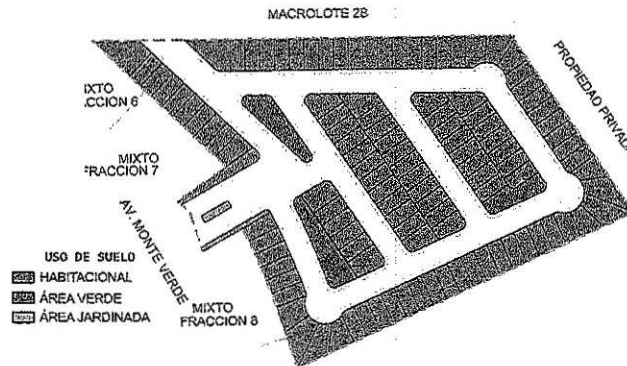


PROPUESTA DE LOTIFICACION

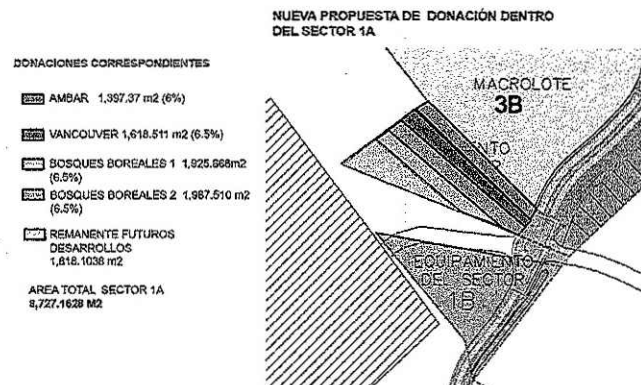


RELACION DE USOS Y SUPERFICIES PROPUESTO

HABITACIONAL	113	17,089.66
ÁREA VERDE	3	2,363.95
JARDIN	2	357.69
BANDA MUNICIPAL	4	21.82
VIALIDAD	N/A	11,436.2577
DESUNDE	122	30,269.3977
DONACIÓN DE EQUIPAMIENTO FUERA DE POLÍGONO	1	1,967.510
TOTAL	123	32,236.9077

En el siguiente gráfico, se aprecia la ubicación del área de donación que corresponde a este fraccionamiento y la superficie que tiene que donar equivale a 1,967.510 metros cuadrados.

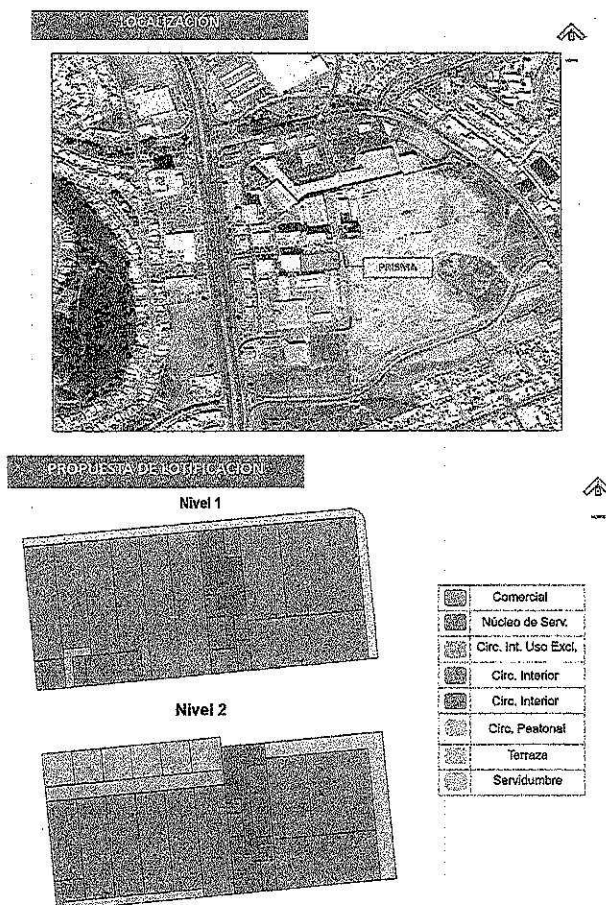
PROPUESTA DE DONACIÓN DE EQUIPAMIENTO



UNA VEZ QUE SE PRESENTÓ EL PUNTO, EL REGIDOR GURROLA SOMETE A VOTACIÓN LA APROBACIÓN DEL PRESENTE ASUNTO, EL CUAL SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

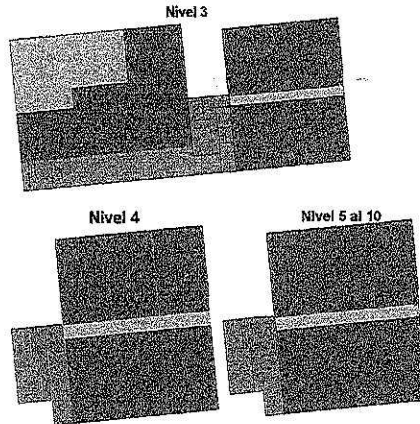
X.- SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. FEDERICO ELÍAS MADERO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "PLANEACION INMOBILIARIA DE CHIHUAHUA, S.A. DE C.V", A FIN DE OBTENER LA APROBACION DEL ANTEPROYECTO DEL CONDOMINIO DE USO MIXTO DENOMINADO "EDIFICIO PRISMA", EL CUAL SE UBICA AL NORTE DE LA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE 2,275.90. M2.

