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 19 de septiembre de 2015. **No. 75**

Folleto Anexo

ACUERDO Nº 072

MODIFICACIÓN MENOR BODEGA GRUPO MATHASA

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

A C U E R D O 072

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 9 de julio de 2015, mediante el cual se autoriza el estudio de planeación urbana denominado "Modificación Menor Bodega Grupo Mathasa", en un predio ubicado en la calle Mitla 4902, de la colonia Abraham González de esta ciudad, con superficie de 915.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H-35 a Microindustria de Bajo Impacto.

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 07 días del mes de agosto del año dos mil quince.

Sufragio Efectivo. No Reelección

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

LIC. CÉSAR HORACIO DUARTE JÁQUEZ

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

LIC. MARIO TREVIZO SALAZAR

Presidencia Municipal
Chihuahua, Chih.

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 13/15

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 9 DE JULIO DEL AÑO 2015, DENTRO DEL PUNTO NÚMERO DIECINUEVE 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 QUE INTEGRAN LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, RESPECTO DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR LA C. NORA IVONNE LOYA CASTAÑEDA, EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL "MATHASA, S.A. DE C.V.", PARA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN DENOMINADO "MODIFICACIÓN MENOR BODEGA GRUPO MATHASA". AL CONCLUIR LA LECTURA DEL DICTAMEN, SE SOMETE A 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 LA C. NORA IVONNE LOYA CASTAÑEDA, EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL "MATHASA, S.A. DE C.V.", EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL.

SEGUNDO.- SE AUTORIZA EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "MODIFICACIÓN MENOR BODEGA GRUPO MATHASA", FORMULADO POR LA C. NORA IVONNE LOYA CASTAÑEDA, EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL "MATHASA, S.A. DE C.V.", EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, EN UN PREDIO UBICADO EN LA CALLE MITLA 4902, DE LA COLONIA ABRAHAM GONZÁLEZ, DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 915.00 METROS CUADRADOS. PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H-35 A MICROINDUSTRIA DE BAJO IMPACTO. DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DICTAMEN TÉCNICO EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MEDIANTE OFICIO NO. 193/2015, DE FECHA 05 DE JUNIO DEL AÑO 2015. QUE SUSTENTA EL PRESENTE DICTAMEN.

ASIMISMO LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN SU SESIÓN NO. 35, DE FECHA 03 DE JUNIO DEL AÑO 2015, CONSIDERÓ EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN COMO PROCEDENTE, CONDICIONADO A QUE EL PROMOTOR DEBERÁ FUSIONAR EL PREDIO CON EL LOTE VECINO.

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 DIEZ DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL QUINCE.

EL SECRETARIO

LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA

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

Visto para emitir Dictamen Jurídico sobre el expediente formado con motivo del Estudio de Planeación Urbana denominado Modificación Menor **Bodega Grupo Mathasa,** formulado por Nora Ivonne Loya Castañeda, en su caracter de apoderada legal de **Mathasa, S.A. de C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un predio ubicado en la calle Mitla 4902, de la colonia Abraham González, de esta ciudad, con superficie de 915.00 metros cuadrados, y;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 19 de febrero del año 2015, presentado por Nora Ivonne Loya Castañeda, en su carácter de apoderada legal de **Mathasa, 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 Modificación Menor **Bodega Grupo Mathasa,** en un predio ubicado en la calle Mitla 4902, de la colonia Abraham González, de esta ciudad, con superficie de 915.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H-35 a Microindustria de Bajo Impacto. (El uso de industria de bajo impacto comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable) y (Microindustria. El uso de suelo de micro industria de alto impacto comprende aquellas actividades que debido a su naturaleza pueden tener el potencial de causar efectos negativos sobre el medio ambiente y/o entorno urbano, y que se caractericen por contar con un número reducido de empleados, así como un menor volumen de actividades..)

SEGUNDO.- Que mediante **avisos,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal a través de su titular, informó al público del **INICIO** del Estudio de Planeación Urbana denominado Modificación Menor **Bodega Grupo Mathasa,** 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 19 de febrero del año 2015, presentada por Nora Ivonne Loya Castañeda, en su carácter de apoderada legal de **Mathasa, S.A. de C.V.,** para la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado Modificación Menor **Bodega Grupo Mathasa;**
b) Copia del Acta de la **Sesión No. 35,** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, verificada con fecha 03 de junio del año 2015, donde dicho cuerpo colegiado consideró como procedente el estudio de planeación;
c) Copia de los recibos de pago del servicio de energía eléctrica, expedido por la Comisión Federal de Electricidad;
d) Copia de los recibos de pago del servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y agua tratada, expedido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento;

e) Copia Certificada de la Escritura Pública **No. 25,280,** de fecha 28 de diciembre de 1975, otorgada ante la fe del LIC. PEDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA, aspirante al ejercicio del Notariado, adscrito a la Notaría Pública No. 28, de este Distrito Judicial Morelos, en funciones de notario por licencia de su titular LIC. FELIPE COLOMO CASTRO, ante quien compareció el señor LEANDRO ANTONIO LUJÁN OLSON, en su carácter de mandatario general de PLASTIDUCTOS Y DERIVADOS, S.A. DE C.V., con el objeto de celebrar un contrato de compraventa a favor de MATHASA, S.A. DE C.V., representada en este acto por GUILLERMO ALBERTO LUJAN PEÑA, respecto de dos lotes ubicados en la calle Mitla de la colonia Abraham González, de esta ciudad, con superficie de 915.75 y 915.00 metros cuadrados, respectivamente, instrumento registrado bajo el No. 107, a folios 107, del libro No. 4966 y bajo el No. 108, a folios 108, del libro No. 4966, de la sección Primera, del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
f) Copia certificada del Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, de fecha 4 de mayo del 2000, otorgado por RAMÓN ALBERTO RAMÍREZ SIGALA, en su carácter de apoderado legal de MATHASSA S.A. DE C.V., a favor de NORA IVONNE LOYA CASTAÑEDA, instrumento ratificado ante la fe del LIC. EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, adscrito a la Notaría Pública **No. 28,** para este Distrito Judicial Morelos, instrumento inscrito bajo el No. 14 a folios 28 del volumen 112 del libro primero de comercio, para este Distrito Judicial;
g) Copia certificada de la Escritura Pública **No. 5,363,** de fecha 9 de noviembre del año 1989, otorgada ante la fe del LIC. FRANCISCO DE ASÍS GARCÍA RAMOS, Notario Público **Número 9,** para el Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció el C.P. GUILLERMO LUJAN PEÑA, en su carácter de Delegado de la asamblea General Extraordinaria de la sociedad de nominada Materiales Tarahumara, S.A. de C.V, con el objeto de modificar el cambio de nombre de la sociedad a MATHASA, S.A. DE C.V., instrumento sin datos de registro;
h) Cuadernillos que contienen el mencionado plan (4);
i) Disco magnético (Cd), del instrumento de planeación;
j) Copia del Certificado de Pago del Impuesto Predial;
k) Copia del Certificado de Pago de Revisión;
l) Oficio No. 0116/2015, de fecha 20 de abril del año 2015, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación a SEDATU;
m) Oficio No. 0114/2015, de fecha 20 de abril del año 2015, mediante el cual se envía el estudio de planeación, para su publicación en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal;
n) Oficio No. 0115/2015, de fecha 20 de abril del año 2015, mediante el cual se envía el estudio de planeación, a la Dirección de Atención Ciudadana;
ñ) Oficio No. 077/2015, de fecha 18 de marzo del año 2015, mediante el cual se envía para revisión el estudio de planeación al Instituto Municipal de Planeación;
o) Dictamen Único, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, mediante oficio **No. 193/2015,** de fecha 05 de junio del 2015, en cual se aprueba técnicamente el estudio de planeación denominado Modificación Menor Bodega Grupo Mathasa;

CUARTO.- Mediante oficio **No. 193/2015,** de fecha 05 de junio 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. 35**, verificada con fecha 03 de junio del año 2015, donde dicho cuerpo colegiado consideró el estudio de planeación como **PROCEDENTE.**

En razón de lo anteriormente señalado a la infraestructura existente, en el predio sujeto a estudio, hace factible su integración al desarrollo de la Ciudad, se propone llevar cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H-35 a **Microindustria de Bajo Impacto.**

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 Habitacional H-35 a Microindustria de Bajo Impacto, asimismo, la solicitud fue puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, determinándola dicho cuerpo colegiado, como PROCEDENTE, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la acción urbana solicitada por Nora Ivonne Loya Castañeda, en su carácter de apoderada legal de **Mathasa, S.A. de C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado Modificación Menor **Bodega Grupo Mathasa,** formulado por Nora Ivonne Loya Castañeda, en su carácter de apoderada legal de **Mathasa, S.A. de C.V.,** en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en un predio ubicado en la calle Mitla 4902, de la colonia Abraham González, de esta ciudad, con superficie de 915.00 metros cuadrados. Para llevar a cabo el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H-35 a **Microindustria de Bajo Impacto.** De conformidad con lo establecido en el Dictamen Técnico expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante oficio **No. 193/2015**, de fecha 05 de junio del año 2015, que sustenta el presente Dictamen.

Asimismo la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, en su **Sesión No. 35**, de fecha 03 de junio del año 2015, consideró el estudio de planeación como **PROCEDENTE,** condicionado a que el promotor deberá fusionar el predio con el lote vecino.

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 09 días del mes de julio del año 2015.

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

REGIDORA ROSA CARMONA CARMONA
PRESIDENTE

REGIDORA CARMEN ROCÍO GONZÁLEZ ALONSO
SECRETARIA

REGIDORA BRENDA ALEJANDRA ACOSTA LÓPEZ
VOCAL

REGIDOR DANIEL ALBERTO MANJARREZ GÓMEZ
VOCAL

REGIDOR JAIME MAURICIO EDDYE ALARCÓN
VOCAL

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. 193/2015

Chihuahua, Chih., 05 de junio del 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 de la C. Nora Ivonne Loya Castañeda, que promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado Modificación Menor **"Bodega Grupo Mathasa"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el predio se encuentra en la calle Mitla 4902, de la Colonia Abraham Gonzalez, de esta ciudad, con una superficie de 915.00 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Micro Industria de Bajo Impacto.

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. 077/2015,** de fecha del **18 de marzo de 2015**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología envió la propuesta de Modificación Menor **"Bodega Grupo Mathasa",** 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. 114/2015** de fecha **20 de Abril del 2015,** 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. 115/2015** de fecha **20 de Abril del 2015**, 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 Modificación Menor **"Bodega Grupo Mathasa",** fue presentado ante la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día **03 de junio de 2015**, en la **Trigésimo Quinta Sesión Ordinaria,** el cual fue aprobado por **Unanimidad** de votos, **Condicionado** a:

- **Realizar el trámite de fusión con el predio colindante del mismo propietario para dar cumplimiento al lote mínimo del uso de suelo propuesto.**

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN,** con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Industria de Bajo Impacto**.

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 promotor.
2. Copia certificada de las escrituras.
3. Copia certificada del acta constitutiva de la empresa
4. Copia certificada del poder del representante legal de la empresa
5. Recibo de J.M.A.S.
6. Recibo de la CFE.
7. Oficio **No.077/2015** de fecha **18 de marzo de 2015,** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual se envió el estudio denominado de Modificación Menor **"Bodega Grupo Mathasa",** al Instituto Municipal de Planeación.
8. Oficio **No. 114/2015,** de fecha **20 de Abril de 2015**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, al Departamento de **Contraloría Jurídica del H. Ayuntamiento.**
9. Oficio **No. CJ-0618/2015,** de fecha **28 de Abril de 2015,** 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.115/2015,** de fecha **20 de Abril de 2015,** 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. DACDS/0502/2015,** de fecha **06 de mayo de 2015,** emitido por la Dirección de Atención Ciudadana por medio del cual informa la no existencia de comité de vecinos.

12. Oficio **No.116/2015**, de fecha **20 de Abril de 2015,** emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual se le notificó del estudio de planeación denominado Modificación Menor **"Bodega Grupo Mathasa",** a **SEDETU**, 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 **Trigésimo Quinta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano del día **03 de junio de 2015,** donde se aprueba por **Unanimidad** de votos el estudio de planeación urbana el Modificación Menor **"Bodega Grupo Mathasa".**
14. Cuatro copias del estudio de planeación urbana denominado Modificación Menor **"Bodega Grupo Mathasa".**
15. Archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

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

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

35/2015

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

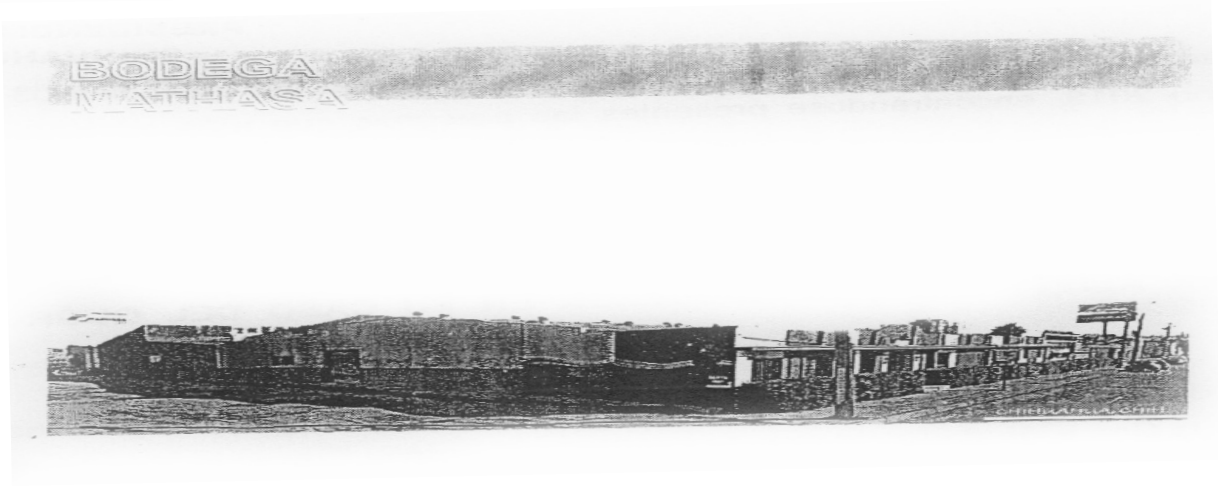
En la ciudad de Chihuahua, Chih., siendo las 9:00 horas del día miércoles 03 de junio del año 2015, encontrándose presentes las personas que más adelante se señalan, en la sala de juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, se llevó a cabo la Trigésima Quinta Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, bajo el siguiente orden del día:

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

Se procedió a tomar lista de asistencia estando presente las siguientes personas: por parte de la Comisión de Regidores: la Lic. Rosa Carmona Carmona; Presidente, la Lic. Carmen Rocío González Alonso; Secretaria, el Lic. Jaime Mauricio Eddy Alarcón; vocal, el Lic. Daniel Alberto Manjarrez Gómez; Vocal, y la Lic. Brenda Alejandra Acosta López; vocal, por lo que se declara que existe el quórum legal para sesionar.

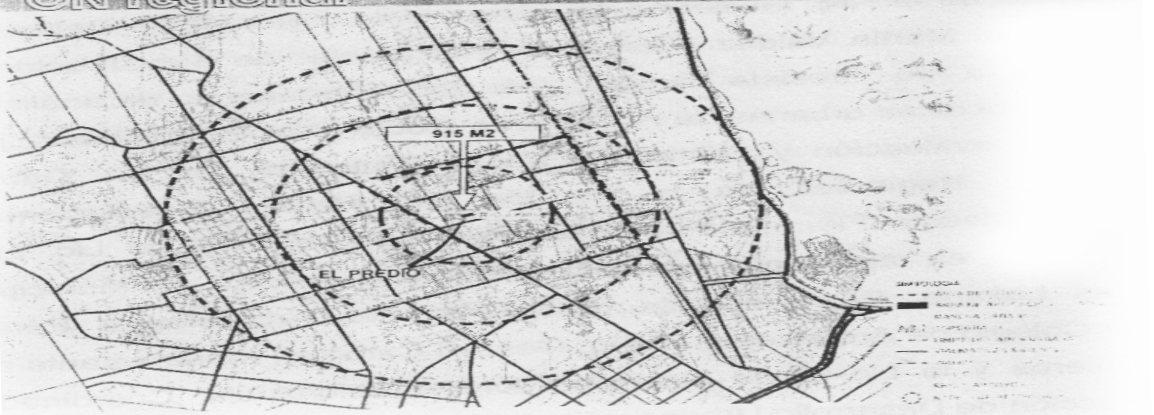
Con la asistencia de el Arq. Guillermo Monárrez Vota, Director de Desarrollo Urbano, el Ing. Gabriel Martín Valdéz Juárez, en su carácter de Sub director de programación urbana, la Arq. Graciela Zamora, Jefe del departamento de análisis y seguimiento de las directrices urbanas, la Arq. Salma Rocío Máynez Villalobos, jefe del departamento de evaluación y control de fraccionamientos, el Lic. Gabriel Martínez, Asesor de Regidores de la fracción del Partido Revolucionario Institucional, el Arq. Claudio Fierro, en representación del IMPLAN, el Lic. Luis Fernando Proo Chavira, en representación de la Contraloría Jurídica del Municipio, el Arq. José Luis Lozano, Representante de CANADEVI, Arq. Mayela Pérez, representante del Colegio de Arquitectos, el Ing. Genaro Carbajal, representante del Colegio de Ingenieros y la Lic. Karla Gabriela Moreno Valenzuela, Coordinador Técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

II.- SOLICITUD DE AUTORIZACION DEL ESTUDIO DE PLANEACION URBANA DENOMINADO MODIFICACION MENOR AL PDU "BODEGA GRUPO MATHASA", EN UN PREDIO DE SUPERFICIE DE 915.00 m2., PROMOVIDO POR GRUPO MATHASA, SOLICITANDO QUE UNA VEZ AUTORIZADO SEA ENVIADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACION.



LOCALIZACIÓN regional

El predio en estudio se encuentra localizado en la colonia Abraham González al norte de esta ciudad, cuyas colindancias son propiedades privadas con uso de bodega y habitacional al norte, propiedad privada en proceso de construcción al este, la calle Mitla al poniente y bodegas y áreas comerciales al sur.

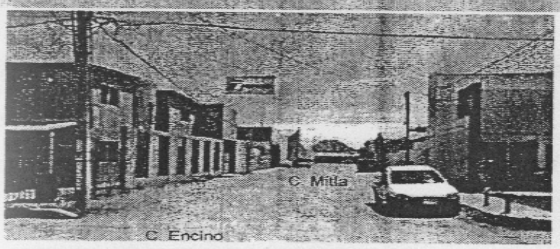


CUADRO de onstrucción

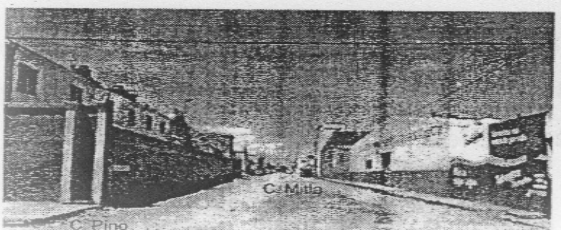
La zona sujeta al presente Plan Parcial se encuentra localizado en la calle Mitla s/n, a 37 metros a la calle Encino, de la colonia Abraham González, propiedad de grupo MATHASA sociedad anónima de capital variable, siendo administrador único el Sr. Contador Público Guillermo Alberto Luján Peña. Con una superficie de terreno de 915.00 m2



BODEGA MATHASA







Toma el uso de la palabra la Arq. Graciela Zamora, y expone que el presente asunto es relativo al Estudio de Planeación urbana, denominado Modificación menor al PDU, "Bodega Grupo Mathasa" el que ha cumplido con el proceso de consulta pública en los términos del artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del estado de Chihuahua, así como el artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua, por lo que en su momento se giraron los oficios correspondientes a las dependencias oficiales que marca la Ley de referencia, como; el IMPLAN, SEDATU, Contraloría jurídica, Junta de Municipal de Agua y Saneamiento, Comisión Federal de Electricidad y la Dirección de Atención Ciudadana del Municipio, quienes emitieron sus dictámenes de factibilidad y en el caso del IMPLAN, emitió dictamen procedente y en el caso de atención ciudadana, esta hizo del conocimiento de que no existe registro de comités de vecinos en la zona.

Sigue exponiendo la Arq. Zamora, que el predio se ubica por la calle Mitla, cercana a la calle Pino entre la Av. Tecnológico y la Avenida de las Industrias de la colonia Abraham González y que tiene asignado un uso de suelo de H25 y colinda con bodegas privadas.

De acuerdo al PDU, el predio tiene un uso de suelo de H35, y cerca de este se encuentra la Industria de Nombre de Dios, que tiene uso de suelo de bajo impacto, con una topografía de 0 a 4% de pendiente, por lo que se considera que es una superficie plana.

En cuanto a los usos de suelo comerciales de la zona se desarrollan principalmente en la Av. Tecnológico, donde existen 40 empresas establecidas de industria combinadas entre usos comerciales y habitacionales.

En cuanto a las vialidades, la principal es la Av. Tecnológico que le da acceso al predio por la calle Pino y la Av. De las industrias, por lo que se determina que en cuanto a las vialidades es una zona consolidada.

La propuesta del promotor es establecer industria de bajo impacto, donde ya se encuentra instalada la bodega, tiene infraestructura, en una zona donde ya esta

ocupado el suelo, el giro para la bodega es almacenar pisos acabados de construcción boilers, entre otros, comenta la arquitecta Zamora que no se realiza en la bodega ninguna manufactura, sino solo productos que vende la empresa Mathasa.

La Regidora Rosa Carmona, pregunta si ya se encuentra construida la bodega, y si esto es así, si la Dirección detectó que no existía autorización para el uso de suelo.

El Arq. Monarrez le precisa que la empresa solicitó una ampliación de la bodega y fue cuando se detectó que no tenían uso de suelo, por lo que si no hubiese hecho la ampliación la bodega que ya está construida, continuaría sin el uso de suelo.

La Regidora Carmen Rocío González, señala que para que estén operando este tipo de negocios deben tener la autorización del uso de suelo y que ella considera debería sancionarse, y que le llama la atención el nombre de la colonia, porque tiene entendido que la colonia Abraham González, esta por la Fovissste a la altura del periferico, donde se han estado regularizando algunos predios, por lo que pregunta si habría algún problema con la nomenclatura.

El Ing. Gabriel Valdéz, le explica que no debe haber confusión, porque se diferencian por la zona postal, pero además uno es fraccionamiento y el otro es una colonia

Las Regidoras Rosa Carmona y Carmen Rocío Alonso, coinciden que se debe sancionar la omisión que hizo el solicitante ya que ha estado operando sin que se le haya autorizado el uso de suelo. A lo que el Arq. Monarrez, les señala que se va hacer un análisis del caso a fin de que la Dirección no lesione derechos a la empresa.

Por su parte el Arq. Monarrez, menciona que esta solicitud ha sido evaluada, y si esta acción tiene la posibilidad, la empresa debe cumplir con la reglamentación.

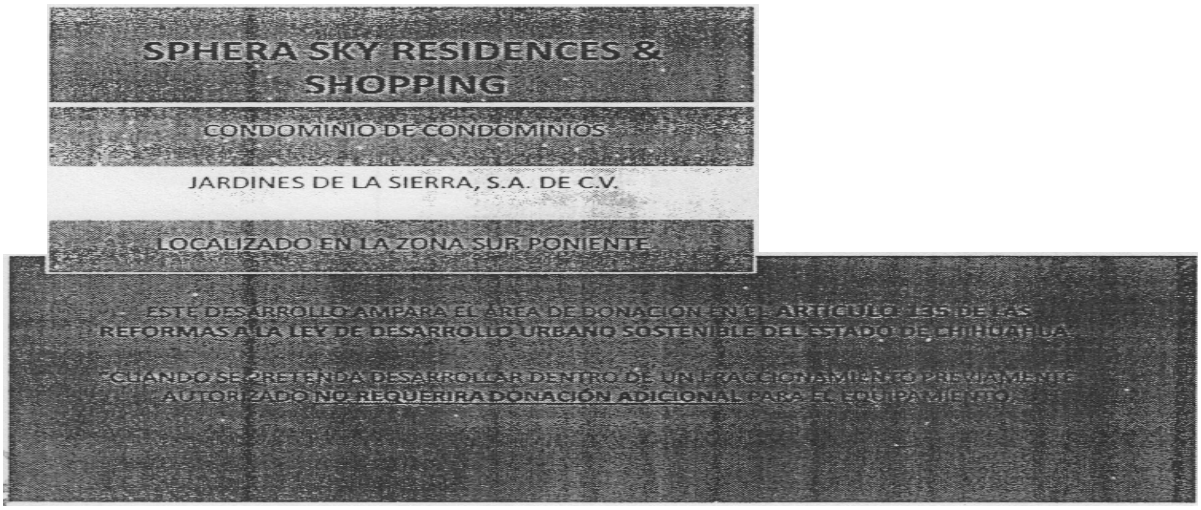
La Regidora Carmen Rocío González, señala que en el pasado esto no lo ha hecho la autoridad, pero si ahorita se puede hacer de ir ordenando, no se debe dejar este

tipo de casos, sin que se vayan regularizando y los que lleguen posteriores que también se haga su regularización.

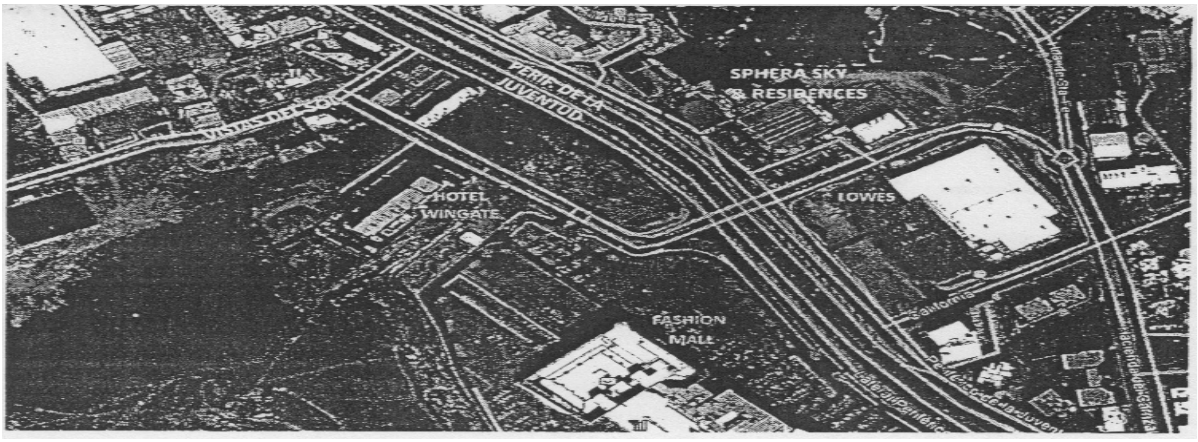
ACUERDO:

Después de haberse analizada la solicitud de referencia, se somete a votación y se aprueba por unanimidad de votos de las y los Regidores, y se condiciona a que, el promotor deberá fisionar el predio con el lote vecino para cumplir con el requisito reglamentario del lote mínimo.

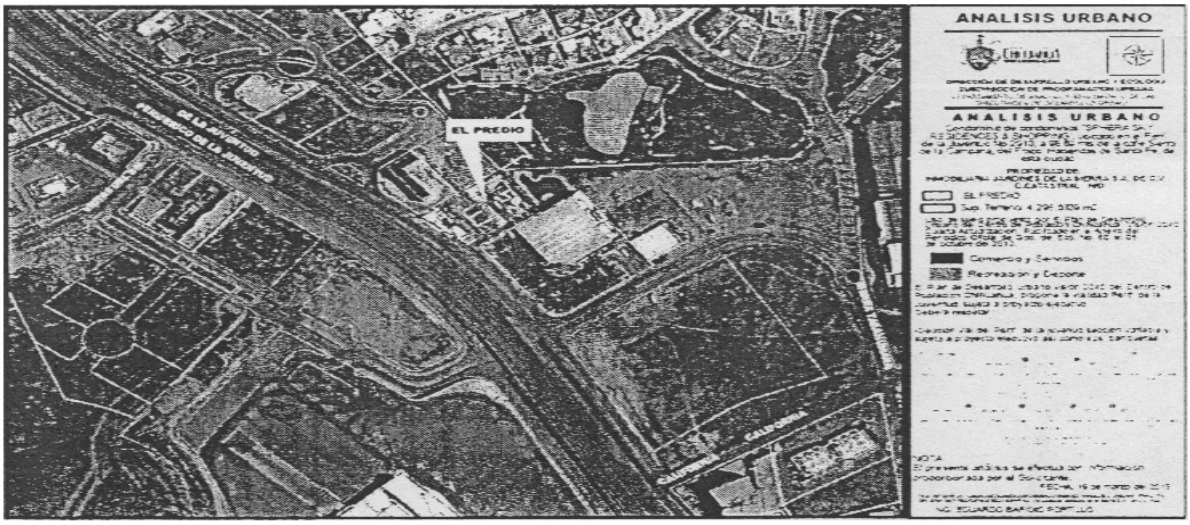
III.- INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA RELATIVA A LA DENSIDAD DEL FRACCIONAMIENTO HACIENDAS DE SANTA FE REQUERIDA POR LA COMISION, RELATIVO A LA SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. FERNANDO BAEZA CHAVEZ, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "JARDINES DE LA SIERRA, S.A DE C.V." A FIN DE OBTENER LA APROBACION PARA LA AUTORIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL CONDOMINIO DE CONDOMINIOS DENOMINADO "SPHERA SKY RESIDENCES & SHOPPING" EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA SUR PONIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLIGONO DE 4,298.6340M^2



PLANTA DE LOCALIZACION



PLANTA DE LOCALIZACION



PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN

RESUMEN DE NIVELES

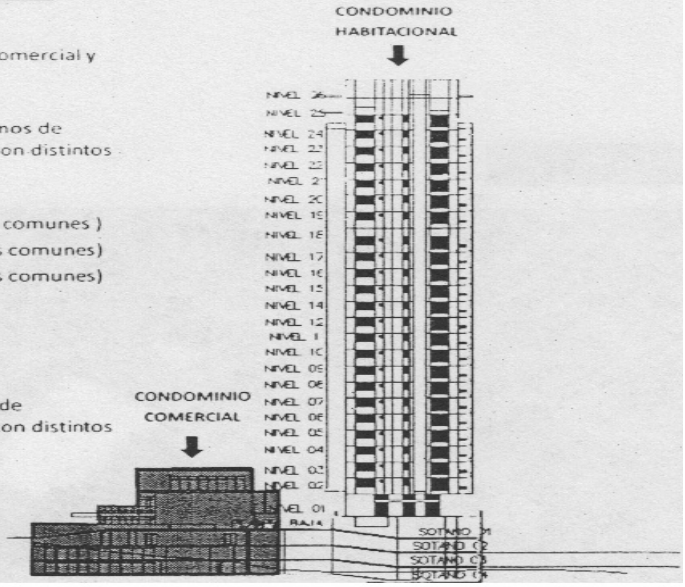
La torre esta conformada en **dos condominios**, comercial y habitacional.

