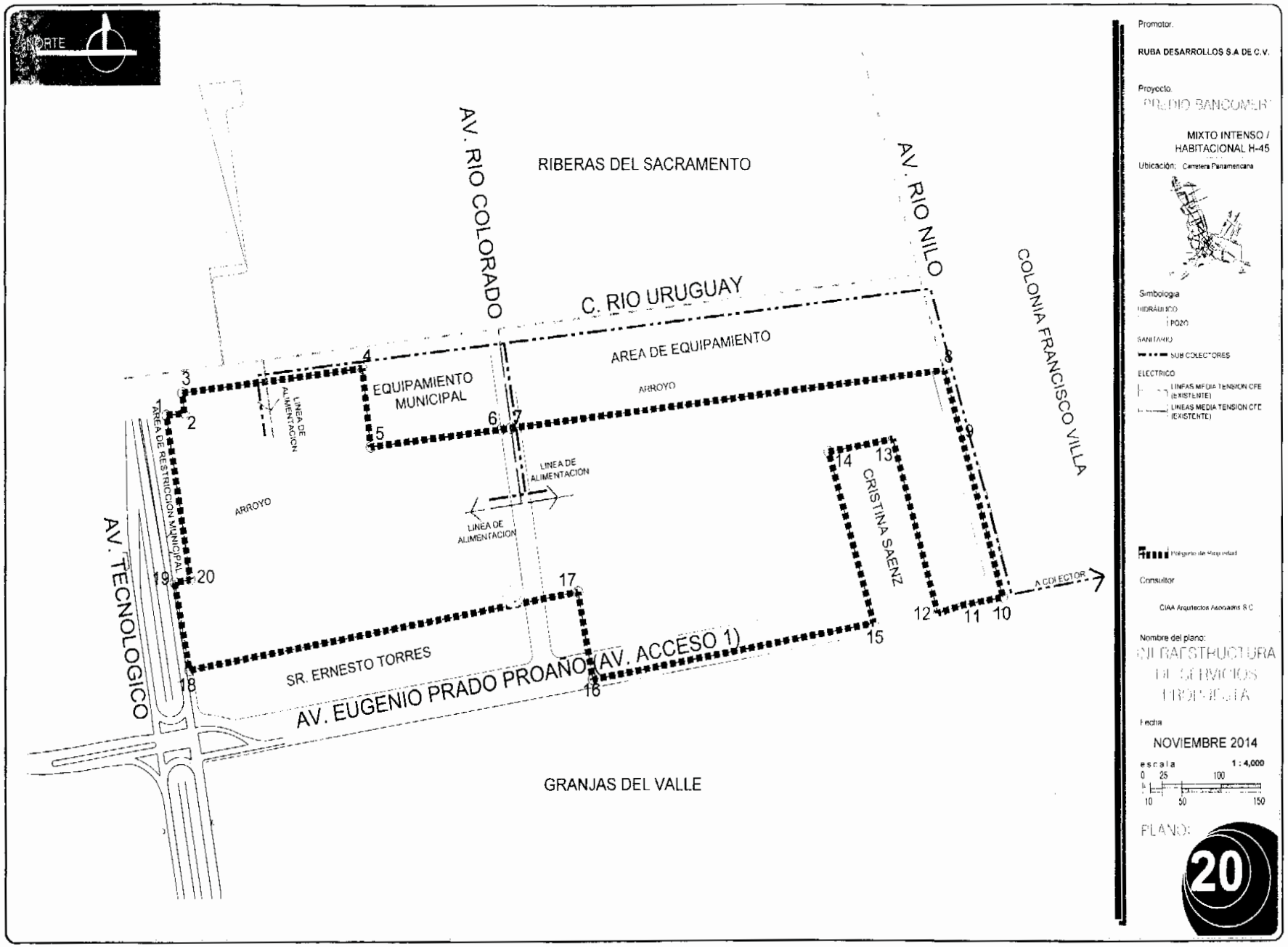
- DC 056562/2014
- DC 056564/2014
- DC 056565/2014
- DC 056566/2014

Los requerimientos podrán determinarse una vez se genere la información de necesidades especificas al proyecto de acuerdo a lo indicado en el Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones, lo cual forma parte del procedimiento para la Construcción.