El **Habitacional** consta de **26 niveles** mas **4** sótanos de estacionamiento y servicios, los cuales cuentan con distintos usos que a continuación se desglosan:

- Sótano 1 (Estacionamiento y Servicios)
- Sótano 2 (Estacionamiento, Bodegas y áreas comunes)
- Sótano 3 (Estacionamiento , Bodegas y áreas comunes)
- Sótano 4 (Estacionamiento , Bodegas y áreas comunes)
- Planta baja y Nivel 1 (Áreas Comunes)
- Nivel 1 al 26 (Habitacional)
- Nivel 27 y 28 (Áreas comunes y azotea)

El **Comercial** consta de **3 niveles** mas **3 sótanos** de estacionamiento y servicios, los cuales cuentan con distintos usos que a continuación se desglosan:

- Sótano 1 (Estacionamiento y Servicios)
- Sótano 2 (Estacionamiento y Servicios)
- Sótano 3 (Estacionamiento y Servicios)
- Nivel 1 al 3 (Comercio y áreas comunes)



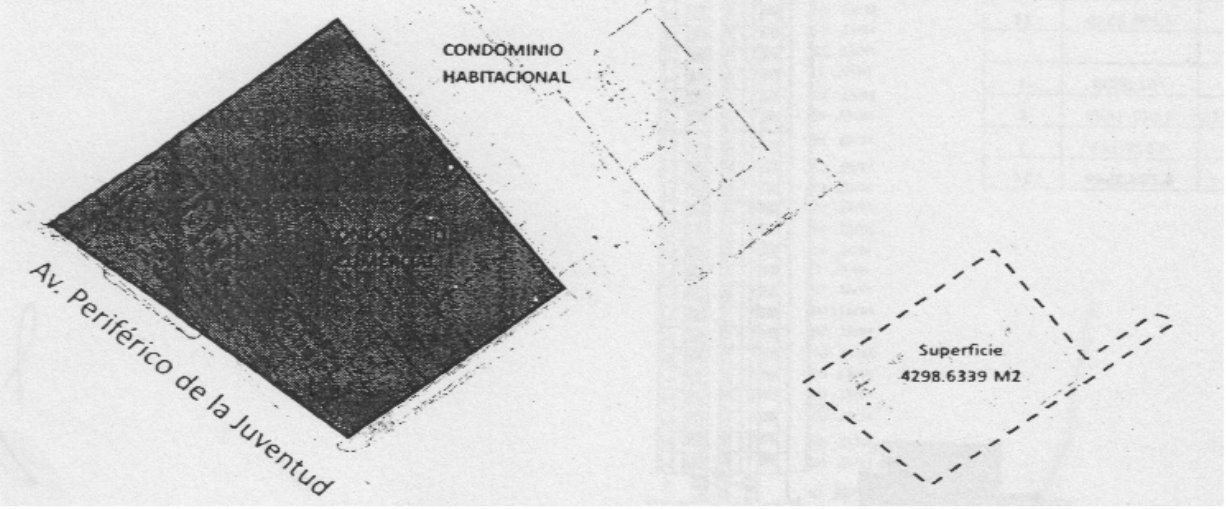
PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN

CONDOMINIO HABITACIONAL

CONDOMINIO COMERCIAL

GENERAL

USO	SUPERFICIE M2	LOTES
I.- AREAS PRIVATIVAS		
HABITACIONAL	2,499.9430	1
COMERCIAL	1,798.6909	1
TOTAL	4,298.6339	2

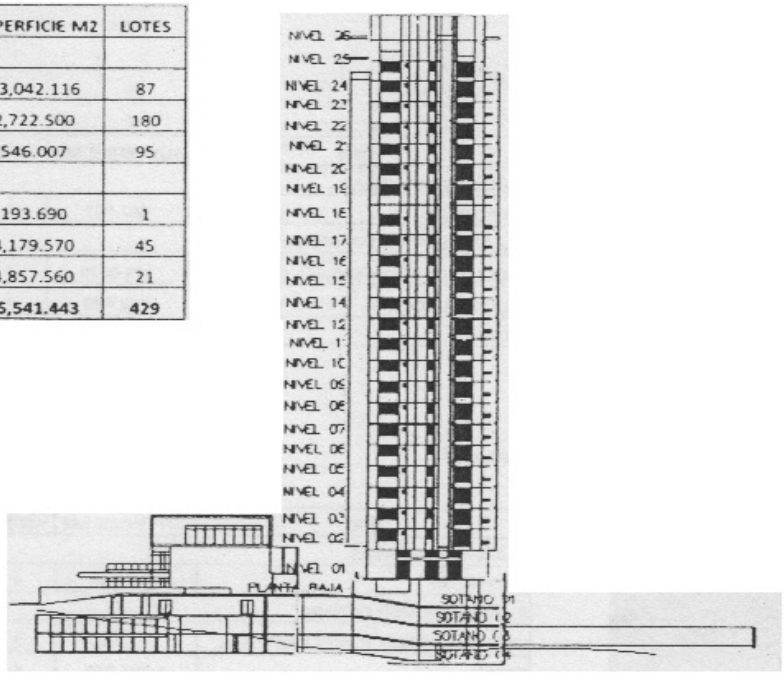


PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN
CONDOMINIO HABITACIONAL

CONDOMINIO HABITACIONAL

USO	SUPERFICIE M2	LOTES
I.- AREAS PRIVATIVAS		
HABITACIONAL	13,042.116	87
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	2,722.500	180
BODEGAS	546.007	95
II.- AREAS DE USO COMUN		
AREA JARDINADA	193.690	1
NUCLEOS DE SERVICIOS/AREAS GENERALES	4,179.570	45
CIRCULACIONES	4,857.560	21
TOTAL	25,541.443	429

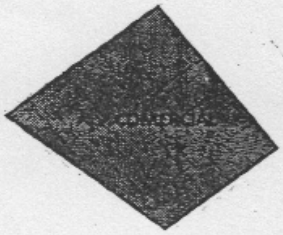
HABITACIONAL

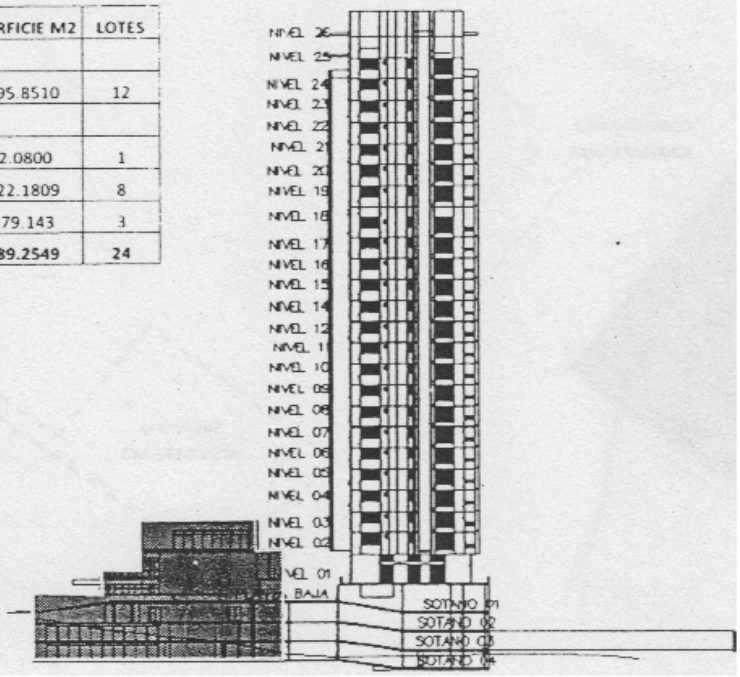


RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES

CONDOMINIO COMERCIAL

USO	SUPERFICIE M2	LOTES
I.- AREAS PRIVATIVAS		
COMERCIAL	2,195.8510	12
II.- AREAS DE USO COMUN		
PLAZA DE ACCESO	792.0800	1
NUCLEOS DE SERVICIOS/AREAS GENERALES	1,622.1809	8
SOTANOS	4,179.143	3
TOTAL	8,789.2549	24

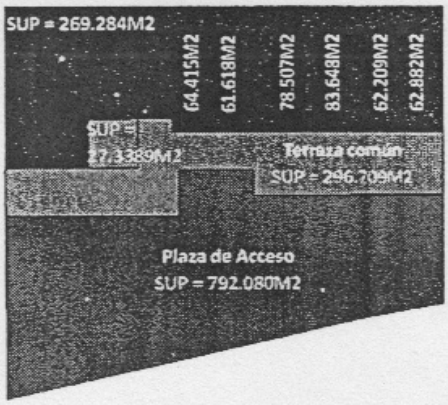




PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN CONDOMINIO COMERCIAL

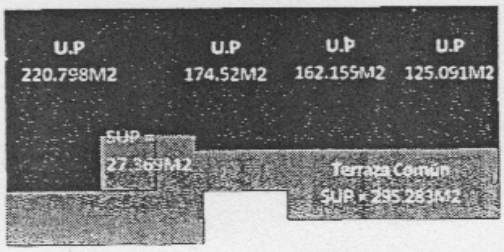
COMERCIO

AREA COMUN



NIVEL 1

USO	SUPERFICIE M2	LOTES
I.- AREAS PRIVATIVAS		
COMERCIAL	682.563	7
II.- AREAS DE USO COMUN		
NUCLEO DE SERVICIO/AREA GENERAL	324.0479	2
PLAZA DE ACCESO	792.080	1
TOTAL	1,798.6909	10



NIVEL 2

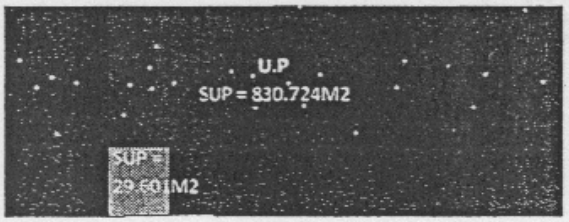
USO	SUPERFICIE M2	LOTES
I.- AREAS PRIVATIVAS		
COMERCIAL	682.564	4
II.- AREAS DE USO COMUN		
NUCLEO DE SERVICIO/AREA GENERAL	322.646	2
TOTAL	1,005.210	6

PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN CONDOMINIO COMERCIAL

HABITACIONAL

AREA COMUN

NIVEL 3



USO	SUPERFICIE M2	LOTES
I.- AREAS PRIVATIVAS		
COMERCIAL	830.724	1
II.- AREAS DE USO COMUN		
NUCLEO DE SERVICIO	29.601	1
TOTAL	860.325	2

AZOTEA

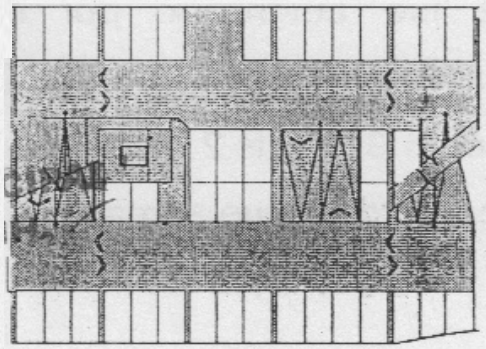


USO	SUPERFICIE M2	LOTES
II.- AREAS DE USO COMUN		
AZOTEA	858.666	2
NUCLEO DE SERVICIO	87.220	1
TOTAL	945.886	3

PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN CONDOMINIO COMERCIAL

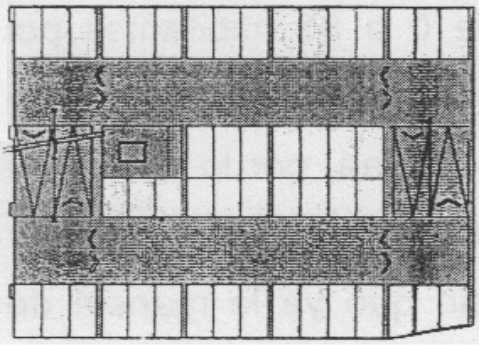
ESTACIONAMIENTO

AREA COMUN



SOTANO 1

USO	SUPERFICIE M2	LOTES
II.- AREAS DE USO COMUN		
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	632.480	43
AREAS COMUNES	987.791	1
TOTAL	1,620.271	44



SOTANO 2

USO	SUPERFICIE M2	LOTES
II.- AREAS DE USO COMUN		
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	706.730	48
AREAS COMUNES	913.541	1
TOTAL	1,620.271	49



Expone la Arq. Salma Rocío Máynez, que el presente asunto fue presentado en la sesión anterior y se somete de nueva cuenta a consideración de la Comisión, en atención a la información que fue requerida por la Comisión, relativa a la densidad y si de acuerdo al cálculo de la superficie era susceptible de donación,

Señala que el lote donde se encuentra la "Torre Esfera", es parte de la autorización del fraccionamiento Haciendas de Santa Fe, el que fue autorizado por el Ayuntamiento en el año de 1989, y que se ubica en una superficie de 35,000.00 has., dividido en 154 lotes habitacionales, con superficie de 1,300 mts.2 cada uno por la cual se recibieron dos polígonos de donación de área verde y que suman una superficie 39,954.00 mts.2 que es un total del 11%

Que en su momento el uso de suelo habitacional era de 0 a 85 habitantes por hectárea, ya que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano vigente desde el año 1982, la densidad se calculaba por habitantes y no por hectárea, por lo que si se hace el cálculo de 4 habitantes por vivienda da un promedio de 21 viviendas por hectárea, si se compara con el plan 2040 el uso de suelo que ya lo maneja de viviendas por hectárea, resultan 12 viviendas por hectárea, por lo que el cálculo se hace en base a las doce viviendas por hectárea.

Que la superficie total del polígono son 35.5 hectáreas y si se suman los 154 lotes del fraccionamiento mas los 87 de la Torres Esfera nos dan un total de 241 lotes habitacionales, y si además se hace el cálculo de la densidad nos da 6.79 Viviendas por hectárea y conforme a la densidad permitida que es H12, tiene permitido 426 lotes, por lo que como conclusión, la densidad generada dentro del poligono no altera realmente la densidad establecida en su momento por ello no requiere donación adicional.

La Regidora Carmen Rocío González, señala que si en la zona tiene densidad de H-25, a lo que el Ing. Valdéz, le señala que la densidad de la zona es de H-12, y el promotor puede incrementar la densidad sin alterar la que tiene actualmente, por lo que puede hacer hasta 426 viviendas sin hacer donación adicional, por lo que se mantendría dentro del rango que establece la ley.

ACUERDO:

Una vez analizada la presente solicitud se somete a votación de los miembros de la Comisión y se aprueba por unanimidad de votos.

Previo al desahogo del punto siguiente toma el uso de la palabra la Regidora Rosa Carmona, y señala que se encuentran presentes dos personas representantes de la empresa RUBA S.A., quienes previo Acuerdo de la Comisión, comparecen a fin de hacer una explicación de los fundamentos del por qué han solicitado una reconsideración en las condicionantes, que se les estableció en el desarrollo del fraccionamiento Jardines de San Agustín, por lo que pide a los representantes de la empresa hagan su exposición para lo de la reconsideración y después la comisión hará sus conclusiones.

Expone el representante de la empresa RUBA, que el fraccionamiento Jardines de San Agustín, se encuentra en la zona Sur Oriente de la ciudad, el que se pretende desarrollar en tres etapas con 1,558 lotes y señalan que es un fraccionamiento de interés social, y que tiene consideraciones atípicas para un fraccionamiento de vivienda económica es decir, que dentro del proyecto están considerados dos puentes para cruzar el arroyo el cacahuatal, con una sección de 30 metros, y que no solamente están prorrateadas en este fraccionamiento, si no en toda la zona.

Que por lo que respecta al primer puente ubicado en Sol de Oriente, este debe construirse de cuatro carriles que representan aproximadamente en dinero una cantidad de $8,400,000.00 (Ocho millones cuatrocientos mil de pesos, 00/100 M.N.), mientras que el otro puente en Puente Angostura les corresponde la mitad con $4,200,000 (Cuatro millones doscientos mil pesos 00/100 M.N.) y se prorratea el costo de los dos puentes, el proyecto quedaría económicamente muy castigado.

Que dentro del Acuerdo de la Comisión se condicionó a una construcción de vialidad que está fuera del polígono que es de un km con 35 mts. y un tercer puente que tiene un costo aproximado de $7,300,000.00 (Siete millones trescientos mil pesos 00/100M.N), sin considerar las obras de la Junta Municipal de Agua y lo del drenaje.

Señala que la empresa sí tiene interés en participar en la obra, pero que se condicione hasta la tercera etapa, porque antes de cobrar la primer casa, tendrían que construir tres puentes y una vialidad que no lleva a ningún lado, por lo que la propuesta sería que se les permita en la primera etapa construir el primer puente y en la segunda etapa, el segundo y ya en la etapa tres, la construcción de la vialidad y el tercer puente, y que se condicione en el acta de recepción.

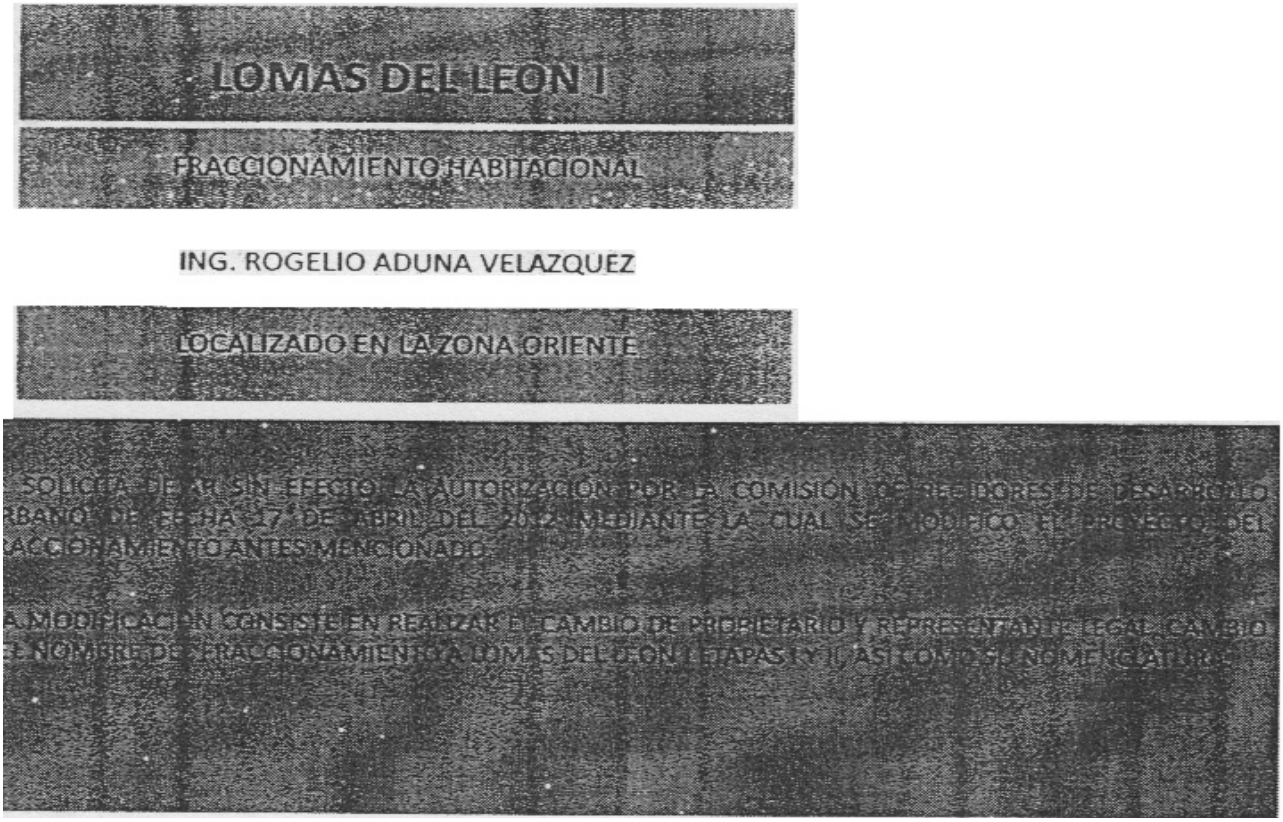
Sigue exponiendo que la intención si es apoyar la construcción de los puentes y la vialidad, pero que si se les condiciona desde la primera etapa el proyecto de construcción se hace inviable económicamente, y que la justificación es que es una vivienda económica y por el costo del fraccionamiento no soporta este tipo de inversiones y que técnicamente el proyecto con los dos puentes tiene resuelta la vialidad, porque no se requiere la vialidad para el proyecto en particular.

Señala el exponente que como comentario adicional, la empresa RUBA, como una empresa socialmente responsable, está planeando hacer un club de niños y niñas para que tengan actividades sanas y alejarlos de cualquier situación que los lleve a las drogas, que no solamente es para el fraccionamiento sino para toda la zona, cuya obra requiere una inversión de $5,000,000.00 (Cinco millones de pesos 00/100 M.N.), los cuales se están buscando con la iniciativa privada donde la empresa pondrá el terreno y la primera etapa de construcción que sería el edificio y estacionamiento, por lo que en unos días estarán presentando el proyecto al Presidente Municipal y que se podrá consolidar en un tiempo de 8 años.

Terminada la exposición la Regidora Carmona, da las gracias a los representantes de la empresa Ruba, y les hacer saber que se hará un análisis en la Comisión sobre la información proporcionada y en una siguiente Sesión tomará un Acuerdo, por lo

que le pide a la Dirección se haga una revisión de la exposición para tomar un Acuerdo.

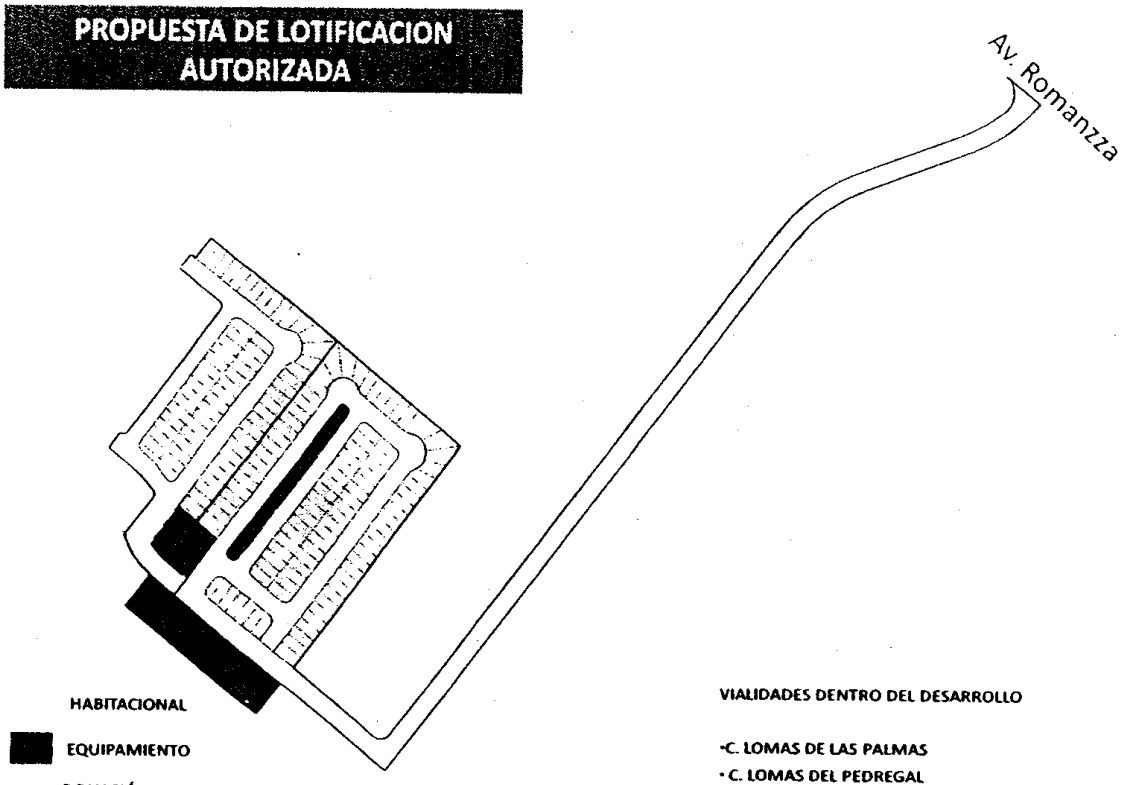
IV.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL ING. ANGEL ADUNA VELAZQUEZ EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "SUMAIN CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO INTEGRAL, S.A DE C.V." A FIN DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA MODIFICAR EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO S.O. 14/11 DEL DIA 14 DE JULIO DEL 2011, MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZÓ EL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "BRISAS DEL LEON I", CON UNA SUPERFICIE DE 47,509.73^{M2}, UBICADO EN LA ZONA ORIENTE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA. ASI MISMO, ADEMÁS SOLICITA DEJAR SIN EFECTO LA AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, DE FECHA 17 DE ABRIL DEL 2012 MEDIANTE LA CUAL SE MODIFICÓ EL PROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO ANTES MENCIONADO.



PLANTA DE LOCALIZACION



PROPUESTA DE LOTIFICACION AUTORIZADA



VIALIDADES DENTRO DEL DESARROLLO

- C. LOMAS DE LAS PALMAS
- C. LOMAS DEL PEDREGAL
- C. LOMAS DE CHAPULTEPEC
- C. ASUAN
- C. LOMAS DEL LEON

...LACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES AUTORIZADA

TABLA DE SUPERFICIES

GENERAL

USO	SUPERFICIE M2	LOTES
Habitacional	19,664.60	158
Donación Municipal		
Área Verde	2,275.09	2
Equipamiento	3,019.18	1
Área jardinada	266.79	2
Barda municipal	13.88	3
Vialidad	22,270.19	-
TOTAL	47,509.73	166

ETAPA 1

USO	SUPERFICIE M2	LOTES
Habitacional	11,978.22	96
Donación Municipal		
Área Verde	1,130.33	1
Equipamiento	3,019.18	1
Área jardinada	97.47	1
Barda municipal	8.74	2
Vialidad	16,803.49	-
TOTAL	33,037.43	101

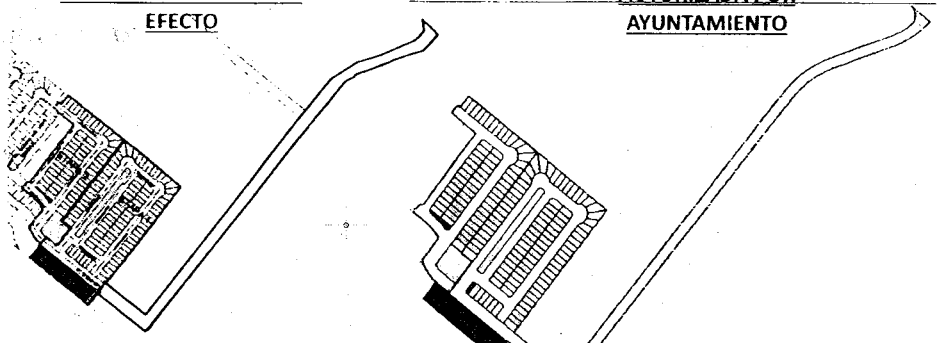
ETAPA 2

USO	SUPERFICIE M2	LOTES
Habitacional	7,686.38	62
Donación Municipal		
Área Verde	1,144.76	1
Área jardinada	169.32	1
Barda municipal	5.14	1
Vialidad	5,466.70	-
TOTAL	14,472.30	65

PROPUESTA DE LOTIFICACION

PROPUESTA A DEJAR SIN EFECTO

AUTORIZADA POR AYUNTAMIENTO



SIN EFECTO

USO	SUPERFICIE M2	LOTES
Habitacional	19,554.60	157
Donación Municipal		
Área Verde	2,383.27	2
Equipamiento	2,911.00	1
Servidumbre de paso JMAS	108.18	1
Área jardinada	266.79	2
Barda municipal	15.80	3
Vialidad	22,270.19	-
TOTAL	47,509.73	166

AUTORIZADA

USO	SUPERFICIE M2	LOTES
Habitacional	19,664.60	158
Donación Municipal		
Área Verde	2,275.09	2
Equipamiento	3,019.18	1
Área jardinada	266.79	2
Barda municipal	13.88	3
Vialidad	22,270.19	-
TOTAL	47,509.73	166

Expone la Arq. Salma Rocío Máynez, que la solicitud de modificación que se pretende hacer es para modificar el nombre del fraccionamiento, A LOMAS DE LEON I, el nombre de la persona moral y el nombre del representante legal.

Que el fraccionamiento se localiza por la carretera a Aldama y el Boulevard Romanza, autorizado en dos etapas con 158 lotes habitacionales y que no ha sido concluido ya que falta construir la calle de acceso que se le condicionó al promotor en el año 2011.

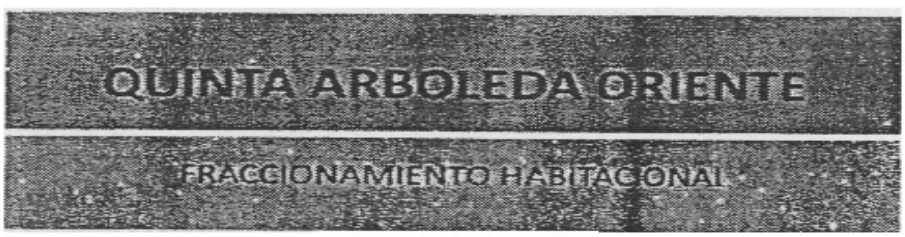
La Regidora Brenda Alejandra Acosta, señala que, por qué hacer consideraciones sobre estos aspectos, y qué existe dentro del expediente, para haber caído en el acuerdo del año 2012 donde se agrega una servidumbre, por lo que la Arq. Salma Máynez, le señala que en su momento la Junta Municipal de Agua y saneamiento le requirió un paso para infraestructura y al momento de realizar las ingenierías decidieron pasarlo por otro lado, por lo que la servidumbre autorizada queda sin utilización.

La Regidora Brenda Alejandra Acosta, señala que sería importante traer a la mesa la actualización del dictamen de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, para ver donde se va establecer y dentro del mismo proyecto dejar esa anotación, esto en atención a que ya existía una servidumbre y que ahora se elimina, por su parte el Ing. Gabriel Valdéz, le comenta que posterior a esta autorización, el promotor requiere presentar a la Dirección nuevas factibilidades toda vez que las anteriores ya están vencidas y la Junta de Agua le debe indicar a la Dirección el motivo de las modificaciones de la servidumbre.

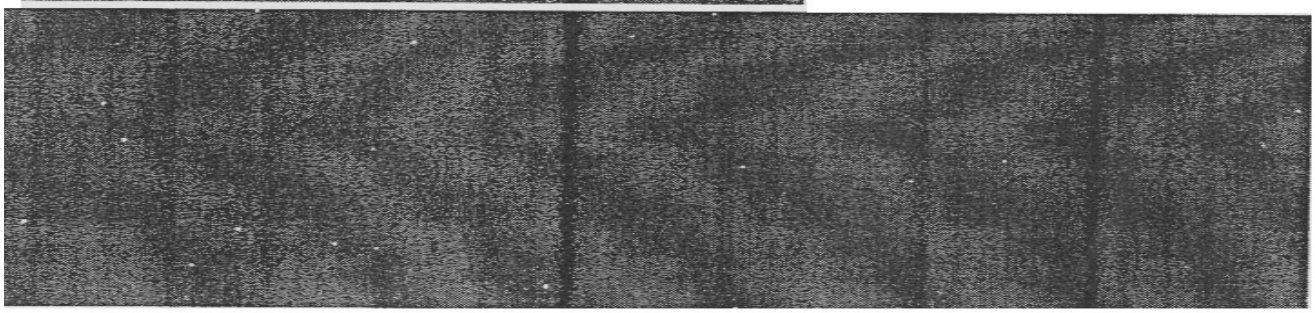
ACUERDO:

Analizada que fue la solicitud se somete a consideración de la Comisión y se aprueba por unanimidad votos de las y los Regidores.

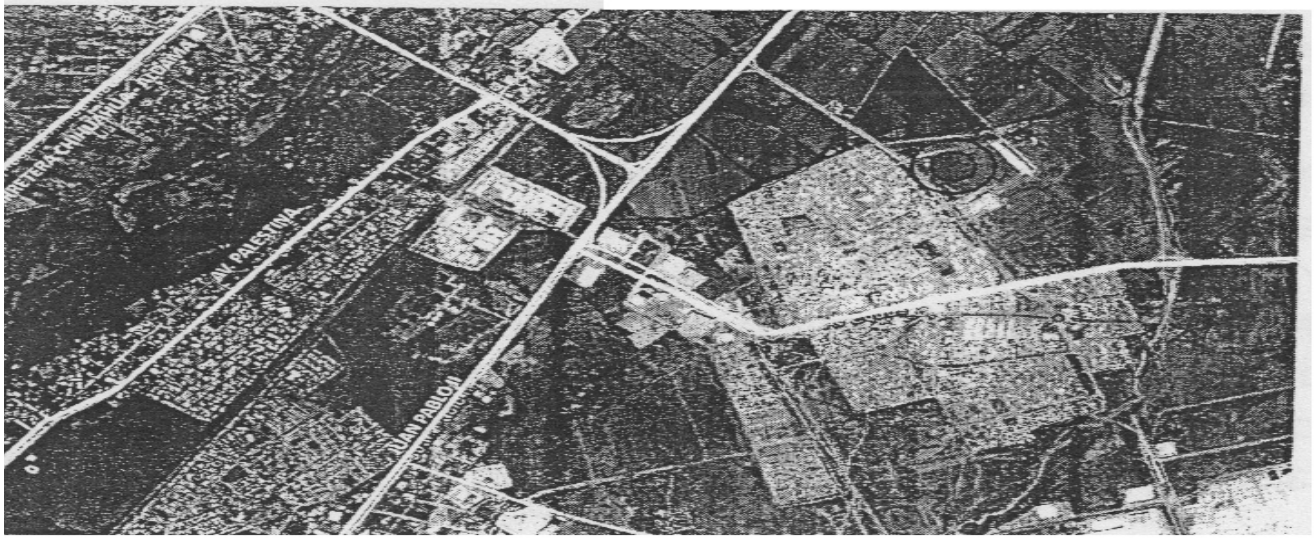
V.- SOLICITUD PRESENTADA POR LA C. SOCORRO OLIVIA LOPEZ TORRES EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "YVA, S.A DE C.V." A FIN DE OBTENER LA APROBACION PARA LA AUTORIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "QUINTA ARBOLEDA ORIENTE" EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA ORIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLIGONO DE 183,551.143M^2.



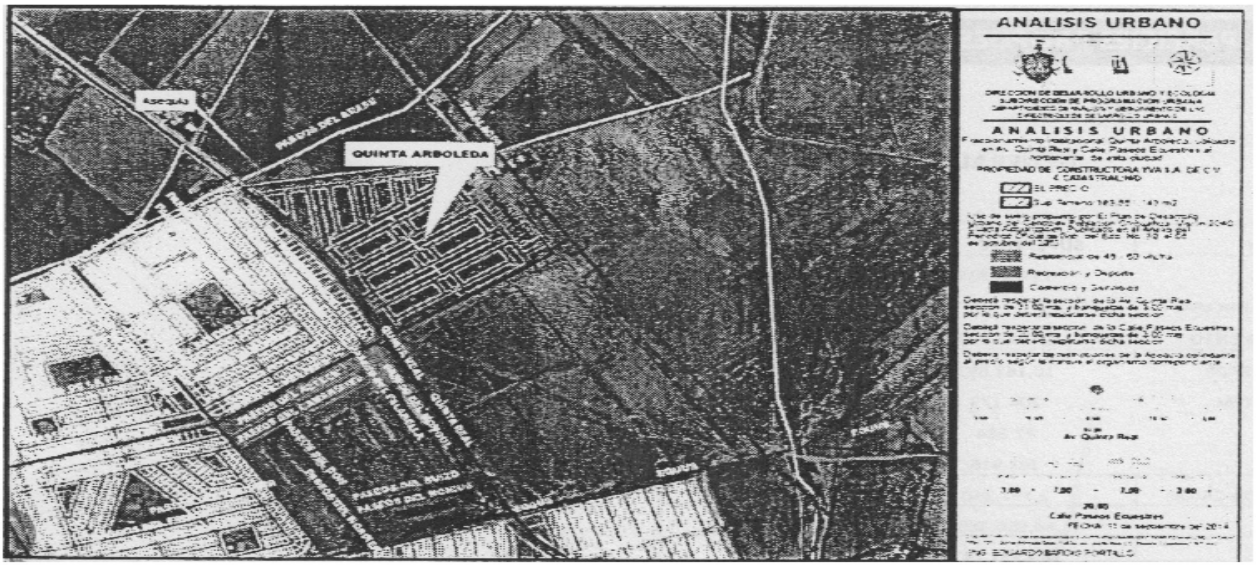
LOCALIZADO EN LA ZONA ORIENTE



PLANTA DE LOCALIZACION



PLANTA DE LOCALIZACION



PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN Y NOMENCLATURA



RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

GENERAL

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
HABITACIONAL	95,608.835	767
DONACION MUNICIPAL		
EQUIPAMIENTO	10,486.022	1
AREA VERDE	10,163.693	13
BARDA MUNICIPAL	204.173	21
CASETA	42.884	2
SERVIDUMBRE	303.916	2
DERECHO DE VIA CANAL	2,191.240	4
VIALIDAD	64,550.380	
TOTAL	**183,551.143**	**810**

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

ETAPA 1

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
HABITACIONAL	7,689.826	60
AREA VERDE	2,305.745	2
BARDA MUNICIPAL	42.662	4
DERECHO DE VIA CANAL	730.155	1
VIALIDAD	8,149.099	-
TOTAL	**18,917.487**	**67**

ETAPA 2

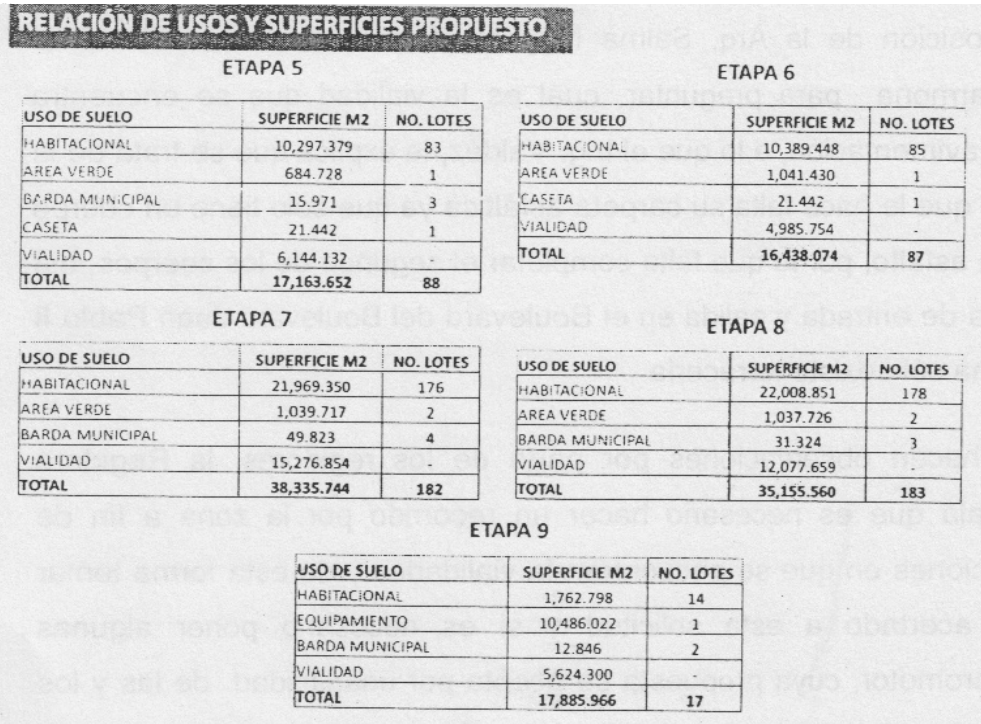
USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
HABITACIONAL	10,064.736	81
AREA VERDE	1,134.549	1
BARDA MUNICIPAL	13.890	1
DERECHO DE VIA CANAL	463.003	1
VIALIDAD	4,876.489	-
TOTAL	**16,552.667**	**84**

ETAPA 3

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
HABITACIONAL	7,089.263	57
AREA VERDE	1,167.457	1
BARDA MUNICIPAL	13.890	1
DERECHO DE VIA CANAL	463.003	1
VIALIDAD	3,855.036	-
TOTAL	**12,588.649**	**60**

ETAPA 4

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
HABITACIONAL	4,337.184	33
AREA VERDE	1,752.341	3
BARDA MUNICIPAL	23.767	3
SERVIDUMBRE	303.916	2
DERECHO DE VIA CANAL	535.079	1
VIALIDAD	3,561.057	-
TOTAL	**10,513.344**	**42**



RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

ETAPA 5

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
HABITACIONAL	10,297.379	83
AREA VERDE	684.728	1
BARDA MUNICIPAL	15.971	3
CASETA	21.442	1
VIALIDAD	6,144.132	-
TOTAL	17,163.652	88

ETAPA 6

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
HABITACIONAL	10,389.448	85
AREA VERDE	1,041.430	1
CASETA	21.442	1
VIALIDAD	4,985.754	-
TOTAL	16,438.074	87

ETAPA 7

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
HABITACIONAL	21,969.350	176
AREA VERDE	1,039.717	2
BARDA MUNICIPAL	49.823	4
VIALIDAD	15,276.854	-
TOTAL	38,335.744	182

ETAPA 8

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
HABITACIONAL	22,008.851	178
AREA VERDE	1,037.726	2
BARDA MUNICIPAL	31.324	3
VIALIDAD	12,077.659	-
TOTAL	35,155.560	183

ETAPA 9

USO DE SUELO	SUPERFICIE M2	NO. LOTES
HABITACIONAL	1,762.798	14
EQUIPAMIENTO	10,486.022	1
BARDA MUNICIPAL	12.846	2
VIALIDAD	5,624.300	-
TOTAL	17,885.966	17

Expone la Arq. Salma Rocío Máynez, que se trata de un anteproyecto de fraccionamiento, cuyo predio se ubica en la zona oriente de la ciudad, que tiene como vialidades principales el Boulevard Juan Pablo II, la Av. Equus, y la Av. Quinta Real que es un predio que tiene una densidad de H60, para construirse en 9 etapas con uso de suelo habitacional.

Sigue señalando la Arq. Máynez, que el fraccionamiento cuenta con lotes para equipamiento urbano en la parte trasera, un lote para casta, 13 áreas verdes, bardas municipales, una caseta y servidumbre, y que en su interior se compone de varias calles cerradas.

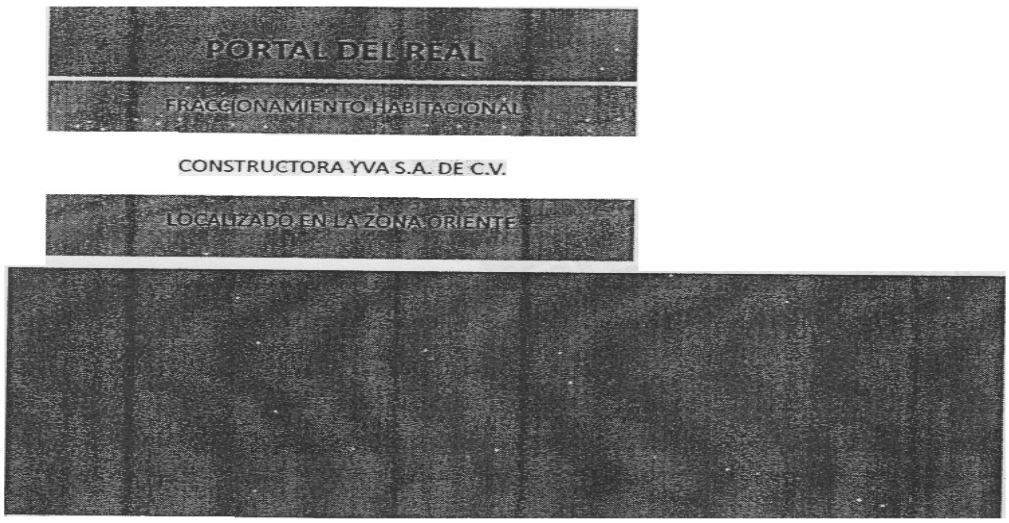
Que tiene su acceso por la Av. Quinta Real, que desemboca en el Boulevard Juan Pablo II, con un total de 810 lotes de los cuales 767 son para uso habitacional con superficies mayores a 120 metros cuadrados que se distribuyen de la siguiente manera:

Etapa I, 67 lotes, etapa II,84 Lotes, etapa III, 60 lotes, etapa IV, 42 lotes, etapa V, 88 lotes, etapa VI, 87 lotes, etapa VII, 182 lotes, etapa VIII, 183 lotes y etapa IX con 17 lotes.

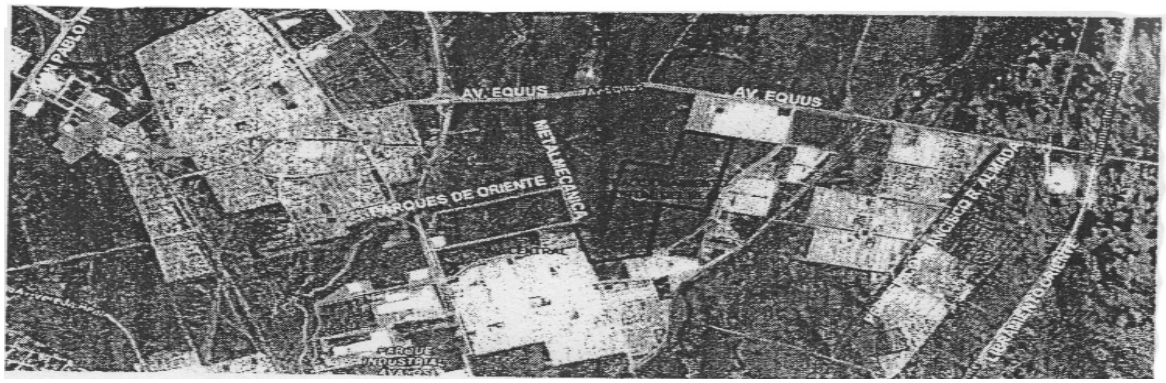
Terminada la exposición de la Arq. Salma Máynez, hace uso de la palabra la Regidora Rosa Carmona para preguntar, cuál es la vialidad que se encuentra incompleta en su pavimentación, a lo que el Ing. Valdéz, le explica que se trata de la Av. Quinta Real ya que le hace falta su carpeta asfáltica ya que solo tiene un cuerpo de dos carriles con asfalto, por lo que falta completar el segundo de los cuerpos, así como hacer la gaza de entrada y salida en el Boulevard del Boulevard Juan Pablo II donde hasta la fecha sólo existe terracería.

Una vez que se hacen observaciones por parte de los regidores, la Regidora Carmona, les señala que es necesario hacer un recorrido por la zona a fin de observar las condiciones en que se encuentran la vialidades y de esta forma tomar un acuerdo más acertado a esta solicitud y si es necesario poner algunas condicionantes al promotor, cuya propuesta se acepta por unanimidad de las y los Regidores, por lo que se baja del orden del día del presente asunto, para su revisión posterior a la visita de campo que se haga en la zona donde se pretende construir el fraccionamiento.

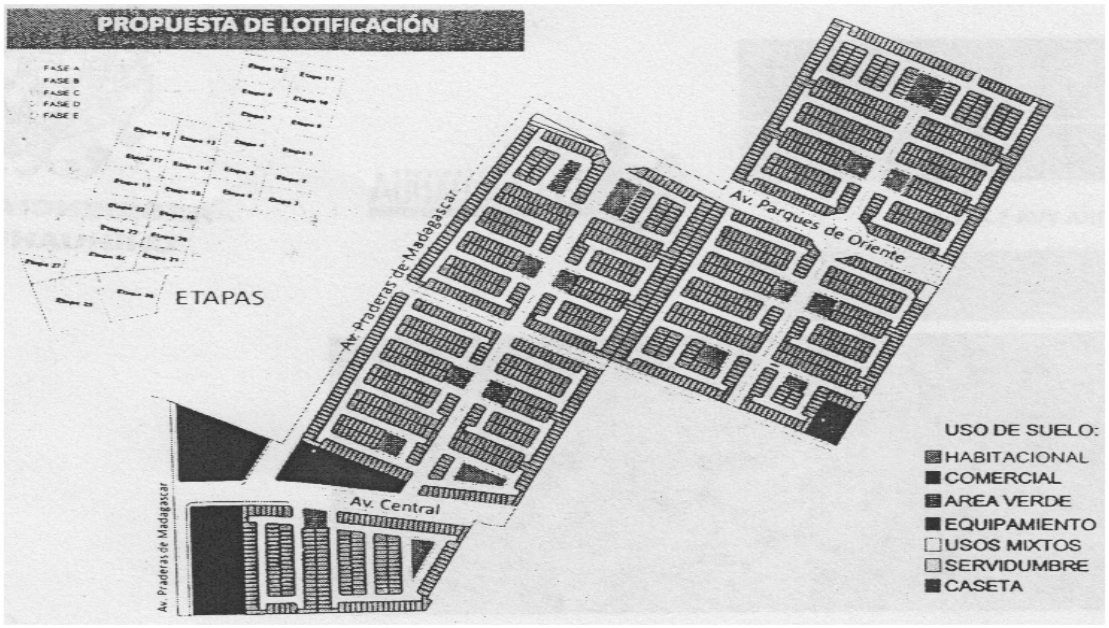
VI.- SOLICITUD PRESENTADA POR LA C. SOCORRO OLIVIA LOPEZ TORRES EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "CONSTRUCTORA YVA S.A. DE C.V." A FIN DE OBTENER LA APROBACION PARA LA AUTORIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "PORTAL DEL REAL" EL CUAL SE UBICA EN LA ZONA ORIENTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE POLIGONO DE 491,024.190M^2.



PLANTA DE LOCALIZACION



PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN



RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

GENERAL

USOS DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	1871	236,146.263
AREA VERDE	17	21,755.964
EQUIPAMIENTO	3	29,841.867
BARDA MUNICIPAL	29	384.876
COMERCIAL	1	2,862.439
PASO DE SERVIDUMBRE	1	632.577
CASETA	1	21.442
USO MIXTO	2	1,207.031
VIALIDAD	N/A	198,171.731
TOTAL	1,925	491,024.190

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

ETAPA 1		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	65	8,238.609
USOS MIXTOS	1	508.967
DONACION AREA VERDE	1	1,217.820
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	2	20.181
VIALIDAD	N/A	10,855.959
TOTAL	69	20,841.536

ETAPA 2		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	67	8,441.850
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	0	0.000
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	0	0.000
VIALIDAD	N/A	4,667.945
TOTAL	67	13,109.795

ETAPA 3		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	60	7,497.312
COMERCIAL	1	2,862.439
DONACION AREA VERDE	1	734.141
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	1	5.145
CASETAS	1	21.442
VIALIDAD	N/A	5,032.057
TOTAL	64	16,152.536

ETAPA 4		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	77	9,400.664
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,026.815
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	2	25.164
VIALIDAD	N/A	12,483.825
TOTAL	80	22,936.468

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

ETAPA 5		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	78	9,575.748
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	0	0.000
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	0	0.000
VIALIDAD	N/A	5,317.431
TOTAL	78	14,893.179

ETAPA 6		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	81	10,457.044
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,167.706
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	1	10.317
VIALIDAD	N/A	6,522.980
TOTAL	83	18,158.047

ETAPA 7		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	74	9,385.887
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,261.364
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	2	25.108
VIALIDAD	N/A	5,552.432
TOTAL	77	16,224.791

ETAPA 8		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	78	9,771.699
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	0	0.000
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	0	0.000
VIALIDAD	N/A	4,725.406
TOTAL	78	14,497.105

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

ETAPA 13		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	62	8,044.745
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,976.709
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	2	24.152
VIALIDAD	N/A	8,369.528
TOTAL	65	18,415.134

ETAPA 14		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	60	7,579.000
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	951.793
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	1	5.145
VIALIDAD	N/A	4,687.409
TOTAL	62	13,223.347

ETAPA 15		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	60	7,575.614
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	0	0.000
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	0	0.000
VIALIDAD	N/A	7,254.748
TOTAL	60	14,830.362

ETAPA 16		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	67	8,649.336
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,438.695
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	1	33.697
PASO DE SERVIDUMBRE	1	632.577
USO MIXTO	1	698.064
VIALIDAD	N/A	11,863.144
TOTAL	71	23,315.513

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

ETAPA 17		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	66	8,283.864
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,131.059
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	2	19.113
VIALIDAD	N/A	6,857.530
TOTAL	69	16,291.566

ETAPA 18		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	70	9,027.154
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	0	0.000
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	1	12.967
VIALIDAD	N/A	10,544.393
TOTAL	71	19,584.514

ETAPA 19		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	62	7,795.667
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,208.770
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	1	5.145
VIALIDAD	N/A	4,391.297
TOTAL	64	13,400.879

ETAPA 20		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	59	7,480.162
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	0	0.000
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	0	0.000
VIALIDAD	N/A	4,334.667
TOTAL	59	11,814.829

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

ETAPA 21		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	43	5,483.840
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,712.071
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	1	19.249
VIALIDAD	N/A	4,680.514
TOTAL	45	11,895.674

ETAPA 22		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	74	9,253.745
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,167.004
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	2	18.141
VIALIDAD	N/A	7,209.750
TOTAL	77	17,648.640

ETAPA 23		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	74	9,285.893
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	0	0.000
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	1	13.890
VIALIDAD	N/A	6,837.757
TOTAL	75	16,137.540

ETAPA 24		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	71	8,847.424
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,140.767
EQUIPAMIENTO	1	7,337.476
BARDA MUNICIPAL	2	42.315
CASETAS	0	0.000
VIALIDAD	N/A	9,792.360
TOTAL	75	27,160.342

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

ETAPA 25		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	87	11,035.517
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,078.518
EQUIPAMIENTO	1	11,955.003
BARDA MUNICIPAL	2	41.184
VIALIDAD	N/A	16,150.039
TOTAL	91	40,260.261

ETAPA 26		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	128	16,191.972
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	1	1,439.036
EQUIPAMIENTO	0	0.000
BARDA MUNICIPAL	1	25.971
VIALIDAD	N/A	17,932.289
TOTAL	130	35,589.268

ETAPA 27		
USO DE SUELO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE M2
HABITACIONAL	0	0.000
COMERCIAL	0	0.000
DONACION AREA VERDE	0	0.000
EQUIPAMIENTO	1	10,549.388
BARDA MUNICIPAL	0	0.000
VIALIDAD	N/A	920.060
TOTAL	1	11,469.448

En uso de la palabra la Arq. Salma Rocío Máynez, que el predio se ubica en la zona oriente de la ciudad, y que se encuentra aledaña al pedio donde se pretende construir el fraccionamiento "Quinta Arboleda Oriente" y que tiene como vialidades de acceso la Av. Equus, la Av. Central y la calle de Praderas de Madagascar, es un fraccionamiento que se pretende construir por etapas, con un lote comercial y un lote mixto en cabeceras, tiene un esquema de calles cerradas, done se le condicionaría al promotor a concluir la pavimentación de la Av. Central, que ya está construida medio cuerpo, así como medio cuerpo de la Av. Praderas de Madagascar.

Que el fraccionamiento cuenta con 1,925 lotes de los cuales 1,871 son lotes habitacionales con 27 etapas, y por lo que respecta al equipamiento urbano este se localiza en las etapas 25, 26, y 27, toda vez que en esta zona se encuentra un Centro de Distrito, por lo que beneficiará a la zona para incrementar el espacio de equipamiento urbano.

Por su parte La Regidora Brenda Alejandra Acosta, pregunta a la Dirección si la salida de vehículos por la Av. Central, no se saturaría por lo del nuevc fraccionamiento, a lo que el Ing. Valdéz le señala que en un corto plazo se hará una ampliación en Tabalaopa, pero que en todo caso sí existe una salida alternativa como es la Av. Equus.

La Regidora Rosa Carmona, señala que se debería condicionar al promotor para que busque la manera de hacer lo del triángulo con el dueño del predio vecino, para que este haga una negociación y hacer la liga de vialidades, porque son casi 1900 viviendas que se van a construir en la zona por ello le corresponde al desarrollador buscar dueño del terreno colindante para que se haga la conexión con Av. Central y la Av. Parque Oriente.

El Regidor Daniel Manjarrez, pregunta si el tipo de tierra de la zona es de siembra? Y qué se podría hacer para que no se desarrolle en terrenos porosos, a lo que el Ing. Gabriel Valdéz le comenta que como Comisión en la etapa de anteproyecto se le requiere al promotor un estudio de mecánica de suelo y después se les exige el tipo de cimentación. De nueva cuenta el Regidor Manjarrez, señala que le queda claro que como Comisión es importante que se les requiera los estudios de suelo necesarios de cimentación, par estar en la certeza de lo que se va construir esté bien cimentado.

El Arq. Claudio Fierro, señala que el IMPLAN, ha señalado dos vialidades principales la Av. Madagascar y la Av. Equus, las cuales tiene importancia a nivel metropolitano por lo que es necesario los usos comerciales en la zona como complementarios y que son de referencia en ese sector, son zonas que se vuelven ciudades idóneas para el comercio, así como las ciclo vías para camión y que a futuro serán rutas de vías públicas.

Por su parte la Regidora Carmona, señala que de acuerdo a las observaciones que se han vertido sobre el asunto de referencia, se hace necesario igual que el asunto anterior, hacer una visita de campo en la zona, por lo que propone se deje pendiente la votación del punto hasta en tanto se haga la visita, cuya propuesta se acepta de forma unánime por los integrantes de la Comisión.

VII.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. JESUS ALONSO DUARTE GARCIA A FIN DE OBTENER UNA RECONSIDERACIÓN A LA CONDICIONANTE ESTABLECIDA EN LA SESIÓN DE REGIDORES DEL DIA 6 DE MAYO DEL 2015 MEDIANTE LA CUAL SE AUTORIZÓ LA MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE AYUNTAMIENTO S.O.19/11 DEL DÍA 13 DE OCTUBRE DEL 2011, DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "PUENTE DE PIEDRA".

Señala la Arq. Salma Máynez, que el promotor ingresó un oficio a la Dirección, mediante el cual solicitó la reconsideración de su condicionante, consistente en la ampliación de la Av. La Cantera en la parte norte desde la Misión del Bosque hasta la Av. La Cantera, y que el promotor comenta que sí pretende aportar pero no en todo el tramo, ya que debería haber un acuerdo entre varios promotores de la zona.

Por su parte el Ing. Gabriel Valdéz, señala que al Promotor de Puente de Piedra se le condicionó a uno de los cuerpos de la misma vialidad y el otro cuerpo se le condiciono a Puente Cantera, por lo que es justo que este promotor haga la parte que le corresponde y que finalmente se ha venido beneficiando con las condicionantes de los demás promotores.

Bodega Grupo MATHASA

Modificación menor



Contenido

1. INTRODUCCIÓN.....
2. FUNDAMENTACION JURIDICA.....
2.a. PROCESO DE APROBACIÓN.....
2.b. ÁMBITO FEDERAL.....
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....
Ley de Planeación.....
Ley General de Asentamientos Humanos .....
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.....
2.c. AMBITO ESTATAL.....
Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua .....
Código Municipal para el Estado de Chihuahua. .....
Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.....
Constitución Política del Estado de Chihuahua.....
Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.....
3. ANTECEDENTES.....
3.a. ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....
Definición de área de estudio. .....
Definición del área de aplicación.....
3.b. Disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano vigente, visión 2040 , en el predio. .....
4. DIAGNÓSTICO.....
4.a. EL CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA.....
4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD .....
4.e. VALORES DEL SUELO.....
4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO .....
4.g. MEDIO NATURAL.....
4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO).....
4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD.....
4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO.....
5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS.....
5.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2010-2016.....
5.b. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2013-2016.....
5.c. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.....
5.d. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISION 2040.
6. ESTRATEGIA.....
6.a. ESTRATEGIA GENERAL.....
7. INSTRUMENTACIÓN.....
8. BIBLIOGRAFÍA .....
9. CREDITOS.....

1. INTRODUCCIÓN

El predio en estudio se localiza en la colonia Abraham González, cercana al Complejo Industrial Nombre de Dios (aproximadamente 600 metros de distancia), al norte de la ciudad de Chihuahua. La zona es considerada como una de las áreas con potencial de desarrollo y empleo debido a su localización estratégica colindante al complejo, donde se registra una zona consolidada de la ciudad.

Por esta razón con el cambio **de uso de suelo habitacional H35 a uso Industria de Bajo Impacto**, donde la idea principal es cambiar el uso de suelo del lote, que ya funge como almacenamiento de productos no perecederos, industrial desde hace tiempo, para hacerla acorde con el contexto industrial y evitar la ocupación del mismo para el uso habitacional que se considera incompatible para la zona.

El predio goza de la infraestructura necesaria para este giro ya que es una zona consolidada y urbanizada de la ciudad, lo anterior implica la necesidad de planear adecuadamente el espacio en la propuesta urbana mediante el control y manejo de la infraestructura y servicios básicos.

El presente estudio mediante una iniciativa del particular, propone el uso de suelo de un predio de 915.00 m2, para actualizar el uso como Industria de Bajo Impacto bodega que actualmente presta el servicio desde hace aproximadamente 40 años, encontrándose entre usos industriales, además, de que no genera impactos negativos a la zona, ya que almacenan productos para acabados de construcción.



2. FUNDAMENTACION JURIDICA

2.a. PROCESO DE APROBACIÓN

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

El proceso para lograr esta modificación al Plan de Desarrollo Urbano se encuentra contenido en el **artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua**, con publicación de reforma de decreto del día 23 de octubre 2013; y el **artículo 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua**, con publicación del 05 octubre del 2013.

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua

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.

Respecto a la mención del **artículo 164** se estipula que, las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente o en la estructura urbana del centro de población, de la región o zona conurbada y/o metropolitana, requerirán además de las licencias o autorizaciones municipales que correspondan, del dictamen de impacto urbano y ambiental sancionado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio 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.

2.b. ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

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

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

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

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática. Mediante la participación de los diversos sectores sociales recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.

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

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

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

El artículo 73, fue adicionado con adecuaciones que facultaron al Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del gobierno Federal, Estatal y de los Municipios en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de asentamientos humanos.

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

Ley de Planeación

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

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

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

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

Ley General de Asentamientos Humanos

A partir de reformas y adiciones a la Constitución, y en particular las del artículo 73, del 6 de febrero de 1976, es expedida la Ley General de Asentamientos Humanos, cuya última

reforma fue publicada el 21 de julio de 1993. Esta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar los correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

El artículo 9º dispone que: "Corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:
I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;
II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;
III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
V. Proponer la fundación de centros de población;
VI. Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;
VII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
VIII. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
IX. Coordinarse y asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;
XI. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;
XII. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
XIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;
XIV. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano, y
XV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

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

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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

I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
II. Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;
III. La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
IV. La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas.
V. El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
VI. La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
VII. Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente;
VIII. El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el artículo 73 fracción XXIX-G de la Constitución; que habla de la concurrencia del Gobierno Federal, de los Gobiernos de los Estados y de los municipios en el ámbito de sus competencias respectivas para la protección, preservación y restauración del ambiente.
IX. El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y
X. El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan".

En su sección IV, titulada: "Regulación ambiental de los asentamientos humanos", del CAPITULO IV, establece los criterios que deben considerarse en materia de asentamientos humanos, para los planes o programas de desarrollo urbano:

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

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

CAPITULO V. Actividades Consideradas como Altamente Riesgosas

Artículo 145.- La Secretaría promoverá que en la determinación de los usos del suelo se especifiquen las zonas en las que se permita el establecimiento de industrias, comercios o servicios considerados riesgosos por la gravedad de los efectos que puedan generar en los ecosistemas o en el ambiente tomándose en consideración:

I.- Las condiciones topográficas, meteorológicas, climatológicas, geológicas y sísmicas de las zonas;
II.- Su proximidad a centros de población, previendo las tendencias de expansión del respectivo asentamiento y la creación de nuevos asentamientos;

III.- Los impactos que tendría un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;
IV.- La compatibilidad con otras actividades de las zonas;
V.- La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas;
VI.- La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

Artículo 146.- La Secretaría, previa opinión de las Secretarías de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de Salud, de Gobernación y del Trabajo y Previsión Social, conforme al Reglamento que para tal efecto se expida, establecerá la clasificación de las actividades que deban considerarse altamente riesgosas en virtud de las características corrosivas, reactivas, explosivas, tóxicas, inflamables o biológico-infecciosas para el equilibrio ecológico o el ambiente, de los materiales que se generen o manejen en los establecimientos industriales, comerciales o de servicios, considerando, además, los volúmenes de manejo y la ubicación del establecimiento.

Artículo 147.- La realización de actividades industriales, comerciales o de servicios altamente riesgosas, se llevarán a cabo con apego a lo dispuesto por esta Ley, las disposiciones reglamentarias que de ella emanen y las normas oficiales mexicanas a que se refiere el artículo anterior.

Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán formular y presentar a la Secretaría un estudio de riesgo ambiental, así como someter a la aprobación de dicha dependencia y de las Secretarías de Gobernación, de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de
Salud, y del Trabajo y Previsión Social, los programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades, que puedan causar graves desequilibrios ecológicos.

Artículo 147 BIS.- Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán contar con un seguro de riesgo ambiental. Para tal fin, la Secretaría con aprobación de las Secretarías de Gobernación, de Energía, de Economía, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social integrará un Sistema Nacional de Seguros de Riesgo Ambiental.

Artículo 148.- Cuando para garantizar la seguridad de los vecinos de una industria que lleve a cabo actividades altamente riesgosas, sea necesario establecer una zona intermedia de salvaguarda, el Gobierno Federal podrá, mediante declaratoria, establecer restricciones a los usos urbanos que pudieran ocasionar riesgos para la población. La Secretaría promoverá, ante las autoridades locales competentes, que los planes o programas de desarrollo urbano establezcan que en dichas zonas no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

Artículo 149.- Los Estados y el Distrito Federal regularán la realización de actividades que no sean consideradas altamente riesgosas, cuando éstas afecten el equilibrio de los ecosistemas o el ambiente dentro de la circunscripción territorial correspondiente, de conformidad con las normas oficiales mexicanas que resulten aplicables.

La legislación local definirá las bases a fin de que la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, coordinen sus acciones respecto de las actividades a que se refiere este precepto.

2.c. AMBITO ESTATAL

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua

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

En su artículo 9 fracción IX, dispone que corresponde al Ejecutivo del Estado: "Dictaminar la congruencia de los planes de desarrollo urbano municipales y de centros de población con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano", y esta Ley.
Establece en su artículo 10 fracción, las atribuciones de los Municipios:
I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar y actualizar, en su caso, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible y el de Centro de Población, y los que de éstos se deriven, en congruencia con los Programas Estatales de Desarrollo Urbano Sostenible, de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y demás Programas Regionales, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;
III. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sostenible y los que de ellos se deriven, así como los reglamentos que expida en la materia;
IV. Formular y administrar la zonificación prevista en los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;
V. Registrar mensualmente en Sistema de Información Geográfica, las acciones diferenciadas de los tres órdenes de gobierno realizadas en cada centro de población, por secciones municipales, en cada colonia, por sector y su relación con los datos censales de población y vivienda, con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, con los índices prioritarios de desarrollo sostenible y con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
VI. Presentar, al final de cada ejercicio fiscal, a la Secretaría en SIG, el Informe Anual Municipal de Desarrollo Sostenible;
VII. Integrar las recomendaciones en el Programa Operativo Anual del Municipio para el ejercicio fiscal subsiguiente, que se deriven del Dictamen del Informe Anual Municipal de Desarrollo Sostenible que le envíe el Congreso, con el fin de abatir el déficit de los índices de desarrollo sostenible;
VIII. Solicitar al Ejecutivo del Estado que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables;
IX. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:
a. Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;
b. Explotación de bancos de materiales y depósito de escombro;
c. Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o los particulares, tanto en zonas urbanas como rurales;
d. Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión;
e. Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
X. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, esta Ley y los convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;

XI. Coordinarse y asociarse con el Estado y con otros Municipios de la Entidad, en las materias a las que se refiere esta Ley, así como participar en los convenios que con tales propósitos suscriban el Estado y la Federación;
XII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;
XIII. Ejecutar por sí o en coordinación con las autoridades estatales, acciones para la prevención de riesgos y contingencias ambientales, naturales y urbanas en los centros de población;
XIV. Promover la organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano sostenible, así como en sus modificaciones;
Participar en la constitución, manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población, en los términos de esta Ley y de los convenios de coordinación que se suscriban;
XVI. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;
XVII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible que corresponda y en esta Ley;
XVIII. Participar en la regulación del mercado de tierras, en los términos de esta Ley y demás ordenamientos jurídicos aplicables;
XIX. Participar en la ejecución de los programas y acciones que lleven a cabo el Estado o la Federación, en los términos de esta Ley;
XX. Crear y administrar los parques urbanos y demás áreas naturales protegidas, así como las zonas federales de su competencia, de conformidad con esta Ley, los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible y demás disposiciones jurídicas aplicables;
XXI. Diseñar y ejecutar programas y acciones para:
a. Proteger el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural;
b. Garantizar la seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con capacidades diferentes, y
c. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares.
XXII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para mejor proveer las funciones y servicios de su competencia, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables;
XXIII. Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia;
XXIV. Promover el desarrollo de mecanismos y estrategias de participación de la sociedad civil, en la programación de su presupuesto, en concordancia con el Título Octavo y los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sostenible;
XXV. Fiscalizar los recursos públicos provenientes de la aplicación de instrumentos de gestión contenidos en el Título Séptimo de la presente Ley;
XXVI. Resolver los recursos administrativos que, conforme a su competencia, le sean planteados, y
XXVII. Las demás que le otorguen esta Ley y otras disposiciones jurídicas.

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

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

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:
XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:
A). El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;
B). El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;
C). La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;
D). La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;
E). La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;….

Artículo 72. Son atribuciones del Director de Desarrollo Urbano Municipal, las siguientes:
I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;
II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;
IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;
V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;
VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;
VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;
IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;
X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio y;
XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

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

Artículo 86. La directiva del Consejo se integrará por un Presidente que será nombrado por el propio Consejo de entre los representantes de los sectores social o privado de la comunidad, durará en el cargo cinco años, pudiendo ser reelecto; deberá ser experto en la materia, tendrá

las atribuciones que este ordenamiento y demás le concedan, y un Secretario Técnico que será nombrado por el Presidente Municipal.

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

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

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

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

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

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

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

V. Participar en la formulación y actualización del reglamento de construcciones;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Así mismo, la fracción I del artículo 38 de la Ley citada, establece que la formulación y aplicación de las políticas locales de desarrollo urbano y vivienda será uno de los criterios específicos que deben de ser considerados en la regulación ambiental de los asentamientos humanos, y en el ámbito local, es el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua el instrumento que recoge estos criterios.

Artículo 119.- Se entiende por actividades riesgosas las que no hayan sido consideradas por la Federación como altamente riesgosas. Serán clasificadas por la Secretaría y publicadas en el Periódico Oficial del Estado. Para la realización de actividades riesgosas se requiere autorización de la Secretaría o del Municipio respectivo, previo convenio con la Secretaría.

Artículo 120.- El Estado, por conducto de la Secretaría, y los Municipios regularán la realización de actividades riesgosas cuando éstas afecten el equilibrio de los ecosistemas o el ambiente. Corresponderá la regulación a los municipios cuando, por la realización de dichas actividades, se generen residuos que sean vertidos a los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población o integrados a la basura; así como cuando se trate de actividades relacionadas con residuos no peligrosos generados en servicios públicos, cuya regulación o manejo correspondan a los propios municipios o se relacionen con dichos servicios.