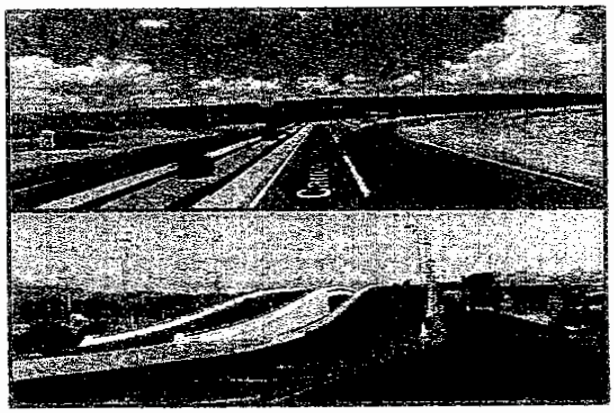
(VER PLANO 20, INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PROPUESTA)

ESTRATEGIA DE VIALIDAD

El sector urbano en el cual se encuentra ubicado ***El Predio***, se localiza en un punto de fácil conectividad vial con la ciudad, toda vez que desarrollo tiene como vialidad de acceso la Carretera Panamericana (Av. Tecnológico) en su intersección con la Av. Eugenio Prado Proaño. Esta intersección es el eje primario de ordenamiento y acceso principal a la zona y a ***El Predio*** en especifico.


NORTE
RIBERAS DEL SACRAMENTO
AV. RIO COLORADO
AV. RIO NILO
COLONIA FRANCISCO VILLA
C. RIO URUGUAY
AREA DE EQUIPAMIENTO
EQUIPAMIENTO MUNICIPAL
ARROYO
LINEA DE ALIMENTACION
LINEA DE ALIMENTACION
LINEA DE ALIMENTACION
ARROYO
AREA DE RESTRICCION MUNICIPAL
AV. TECNOLOGICO
CRISTINA SAENZ
A COLECTOR
SR. ERNESTO TORRES
AV. EUGENIO PRADO PROANO (AV. ACCESO 1)
GRANJAS DEL VALLE
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
Promotor.
RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto.
PREDIO BANCOMER
MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H-45
Ubicación: Carretera Panamericana
Simbología
HIDRÁULICO
POZO
SANITARIO
SUB COLECTORES
ELECTRICO
LINEAS MEDIA TENSION CFE (EXISTENTE)
LINEAS MEDIA TENSION CFE (EXISTENTE)
Polígono de Propiedad
Consultor
CIAA Arquitectos Asociados S.C
Nombre del plano:
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PROPUESTA
Fecha
NOVIEMBRE 2014
escala 1 : 4,000
0 25 100
10 50 150
PLANO:
20