Artículo 121.- En la determinación de los usos del suelo, se especificarán las zonas en las que se permita el establecimiento de industrias, comercios o servicios considerados riesgosos por la gravedad de los efectos que puedan generar en los ecosistemas o en el ambiente, tomándose en consideración lo siguiente:
I.- Las condiciones topográficas, meteorológicas y climatológicas de las zonas;
II.- Su proximidad a centros de población, previendo las tendencias de expansión del respectivo asentamiento y la creación de nuevos asentamientos;
III.- Los impactos que tendrían un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;
IV.- La compatibilidad con otras actividades de las zonas;
V.- La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas; y
VI.- La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

Artículo 122.- En la realización de las actividades clasificadas como riesgosas se observarán las disposiciones de esta Ley, sus reglamentos y las Normas Técnicas Ecológicas Estatales.

Constitución Política del Estado de Chihuahua

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

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

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

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

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

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

Artículo 7. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:
I. A Nivel Estatal:
a) El Plan Estatal de Desarrollo.
b) Los Programas de Mediano Plazo:
- Sectoriales
- Regionales
- Especiales
- Institucionales
c) Los Programas Operativos Anuales.
d) El Convenio Único de Desarrollo.
e) El Presupuesto de Egresos del Estado.
f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.
II. A Nivel Municipal:
a) Los Planes Municipales de Desarrollo.
b) Los Programas Operativos Anuales.
c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.
d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado.

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

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

3. ANTECEDENTES

3.a. ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Definición de área de estudio.

La definición del área de estudio permite establecer un área en la que se pueda realizar el diagnóstico y sustentar el desarrollo más adecuado como zona de influencia y que impacte para la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades entre otros elementos, ver plano D-01.

El polígono objeto de este estudio o establecido como área de estudio se determina con una superficie de 183,932.932 metros2, con los siguientes límites y colindancias:

- **Al Norte se define por el trazo de la avenida Ignacio Zaragoza.**
- **Al Este se determina por la calle 41 (antes avenida Venceremos), atraviesa el Complejo Industrial Nombre de Dios.**
- **Al Poniente abarca la vialidad existente avenida Tecnológico.**
- **Al Sur, colinda con la avenida Agustín Melgar, vialidad que da acceso a varias industrias.**



Imagen 01. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

Definición del área de aplicación

La superficie de aplicación del Plan Parcial es el polígono de 915.00 m2. Se trata específicamente de la propiedad que estará sujeta a las estrategias y normas establecidas por este Plan Parcial, la cual se define por las siguientes colindancias:

- Al norte colinda con propiedades privadas con uso de bodega y habitacional, a 40 metros de la calle Encino.
- Al este colinda con una propiedad privada en proceso de construcción, colindando con la calle Paquimé.
- Al poniente colinda con la calle Mitla, quedando a 185 metros aproximadamente de la avenida Tecnológico.
- Y al sur colinda con bodegas y áreas comerciales, encontrándose a 60 metros aproximadamente de la calle Pino.



Imagen 02. Área de Aplicación. Fuente: Google Earth 2013.

3.b. Disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano vigente, visión 2040 , en el predio.

El Plan de Desarrollo Urbano, fue publicado en Diciembre del 2009 en el Periódico Oficial del Estado.

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

Dentro de los objetivos generales del PDU 2040 son:

• Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.

• Estructurar a partir de centralidades, al conformar subcentros, reforzar la presencia y conectividad del espacio público y reactivar el centro histórico.

• Ofrecer usos mixto e intensificar y densidades habitacionales.

• Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.

• Incrementar sustancialmente la infraestructura para el peatón y ciclistas, y elevar la eficiencia del transporte motorizado apoyando el servicio público.

• Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.

• Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Las Políticas de Desarrollo Urbano son:

a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad
b) La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
c) La recuperación del Centro Histórico
d) La regeneración urbana
e) La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
f) La conservación del patrimonio natural y construido
g) La diversificación y mezcla de usos del suelo
h) La mitigación de riesgos
i) La sostenibilidad ambiental
j) El desarrollo social
k) El desarrollo económico y la competitividad

El terreno que se estudia se localiza dentro de la ciudad, con uso de suelo habitacional H35, colinda con usos de suelo industriales y micro industriales de alto impacto, así como una pequeña fracción con uso habitacional densidad H35. Cuenta con todos los servicios de infraestructura lo que traerá un consecuente beneficio social.

Normatividad del PDU 2040.

Zonificación Primaria

El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se hace en el centro de población, en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen, *la zona U ya urbanizada donde se localiza el predio en estudio*, la zona R que es reserva por urbanizarse y la zona E de preservación ecológica.

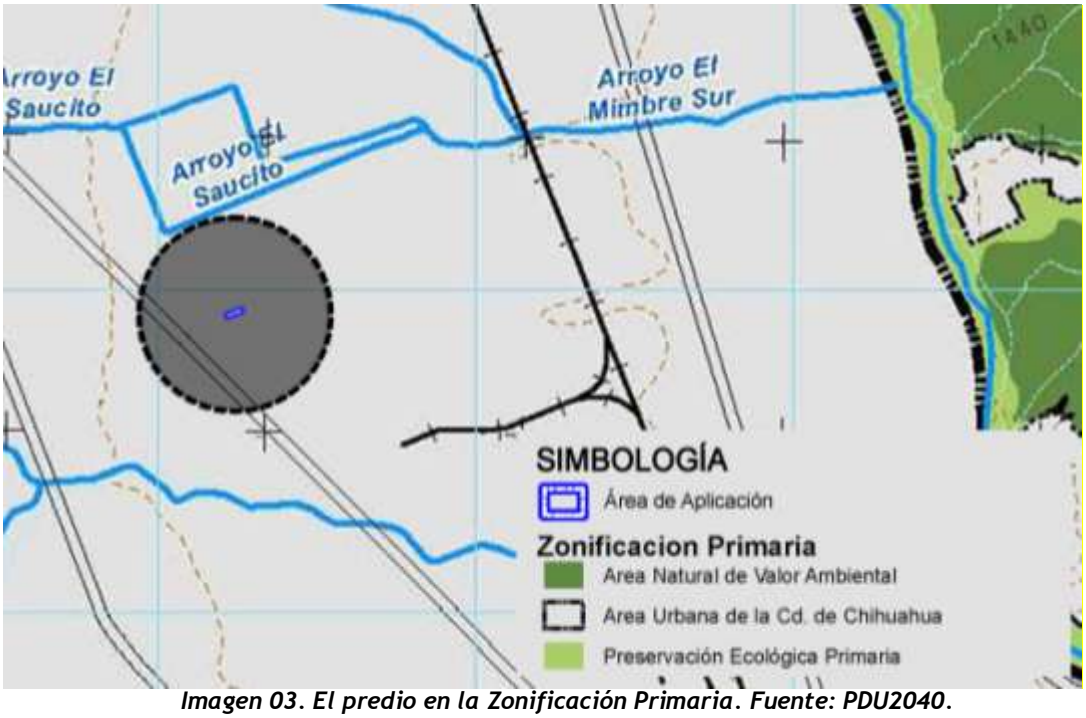


Imagen 03. El predio en la Zonificación Primaria. Fuente: PDU2040.

Zonificación Secundaria

El terreno que se estudia se localiza al norte de la ciudad con **uso de suelo habitacional H35**, colindado con usos de suelo de Micro Industria e Industria de Bajo Impacto, obedeciendo al siguiente esquema, ver plano D-02:

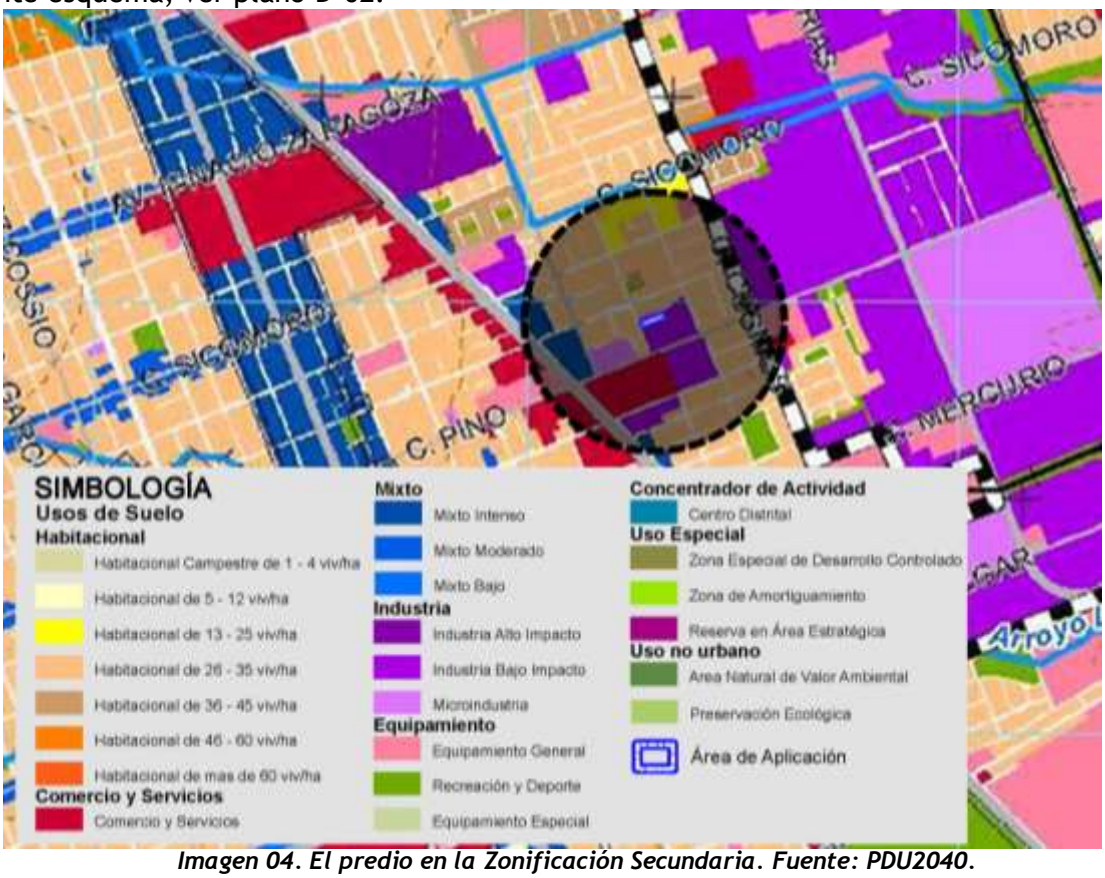


Imagen 04. El predio en la Zonificación Secundaria. Fuente: PDU2040.

4. DIAGNÓSTICO

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

Ámbito regional

La población total del Estado de Chihuahua representa el 3% de la población nacional, donde la mitad de la población es menor de 26 años. La distribución demográfica al año 2010 muestra que en el estado viven 3,406, 465 habitantes.

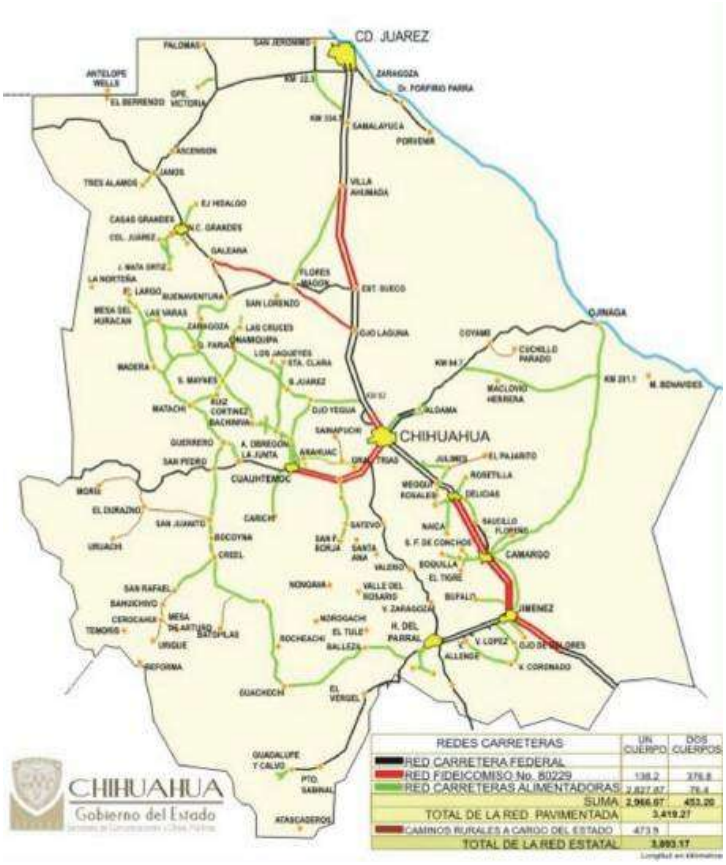
El Municipio de Chihuahua es uno de los 67 que integran el estado mexicano de Chihuahua, y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y su segunda ciudad más poblada.

Chihuahua, es la segunda ciudad más importante del estado en cuanto a población, el 24.1% de la población total se encuentra asentada en esta ciudad. Es la sede de los poderes del Estado, así como, articulación de los principales ejes carreteros, ferroviarios y aéreos de la región.

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

En Chihuahua coinciden ejes carreteros y corredores de gran importancia como lo son:

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



Lo anterior, le ha conferido a la ciudad un importante papel en el desarrollo del norte del país. Es lugar de paso de mercancías, enclave industrial que se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada principalmente por este rubro, particularmente la Industria Maquiladora de Exportación y un conjunto de empresas industriales nacionales; así como por el sector comercio y servicios, el cual en los últimos 10 años ha cobrado más importancia.

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

Actualmente, es una ciudad que continúa creciendo por efectos de la inmigración y el crecimiento natural de la población, donde las actividades secundarias (industria) en la ciudad se concentran empresas en el ramo automotriz, electrónico y eléctrico; y actividades terciarias (comercio y servicios), han sido hasta la fecha pivote del desarrollo social y urbano de Chihuahua.

La tendencia de crecimiento urbano se ha dado hacia el norte y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una tendencia constante hasta nuestros días. A pesar de eso, la ciudad de Chihuahua continua manifestando déficits en algunos aspectos relacionados con los asentamientos existentes y en la cobertura de servicios para la población en general, como lo es la deficiente operación del sistema de transporte público, las carencias de pavimento y equipamiento en colonias populares y la cobertura de algunos servicios básicos adicionales.

De acuerdo al PDU vigente el fundo legal de la ciudad tiene una superficie total de 78,289.38 has., conformados por 20,937.86 has como área urbana.

Uno de los factores que ha incidido en el crecimiento urbano y mas que nada al poniente de la ciudad es la construcción de vivienda nueva y la edificación de nuevos parques industriales y grandes equipamientos públicos de carácter comercial y educativo, este último desarrollándose mayoritariamente alrededor del predio en estudio.

Ámbito de influencia
Se encuentra en el noreste de la ciudad. La zona se destaca por la presencia de asentamientos habitacionales consolidados de nivel medio y fraccionamientos nuevos de interés social que han sido construidos en los últimos 5 años, lo cual ha sido de gran influencia y contribuyó a aumentar la densidad de la zona.

Al Oriente del predio a 2 kms. aproximadamente pasa el Río Sacramento, dicho río esta separado de los asentamientos habitacionales consolidados de tipo popular y fraccionamientos nuevos de interés social que han sido construidos en los últimos 5 años, lo cual ha sido de gran influencia y contribuyó a aumentar la densidad de la zona.

Entre la Av. de las Industrias y Av. H. Colegio Militar, se encuentra una zona industrial de las más importantes de la ciudad “el Complejo Nombre de Dios”, ubicado al oriente del predio en estudio, las cuales son generadoras de empleo en la zona y la ciudad.

La zona en estudio, a su vez tiene entre otras ventajas, la cercanía a algunos corredores importantes de la ciudad, destacando el que se forma sobre la carretera Chihuahua-Juárez en el sentido norte-sur, así como los corredores ubicados a lo largo de las vialidades primarias "Av. Tecnológico" y la "Av. De las Industrias" que pasa dentro del predio en estudio y además de la Av. Ignacio Zaragoza y la Av. Agustín Melgar.

Por lo anterior, el cambio de uso de suelo, presenta una aptitud territorial y de localización que favorece a la consolidación de una parte del contexto industrial, promoviendo con ello un uso industrial homogéneo con la zona donde se ubica.

4.b. TENENCIA DE LA TIERRA

La zona sujeta al presente Plan Parcial se encuentra localizado en la calle Mitla s/n, a 37 metros a la calle Encino, de la colonia Abraham González (norte) de esta ciudad, propiedad de grupo MATHASA sociedad anónima de capital variable, siendo administrador único el Sr. Contador Público Guillermo Alberto Lujan Peña. Con una superficie de terreno de 915.00 m2, el inmueble anterior fue inscrito según consta en escritura pública No.15532, de fecha 16 Marzo de 1988, otorgada en esta Cd. De Chihuahua, Edo. Chih. Ante el Lic. Armando Herrera Acosta, Notario Público No. 12 de este Distrito Morelos, cuyo primer testimonio obra, inscrito Bajo el No. 2862, a folios 89, del libro 2121, de la Sección Primera de este Distrito Judicial Morelos, en esta Ciudad con fecha 22 de Noviembre de 1988.

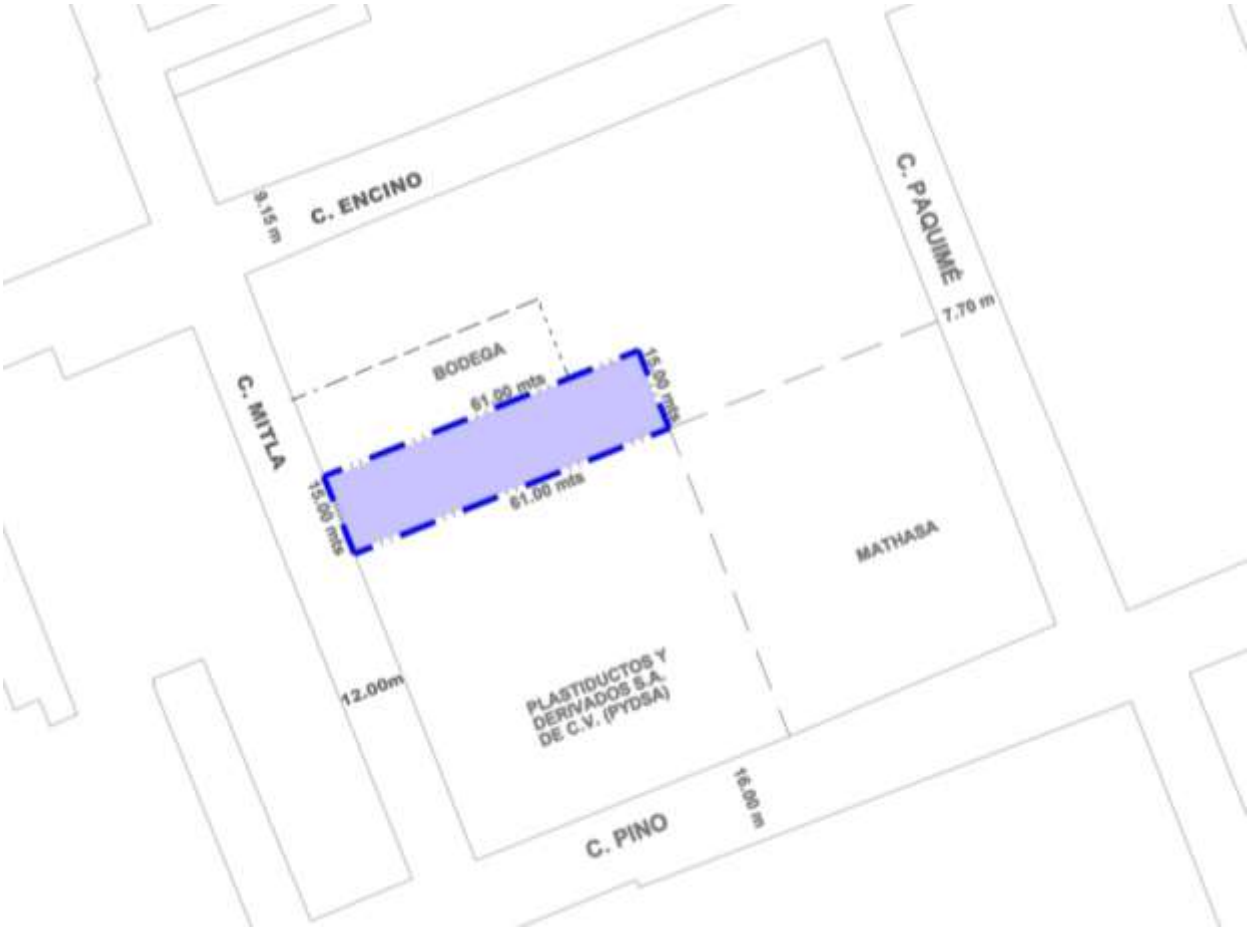


Imagen 05. El Predio

4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

Cuando hablamos de estructura urbana nos referimos a la organización espacial propuesta que pretende la distribución óptima de las actividades e intercambios de la ciudad. Chihuahua cuenta con una incipiente estructura urbana, prácticamente desarrollada a partir de las fuentes de trabajo (zonas industriales) y comercio, lo cual, se ha reflejado en algunas concentraciones de actividad en subcentros urbanos poco consolidados y sin estrategia de fortalecimiento.

La configuración general de la ciudad, es organizada en una traza predominantemente ortogonal, cabe mencionar que el desarrollo de la ciudad se ha visto fuertemente influenciado por el impulso de su estructura vial, misma que provoca actividad comercial donde los ejes de mayor jerarquía resaltan como corredores de servicios (ver plano 01).

En ese sentido, destacan la Av. Tecnológico y Av.de Las Industrias que corren de sentido norte-sur y las Av. Agustín Melgar e Ignacio Zaragoza en sentido poniente-oriente, que además de facilitar la comunicación a largas distancias facilita el desarrollo industrial y comercial.

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

- Zonas habitacionales

Conteniendo Colonias consolidadas como Abraham González que es donde se localiza el predio, Satélite, Francisco I Madero, Las Granjas B, etc. El uso de suelo fluctúa entre las 26 hasta 45 viviendas por hectárea, ver plano D-02 y D-02.1.

- Zonas comerciales

Otra zona homogénea que se desarrolla es la de usos comerciales, se ubican a lo largo de la Av. Tecnológico principalmente, donde es mezclada con equipamientos, servicios y básicamente es comercio no especializado (tiendas o expendios, ferreterías, tiendas de productos básicos, entre otros).

El corredor de la Av. Tecnológico, es una vialidad primaria que también se ha consolidado con usos mixtos y de comercio.

- Zonas industriales

Centros de trabajos localizados en el Complejo Industria Nombre de Dios, la mayoría se encuentra en la Av. de las Industrias, dentro del área de influencia, ver plano D-07.

- Zonas de equipamiento educativo y de recreación y deporte

Recreación y deporte: La zona contiene parques de barrio dentro de la zona habitacional.

Equipamientos como: Iglesias, la más cercana es la Iglesia Cristiana El Camino del Rey y la capilla Dios Padre, perteneciente a Santa María Reyna; también se localiza una oficina de gobierno federal y edificio que presta servicio a los grupos vulnerables; además se localizan escuelas de diferentes niveles, desde preescolar hasta nivel superior.

En los perímetros de esta zona de estudio, destacan vialidades primarias, que funcionan como ejes articuladores con el resto de la ciudad y la región que permiten el acceso a otros equipamientos de carácter regional, donde respecto al sector salud, se localiza la clínica 44

del IMSS que se localiza al perímetro del área de estudio sobre la Av. Tecnológico, y algunas universidades ubicadas en la Av. H. Colegio Militar, ver plano 03 y 04.

4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La organización espacial de la ciudad incide profundamente sobre la calidad de vida de sus ciudadanos, en la sostenibilidad ecológica y en la social. Los elementos estructuradores de la organización espacial, se fundamentará a partir de la estructura urbana de la zona con mayor actividad pública, con esto es posible visualizar el comportamiento funcional de la zona.
La vinculación más evidente del sector que se estudia, es la existencia de la Av. Tecnológico, ya que es una vialidad muy importante que atraviesa la ciudad, siendo la conexión entre Cd. Juárez y la Cd. de México, además que se ha convertido en uno de los corredores de comercio y servicios más dinámico de la ciudad; y por otro lado, es la Av. de las Industrias, como su nombre lo indica tiene esa peculiaridad de contener industrias maquiladoras y microindustrias, otra vinculación con la ciudad la permite el Libramiento Sacramento de sur a norte.

Atractores

Uno de los atractores más importantes de la zona es el Complejo Industrial Nombre de Dios, donde las más destacadas son Cementos de Chihuahua, Bimbo, Delphi, Mexalit, Lear y Macopisa y son grandes atractores de población trabajadora.

Los elementos de atracción natural son la Sierra de nombre de Dios y el río Sacramento, al Oriente del predio a poco mas de 2 Kms., los cuales permiten disfrutar de la panorámica natural que se tiene de la ciudad.



Imagen 06. Equipamiento Comercio, Industria en el sector. Fuente: Elaboración propia

Núcleos de actividad

Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México. La base industrial de Chihuahua se sustenta tanto en industrias tradicionales como de mediana y alta tecnología. Entre las industrias tradicionales más importantes se encuentran las ubicadas en el Complejo Nombre de Dios, dentro del cual se localiza al este a aproximadamente a 300 metros, del predio de estudio, el cual emplea a gran parte de la población de la ciudad y mas que nada de la zona.

Colindante al poniente del área de estudio, se ubica la Unidad de Medicina Familiar 44 del IMSS sobre la Av. Tecnológico, es la zona más concurrida dentro del área de estudio, la cual es visitada diariamente por un sin número de personas lo cual permite una gran actividad.

4.e. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, en este caso por ser un predio que cuenta con todos los servicios, infraestructura, con buena topografía, tipo de suelo, etc. el valor del suelo en la zona esta en un rango hasta de $250 o hasta $500 pesos en zonas ya urbanizadas de acuerdo al PDU 2040 vigente.

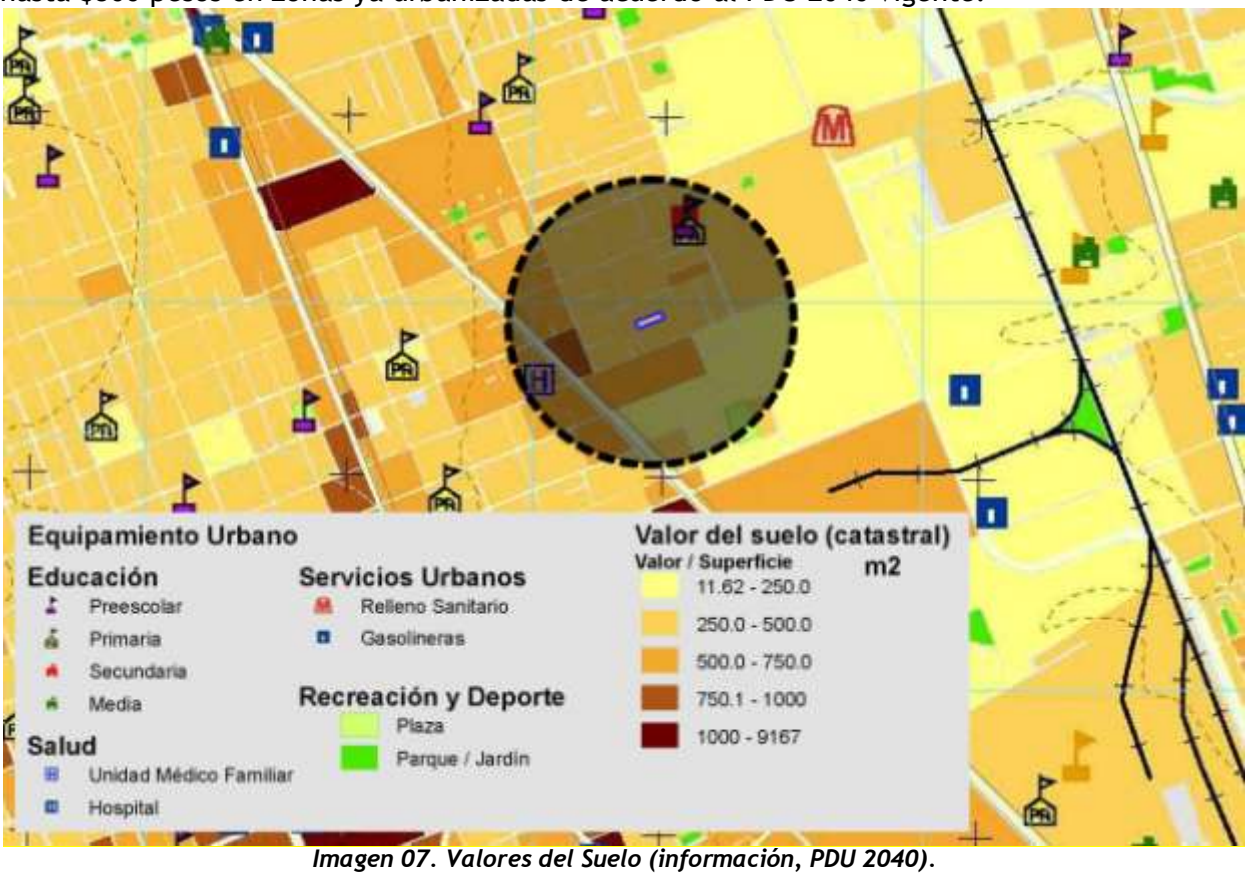


Imagen 07. Valores del Suelo (información, PDU 2040).

4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

Nivel Estatal

En el 2010 se contaron 3 millones 406 mil 465 personas en el estado de Chihuahua, de las cuales el 49.7 por ciento son hombres y el 50.3 por ciento son mujeres, en total son un millón

692 mil hombres y un millón 713 mil 920 mujeres, la tasa de crecimiento media anual se muestra en la siguiente tabla:

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

Nivel Municipal
En lo que respecta al Municipio de Chihuahua, se cuenta con **819, 543 habitantes**, la tasa de crecimiento de población anual de acuerdo al censo 2010, es de **1.07%** mientras que en el censo 2000 era de 2.62% y en 1970, la población alcanzó un crecimiento anual de un 5.5%, lo que denota una desaceleración de la tasa de población.

El Conteo de Población y Vivienda 2010 del INEGI indica los siguientes datos sobre la población en la ciudad de Chihuahua:

- Se cuenta con más mujeres (420,048), que hombres (399,495).
- La población residente de cinco años y más ascendía a 648,231 personas.

Se muestra un cambio demográfico que denota envejecimiento de la población, una resultante de la transición demográfica, en él se observa que en el transcurso de solamente seis años, la estructura de la pirámide poblacional ha cambiado drásticamente, por un lado, la población entre los 40 y 50 años está aumentando, mientras que la población joven disminuye.

Industria en el Estado de Chihuahua
De acuerdo a la perspectiva estadística 2011 para el Estado de Chihuahua, en el rubro de industria se cuenta con los siguientes indicadores en cuestión de producción minera:

2.9.1	PRODUCCIÓN MINERA, 2009-2010					
	2009			2010 P/		
TIPO Metálicos:	TONELADAS	% EN EL TOTAL NACIONAL	LUGAR NACIONAL	TONELADAS	% EN EL TOTAL NACIONAL	LUGAR NACIONAL
Plomo	53 169	37.0	1° de 16	46 025	28.5	2° de 8
Cobre	13 433	5.6	4° de 14	13 210	5.1	4° de 9
Plata	580 271.0	16.3	2° de 17	615 740.0 b/	15.4	2° de 13
Oro	15 221.8	24.4	2° de 17	12 754.1 b/	18.2	2° de 10
Zinc	150 211	30.7	2° de 11			
Extracción de fierro	106 807	0.9	6° de 8			

Tabla 01. Industria, producción minera, contenido metálico
Fuente: INEGI.

Las principales manufacturas y sus características por el tamaño del establecimiento al año 2008 según la perspectiva estadística 2011 para el Estado de chihuahua son las siguientes:

2.9.7	MANUFACTURAS, PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS POR TAMAÑO DEL ESTABLECIMIENTO, 2008				
TAMAÑO DEL ESTABLECIMIENTO	UNIDADES ECONÓMICAS (Miles de pesos)	PERSONAL OCUPADO TOTAL PROMEDIO	REMUNERACIONES TOTALES	ACTIVOS FIJOS	VALOR AGREGADO CENSAL BRUTO
Total	8 014 (%)	346 241 (%)	33 526 222 (%)	61 326 995 (%)	74 155 591 (%)
Micro: de 0 a 10 personas	85.3	5.9	1.3	3.0	1.4
Pequeña: de 11 a 50 personas	7.6	3.8	2.3	3.6	2.6
Mediana: de 51 a 250 personas	3.5	10.0	9.7	13.5	12.8
Grande: de 251 y más personas	3.6	80.4	86.7	79.8	83.2

Tabla 02. Industria, Unidades Productoras.
Fuente: INEGI. Conforme a lo publicado en Diario Oficial de la Federación el 30 de Dic. 2002.

De acuerdo con el reporte mensual sobre este tipo de empresas con cifras a mayo del 2011, realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, la entidad ocupa 13.7% del millón 854,847 personas dedicadas al ramo en toda la República y que están inscritos al Immex, con el cual las unidades económicas que cumplen con los requisitos para aprovechar las prerrogativas que ofrece obtienen autorización para elaborar, transformar o reparar bienes importados temporalmente con el propósito de realizar una exportación posterior.

Después de Chihuahua, Baja California ocupa el segundo lugar con 12.3% del personal ocupado; le siguen Nuevo León con 12.2%; Coahuila con 9.4%; Tamaulipas con 8.7%; Estado de México con 6.3%; Jalisco con 5.5%, y Sonora con 5.4 por ciento.

El personal ocupado en establecimientos manufactureros que forman parte del programa avanzó 5.2% en mayo del 2011 con relación al mismo mes del 2010.

En cuanto a número de empresas, Baja California es la entidad que cuenta con la mayor concentración de establecimientos manufactureros Immex, al registrar 18.5% de las 5,077 que hay en todo el país, es decir, 939 empresas. Le siguen Nuevo León con 13.1%; Chihuahua con 9.4%; Coahuila con 7.5, y Tamaulipas con 7.3 por ciento.

José Luis de la Cruz, director del Centro de Investigación en Economía y Negocios del Tecnológico de Monterrey, comentó que la tendencia positiva para los estados manufactureros a mayo es producto de la resonancia de la recuperación económica nacional presentada en la segunda mitad del 2010, después de la crisis financiera mundial en el 2009.