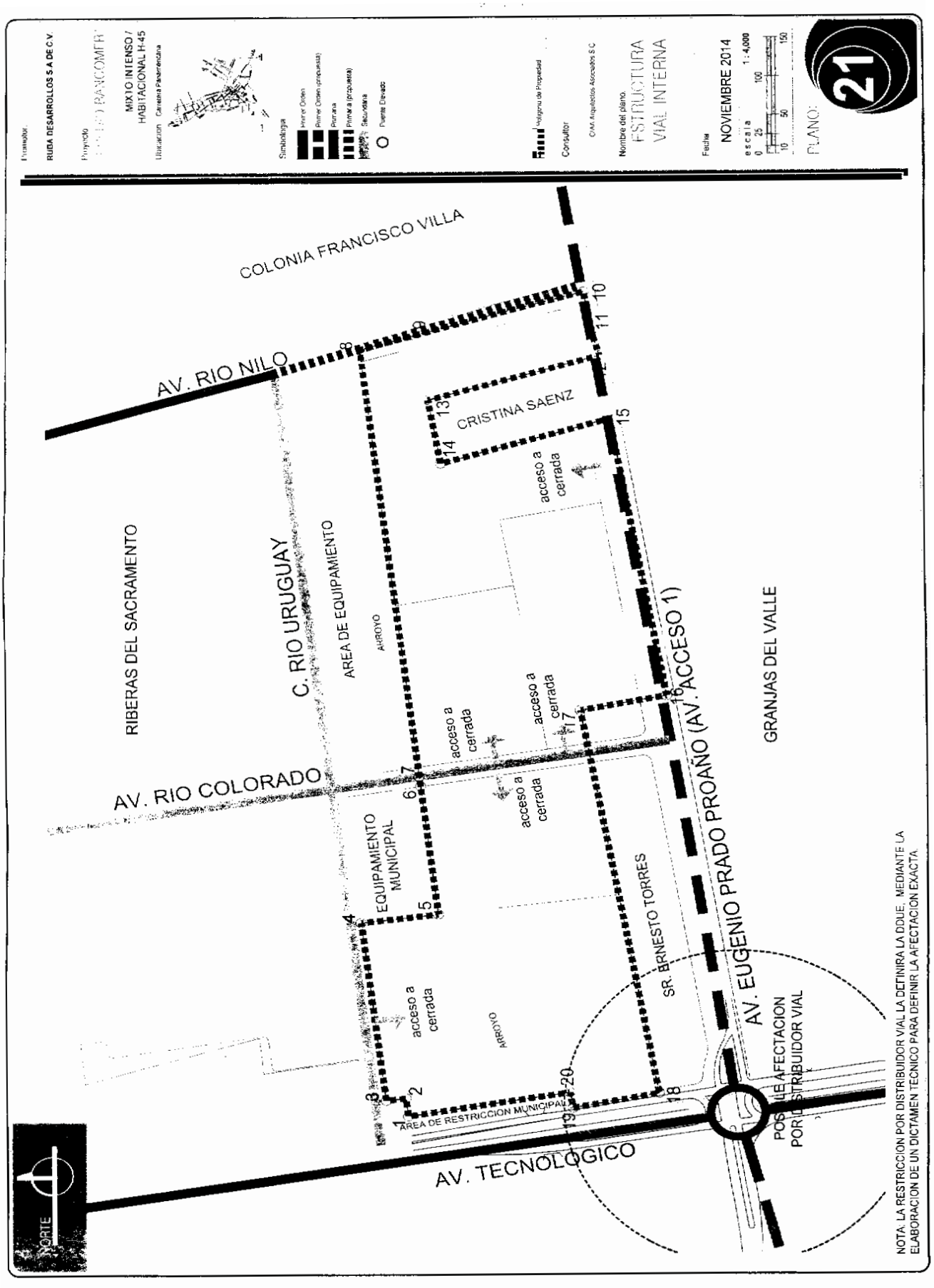
La trama reticular de la zona, continua a través del este desarrollo propuesto con la prolongación de las vialidades propuestas en el PDU 2040, en la zona, las vialidades que interfieren en el desarrollo son las siguientes:



VIALIDADES	JERARQUIA
Av. Cristóbal Colón	Primer Orden
Av. Eugenio Prado Proaño (Av. Acceso 1)	Primer Orden
Av. Rio Nilo	Primaria
Av. Rio Colorado	Secundaria
C. Rio Uruguay	Secundaria

La propuesta pare el desarrollo propuesto, se plantean a través de la lateral de la Carretera Panamericana (Av. Tecnológico y otro por la Av. Eugenio Prado Proaño, aprovechando el distribuidor vial, y de las cuales se desarrolla la estructura vial interna por medio de circuitos y semi-cerradas)

(VER PLANO 21, ESTRUCTURA VIAL INTERNA)


Promotor:
RUDA DESARROLLOS S.A DE C.V.
Proyecto
MIXTO INTENSO / HABITACIONAL H 45
Ubicación: Carretera Panamericana
Simbología
Primer Orden
Primer Orden (propuesta)
Primaria
Primaria (propuesta)
Secundaria
Puente Elevado
Polígono de Propiedad
Consultor
CAA Arquitectos Asociados S C
Nombre del plano.
ESTRUCTURA VIAL INTERNA
Fecha
NOVIEMBRE 2014
escala 1:4,000
0 25 100 150
10 50
PLANO:
21
COLONIA FRANCISCO VILLA
AV. RIO NILO
CRISTINA SAENZ
RIBERAS DEL SACRAMENTO
C. RIO URUGUAY
AREA DE EQUIPAMIENTO
ARROYO
acceso a cerrada
AV. RIO COLORADO
EQUIPAMIENTO MUNICIPAL
GRANJAS DEL VALLE
AV. EUGENIO PRADO PROAÑO (AV. ACCESO 1)
SR. ERNESTO TORRES
AREA DE RESTRICCION MUNICIPAL
POSIBLE AFECTACION POR DISTRIBUIDOR VIAL
AV. TECNOLOGICO
NORTE
NOTA: LA RESTRICCION POR DISTRIBUIDOR VIAL LA DEFINIRA LA DDUE, MEDIANTE LA ELABORACION DE UN DICTAMEN TECNICO PARA DEFINIR LA AFECTACION EXACTA.

SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

La zona por su jerarquía, por la creciente demanda de vivienda y en congruencia con los planes municipales y estatales que considera a la vivienda como tema esencial y estratégico para el buen desarrollo económico y social de la ciudad de Chihuahua, así mismo, las instituciones gubernamentales ven la necesidad de actuar en el tema de la vivienda y participar en conjunto con los promotores privados, para sumar esfuerzos y abatir el rezago de vivienda digna y de calidad para la población, de la misma manera se pretende contribuir al otorgamiento de créditos suficientes mediante el financiamiento público y privado.

De esta manera se pretende colocar nuevamente a la vivienda como motor de desarrollo.

El objetivo primordial de este instrumento es implementar ***el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso a uno compatible de Habitacional H-45***, y poder concretar la visión que se tiene sobre el impulso de la economía a través de desarrollos urbanos, y el logro de una mejor congruencia de los usos en relación con las condiciones contextuales.

La solicitud de ***El Predio*** es congruente con el Plan de Desarrollo Urbano, ya que propone la modificación a un uso de suelo que predomina en la zona y no causa un impacto negativo en la misma, por lo que no modifica la estructura urbana, ni la estructura vial, y contribuirá a la dotación de superficie de terreno para alojar los equipamientos requeridos por la población asentada actualmente.

por lo que la propuesta comparte la esencia de los planteamientos del PDU 2040 y sus lineamientos para el apoyo y fortalecimiento del desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua.

Enfocados en la visión que se tiene de ciudad como escenario deseable, el promotor RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V. a través del presente instrumento, está convencido de que la zona exige una buena planeación y diseño, por lo que la propuesta ofrecerá calidad en la vivienda y en el diseño del fraccionamiento que cumplan con la normatividad vigente, así como con las exigencias que el mercado demanda y ofrecer un desarrollo con altos niveles de construcción, funcionalidad e imagen Urbana.

BIBLIOGRAFIA

- PLAN DE DESARROLLO URBANO PARA EL CENTRO DE POBLACION CHIHUAHUA 2040
- LEY DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2010-2016.
- REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
- REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TECNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
- ADECUACIONES A LA TERCERA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DEL CENTRO DE POBLACION CHIHUAHUA
- MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION CHIHUAHUA, "PREDIO PALMA REAL".
- MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION CHIHUAHUA, "NORTE PICARD".
- PROGRAMA INSTITUCIONAL DE VIVIENDA, INSTITUTO DE VIVIENDA DE CHIHUAHUA 2004-2010
- SISTEMA NORMATIVO DE EQUIPAMIENTO URBANO, DE SEDESOL
- CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA DEL INEGI 2010
- PORTAL Y SISTEMA DE MAPAS DE INEGI
- PORTALES DE GOBIERNO DEL ESTADO Y MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
- LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- LEY DE AGUAS NACIONALES
- PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA (1992-1998).

CREDITOS

GOBIERNO DEL ESTADO
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
Lic. **Manuel Guillermo Márquez Lizalde**
Secretario

GOBIERNO MUNICIPAL
Ing. **Javier Garfio Pacheco**
Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
Arq. **Guillermo Humberto Monarrez Vota**
Director de Desarrollo Urbano y Ecología

PROMOTOR
RUBA Desarrollos S.A. de C.V.
Propietario

CONSULTOR
Ciaa Arquitectos Asociados S.C.
Arq. Susana Franco Jabalera.
Arq. Manuel Lopez Poo

DRU
Arq. Susana Franco Jabalera.
Director Responsable en Urbanismo No.027