Industria en Chihuahua
Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México. Cuenta con 89 304 unidades económicas, el 2.4 % del país, emplea 786 758 personas, el 3.9 % del personal ocupado de México.

Del total del personal ocupado en la entidad, el 60% (474, 639) son hombres y el 40% (312, 119) son mujeres.

En promedio, las remuneraciones que recibe cada trabajador al año en Chihuahua son de $97,028, el promedio nacional es de $99,114.

Principales sectores de actividad:

Sector de actividad económica	**Porcentaje de aportación al PIB estatal** (año 2009)
Actividades primarias	**6.36**
Agricultura, ganadería, aprovechamiento forestal, pesca y caza	6.36
Actividades secundarias	**34.36**
Minería	1.63
Construcción y Electricidad, agua y gas	8.87
Industrias Manufactureras	23.86
Actividades terciarias	**59.28**
Comercio, restaurantes y hoteles (Comercio, Servicios de alojamiento temporal y de Preparación de alimentos y bebidas).	17.70
Transportes e Información en medios masivos (Transportes, correos y almacenamiento)	7.40
Servicios financieros e inmobiliarios (Servicios financieros y de seguros, Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles)	13.87
Servicios educativos y médicos (Servicios educativos, Servicios de salud y de asistencia social)	8.40
Actividades del Gobierno	3.66
Resto de los servicios* (Servicios profesionales, científicos y técnicos, Dirección de corporativos y empresas, Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación, Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos, y Otros servicios excepto actividades del Gobierno)	8.25
Total	**100**

La base industrial de Chihuahua se sustenta tanto en industrias tradicionales como de mediana y alta tecnología. Entre las industrias tradicionales más importantes se encuentran los clusters de industrial textil y confección, la industria forestal del mueble, el de materiales de construcción y en los últimos años se sumó la industria aeroespacial.

En el rubro de empleo, la cantidad de trabajos generados por este sector, el cual se duplicó en años recientes, actualmente alcanza 16 mil 500 trabajadores, porción todavía muy pequeña comparada con el total de la industria de exportaciones-ensamblaje mexicana, que genera 1.2 millones de empleos.

Chihuahua ha presentado un elevado desarrollo de esta industria en los últimos años, a la fecha ocupa el tercer lugar a nivel nacional ya que cuenta con diez empresas de este ramo, y hay otras diez que estudian la plaza para radicar nuevos proyectos productivos.

Particularmente la Industria Maquiladora de Exportación y un conjunto de empresas industriales nacionales cuenta con una importante dinámica económica; así como por el sector comercio y servicios, el cual en los últimos 10 años ha cobrado más importancia.

Algunos de los factores que han hecho del Municipio un destino atractivo para las inversiones han sido: la cercanía con Estados Unidos, una fuerte actividad promocional, vías de acceso de calidad, mano de obra calificada, centros de educación de primer nivel y una alta calidad de vida reconocida nacional e internacionalmente. De acuerdo a diversas instituciones y organizaciones Chihuahua ocupa los primeros lugares en competitividad, calidad de vida y destino de inversiones.

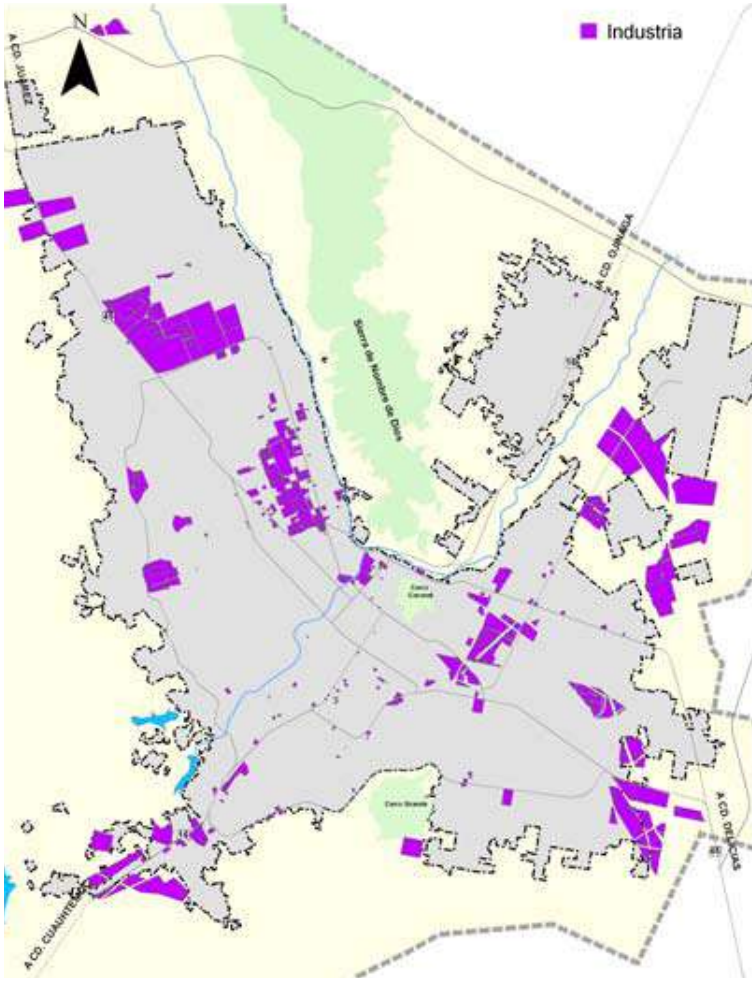


Imagen 08. Localización de áreas industriales en el área urbana. Fuente: IMPLAN

Sin embargo el Municipio enfrenta importantes desafíos como: aminorar la dependencia hacia el desempeño económico de Estados Unidos, generar la oferta necesaria de empleos (principalmente para egresados de carreras profesionales y técnicas), competir en la atracción de inversiones con diversos países (principalmente China y Centro y Sudamérica) y otras regiones de México, brindar el soporte urbano necesario para alentar el crecimiento y desarrollo económico del Municipio y mejorar las condiciones de vida de la población.

En relación al empleo industrial en la zona de Chihuahua y respecto al mismo periodo el crecimiento ha sido moderado. Sin embargo en este rubro, no se ha recuperado los niveles de empleo previos al año 2000. Actualmente existen 71,515 empleados formales en este sector.

Desde el Plan De Desarrollo de 1982 se prevén el suelo y las infraestructuras necesarias para hacer de Chihuahua un polo atractivo a inversionistas de la manufactura, lo que ha permitido la generación de parques y reservas industriales con grandes superficies de suelo. A Enero de

2008 existían 509 hectáreas disponibles, de las cuales 85 están urbanizadas y 424 sin urbanizar, como lo muestra el cuadro de a continuación. [1]

PARQUE INDUSTRIAL	SUPERFICIE TOTAL (ha)	SUPERFICIE OCUPADA (ha)	EMPRESAS ESTABLECIDAS
Parque Industrial de las Américas	77	77	40
Complejo Industrial Chihuahua	674	674	128
El Saucito	20	13	1
Parque Industrial Supra	50	50	5
Impulso	56	18	12
Maquinados Industriales Meléndez	20	-	-
CB Richard Ellis	4	-	-
Intermex Aeropuerto	49	6	1
Intermex Norte	12	3	2
Intermex Carolina	24	-	-
Reserva Territorial Norte	10	-	-
Reserva Territorial Sur	260	80	3
Parque Aeroespacial (Aeropuerto)	210	-	-
TOTAL	**1,466**	**921**	**192**

Las reservas territoriales destinadas al uso industrial no responden cabalmente a las necesidades espaciales de la pequeña y mediana empresa debido a precios elevados, especulación y reservas privadas. Sin embargo en la zona de Nombre de Dios se identifican hectáreas ya urbanizadas disponibles para tal fin.

Actualmente se encuentran en proceso un conjunto de parques tecnológicos que dinamizaran la formación de empresas, la innovación tecnológica y la atracción de nuevas inversiones en el Municipio, los cuales se presentan a continuación: CANACINTRA con el Parque Micro Industrial, el ITESM con el Parque de Innovación y Transferencia Tecnológica, el TEC II con el Parque Tecnológico y la UACH con el Parque de Negocios.

Nivel ciudad

La ciudad de Chihuahua cuenta con una población de 819,543 de los cuales la población económicamente activa es de 351,995 habitantes, que representa el 42.95% de la población.

En las ciudad de Chihuahua, los ingresos de la población se concentran principalmente en un poder adquisitivo en el rango salarial de los 2 a los 5 salarios mínimos.

De acuerdo a los resultados del PDU 2040, el índice de densidad de empleo señala una concentración de éste en el centro y subcentros de la ciudad, que además disminuye en función de la distancia a estos lugares, el predio cuenta con una densidad de empleo alta, debido al complejo industrial Nombre de Dios, por lo que concluimos que este predio aporta una mayor densidad a la zona.

[1]. *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano, Visión 2040, pag. 16.*

Respecto a la accesibilidad hacia los principales núcleos de actividad laboral en la ciudad, el más cercano es el centro urbano, a 3.4km. Siguiendo el Parque Industrial Américas con 4 km. Y el Subcentro Norte a una distancia de 5.3 km.

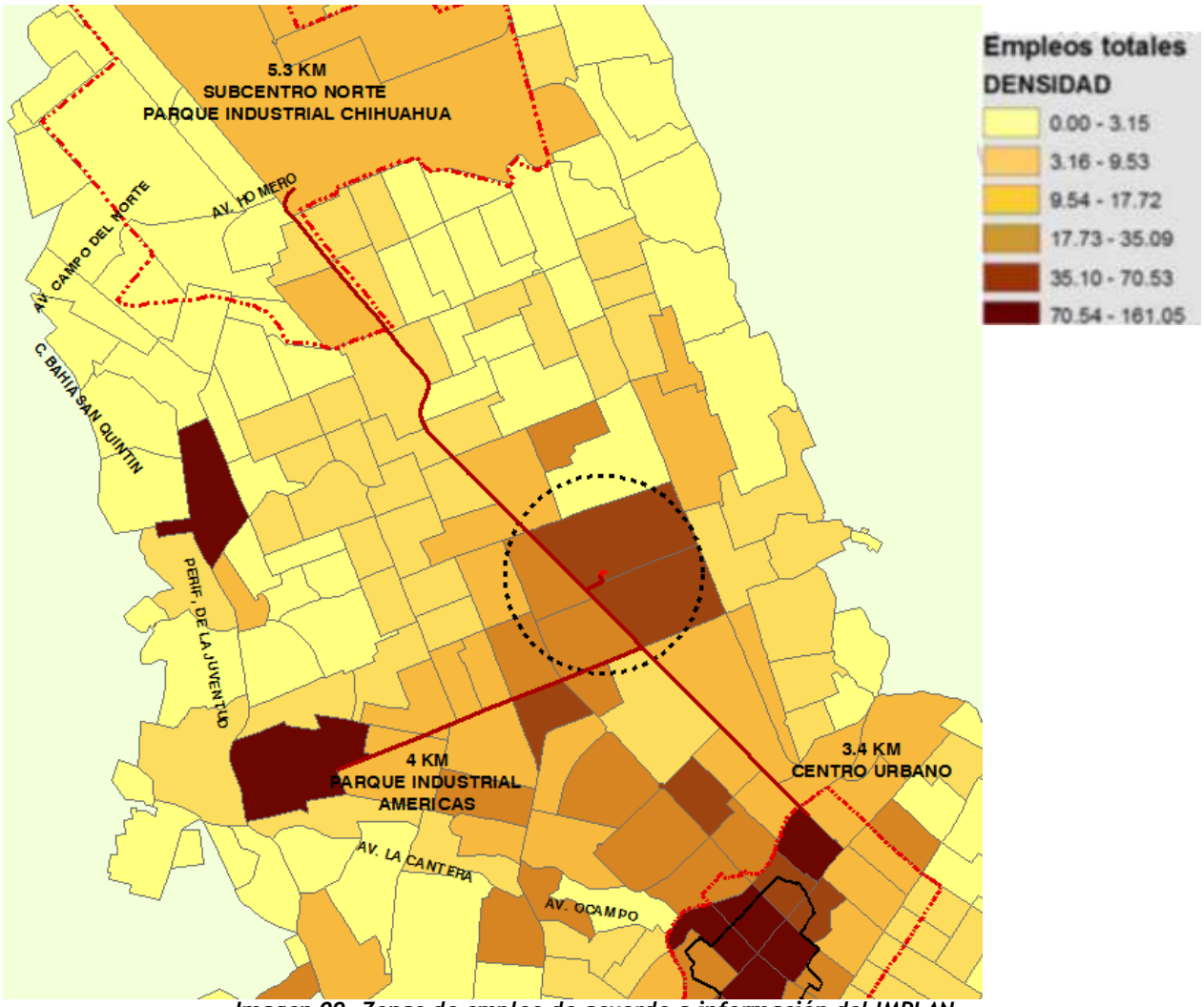


Imagen 09. Zonas de empleo de acuerdo a información del IMPLAN.

En la Ciudad de Chihuahua prevalece una jerarquía socio-espacial, que va en relación a la densidad de población, puesto que generalmente en las zonas más densas vive la gente de menor poder adquisitivo. De manera esquemática se puede sectorizar de la forma siguiente: el noreste, el sureste presentan un mayor numero de población que vive en condiciones de pobreza, y al contrario, en la zona suroeste (Periférico de la Juventud) el centro y oeste se encuentra una población de nivel socio-económico medio-alto y alto.

Nivel área de estudio

De acuerdo al análisis proveniente de base de datos de AGEBS (áreas geoestadísticas básicas) del INEGI, Censo año 2010, es posible establecer el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio.

Dentro de esta zona de estudio se identifican 2 agebs y suman una población total de 4,754 habitantes, de los cuales la mayor parte son mujeres, de acuerdo a la información del Censo 2010, los cuales se muestran en la siguiente imagen:



Imagen 10. Áreas geostadísticas básicas (AGEBS).
Fuente: INEGI, Censo 2010.

Población:
La población total de los agebs suman 4,754 personas, de las cuales algunas cuentan con cierto grado de vulnerabilidad ya sea por discapacidad, menores de edad, adulto mayor, jefatura femenina, entre otras y se muestra en la siguiente tabla:

AGEB	Población total	GRUPOS VULNERABLES			
		Personas con discapacidad	Hogares con jefatura femenina	Población de 0-14 años de edad	Población de 65 años y más
2950	3,609	94	339	603	252
3041	1,145	63	128	193	146
	4,754	**157**	**467**	**796**	**398**

Tabla 03. Población actual en la zona de estudio por Agebs.

Según el área de estudio la población la proporción de edades 3 a 5 años, de 6 a 11 años, 12 a 14 años, de 15 a 17 años, 18 a 24 años y mayores de 25 años con respecto al resto de la población, corresponde a la siguiente gráfica:

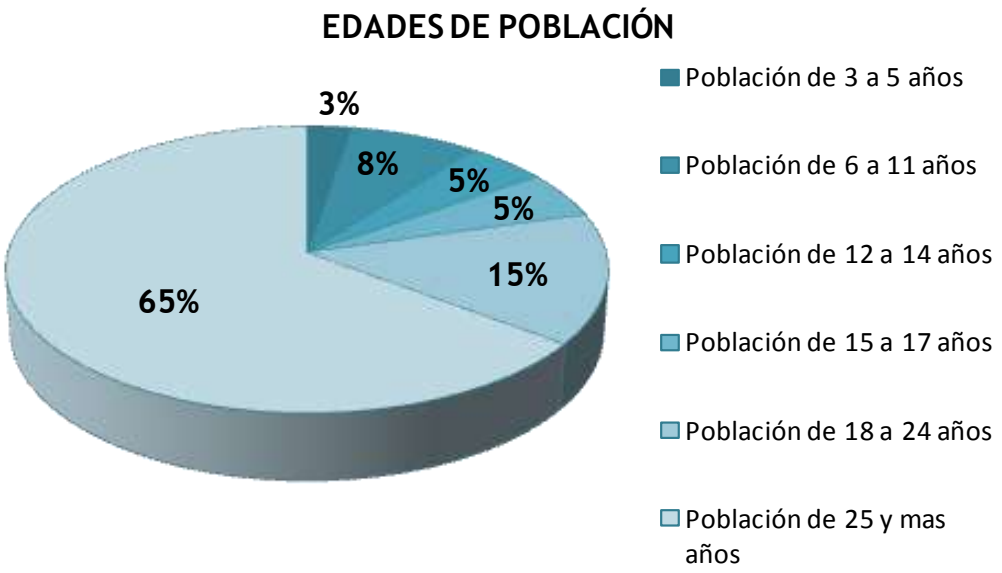


Tabla 04.Datos de población en el área de estudio.
Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.

Educación del área de estudio

La población de niños que asiste a la escuela, entre los rangos de edad de 3 a 5 años es de 96 niños, de 6 a 11 años 331 niños y de 12 a 14 años de edad 217 niños y con respecto a los que no asisten se suma un total de 31 niños, para tal efecto se muestra la siguiente grafica:

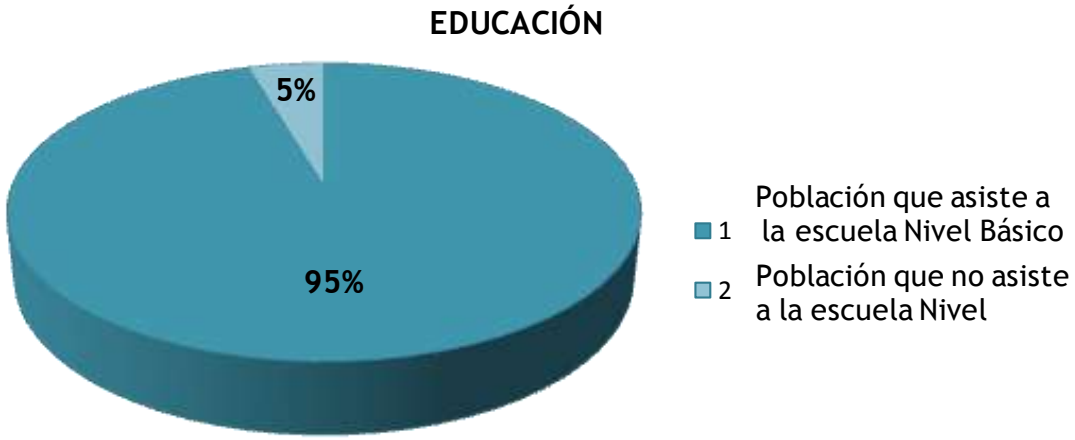


Tabla 05. Datos de población que estudia en el área de estudio.
Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.

Vivienda

Existen en el área de estudio 1678 viviendas, es una cantidad menor, (ya que predominan los usos industriales en la zona), de los cuales el 13.1% son viviendas habitadas que cuentan con un dormitorio y el 69.7% son viviendas habitadas con dos o más dormitorios. La zona denota una tipología de vivienda media baja, para personas que cuentan con un crédito tradicional de bajo ingreso o para trabajadores con salarios de 4 a 5 vsm. El promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas.

AGEB	VIVIENDA		
	Total de Viviendas	Viviendas particulares habitadas con un dormitorio	Viviendas particulares habitadas con dos dormitorios y más
2950	1,224	157	881
3041	454	63	289
	1,678	**220**	**1,170**

Tabla 06. Viviendas en el área de estudio.
Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.

Con respecto a las viviendas habitadas que disponen de luz eléctrica, agua entubada y drenaje, se define que se cubre en su totalidad.

Sector económico del área de estudio

En cuanto a la posición que ocupa la población económicamente activa (PEA) en el área de estudio es de 2,057 habitantes, que representa el 43.3% de la población, ésta es la cantidad de personas que se han incorporado al mercado de trabajo, es decir, que tienen un empleo o que lo buscan actualmente. En cuanto a la población no económicamente activa, se observó que es un número ligeramente más bajo, abarcando una población de 1,889 personas, que es el 39.7% del total de la población del área de estudio.

Respecto a la población económicamente activa se observa que 1,944 personas se encuentran ocupadas, mientras que la población desocupada corresponde a 113 personas solamente, como se muestra en el siguiente gráfico:

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA

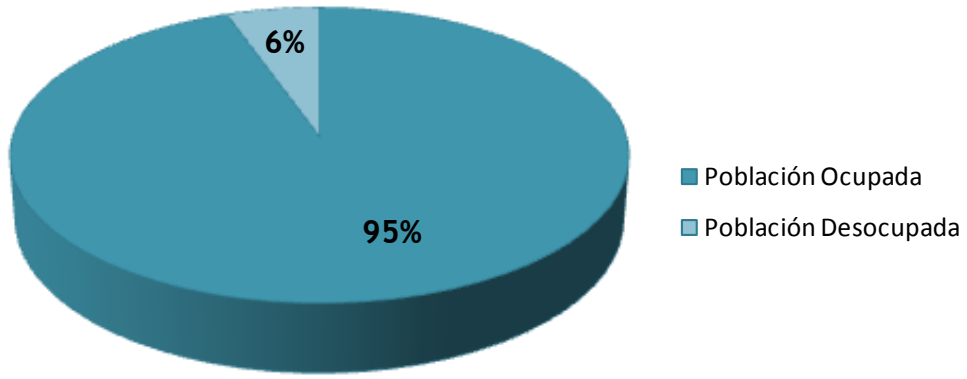


TABLA 07. Datos económicos en el área de estudio.
Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.

Con la tabla anterior concluimos existe una pequeña demanda de empleo en la zona, ya que la población desocupada es de 113 personas, resultando el 6% del total de la población

económicamente activa, no es mucho el porcentaje pero no deja de ser un punto a cubrir debido a que éstas personas hacen un gran recorrido para llegar a sus empleos.

Sector salud del área de estudio

En cuanto a la posición que ocupa la población derecho habiente a servicios de salud, corresponde a un 82.4% de la población total, de los cuales 58.1% cuenta con IMSS y 3.4% con Seguro popular o Seguro médico para una nueva generación.

SALUD		
Población derechohabiente a servicios de salud	**Población derechohabiente del IMSS**	**Población derechohabiente del Seguro Popular o Seguro Médico para una Nueva Generación**
2,947	1,725	102
971	551	30
3,918	**2,276**	**132**

TABLA 08. Datos de Servicios de Salud en la zona de estudio.
Fuente: INEGI, Censo 2010, información por Agebs.

Con lo anterior se concluye que a pesar de que el 82.4% de la población cuenta con servicios de salud, se tiene que cubrir la demanda del 17.6% restante, ya sea por medio de algún empleo o haciéndolos participes del seguro popular.

4.g. MEDIO NATURAL

Clima

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

Geología

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

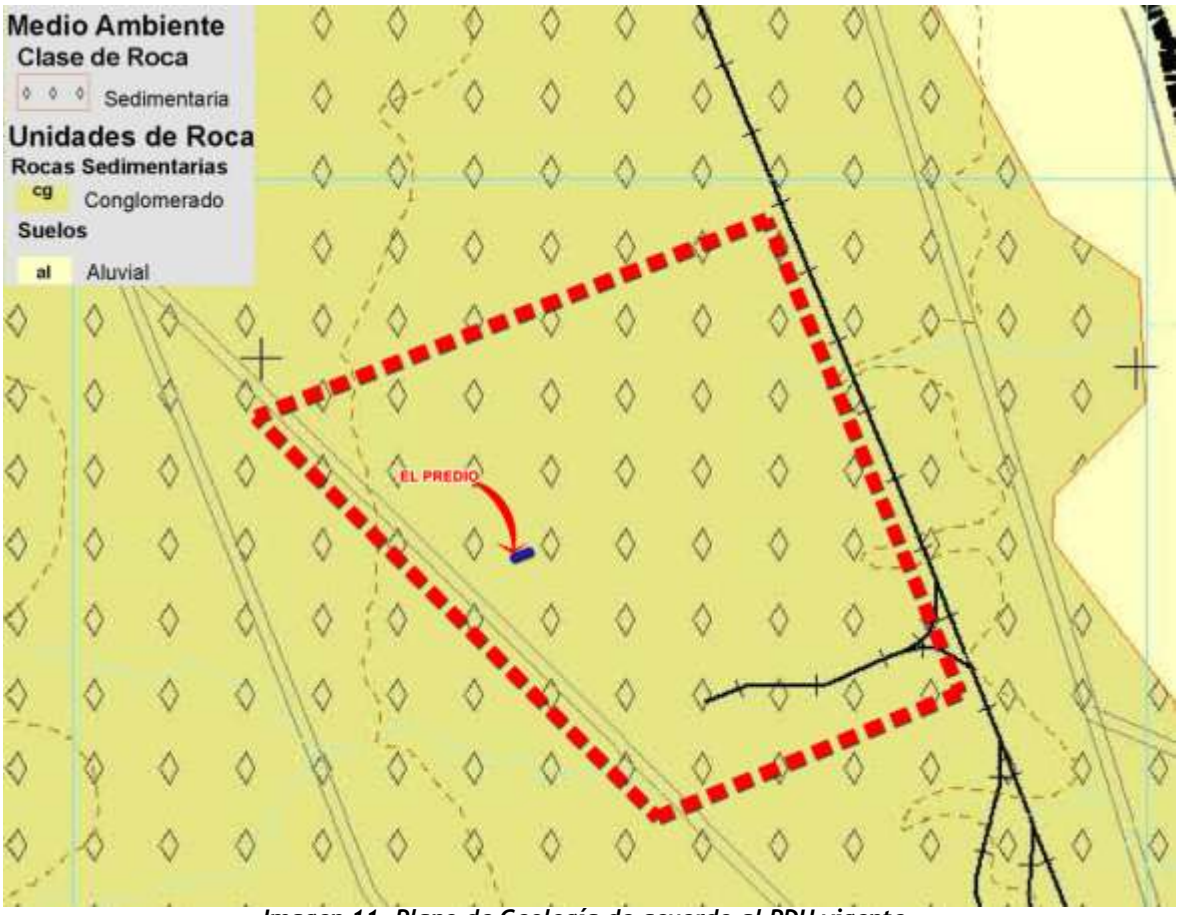


Imagen 11. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente.

En el área de estudio se encontró una roca sedimentaria conglomerado los cuales se pueden encontrar combinados con unidades de roca, así mismo con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura.

Edafología

De acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), se identifica un solo tipo de suelo denominado Xerosol con textura gruesa:

Xerosol (X).- Son suelos que predominan en las zonas áridas presentan un contenido moderado de materia orgánica con fertilizantes son capaces de dar buenas cosechas. No se constituyen como suelos problemáticos, solo aquellos que presentan fase química sádica (sales) ya que puede afectar principalmente a las tuberías enterradas.

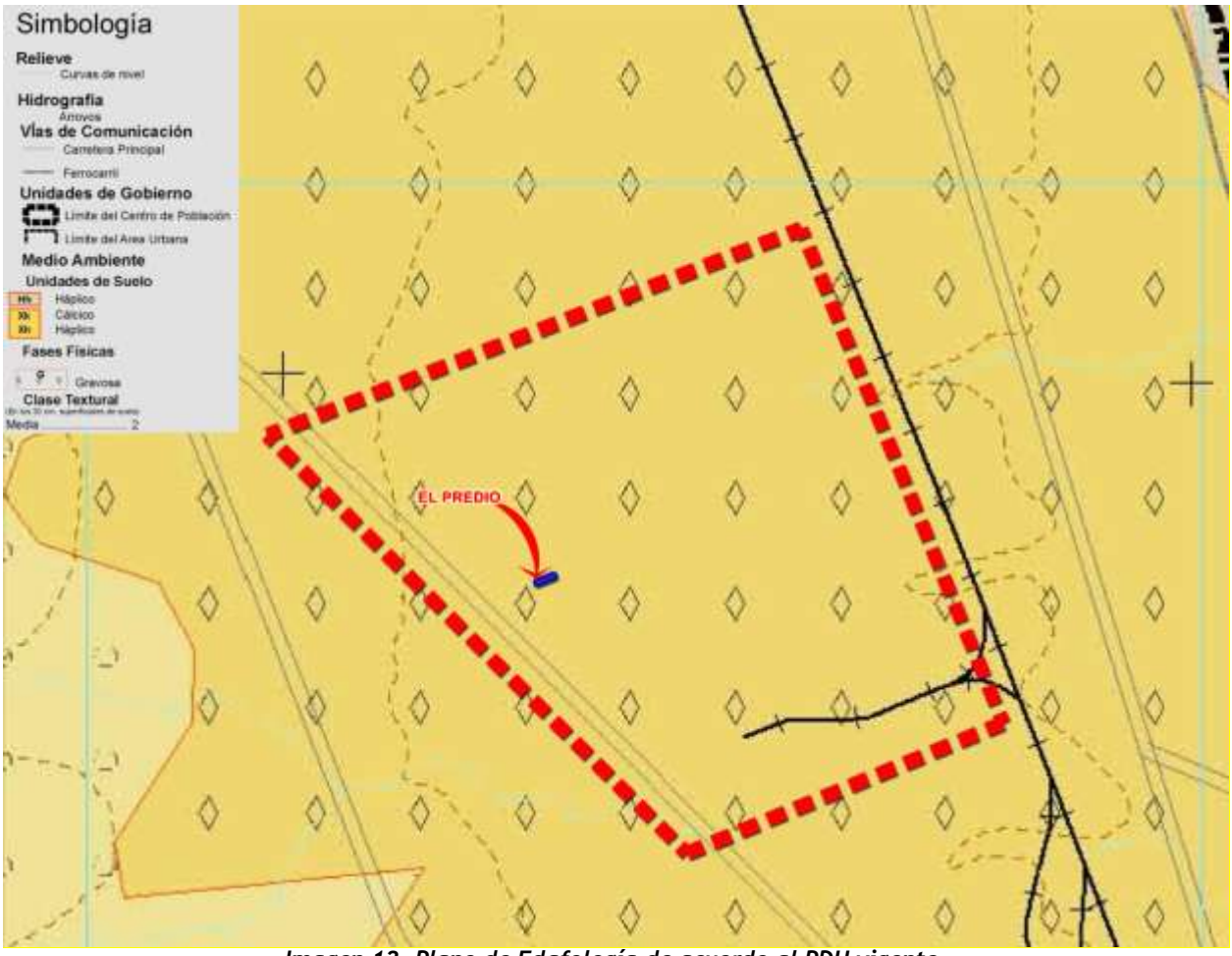


Imagen 12. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente.

Uso del suelo y vegetación

Por encontrarse el predio inmerso entre una zona consolidada, la vegetación es muy escasa, predominando el pastizal natural o la vegetación que cada dueño coloque en sus propiedades.

Pendientes topográficas

La topografía específica del territorio donde se ubica el predio en estudio, fluctúa entre el 0 y el 4% en una superficie plana.

En general los rangos de pendientes que se identificaron en la zona no presentan dificultad para el desarrollo urbano para la bodega, en cuestión del tendido de redes ya se encuentran existentes, aún así siempre se deberán considerar las pendientes topográficas para llevar a cabo cualquier proyecto para el aprovechamiento óptimo del predio. Ver plano D-03.

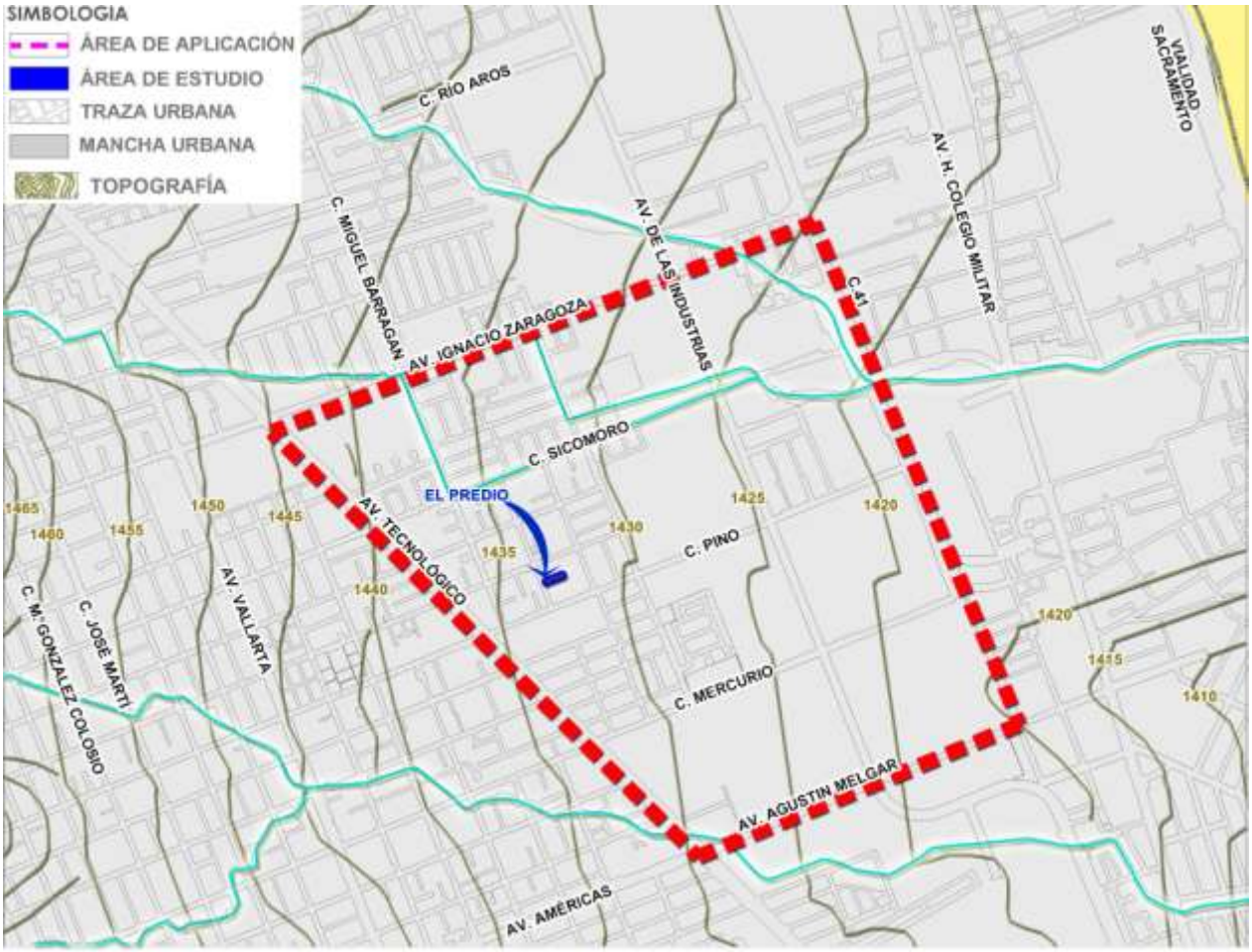


Imagen 13. Topografía en el predio.

Hidrología superficial

Por el predio no pasan escurrimientos representativos, el más cercano y de importancia el arroyo "El Saucito" pero se localiza a aproximadamente a 38 metros al sur del predio, localizándose dentro de la cuenca Sacramento VII.



Imagen 14.- Cuencas hidrológicas y topografía. Fuente: Implan 2015.

En el arroyo “El Saucito” tiene un total de 10.251 kms de desarrollo, de los cuales 1.868 kms son sin revestir, 0.343 kms son de canal rectangular, 3.821 kms son de canal rectangular subterráneo, 3.437 kms son de calle pavimentada, 0.782 kms son de canal trapezoidal.

Los escurrimientos se generan en la sierra poniente de la ciudad de Chihuahua aguas arriba de los fraccionamientos El Saucito y Bahías, con varias corrientes menores que cruzan en periférico de la juventud.

Uno de los afluentes se constituye en la Av. Juan Escutia, otro pasa por el lado Norte de la empresa Altec, uno más por la calle Río Aros, concentrándose estos flujos a la altura de la Av. Juan Escutia y M. González Cossío y continuar por canales hasta el cruce de las calles José Murillo, Táscate y Vallarta y a partir de este punto se convierte en un canal de tierra, cruza la Av. Colón hasta dos cuadras delante de esta, a partir de ahí se encuentra un canal rectangular revestido y más adelante se observan las obras de construcción del encauzamiento este mismo arroyo, proyectado para continuar hasta su cruce con la calles Sicomoro. [2]

El proyecto se apoya conforme a las pendientes naturales del terreno, por tanto sus escurrimientos naturales van a lo largo de las calles, ver plano D-03.

Aguas Subterráneas

El sentido de las corrientes subterráneas es de poniente a oriente, siguiendo la dirección de la topografía hasta el río Sacramento. Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, pero a su vez la zona no puede ser fuente de recarga al acuífero ya que es una zona urbanizada de la ciudad.



Imagen 15. Plano de Aguas Subterráneas de acuerdo al PDU vigente.

[2]. *Fuente: Plan Sectorial de Agua Pluvial. Punto V.2.5.6.- Arroyo El Saucito.*

4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)

Uso de vivienda

Los usos habitacionales de la zona de estudio tienen un uso de suelo asignado por el PDU 2040 de Habitacional H35, la vivienda existente se ubica en las colonias Abraham González, Floresta residencial, Satélite, San Jorge, Francisco I Madero, Kafra, Versalles Zaragoza, etc. Predomina la vivienda popular de tipo medio y bajo.

Dentro de 1 Km de estudio se cuenta con un total de 12,888 habitantes, se aprecia que a pesar de existir abundantes usos industriales en la zona, se cuenta con una densidad y un promedio de ocupación alto.

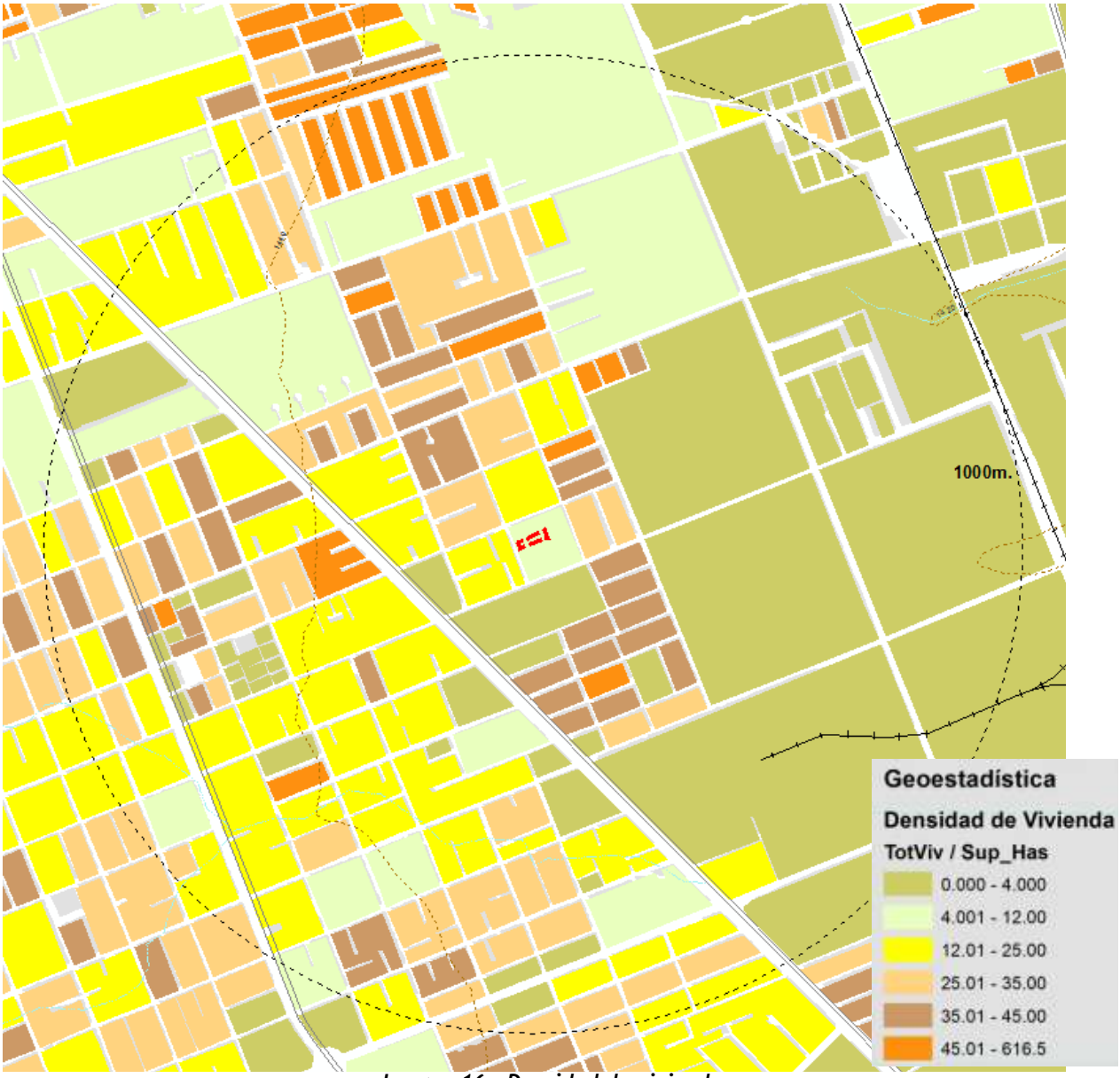


Imagen 16.- Densidad de vivienda.
Fuente: Implan y PDU 2040.

Los asentamientos existentes dentro de la zona de estudio y en las inmediaciones a ella, son en una menor proporción de tipo habitacional, (los usos predominantes son de tipo industrial, y otros de menor superficie de equipamiento y comerciales) con densidades de H-35 y solo en algunos casos H-45 y H-25. Fundamentalmente se trata de colonias populares con un grado alto de consolidación, ver plano D-05.



Imagen 17.- Usos de Suelo Existentes.



Imagen 18. Ejemplo de asentamientos existentes colonia Abraham González y Satélite.

Frente al predio se encuentran básicamente la espalda de 7 viviendas que conforman un fraccionamiento cerrado, (usos habitacional de 26 a 35 viviendas por hectárea) contando con una superficie mínima del lote de 140.00 m2; la otra colindancia habitacional queda a 16 metros aproximadamente de la bodega, misma que es el costado de la casa habitación con frente a la calle Encino, con superficie de 180 m2.



Imagen 19. Usos habitacionales existentes localizados al frente y costado del predio.

Los fraccionamientos cercanos al predio son la colonia Abraham González Floresta Residencial, Satélite, San Jorge, Francisco I. Madero, Kafra, Versalles Zaragoza, etc.

En general la zona de estudio presenta un nivel de baja densidad poblacional ya que el uso habitacional es menor al industrial y que cuenta con todos los servicios básicos, equipamientos básico para la educación, la salud, religioso y la recreación a nivel de barrio.

Uso de comercio y servicios

La actividad comercial de Chihuahua se localiza a lo largo de vialidades primarias formando importantes corredores, además de cruceros donde se han posicionado algunos centros comerciales importantes.

Unos de los corredores de comercio y servicios más importantes y que atraviesa toda la ciudad, es la Av. Tecnológico (colindante al área de estudio), ya que, además de ser una arteria importante dentro de la estructura vial, contiene todo tipo de comercios y servicios, como tiendas de autoservicio, plazas comerciales, hoteles, etc.

Uso de equipamiento

Dentro de la zona de estudio existen equipamientos urbanos que cubren las necesidades del área de estudio, encontrándose escuelas preescolar, primarias, secundarias, a la vez existen algunas iglesias y una oficina de gobierno federal; por otro lado se encuentra una unidad de transferencia en desuso.

Fuera del área de estudio, colindan escuelas media superior y algunas escuelas profesionales, destacando el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey; cercano al área la unidad de medicina familiar IMSS "Clínica 44",también se encuentra el área deportiva nombrada Campos Fuentes Molinar y casas hogares y asilos de ancianos, entre otros equipamientos. Ver planos D-06 y D-06.1.



Imagen 20. Equipamiento ubicado dentro del área de estudio (Niveles básicos hasta secundaria) -Colegio Lincoln y Escuela División del Norte-.

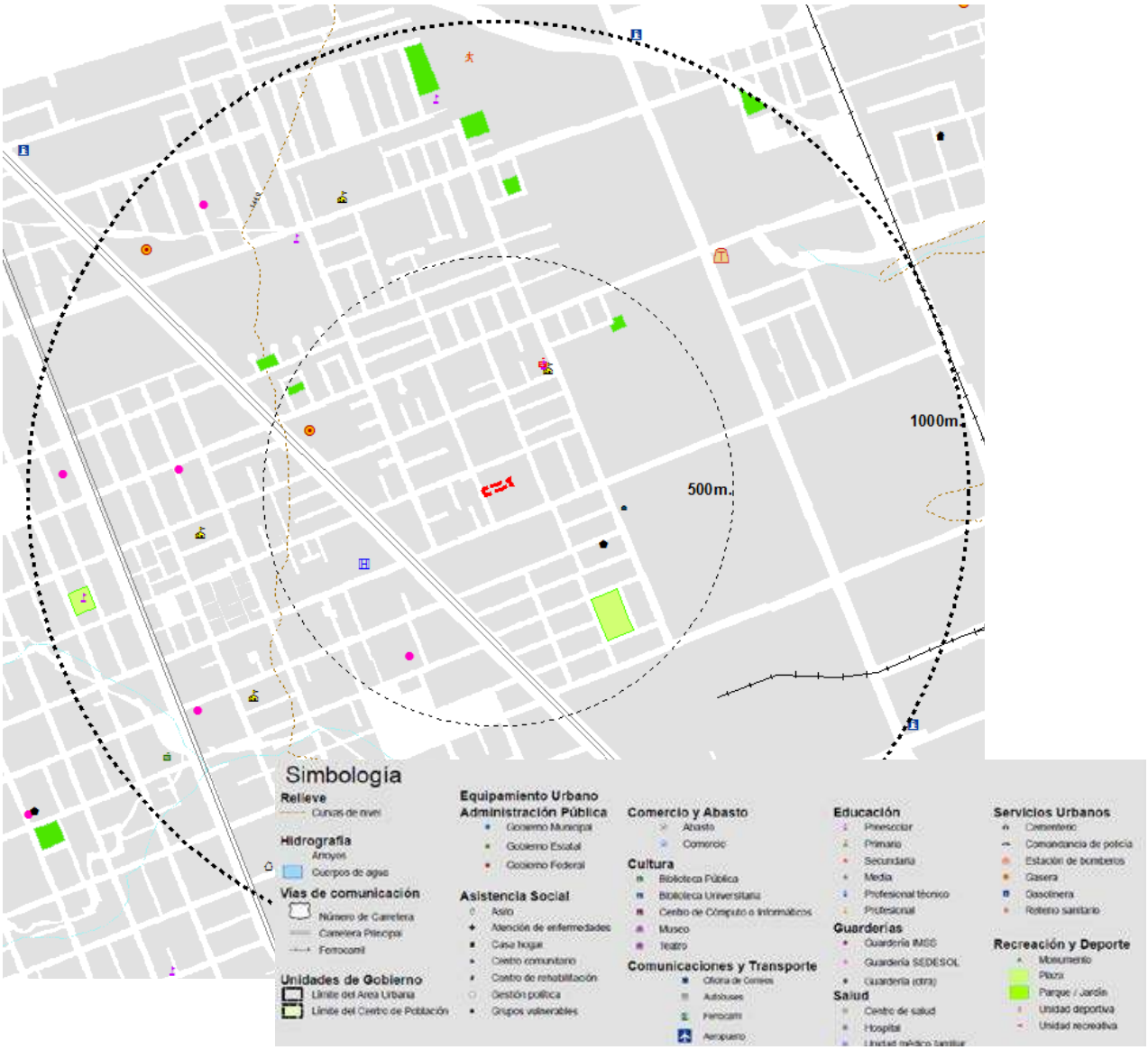


Imagen 21. Equipamiento Urbano
Fuente: IMPLAN PDU2040.

También se localiza en ese radio instituciones para grupos vulnerables Caritas Parroquial Capilla de Dios Padre y con colindancia al área de estudio se ubican la Casa Hogar Hermanas Clarisas Capuchinas y la casa de ancianas San Vicente; se encuentra también los templos la Iglesia Cristiana El Camino del Rey y la capilla Dios Padre, perteneciente a Santa María Reyna. En cuanto a salud se cuenta con la unidad de medicina familiar No. 44 del IMSS.



Imagen 22. Unidad de Medicina Familiar No.44 IMSS, localizada en Calle Pino y Avenida Tecnológico.

Considerando la cobertura de servicios de seguridad, en caso de desastre la estación de bomberos Las Américas se encuentra a 4.2 km de distancia y la comandancia de policía más cercana se encuentra a 5.4 km, lo cual favorece una atención menor a los 5 minutos en tiempo sobre vialidades totalmente consolidadas.



Imagen 23. Ruta de Seguridad. Fuente. Implan.

Uso de Industria

En este rubro se identifica el Complejo Industrial Nombre de Dios a 250 metros aproximadamente como el más cercano a la zona, que es una de las industrias con mayor importancia en la ciudad, ya que cuenta con una superficie de 77 has y 40 empresas establecidas lo que permite una generación de 348 empleos/ha [3]. Además, la zona posee una posición estratégica al servir de vínculo entre el Subcentro Norte y el Centro Urbano, a través del corredor Heroico Colegio Militar.

La tipología industrial presenta diferentes modalidades, en su mayoría son zonas industriales antiguas o que tienen varios años funcionando como GCC (Cementos de Chihuahua), Mexalit, Bimbo, Elite, Cervecería Cuauhtémoc Moctezuma, Corona, Lear, Delphi, ver plano D-07.

Básicamente se trata de industria ligera no contaminante, ya que se localizan bastantes bodegas, además de que es uno de los complejos más consolidados en la ciudad y se enlistan a continuación algunas de éstas industrias:

INDUSTRIA	NOMBRE	INDUSTRIA	NOMBRE
	SEAO		POTOSINOS
	ALMACEN CFE		KUZZY
	BIMBO		LEXAR
	COFIASA		ROLCAR

[3] *Fuente: PDU 2040, Diagnóstico.*

INDUSTRIA	NOMBRE	INDUSTRIA	NOMBRE
	DELPHI		CERVECERÍA CUAHUTÉMOC MOCTEZUMA
	INFRA		
	INTERCERAMIC		PYDSA
	KALISCH		GCC

TABLA 09. Industria existente en la zona de estudio.

Existen también gaseras y gasolineras dentro y colindantes del área de estudio, mismas que cubren el radio de riesgo de acuerdo a la normatividad vigente, así como la Unidad de Transferencia de Residuos Sólidos Zona Norte, que actualmente se encuentra en desuso.

Estructura vial

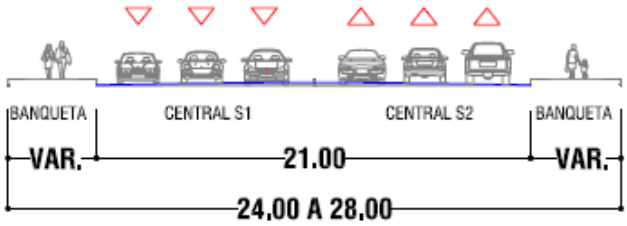
La zona de estudio es fácilmente accesible desde cualquier zona de la ciudad, ya que cuenta con una estructura vial consolidada, además que la zona industrial se encuentra entre vialidades de gran importancia, como la Av. Tecnológico la cual contiene en su mayoría los usos industriales del sector., circulando transporte de carga y rutas de transporte público, que permite conectar al predio, a continuación se describe el resto de las vialidades:

- Av. Tecnológico, Es una vialidad primaria, misma que se ha convertido en un corredor muy importante para la ciudad, que mantiene un muy elevado aforo vehicular a lo largo del día, a pesar de esto se presta a la peatonalización por encontrarse inmersa en la mancha urbana. Al ser de cierta forma un eje que corre a lo largo de la ciudad facilita la movilidad, a través de esta vialidad corren las principales rutas de transporte público. [4] Actualmente la vialidad da acceso al predio, ya que se encuentra a aproximadamente 185 metros de distancia hacia la calle Mitla, que queda al frente del predio, la vialidad cuenta con 4 carriles por sentido, con una sección actual de 40.00 metros, con sección variable por el resto de la vialidad.

[4] *Fuente: PDU 2040, Propuesta, Corredor Tecnológico-Universidad.*



Imagen 24. Vista de la Avenida Tecnológico.

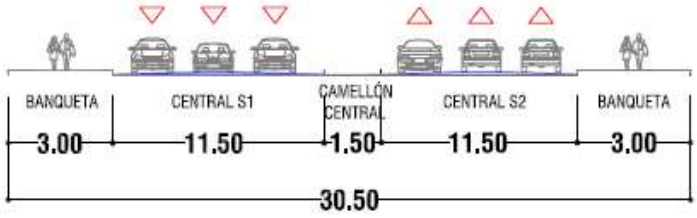


AV. TECNOLOGICO
AV. DIVISION DEL NORTE A AV. TEOFILO BORUNDA

- Av. De las Industrias. Otra vialidad de importancia es la Av. De las Industrias, que se encuentra a más de 600 metros de distancia del predio, es de carácter primario y por ella circula algunos transportes de carga y rutas de transporte público, su sección es de 30.50 metros, cuenta con 3 carriles por sentido; además que se ha consolidado como un corredor de servicios y comercio, principalmente por la accesibilidad en el sector industrial.

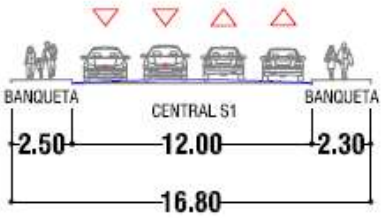


Imagen 25. Vista de la Avenida de las Industrias.

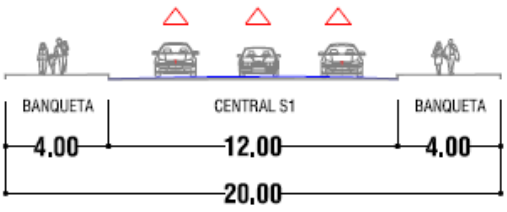


AV. DE LAS INDUSTRIAS
C. RIO MORIS A AV. AGUSTIN MELGAR

- Av. Ignacio Zaragoza y la Av. Agustín Melgar, Son vialidades primarias que corren en sentido perpendicular a la Av. Tecnológico, en primer instancia al norte del predio se encuentra la Av. Ignacio Zaragoza que cuenta con una sección consolidada de 2 carriles por sentido y una sección de 16.80 metros; y la Av. Agustín Melgar al sur del predio, con 3 carriles en sentido poniente a oriente y con una sección de 20 metros, ambas a aproximadamente 800 metros de distancia del predio, ver plano D-04 y D-04.1.



AV. IGNACIO ZARAGOZA
AV.TECNOLOGICO A AV. VENCEREMOS



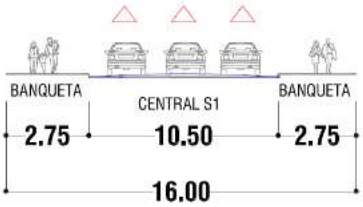
AV. AGUSTIN MELGAR
AV. TECNOLOGICO A AV. HEROICO COLEGIO MILITAR

Imagen 26. Secciones viales de la Av. Ignacio Zaragoza y Av. Agustín Melgar.
Fuente: PDU2040.

- Otras de las vialidades importantes, de jerarquías primarias, que sirven de accesibilidad al predio, son la Calle Sicomoro y la Calle Pino, con 14.50 y 16.00 metros de sección respectivamente y son las siguientes:



C. SICOMORO
C. GARCIA SALINAS A AV. HEROICO COLEGIO MILITAR



C. PINO
AV. TECNOLOGICO A AV. VENCEREMOS

Imagen 27. Secciones viales de la C. Sicomoro y Pino.
Fuente: PDU2040.

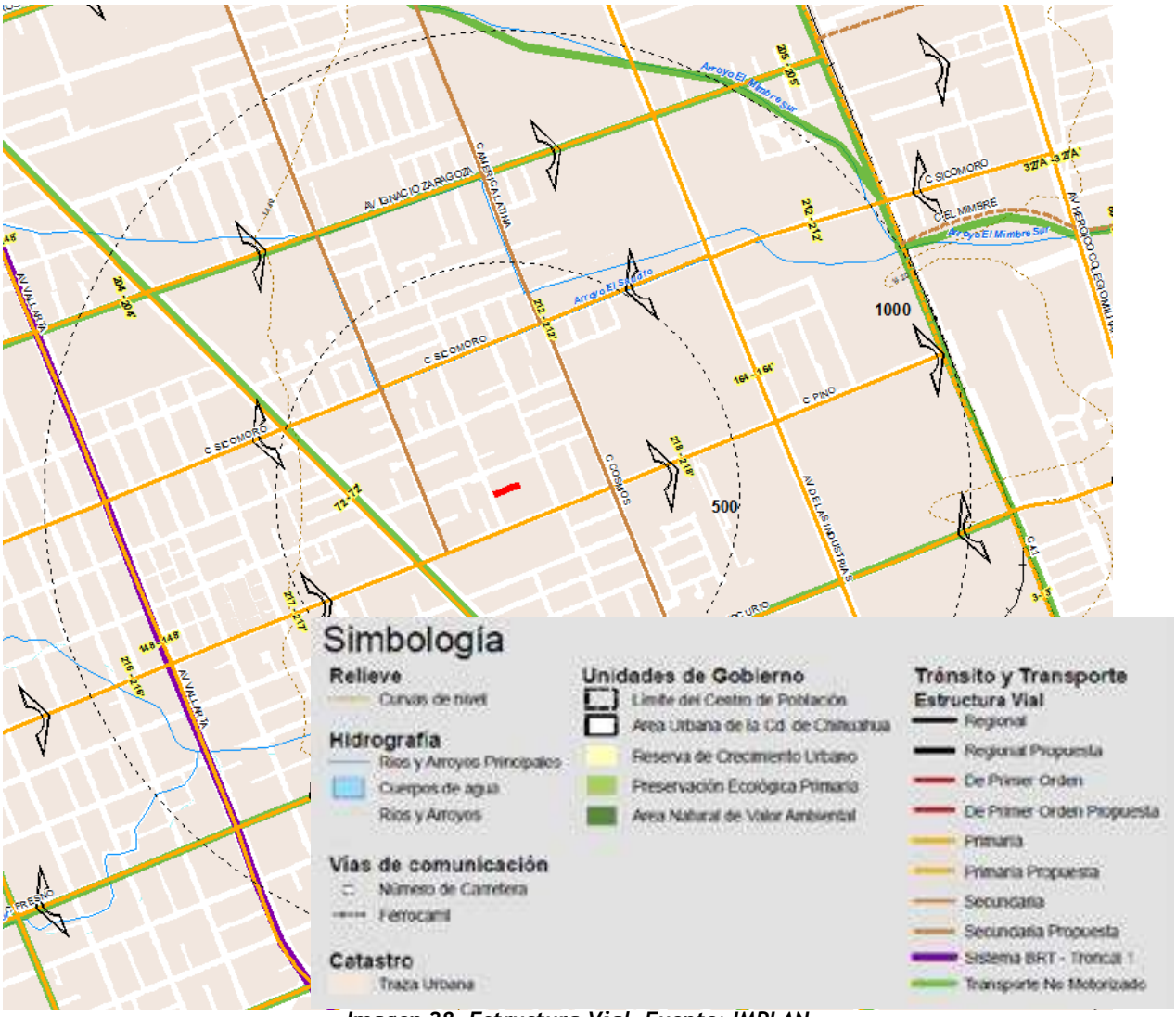


Imagen 28. Estructura Vial. Fuente: IMPLAN.

Transporte público.

Existe el transporte público Vive Bus, el cual tiene dos estaciones de transferencia, la más cercana es la Estación Norte, ubicada en la Av. Homero y Av. Tecnológico, donde comienza el recorrido de la ruta troncal que circula gran parte por la Av. Tecnológico y terminando el recorrido en la Estación Sur (Av. Nueva España y Blvd. Fuentes Mares).

Dicha Ruta Troncal pasa a aproximadamente 700 metros de distancia del predio; sin embargo, existen recorridos más cercanos al área denominadas Rutas Alimentadoras y son las siguientes:

- RA-08 (Ruta 5 Norte) que se dirige al poniente de la ciudad hasta llegar a la Av. De la Juventud,
- RA-11 (Nombre de Dios Directo e Inverso) provenientes del centro urbano hasta el norte de la ciudad -C. Venceremos- y
- R AUX-01 (Estación intermodal Juan Escutia-Tecnológico-Centro), que transitan con horarios variables entre las 5:30 y las 22:30 Hrs.



Imagen 29. Rutas de transporte público existente.

Respecto a las tarifas, el primer camión que se aborde costará 6 pesos, el segundo camión 2 pesos y en caso de requerir un tercer camión este sería gratis, independientemente del orden en que se tome ruta troncal o alimentadoras. Todo el trayecto es válido en un lapso de dos horas. [5] Las rutas alimentadoras circulan mezclados con el tráfico privado, las paradas están distanciadas a 400 metros aproximadamente, a lo largo de ésta vialidad, ver plano D-06.

Infraestructura existente

Por localizarse el predio en medio de la mancha urbana, se cuenta con los servicios básicos como son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje. A continuación se muestra la cobertura de servicios públicos prestados a la comunidad.

Agua potable

Existe una red de agua potable por la Av. De las Industrias de 12" de diámetro; a partir de éste, unos ramales de 10 y 8" de diámetro para satisfacer las necesidades de los asentamientos establecidos, ver plano D-09.

La fuente de abastecimiento de agua potable para esta zona pertenece al pozo denominado Ciprés 2, el cual dentro de su trayectoria en la zona de estudio, se ubica al norte del predio.

Drenaje sanitario

La cobertura del alcantarillado en la zona, se realiza a través de la red de atarjeas existentes en las áreas urbanizadas. Este sistema recolecta las aguas servidas de las zonas industriales, comerciales y habitacionales en la zona. Al sur del predio y al este pasan unos colectores de drenaje de 10" de diámetro que más delante se convierte en un colector de 36".

[5] *Fuente: www.vivebus.com*

En cuanto a infraestructura de agua tratada, la zona de estudio cuenta con un sistema de circuitos de distribución por medio de líneas de agua tratada de diferentes diámetros alojados en las vialidades principales. Cabe mencionar que al nororiente del predio se localiza la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur.

Infraestructura eléctrica
El servicio de energía eléctrica, que por lo regular presenta menos índices deficitarios, está presente en los espacios del área de estudio.

En la Av. de las Industrias pasa una línea de CFE de 115 Kva, por lo que la zona se encuentra cubierta de este servicio y sería factible la interconexión donde la CFE lo indique para mediante un alimentador secundario dar servicio de energía eléctrica al proyecto habitacional que plantea este documento de planeación.

Red de Telefonía
La zona centro se encuentra servida por el servicio de telefonía. Corresponde a las empresas de Telefonía la instalación de la red de distribución del servicio para que cada vivienda cuente con el servicio. También a través de esta infraestructura es posible proveer del servicio de Internet. Existe la posibilidad de colocar este tipo de infraestructura para ampliar el servicio a nuevos asentamientos en la zona. Adicionalmente, otras empresas han instalado en el sector servicio de cable para televisión e Internet.

4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

En cuestión de riesgos hidrometeorológicos de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentra lejano a este tipo de vulnerabilidad, en la siguiente imagen se muestran los riesgos de la zona.



Imagen 30. Plano de riesgos hidrometeorológicos del PDU vigente.

Riesgos Antropogénicos, este tipo de riesgo se localizan a manera de industrias con niveles de riesgo bajo y medio, más lejano al predio se localizan distribución de gas embotellado (LP), gasolinas y demás derivados del petróleo, manejo de materiales peligrosos, mismos que cubren su radio de riesgo sin intervenir en el predio en estudio.



Imagen 31. Plano de riesgos Antropogénicos del PDU vigente.

4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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

1. En las últimas décadas Chihuahua se ha consolidado como una ciudad donde la industria tiene un papel relevante como generador de empleo urbano y como dinamizador de otras actividades del sector comercio, servicios y equipamientos.

2. El predio se localiza cercano a una zona ya consolidada y urbanizada como lo es el Complejo Industrial Nombre de Dios.

3. Recientemente, se ha desarrollado la vialidad Sacramento que cubre necesidades de tráfico pesado de la zona industrial.

4. El ámbito de estudio de este instrumento de planeación (el nor-oriente de la ciudad) se ha caracterizado por ser una zona con una baja densidad urbana por el uso mayormente industrial que lo caracteriza.

5. La vivienda en la zona de estudio, se agrupa básicamente en 2 tipologías: vivienda popular y asentamientos de reciente creación.

6. Dentro del área de estudio se localizan algunos de los corredores más importantes de la ciudad como lo son: Av. Tecnológico la cual es una de las vialidades más significativas de la ciudad, cuenta con grandes equipamientos, comercio y servicios de gran importancia; además de localizan la Av. de las Industrias, Av. Ignacio Zaragoza y Av. Agustín Melgar y el derecho de vía de la futura vialidad 41 (antes Av. Venceremos)

7. La localización del predio cuenta con acceso por medio de la Av. Tecnológico, la cual cuenta ya con una sección adecuada para facilitar el acceso.

8. El predio actualmente sirve como bodega de almacenamiento de productos no perecederos, que funge como almacén central para las tiendas del grupo Mathasa; es continuación de una bodega existente, construida a base de block, con techo de lámina, piso de cemento pulido y un portón de acceso.

9. No cuenta con afectaciones ni riesgos meteorológicos de ningún tipo.

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

5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

AMBITO ESTATAL

5.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2010-2016

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

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

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

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

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

Objetivo 2. Actualizar el marco normativo estatal en materia de Desarrollo Urbano.
2.1 Fortalecer las administraciones municipales en materia de desarrollo urbano a través de los instrumentos legales y reglamentos de planeación urbana.

- Revisar y elaborar una propuesta de actualización a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
- Elaborar el reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
- Impulsar la reglamentación de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares.

AMBITO MUNICIPAL

5.b. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2013-2016

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

La Ley de Planeación se define como la ordenación racional y sistemática de acciones que regulen y promuevan 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 las leyes.

Objetivo2. Servicios públicos de Calidad y Transformación Urbana

A través de este eje, se pretende actualizar y mejorar la normatividad e instrumentos tendientes a densificar la mancha urbana, incluyendo la participación de la sociedad; al igual que impulsar un municipio ecológico, sustentable y moderno, para beneficio de las generaciones presentes y futuras.

OBJETIVO 2.1

Brindar servicios públicos de calidad para mejorar la atención a la población.

Estrategia 2.1.1 Incrementar la infraestructura para optimizar el servicio de limpieza y recolección de basura.

Estrategia 2.1.2 Mejorar el sistema de disposición y manejo de residuos sólidos mediante la modernización de la operación del Relleno Sanitario.

OBJETIVO 2.2

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

Estrategia 2.2.1 Mejorar las condiciones actuales de vialidades en la ciudad y zona rural.

Estrategia 2.2.2 Incrementar la infraestructura social urbana.

Estrategia 2.2.3 Incrementar la infraestructura y equipamiento vial.

Estrategia 2.4.2 Actualizar y mejorar la normatividad e instrumentos tendientes a densificar la mancha urbana, incluyendo la participación de la sociedad.

OBJETIVO 2.6

Impulsar un municipio ecológico, sustentable y moderno, para beneficio de las generaciones presentes y futuras.

Estrategia 2.6.1 Realizar proyectos y acciones para el mejoramiento de las condiciones ambientales de la ciudad y disminuir riesgos de impacto ecológico.

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

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, referente a la actualización con fecha del 5 de octubre 2013, en cuestión de INDUSTRIA, menciona:

Artículo 4. DEFINICIONES
LX. Industria de bajo impacto: El uso de industria de bajo impacto comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad, evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable;

Artículo 13. Para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación, en la forma siguiente:

I. Atendiendo a su género y rango de magnitud se clasificará en:
O. Industria:
i. Industria de alto impacto;
ii. Industria de bajo impacto, y
iii. Microindustria;

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

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

Dentro de los objetivos generales del PDU 2040 son:
- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Estructurar a partir de centralidades, al conformar subcentros, reforzar la presencia y conectividad del espacio público y reactivar el centro histórico.
- Ofrecer usos mixto e intensificar y densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para el peatón y ciclistas, y elevar la eficiencia del transporte motorizado apoyando el servicio público.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Las Políticas de Desarrollo Urbano son:
a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad
b) La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
c) La recuperación del Centro Histórico
d) La regeneración urbana
d) La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias

f) La conservación del patrimonio natural y construido; *Mención específica merecen los cauces de escurrimientos pluviales que atraviesan la ciudad. Estos cauces a su paso por el espacio urbano deberán ser objeto no propiamente de restauración ecológica sino de forestación para permitir su aprovechamiento como espacios recreativos y para la forestación de la ciudad, caso que aplica a este instrumento de planeación.*

g) La diversificación y mezcla de usos del suelo

h) La mitigación de riesgos

i) La sostenibilidad ambiental

j) El desarrollo social

k) El desarrollo económico y la competitividad

El predio se encuentra en un uso de suelo habitacional H35, pero se pretende un giro Industrial de Bajo Impacto, por tanto las condicionantes normativas y las definiciones para ambos usos son las siguientes:

CLAVE	TIPO	LOTE MINIMO	COS	CUS	% permeable libre	FRENTE MINIMO
IBI	Bodega almacenamiento	1,000	0.75	1.5	25	Relación 1 cada 90 m2 (frente-fondo)

TABLA 09. Dosificación de Usos de Suelo y Normatividad Usos Especiales y No habitacionales.

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

6. ESTRATEGIA

6.a. ESTRATEGIA GENERAL

6.a.i. MODELO DE DESARROLLO

El modelo de desarrollo es la visión de ciudad que se espera en el futuro, que en nuestro caso esta expuesto en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040. El modelo descrito en dicho documento plantea la necesidad de modificar el patrón de urbanización que hasta ahora se ha venido dando, caracterizado por una extensa dispersión provocada por el crecimiento urbano periférico con abundantes espacios vacíos al interior, lo que ha propiciado grandes distancias que demandan un excesivo uso de vehiculo privado como forma de movilidad.

En este sentido el PDU 2040, considera los siguientes elementos que aplican a ésta propuesta con giro Industrial de Bajo Impacto:

- Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos mejorando sustancialmente el aprovechamiento del espacio, para que los Chihuahuenses disfruten de espacios públicos y áreas verdes.
- Que se de continuidad a la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos.
- Con restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo, solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos.

Bajo este modelo propuesto, la propuesta de ocupación del predio sujeto a este estudio, atiende en buena parte los elementos antes descritos y es congruente con las Estrategias del PDU vigente en cuestión.

6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO

De acuerdo al instrumento de planeación vigente en la localidad, el PDU 2040, para el predio en estudio aplican las siguientes políticas de desarrollo:

1. Crecimiento integral y continuo de la ciudad.
Esta política plantea la incorporación de superficies al desarrollo urbano así como el crecimiento interior mediante la utilización de vacíos urbanos, con el objeto de racionalizar y hacer congruente el crecimiento con la resolución de las demandas para el desarrollo integral, y de planear adecuadamente las redes de infraestructura, la dotación del equipamiento colectivo y demás servicios necesarios.

2. La diversificación y mezcla de usos del suelo.
La segregación de los usos del terreno se concibió en la historia de las ciudades para proteger a las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano en que las tiendas, las viviendas y las

escuelas se encuentran a menudo tan alejadas entre sí que sólo se puede llegar a ellas en automóvil.

La puesta en práctica de esta política debe de acompañarse de la elaboración de mejores reglamentos urbanos-ambientales y la innovación en el sector privado para que los diversos usos absorban los impactos negativos derivados de su actividad en su propio predio o construcción y hagan posible no tener que separar rigurosamente lugares de trabajo, comercio y estudio en su relación con la vivienda.

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

3. El desarrollo económico y la competitividad

El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad, los cuales se abordaran a continuación, definiendo las estrategias generales y específicas que se habrán de seguir para atenderlos.

6.c. ESTRATEGIA URBANA

El objetivo, es proponer un uso de suelo que no implica ningún proceso de transformación ni manufactura, sino únicamente de almacenamiento y distribución de **"Industria de Bajo Impacto**, donde se reafirma la vocación de manera natural, del giro actual depósito y almacenamiento de mercancía y productos de acabado para la construcción.

Fomento al desarrollo económico. El predio se localiza en una zona con gran potencial mercantil, industrial y de servicios, acorde con la vocación del suelo por estar inmerso en el Complejo Industrial Nombre de Dios que permite la implementación de proyectos detonadores de desarrollo económico, mismo que genera empleo a la población del sector y de la ciudad.

6.d. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

La zonificación secundaria plantea de acuerdo al entorno inmediato, con la **propuesta de uso (IBI) Industria de Bajo Impacto**, que según el PDU, éste uso de suelo puede comprender una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable, ver plano E-01.

La propuesta de este Plan es cambiar el uso de suelo de H35 a Industria de Bajo Impacto, mismo que resulta congruente con los usos colindantes: Industria Bajo Impacto y Microindustria de Alto Impacto.



Imagen 32. Propuesta cambio de Uso de Suelo.

Los beneficios por el cambio de uso de suelo son los siguientes:

- Unificación de la mancha industrial, respecto a los usos de suelo.
- Mejor aprovechamiento de la infraestructura instalada.
- Ocupación racional y eficiente del suelo, el cual cuenta con aptitud para el desarrollo industrial.
- Posibilidad de promover una oferta de empleo.

El área de aplicación, actualmente es una industria que funge como un almacén central, el cual le da servicio a las diferentes sucursales, en este almacén se depositan productos de alta rotación y de alto valor.

Los materiales que se almacenan principalmente son de recubrimiento, pisos y azulejos de cerámica, así como todos aquellos productos que son para acabados de la de construcción, boiler, grifería etc., realizan actividades de carga y descarga, tres camiones de 2 ejes y una de un eje, en la bodega laboran 7 trabajadores.

6.e. INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, agua tratada, electricidad, alumbrado público, telefonía, entre otros; contando con todos los servicios.

El predio motivo de este documento, cuenta con infraestructura en las colindancias por lo que existen factibilidades para realizar las conexiones a los servicios antes señalados, previa autorización de los organismos operadores y la realización de las obras necesarias.

6.f. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La infraestructura vial se considera suficiente, ya que permite la accesibilidad es desde la **Av. Tecnológico**, que es la vialidad primaria más cercana al predio en estudio, y que permite la conexión con la Av. de las Industrias, Av. Colegio Militar y la zona central de la ciudad. Dicha vialidad se encuentra a 185 metros aproximadamente del sitio del proyecto.

La Av. Tecnológico cuenta con suficiente capacidad vehicular, en el tramo que compete a este desarrollo cuenta con cuatro carriles por sentido.

De dicha avenida, se desprende la vialidad local denominada **Calle Pino,** que permite el acceso al predio, con una sección propuesta de 16.00 metros, de ahí se deriva la **Calle Mitla** que conduce hacia la futura Industria, es una vialidad sin pavimentar con una sección de 12.00 metros, (la pavimentación se apegará a lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua y se planeará con las pendientes necesarias para el correcto desalojo de las aguas pluviales).



Imagen 33. Sección Vial calle Mitla.

Considerando los flujos vehiculares y para el desarrollo óptimo de la zona, se observa la Calle Sicomoro con sección vial de 14.50 metros, que completa el circuito de desfogue vehicular.

La otra opción de accesibilidad al predio es la **Av. de las Industrias**, ya que es una de las vialidades más relevantes en el sector industrial, localizándose a aproximadamente a 600 metros de distancia, ver plano E-02.

Otras de las vialidades restantes que dan acceso al predio son la Av. De las Industrias, Av. Ignacio Zaragoza y Av. Agustín Melgar que contarán con secciones desde 16.80 a 30.50 metros respectivamente.



Imagen 33. Accesibilidad al predio.

Respecto a los movimientos de cargas y descargas, se realizarán dentro de la bodega, contribuyendo a la no afectación del tráfico y operación de la vía pública.

6.g. IMAGEN URBANA

El componente imagen urbana es el resultado de la ordenación de los usos de suelo en congruencia con el medio físico existente. La ordenación de la imagen urbana se obtiene por la consolidación de los elementos a construir y su integración con el paisaje.

La propuesta que contiene este documento hace una aportación en este sentido, ya que se trata de un proyecto que complementará el desarrollo del sector, articulando usos de tipo industriales en plena zona industrial.

7. INSTRUMENTACIÓN

En este capítulo se informa de los instrumentos para llevar a cabo la ejecución del Plan Parcial, sustentados en los procedimientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y en los reglamentos Municipales en la materia.

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

Esta instrumentación se enfoca en los siguientes puntos:
- La corresponsabilidad en la ejecución de la propuesta por parte del sector privado.
- La corresponsabilidad de acciones por parte del sector público.
- La participación del sector social.
- La programación de las acciones en el corto, mediano plazo.

Programación de acciones
En la siguiente tabla se relacionan las acciones, obras y servicios necesarios para el desarrollo del proyecto motivo de este Plan Parcial, así como las responsabilidades de su ejecución en un corto y mediano plazo para el proyecto, lo cual tiene repercusiones en el área de aplicación de esta Modificación.

	Periodo 1 año
	2015
Corto Plazo	

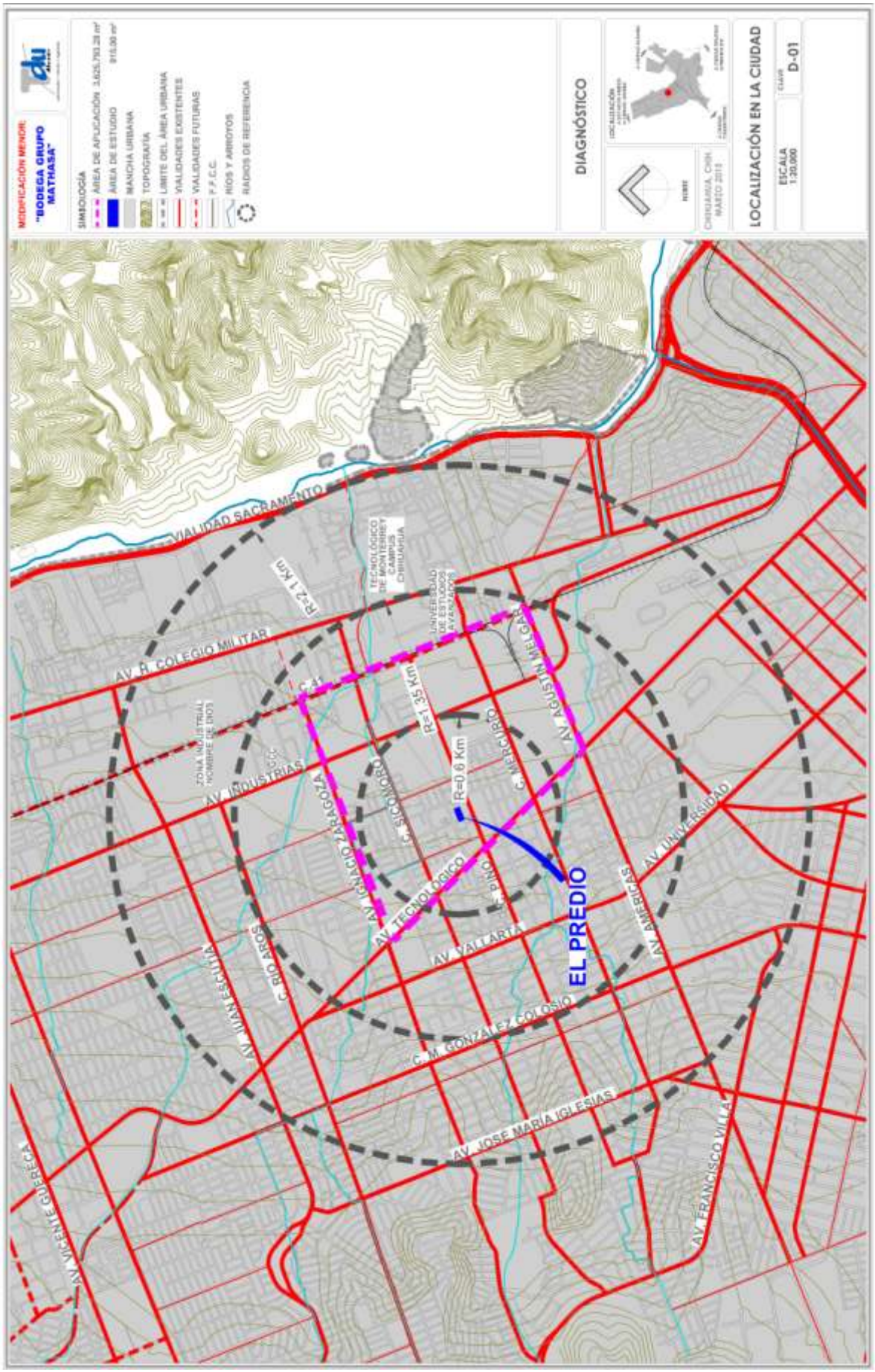
Acciones/ obras y servicios	Plazo	Fed	Edo	Mpio.	Priv.
1. Aprobación del Plan Parcial para su publicación	CP			X	
2. Publicación en el periódico oficial del Estado	CP		X		

El establecimiento de plazos de ejecución considera los siguientes criterios de tiempo y visión de alcances.

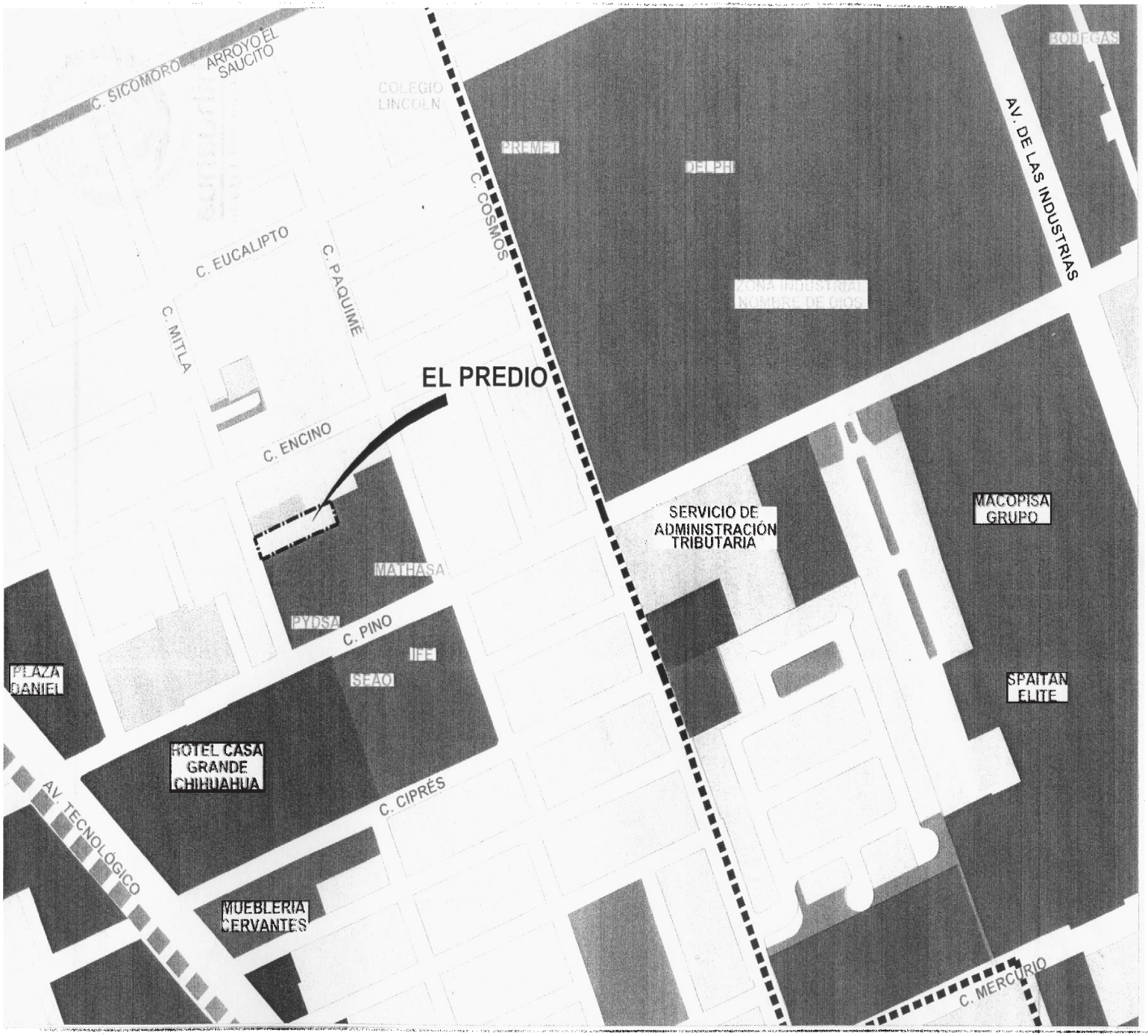
Corto plazo (CP). Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 año. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de planeación. Se debe iniciar los trámites y licencias para la construcción del proyecto, así como los accesos y dotación de la infraestructura troncal.

Anexo Gráfico




MODIFICACIÓN MENOR:
"BODEGA GRUPO MATHIASA"
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE APLICACIÓN 3,625,793.28 m²
ÁREA DE ESTUDIO 915,00 m²
MANCHA URBANA
TOPOGRAFÍA
LÍMITE DEL ÁREA URBANA
VIALIDADES EXISTENTES
VIALIDADES FUTURAS
F.F.C.C.
RÍOS Y ARROYOS
RADIOS DE REFERENCIA
DIAGNÓSTICO
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ESCALA 1:20,000
CLAVE D-01
CHIHUAHUA, CHIH. MARZO 2015
VIALIDAD SACRAMENTO
AV. COLEGIO MILITAR
AV. INDUSTRIAS
AV. TECNOLÓGICO
AV. VALLARTA
AV. JOSE MARIA IGLESIAS
AV. FRANCISCO VILLA
AV. UNIVERSIDAD
AV. AGUSTÍN MELGAR
AV. IGNACIO ZARAGOZA
AV. VICENTE GUERRERO
C. M. GONZÁLEZ COLOSIO
C. MERCURIO
C. SICOMORO
C. PINO
C. RIO AROS
R=2.1 Km
R=1.35 Km
R=0.6 Km
EL PREDIO

MODIFICACIÓN MENOR:
"BODEGA GRUPO MATHASA"
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE ESTUDIO
MANCHA URBANA
915 m²
DIAGNÓSTICO
LOCALIZACIÓN
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH. MARZO 2015
CUADRO DE CONSTRUCCIÓN
ESCALA 1/750
CLAVE D-01.1
C. COSMOS
C. PAQUIMÉ
C. ENCINO
C. PINO
C. MITLA
MATHASA
BODEGA
PLASTIDUCTOS Y DERIVADOS S.A. DE C. V.
A 184.85 m HACIA LA AV TECNOLÓGICO
1
2
3
4
CUADRO DE CONSTRUCCION
LADO RUMBO DISTANCIA VERT. Y X
1-2 N 68°17'32" E 61.000 1 3,171,956.202 393,264.408
2-3 S 21°42'27" E 15.000 2 3,171,978.764 393,321.082
3-4 S 68°17'32" W 61.000 3 3,171,964.827 393,326.630
4-1 N 21°42'27" W 15.000 4 3,171,942.265 393,269.956
SUPERFICIE = 915.000 m2



MODIFICACION MENOR:

"BODEGA GRUPO MATHASA"

SIMBOLOGÍA

- AREA DE ESTUDIO 3,625,793.28 m²
- AREA DE APLICACIÓN 915.00 m²
- TRAZA URBANA
- RIOS Y ARROYOS
- POLIGONO DE ACTUACION

USOS DE SUELO

HABITACIONAl
- HABITACIONAL 13-25 Viv/Ha.
- HABITACIONAL 26-35 Viv/Ha.
- HABITACIONAL 36-45 Viv/Ha.

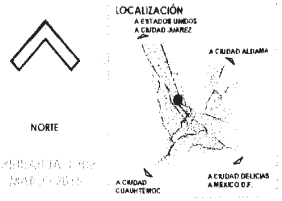
COMERCIO Y SERVICIOS
- COMERCIO Y SERVICIOS

MIXTO
- MIXTO INTENSO

INDUSTRIA
- MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO
- INDUSTRIA BAJO IMPACTO

EQUIPAMIENTO
- EQUIPAMIENTO URBANO
- RECREACION Y DEPORTE

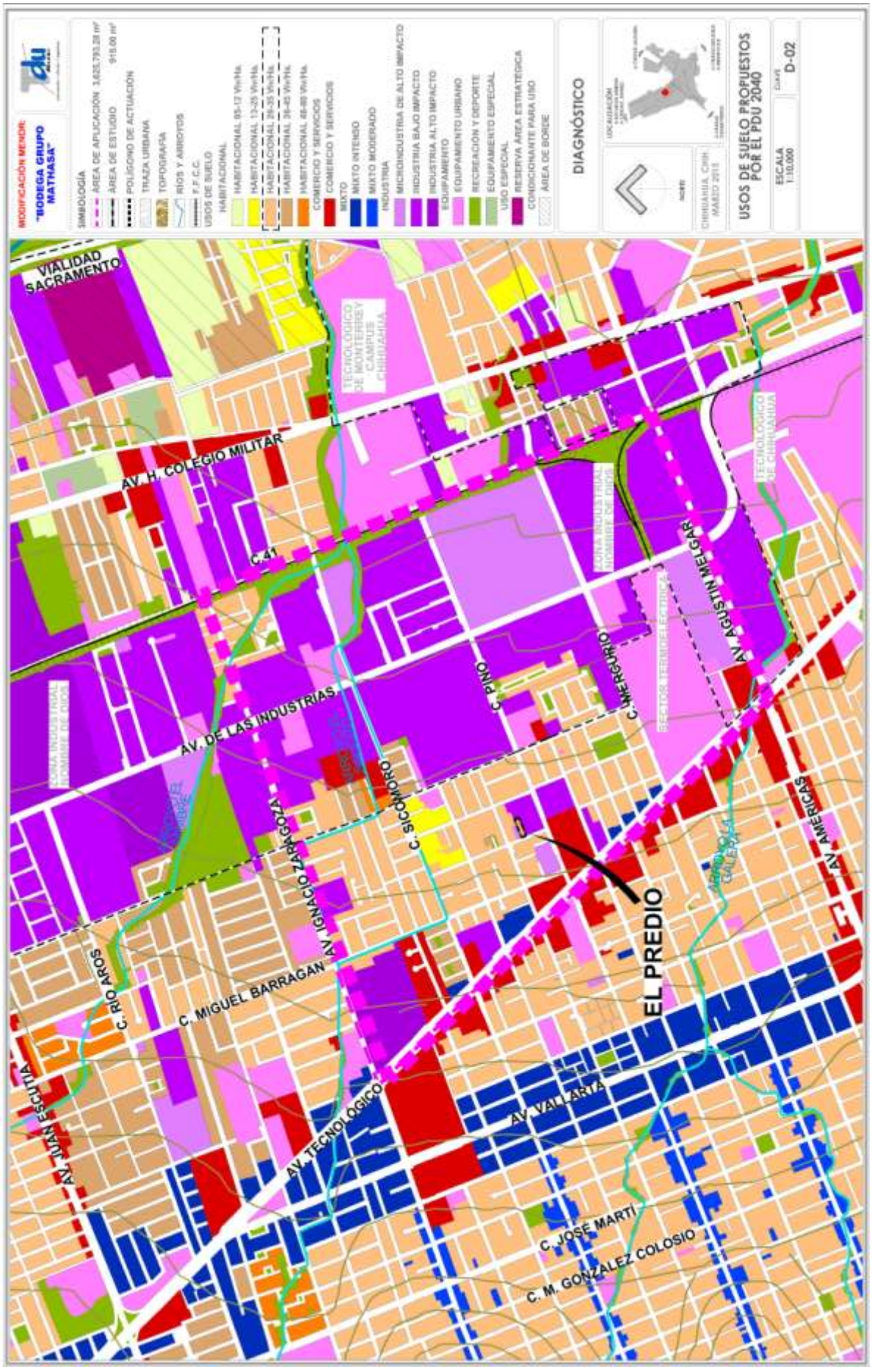
DIAGNÓSTICO

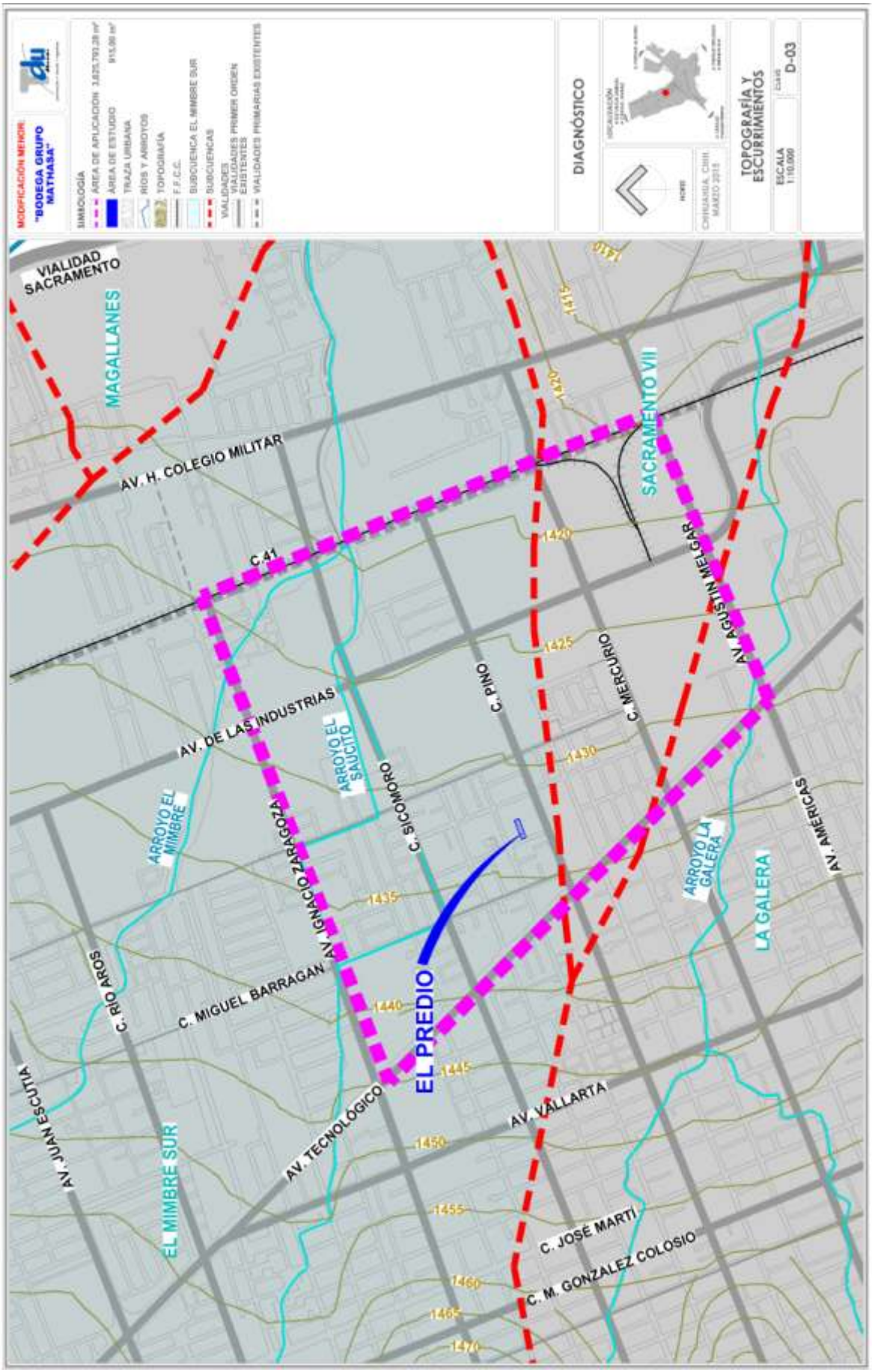


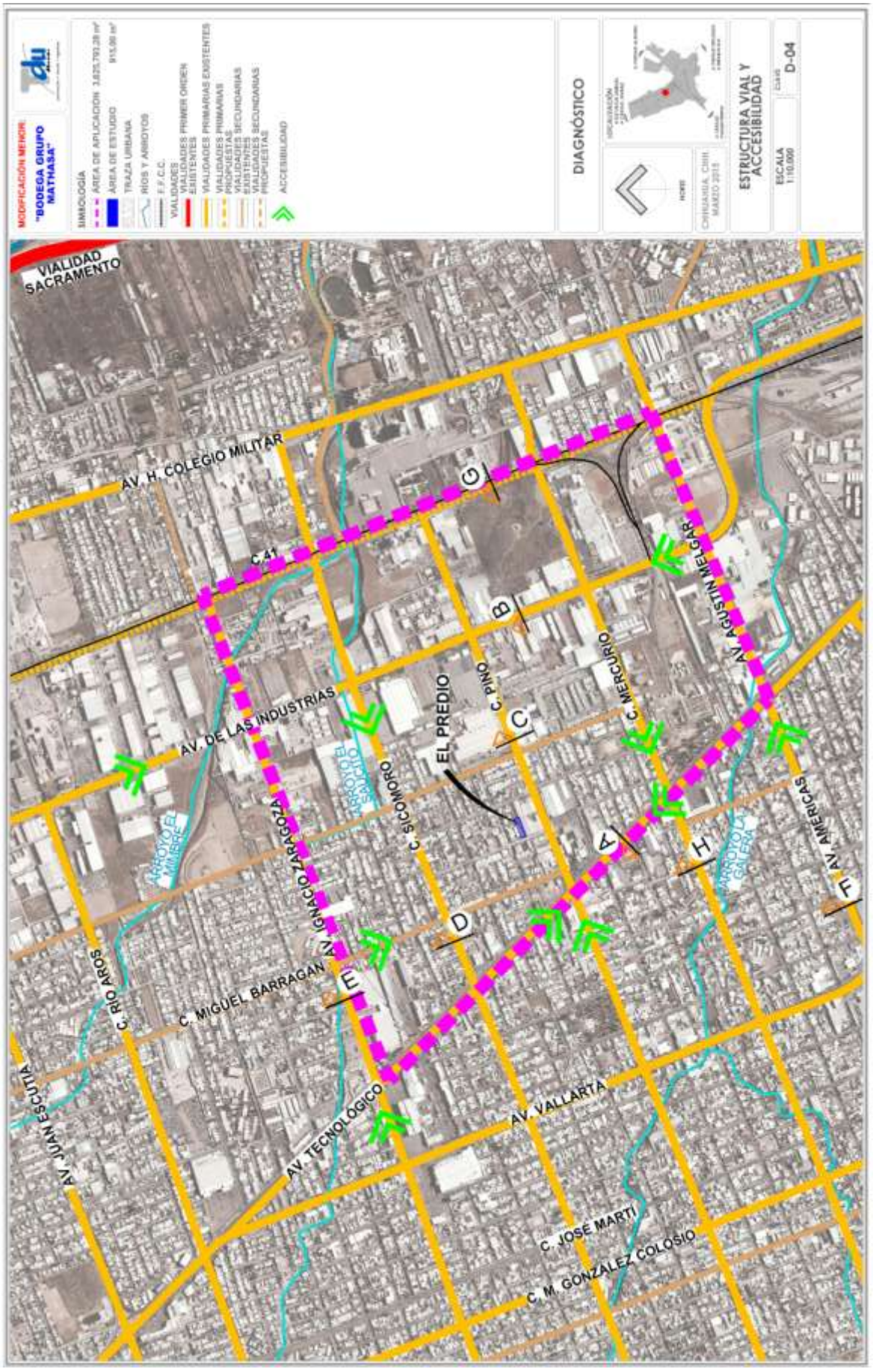
USOS DE SUELO PROPUESTOS POR EL PDU 2040

ESCALA 1:2,500

CLAVE D-02.1


MODIFICACIÓN MENOR:
"BODEGA GRUPO MATHASA"
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE APLICACIÓN 1,625,793.28 m²
ÁREA DE ESTUDIO 918.00 m²
POLÍGONO DE ACTUACIÓN
TRAZA URBANA
TOPOGRAFÍA
RÍOS Y ARROYOS
F.F.C.C.
USOS DE SUELO
HABITACIONAL
HABITACIONAL 05-12 Viv/Ha
HABITACIONAL 13-25 Viv/Ha
HABITACIONAL 26-35 Viv/Ha
HABITACIONAL 36-45 Viv/Ha
HABITACIONAL 46-60 Viv/Ha
COMERCIO Y SERVICIOS
MIXTO
MIXTO INTENSO
MIXTO MODERADO
INDUSTRIA
MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO
INDUSTRIA BAJO IMPACTO
INDUSTRIA ALTO IMPACTO
EQUIPAMIENTO
EQUIPAMIENTO URBANO
RECREACIÓN Y DEPORTE
EQUIPAMIENTO ESPECIAL
USO ESPECIAL
RESERVA ÁREA ESTRATÉGICA
CONDICIONANTE PARA USO
ÁREA DE BORDE
DIAGNÓSTICO
UBICACIÓN
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH.
MARZO 2015
USOS DE SUELO PROPUESTOS POR EL PDU 2040
ESCALA 1:10,000
CLAVE D-02
VIALIDAD SACRAMENTO
TECNOLÓGICO DE MONTERREY CAMPUS CHIHUAHUA
AV. H. COLEGIO MILITAR
C.41
ZONA INDUSTRIAL HOMBRE DE FIERRO
AV. DE LAS INDUSTRIAS
C. PINOMONTE
C. MERGURIO
AV. AGUSTÍN MELGAR
C. SICÓMORO
AV. IGNACIO ZARAGOZA
C. RÍO AROS
C. MIGUEL BARRAGÁN
AV. JUAN ESCUTIA
AV. TECNOLÓGICO
EL PREDIO
AV. AMÉRICAS
AV. VALLARTA
C. JOSÉ MARTÍ
C. M. GONZÁLEZ COLOSIO


MODIFICACIÓN MENOR
"BODEGA GRUPO MATHASA"
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE APLICACIÓN 3,825,793.28 m²
ÁREA DE ESTUDIO 915.96 m²
TRAZA URBANA
RÍOS Y ARROYOS
TOPOGRAFÍA
F.F.C.C.
SUBCUENCA EL MIMBRE SUR
SUBCUENCAS
VIALIDADES
VIALIDADES PRIMER ORDEN EXISTENTES
VIALIDADES PRIMARIAS EXISTENTES
DIAGNÓSTICO
UBICACIÓN
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH. MARZO 2015
TOPOGRAFÍA Y ESCURRIMIENTOS
ESCALA 1:10,000
CLAVE D-03
VIALIDAD SACRAMENTO
MAGALLANES
AV. H. COLEGIO MILITAR
C. 41
SACRAMENTO VII
AV. AGUSTÍN MELGAR
AV. DE LAS INDUSTRIAS
ARROYO EL SAUCITO
C. PINO
C. MERCURIO
C. SICOMORO
ARROYO EL MIMBRE
AV. IGNACIO ZARAGOZA
ARROYO LA GALERA
AV. AMÉRICAS
LA GALERA
C. RÍO AROS
C. MIGUEL BARRAGAN
EL PREDIO
AV. JUAN ESCUTIA
AV. TECNOLÓGICO
AV. VALLARTA
EL MIMBRE SUR
C. JOSÉ MARTÍ
C. M. GONZALEZ COLOSIO
1415
1420
1425
1430
1435
1440
1445
1450
1455
1460
1465
1470

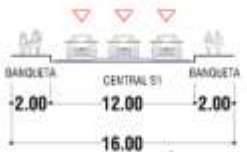

MODIFICACIÓN MENOR:
"BODEGA GRUPO MATHASA"
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE APLICACIÓN 3,825,793.28 m²
ÁREA DE ESTUDIO 915,00 m²
TRAZA URBANA
RÍOS Y ARROYOS
F.F.C.C.
VIALIDADES
VIALIDADES PRIMER ORDEN EXISTENTES
VIALIDADES PRIMARIAS EXISTENTES
VIALIDADES PRIMARIAS PROPUESTAS
VIALIDADES SECUNDARIAS EXISTENTES
VIALIDADES SECUNDARIAS PROPUESTAS
ACCESIBILIDAD
DIAGNÓSTICO
UBICACIÓN
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH. MARZO 2015
ESTRUCTURA VIAL Y ACCESIBILIDAD
ESCALA 1:10,000
CLAVE D-04
VIALIDAD SACRAMENTO
AV. H. COLEGIO MILITAR
C.41
AV. DE LAS INDUSTRIAS
AV. AGUSTIN MELGAR
C. MERCURIO
C. PINO
EL PREDIO
C. SICOMORO
ARROYO EL SAUCITO
ARROYO EL MIMBRE
ARROYO LA GATERA
AV. IGNACIO ZARAGOZA
C. MIGUEL BARRAGAN
C. RIO AROS
AV. JUAN ESCUTIA
AV. TECNOLÓGICO
AV. VALLARTA
AV. AMERICAS
C. JOSE MARTI
C. M. GONZÁLEZ COLOSIO
A
B
C
D
E
F
G
H



72-72' (SECCIÓN A)
AV. TECNOLÓGICO
AV. VALLARTA A AV. AGUSTIN MELGAR



164-164' (SECCIÓN B)
AV DE LAS INDUSTRIAS / AV ALEJANDRO DUMAS
AV. AGUSTIN MELGAR A C. CIUDAD CUAUHTEMOC



218-218' (SECCIÓN C)
C. PINO
AV. TECNOLÓGICO A C. 41



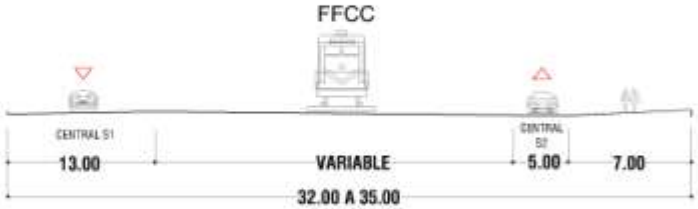
212-212' (SECCIÓN D)
C. SICOMORO
C. GARCIA SALINAS A AV. H. COLEGIO MILITAR



198-198' (SECCIÓN E)
C. RIO AROS
C. MIGUEL BARRAGAN A AV DE LAS INDUSTRIAS



109-109' (SECCIÓN F)
AV. AMÉRICAS / AV. AGUSTIN MELGAR
AV. WASHINGTON A AV TECNOLÓGICO



3-3' (SECCIÓN G)
C. 41
AV. JUAN ESCUTIA A C. RIO SACRAMENTO



222-222' (SECCIÓN H)
C. MERCURIO
AV. TECNOLÓGICO A C. 41

MODIFICACIÓN MENOR:
"BODEGA GRUPO MATHASA"

SIMBOLOGÍA
SENTIDO VEHICULAR
ESTACIONARSE

DIAGNÓSTICO

NORTE

LOCALIZACIÓN

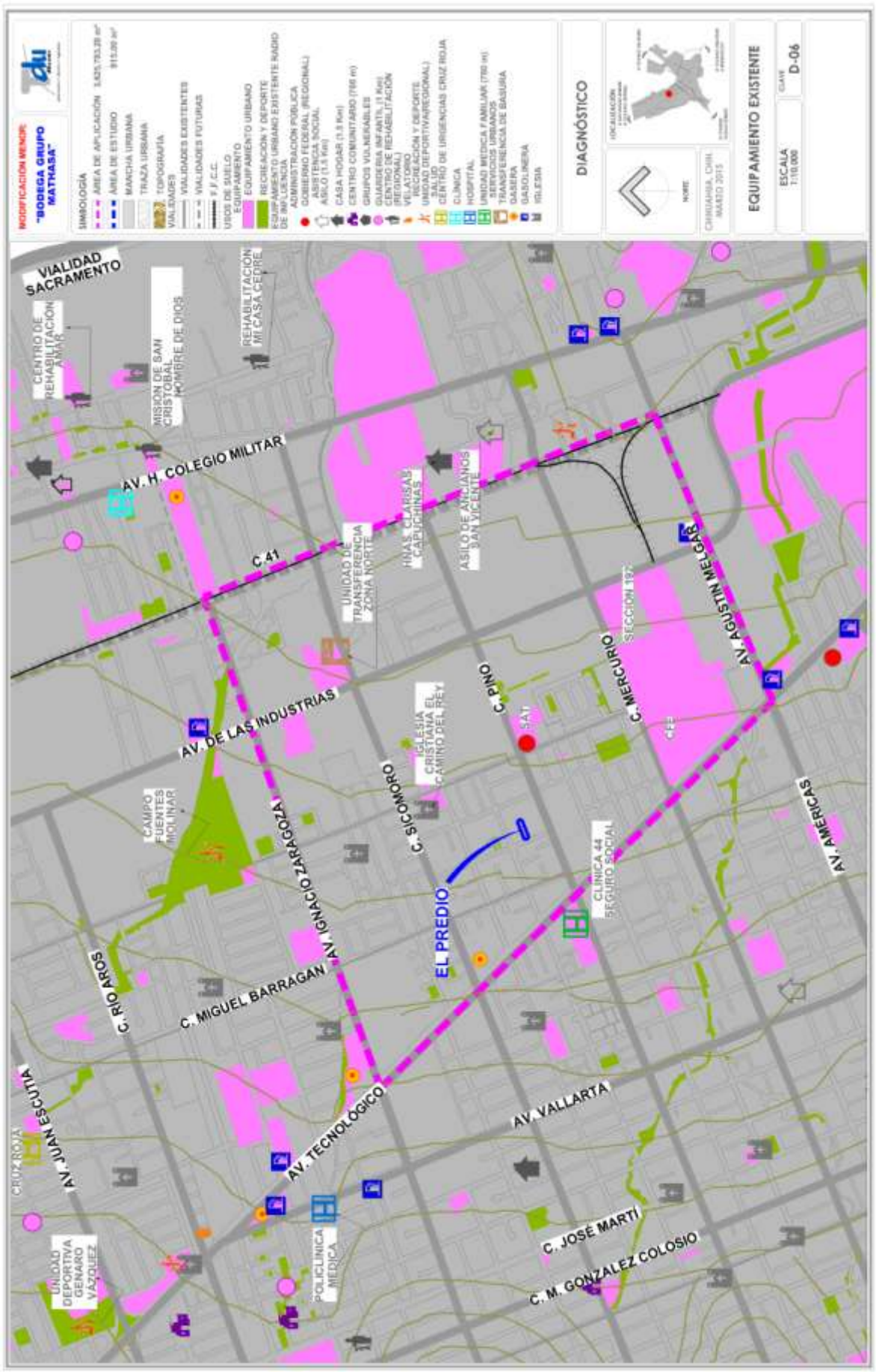
CHIHUAHUA, CHIH. MARZO 2015

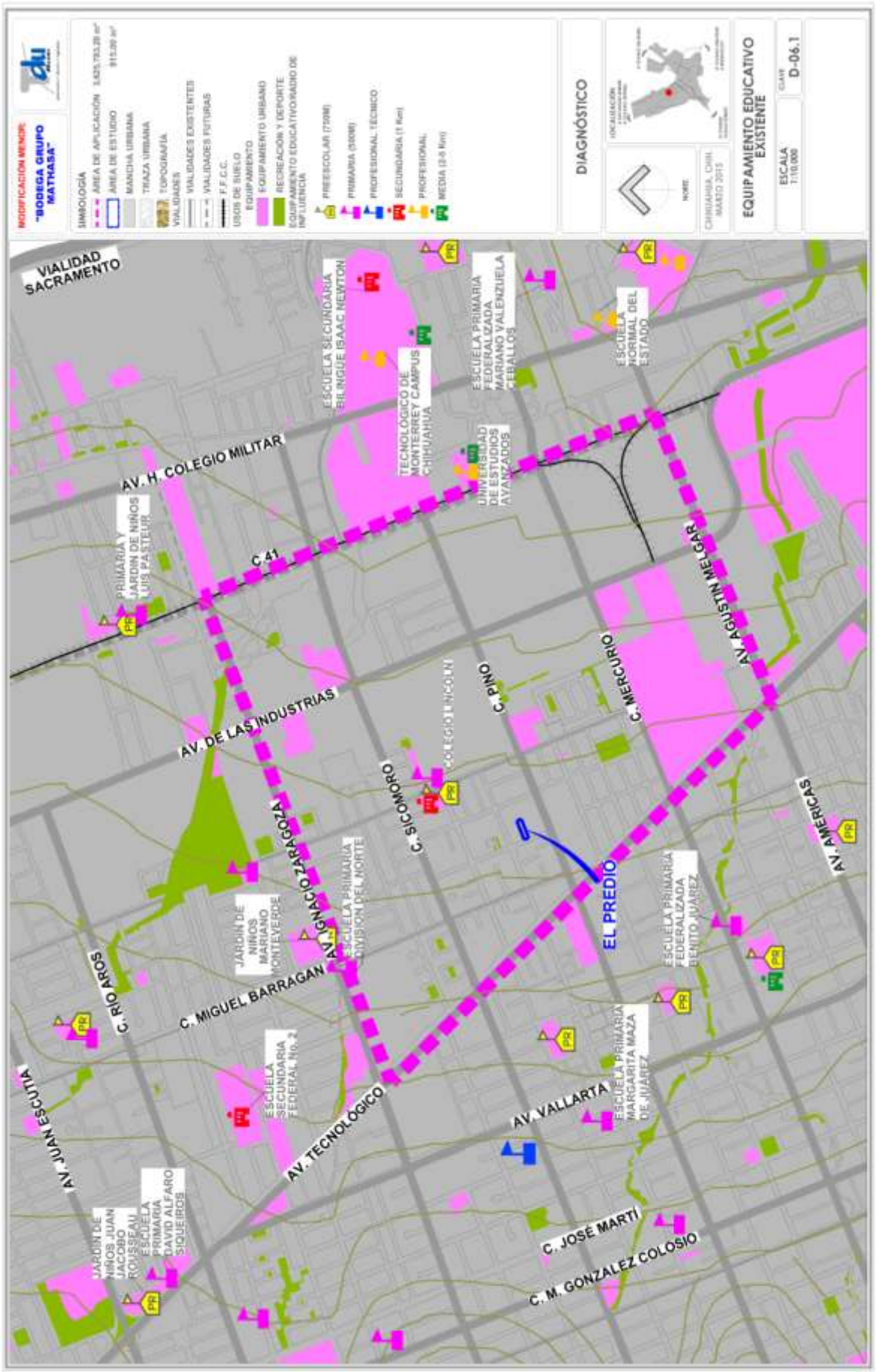
SECCIONES VIALES

ESCALA SIN ESCALA

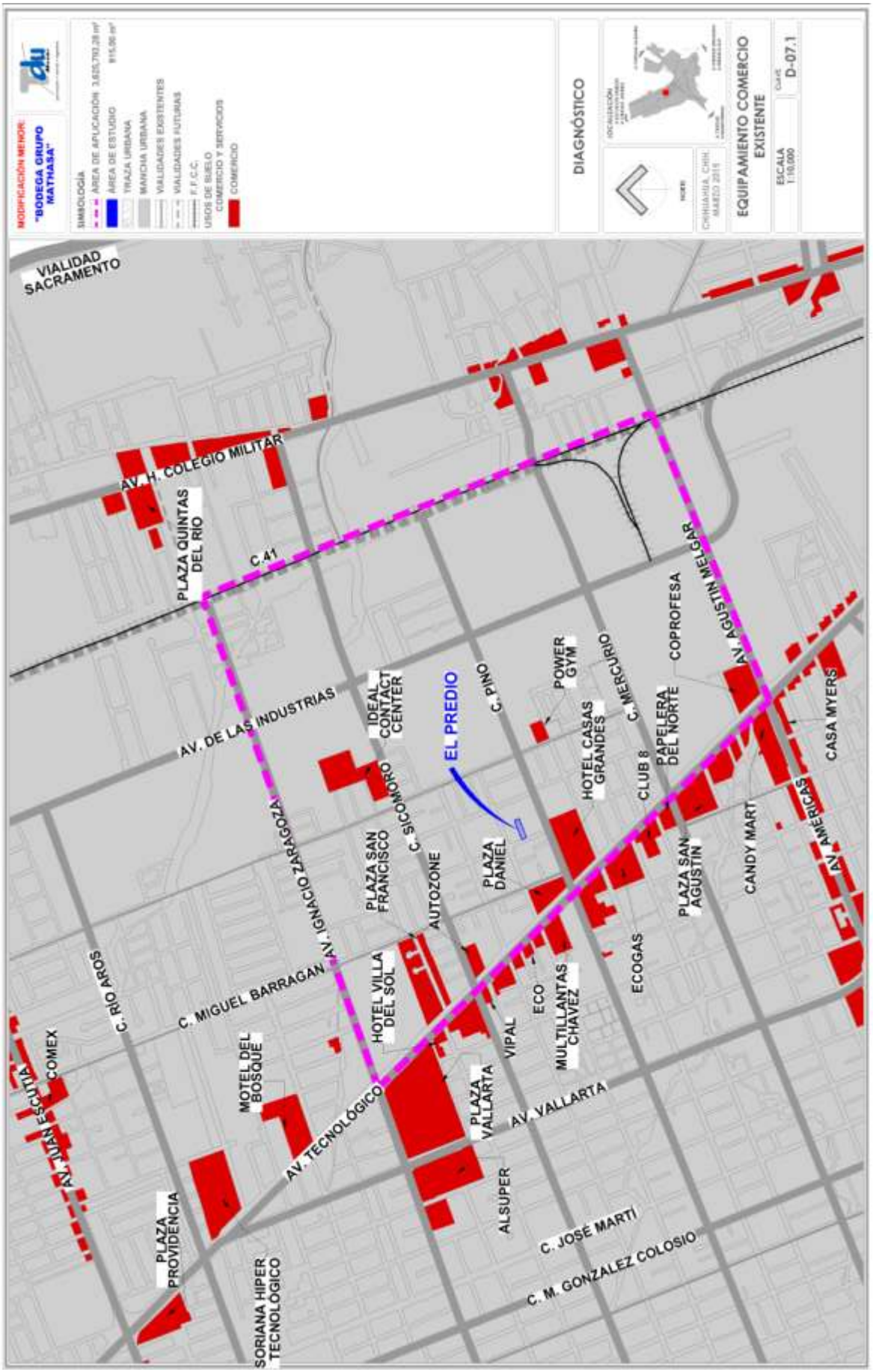
CLAVE D-04.1


MODIFICACIÓN MENOR
"BODEGA GRUPO MATHASA"
SIMBOLOGÍA
AREA DE APLICACIÓN
AREA DE ESTUDIO
POLIGONO DE ACTUACIÓN
USOS DE SUELO
HABITACIONAL
HABITACIONAL 05-12 VIV/HA.
HABITACIONAL 13-25 VIV/HA.
HABITACIONAL 26-35 VIV/HA.
HABITACIONAL 35-45 VIV/HA.
HABITACIONAL 46-60 VIV/HA.
COMERCIO Y SERVICIOS
COMERCIO Y SERVICIOS
MIXTO
MIXTO INTENSO
MIXTO MODERADO
INDUSTRIA
MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO
INDUSTRIA BAJO IMPACTO
INDUSTRIA ALTO IMPACTO
EQUIPAMIENTO
EQUIPAMIENTO URBANO
RECREACIÓN Y DEPORTE
EQUIPAMIENTO ESPECIAL
DIAGNÓSTICO
LOCALIZACIÓN
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH. MARZO 2015
ASENTAMIENTOS EXISTENTE
ESCALA 1:10,000
CLAVE D-05
VIALIDAD SACRAMENTO
TECNOLÓGICO DE MONTERREY CAMPUS CHIHUAHUA
SAN CARLOS
SAN GUILLERMO
SAN RENE
LUZ MARIA
MORELOS
AV. H. COLEGIO MILITAR
SAN VICENTE
BODEGAS DEL ESTADO
TECNOLÓGICO DE CHIHUAHUA
CONTINENTAL
C. 41
ZONA INDUSTRIAL NOMBRE DE DIOS
AV. AGUSTIN MELGAR
UNIDAD TECNOLÓGICO
ADOLFO LOPEZ MATEOS
ALMACENES INDUSTRIALES ETAPA I Y II
AV. DE LAS INDUSTRIAS
C. PINO
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
C. MERCURIO
DELFOS
FLORESTA RESIDENCIAL
SECTOR TERMOELÉCTRICA
SATELITE
AV. AMERICAS
C. SICOMORO
KARLA
VERSALLES ZARAGOZA
AV. IGNACIO ZARAGOZA
EL PREDIO
ABRAHAM GONZALEZ
FRACC. PARRALENSE
EL PARRALENSE
ALTAMIRA
C. MIGUEL BARRAGAN
C. RIO AROS
MIRAMAR
ROCAHUIL
RIO AROS SANTA CLARA
HIHUAHUENSE
PLOT. MADERO
SAN JORGE
MILITAR
PARRAL
RINCON DEL LAGO
AV. JUAN ESCUTIA
GLORIA
AV. TECNOLÓGICO
AV. VALLARTA
SANTA BARBARA
FRACC. LAGOS
ROMA
INSURGENTES
LAS GRANJAS
CONJUNTOS SAN FRANCISCO
C. JOSE MARTI
C. M. GONZALEZ COLOSIO
FRANJA LA VILLA
ZARAGOZA
TACUBA
MARIA

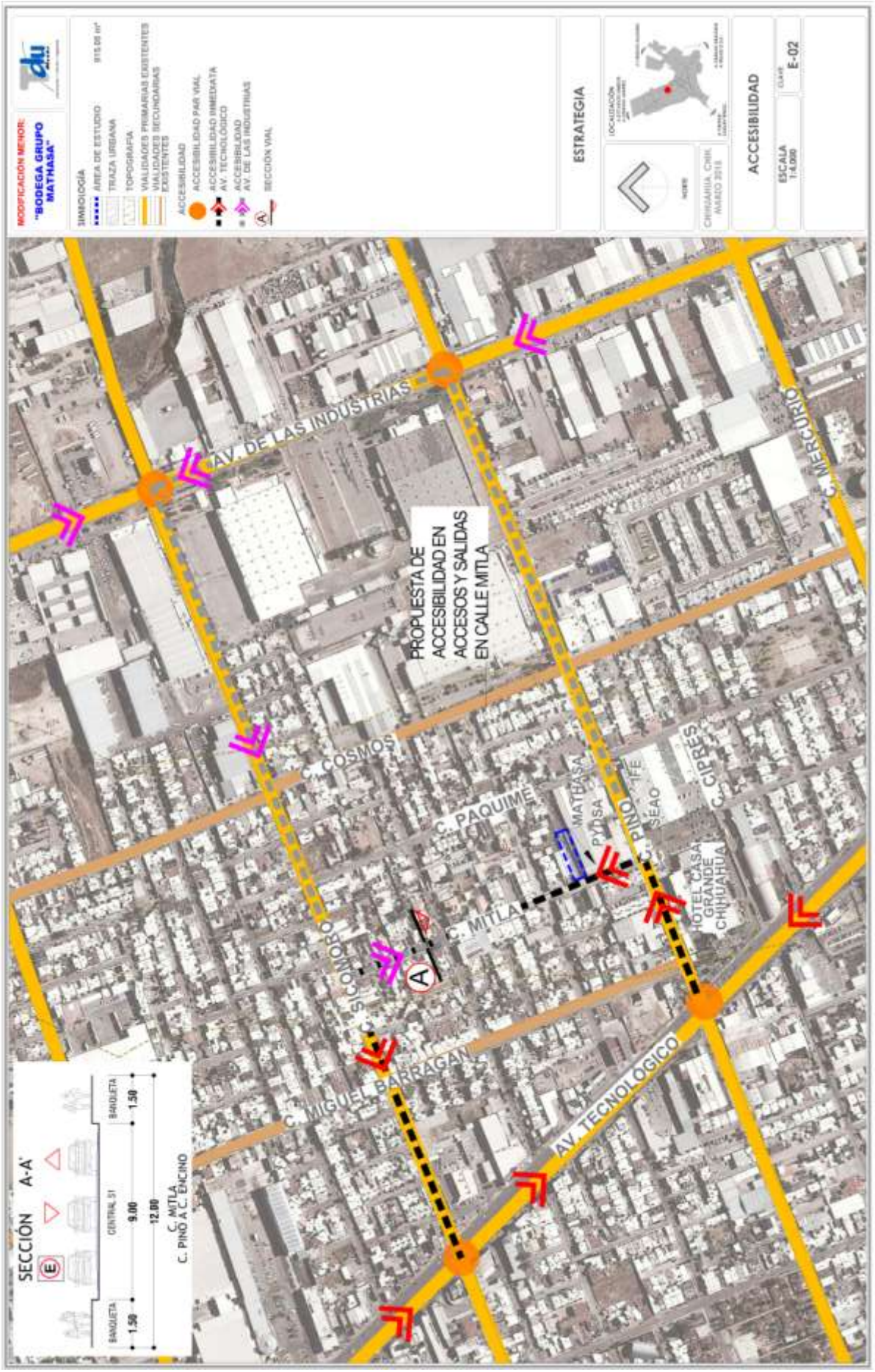

MODIFICACIÓN MENOR
"BODEGA GRUPO MATHASA"
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE APLICACIÓN
ÁREA DE ESTUDIO
MANCHA URBANA
TRAZA URBANA
TOPOGRAFÍA
VIALIDADES
VIALIDADES EXISTENTES
VIALIDADES FUTURAS
F.F.C.C.
USOS DE SUELO
EQUIPAMIENTO
EQUIPAMIENTO URBANO
RECREACIÓN Y DEPORTE
EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE RADIO DE INFLUENCIA
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
GOBIERNO FEDERAL (REGIONAL)
ASISTENCIA SOCIAL
ASILO (1.5 Km)
CASA HOGAR (1.5 Km)
CENTRO COMUNITARIO (166 m)
GRUPOS VULNERABLES
GUARDERÍA INFANTIL (1 Km)
CENTRO DE REHABILITACIÓN (REGIONAL)
RECREACIÓN Y DEPORTE
UNIDAD DEPORTIVA/REGIONAL)
SALUD
CENTRO DE URGENCIAS CRUZ ROJA
CLÍNICA
HOSPITAL
UNIDAD MÉDICA F.AMBULAR (780 m)
SERVICIOS URBANOS
TRANSFERENCIA DE BASURA
GASERA
GASOLINERA
IGLESIA
DIAGNÓSTICO
LOCALIZACIÓN
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH. MARZO 2015
EQUIPAMIENTO EXISTENTE
ESCALA 1:10,000
CLAVE D-06
VIALIDAD SACRAMENTO
CENTRO DE REHABILITACIÓN AMAR
MISIÓN DE SAN CRISTÓBAL HOMBRE DE DIOS
REHABILITACIÓN MI CASA CEDRE
AV. H. COLEGIO MILITAR
C 41
UNIDAD DE TRANSFERENCIA ZONA NORTE
HNAS. CARIDAD CAPUCHINAS
ASILO DE ANCIANOS SAN VICENTE
AV. DE LAS INDUSTRIAS
IGLESIA CRISTIANA EL CAMINO DEL REY
C. PINO
SAT
C. MERCURIO
SECCIÓN 197
AV. AGUSTÍN MELGAR
CAMPO FUENTES MOLINAR
C. SICOMORO
AV. IGNACIO ZARAGOZA
EL PREDIO
CLÍNICA 44 SEGURO SOCIAL
AV. AMERICAS
C. RÍO AROS
C. MIGUEL BARRAGAN
AV. JUAN ESCUTIA
CRUZ ROJA
AV. TECNOLÓGICO
AV. VALLARTA
UNIDAD DEPORTIVA GENARO VÁZQUEZ
POLICLÍNICA MÉDICA
C. JOSÉ MARTÍ
C. M. GONZÁLEZ COLOSIO


MODIFICACIÓN MENOR
"BODEGA GRUPO MATHASA"
SIMBOLOGÍA
AREA DE APLICACIÓN
AREA DE ESTUDIO
MANCHA URBANA
TRAZA URBANA
TOPOGRAFÍA
VIALIDADES
VIALIDADES EXISTENTES
VIALIDADES FUTURAS
F.F.C.C.
USOS DE SUELO
EQUIPAMIENTO
EQUIPAMIENTO URBANO
RECREACIÓN Y DEPORTE
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO RADIO DE INFLUENCIA
PREESCOLAR (750M)
PRIMARIA (1000M)
PROFESIONAL TECNICO
SECUNDARIA (1 Km)
PROFESIONAL MEDIA (2-5 Km)
DIAGNÓSTICO
UBICACIÓN
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH. MARZO 2015
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO EXISTENTE
ESCALA 1:10,000
CLAVE D-06.1
VIALIDAD SACRAMENTO
AV. H. COLEGIO MILITAR
C. 41
AV. DE LAS INDUSTRIAS
C. PINO
C. MERCURIO
AV. AGUSTIN MELGAR
AV. AMERICAS
AV. IGNACIO ZARAGOZA
C. SICOMORO
C. RIO AROS
C. MIGUEL BARRAGAN
AV. JUAN ESCUTIA
AV. TECNOLÓGICO
AV. VALLARTA
C. JOSE MARTI
C. M. GONZALEZ COLOSIO
EL PREDIO
ESCUELA SECUNDARIA BILINGÜE ISAAC NEWTON
TECNOLÓGICO DE MONTERREY CAMPUS CHIHUAHUA
UNIVERSIDAD DE ESTUDIOS AVANZADOS
ESCUELA PRIMARIA FEDERALIZADA MARIANO VALENZUELA CEBALLOS
ESCUELA NORMAL DEL ESTADO
PRIMARIA Y JARDIN DE NIÑOS LUIS PASTEUR
JARDIN DE NIÑOS MARIANO MONTEVERDE
ESCUELA PRIMARIA DIVISION DEL NORTE
ESCUELA SECUNDARIA FEDERAL NO. 2
ESCUELA PRIMARIA FEDERALIZADA BENITO JUAREZ
ESCUELA PRIMARIA MARGARITA MAZA DE JUAREZ
JARDIN DE NIÑOS JUAN JACOBO ROUSSEAU
ESCUELA PRIMARIA DAVID ALFARO SIQUEIROS
COLEGIO NICOLI


MODIFICACIÓN MENOR
"BODEGA GRUPO MATHASA"
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE APLICACIÓN 3,625,702.28 m²
ÁREA DE ESTUDIO 815,56 m²
TRAZA URBANA
MANCHA URBANA
VIALIDADES EXISTENTES
VIALIDADES FUTURAS
F.F.C.C
USOS DE SUELO INDUSTRIA
MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO
INDUSTRIA BAJO IMPACTO
INDUSTRIA ALTO IMPACTO
DIAGNÓSTICO
CHIHUAHUA, CHIH. MARZO 2015
EQUIPAMIENTO INDUSTRIA EXISTENTE
ESCALA 1:10,000
CLAVE D-07
VIALIDAD SACRAMENTO
AV. H. COLEGIO MILITAR
AV. DE LAS INDUSTRIAS
AV. TECNOLÓGICO
AV. VALLARTA
AV. JUAN ESCUTIA
AV. AMÉRICAS
C. MIGUEL BARRAGAN
C. RÍO ARÓS
C. JOSÉ MARTI
C. M. GONZALEZ COLOSIO
C. SICOMORO
C. MERCURIO
AV. AGUSTIN MELGAR
AV. IGNACIO ZARAGOZA
EL PREDIO
ALMACEN CFE
BODEGAS
INTERCERAMIC
KALISH
INFRA
PEMEX GAS Y PETROQUÍMICA
SAND BLASTING
ALMACEN ESTATAL DEL SISTEMA DE SALUD
POTOSINOS
RIMSA
PILKINGTON (TABLAROCA)
ABINSA
COFIASA
FERRE MAYOREO
MUEBLERIA CERVANTES
SEAO
PYDSA
MATHASA
MACOPISA
SPAITAN ELITE
BODEGAS
C. PINO
DELPHI
PREMET
BETHANIA
ROLCAR
AISI
AEROFLASH
LENOX
C.41
GCC
VIEXALTI
SUKARNE
CUAUHTEMOC MOCTEZUM TECATE
KUZZY
TRESSE
GRUPO INDUSTRIAL KEILA
KALISCHATARRA
DISTRIBUIDORA MACONSS
EXAR
INTERCERAMIC


MODIFICACIÓN MENOR:
"BODEGA GRUPO MATHASA"
SIMBOLOGÍA
AREA DE APLICACIÓN 3,635,760.28 m²
AREA DE ESTUDIO 815,90 m²
TRAZA URBANA
MANCHA URBANA
VIALIDADES EXISTENTES
VIALIDADES FUTURAS
F.F.C.C.
USOS DE SUELO
COMERCIO Y SERVICIOS
COMERCIO
DIAGNÓSTICO
UBICACIÓN
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH. MARZO 2015
EQUIPAMIENTO COMERCIO EXISTENTE
ESCALA 1:10,000
CLAVE D-07.1
VIALIDAD SACRAMENTO
AV. H. COLEGIO MILITAR
PLAZA QUINTAS DEL RÍO
C.41
AV. DE LAS INDUSTRIAS
IDEAL CONTACT CENTER
EL PREDIO
C. PINO
POWER GYM
C. MERCURIO
COPROFESA
AV. AGUSTIN MELGAR
HOTEL CASAS GRANDES
CLUB 8
PAPELERA DEL NORTE
CASA MYERS
AV. AMÉRICAS
CANDY MART
PLAZA SAN AGUSTIN
ECOGAS
C. SICOMORO
PLAZA SAN FRANCISCO
AV. IGNACIO ZARAGOZA
AUTOZONE
PLAZA DANIEL
ECO
VIPAL
MULTILLANTAS CHAVEZ
C. MIGUEL BARRAGAN
C. RÍO ARÓS
HOTEL VILLA DEL SOL
COMEX
AV. JUAN ESCUTIA
MOTEL DEL BOSQUE
AV. TECNOLÓGICO
PLAZA VALLARTA
AV. VALLARTA
ALSUPER
PLAZA PROVIDENCIA
SORIANA HIPER TECNOLÓGICO
C. JOSÉ MARTÍ
C. M. GONZALEZ COLOSIO


MODIFICACIÓN MENOR:
"BODEGA GRUPO MATHASA"
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE APLICACIÓN 3,625,793.28 m²
ÁREA DE ESTUDIO 813.86 m²
TRAZA URBANA
USOS DE SUELO
HABITACIONAL
HABITACIONAL 13-25 Viv/Ha.
HABITACIONAL 26-35 Viv/Ha.
HABITACIONAL 36-45 Viv/Ha.
COMERCIO Y SERVICIOS
MIXTO
MIXTO INTENSO
INDUSTRIA
MICROINDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
INDUSTRIA BAJO IMPACTO
EQUIPAMIENTO URBANO
RECREACIÓN Y DEPORTE
ESTRATEGIA
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH.
MARZO 2015
USO DE SUELO PROPUESTO
ESCALA 1:3,000
CLAVE E-01
C. COSMOS
C. PAQUIMÉ
C. SICOMORO
C. ENCINO
C. MITLA
C. PINO
C. CIPRÉS
C. MERCURIO
C. MIGUEL BARRAGAN
AV. TECNOLÓGICO
MATHASA
BODEGA
SEAO
VIVIENDA
HOTEL CASA GRANDE CHIHUAHUA


MODIFICACIÓN MENOR:
"BODEGA GRUPO MATHASA"
SIMBOLOGÍA
ÁREA DE ESTUDIO 915.05 m²
TRAZA URBANA
TOPOGRAFÍA
VIALIDADES PRIMARIAS EXISTENTES
VIALIDADES SECUNDARIAS EXISTENTES
ACCESIBILIDAD
ACCESIBILIDAD PAR VIAL
ACCESIBILIDAD INMEDIATA AV. TECNOLÓGICO
ACCESIBILIDAD AV. DE LAS INDUSTRIAS
SECCIÓN VIAL
ESTRATEGIA
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH. MARZO 2015
ACCESIBILIDAD
ESCALA 1:4,000
CLAVE E-02
AV. DE LAS INDUSTRIAS
C. MERCURIO
PROPUESTA DE ACCESIBILIDAD EN ACCESOS Y SALIDAS EN CALLE MITLA
C. COSMOS
C. PAQUIMÉ
C. MITLA
C. CIPRÉS
C. PINO
MATHASA
PYDSA
SEAO
HOTEL CASA GRANDE CHIHUAHUA
C. MIGUEL BARRAGÁN
AV. TECNOLÓGICO
SECCIÓN A-A'
BANQUETA 1.50
CENTRAL 9.00
BANQUETA 1.50
12.00
C. MITLA
C. PINO A C. ENCINO

8. BIBLIOGRAFÍA

FEDERACIÓN. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

FEDERACIÓN. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

FEDERACIÓN. Ley de Aguas Nacionales.

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

ESTADO DE CHIHUAHUA. Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

ESTADO DE CHIHUAHUA. Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

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

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.

INEGI. Cartografía Digital de México

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

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. www.implanchihuahua.gob.mx

http://www.economia.gob.mx/comunidad-negocios/industria-y-comercio/instrumentos-de-comercio-exterior/immex

9. CREDITOS

GOBIERNO FEDERAL
SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL
LIC. JOSE LUIS DE LA MADRID TELLEZ
Delegado Federal en el Estado de Chihuahua

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

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
LIC. GUILLERMO MÁRQUEZ LIZALDE
Secretario

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

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

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. BENITO RODRÍGUEZ CUESTA
Director

CONSULTOR
TDU Diseño

TALLER DE URBANISMO

Chihuahua
C. Leones No. 103
Col. San Felipe C.P. 31140
TEL: 426-77-21
CD. Juárez
www.tallerdeurbanismo.com

planeación
+
diseño
+
ingeniería