El Arq. Vargas señala que este edificio se ubica en la Avenida de la Juventud y Francisco Villa tiene acceso por Plaza Ciudadela, tiene uso de suelo mixto y la siguiente es la propuesta de lotificación:





PROPUESTA DE DOTIFICACIÓN



	Oficina
	Núcleo de Serv.
	Circ. Int. Uso Excl.
	Circ. interior
	Cubierta
	Terraza

RELACION DE SUPERFICIES

RELACION GENERAL DE SUPERFICIES

USO DEL SUELO	NO DOTADO	DOTADO	SUPERFICIE M ²
AREAS PRIVATIVAS			
COMERCIAL	18	1,897.85	
TERRAZA	7	509.45	
OFICINA	18	5,420.38	
AREAS COMUNES			
ANFITRIONES	3	28.53	
CUBIERTA	3	627.25	
NUCLEO DE SERVICIOS	55	1,750.33	
CIRCULACION INTERIOR	10	399.87	
CIRCULACION EXTERIOR	1	187.35	
SERVICIOS	1	183.45	
AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO			
CIRCULACION INT. DE USO EXCLUSIVO	11	625.53	
TOTAL	124	11,524.36	

NIVEL 1

USO DEL SUELO	NO DOTADO	DOTADO	SUPERFICIE M ²
AREAS PRIVATIVAS			
COMERCIAL	9	1,635.77	
AREAS COMUNES			
ANFITRIONES	2	33.85	
NUCLEO DE SERVICIOS	8	256.47	
CIRCULACION INTERIOR	5	239.02	
CIRCULACION EXTERIOR	1	289.23	
AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO			
CIRCULACION INT. DE USO EXCLUSIVO	1	22.75	
TOTAL	26	2,273.46	

RELACION DE SUPERFICIES

NIVEL 2

USO DEL SUELO	NO DOTADO	DOTADO	SUPERFICIE M ²
AREAS PRIVATIVAS			
COMERCIAL	9	1,299.35	
TERRAZA	5	297.25	
AREAS COMUNES			
NUCLEO DE SERVICIOS	5	166.55	
CIRCULACION INTERIOR	1	105.91	
SERVICIOS	1	363.49	
AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO			
CIRCULACION INT. DE USO EXCLUSIVO	2	157.73	
TOTAL	28	3,463.63	

NIVEL 3

USO DEL SUELO	NO DOTADO	DOTADO	SUPERFICIE M ²
AREAS PRIVATIVAS			
COMERCIAL	6	677.85	
TERRAZA	1	521.09	
AREAS COMUNES			
NUCLEO DE SERVICIOS	8	335.44	
CIRCULACION INTERIOR	1	35.07	
CUBIERTA	1	657.32	
AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO			
CIRCULACION INT. DE USO EXCLUSIVO	1	53.09	
TOTAL	18	2,689.91	

NIVEL 5,6,7,8,9 Y 10

USO DEL SUELO	NO DOTADO	DOTADO	SUPERFICIE M ²
AREAS PRIVATIVAS			
OFICINA	6	677.79	
AREAS COMUNES			
NUCLEO DE SERVICIOS	4	72.22	
CIRCULACION INTERIOR	1	47.14	
AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO			
CIRCULACION INT. DE USO EXCLUSIVO	1	53.09	
TOTAL	12	850.24	

La donación fuera de polígono se dio de manera anticipada, que se dio el 12 de noviembre de 2009, mediante el acuerdo S. O. 21/09, derivado de la aprobación del condominio Citadela. Esta área de equipamiento ya esta habilitada, existen un equipamiento deportivo.

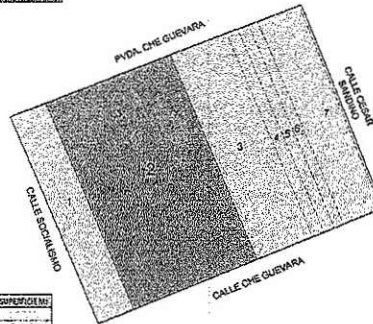
DONACION FUERA DEL POLIGONO



El 12 de Noviembre de 2009 mediante acuerdo de cabildo S.O. 21/09 se aprueba el Condominio Comercial "CITADELA", con una donación fuera de polígono de 6,481.38 m², ubicada en la Col. Diego Lucero y mediante el convenio de donación protocolizado al Municipio bajo la escritura publica No. 5560 con fecha de 13 de Junio de 2001

USO DEL SUELO	NO DOTADO	DOTADO	SUPERFICIE M ²
DONACION FUERA DEL POLIGONO			
COMERCIAL	1	6481.38	
TOTAL			
TOTAL	1	6481.38	

DONACIÓN FUERA DE POLIGONO



ORDEN	DONACIÓN APLICADA	SUPERFICIE M ²
1		
2	DONACIÓN FRACC. COMERCIAL CITADELA	6,481.38
3		
4		
5		
6		
7		
SUPERFICIE RECONOCIDA ESTUDIO CONVENCIO		

El 12 de Noviembre de 2009 mediante acuerdo de cabildo S.O. 21/09 se aprueba el Condominio Comercial "CITADELA", con una donación fuera de polígono de 6,481.38 m², ubicada en la Col. Diego Lucero y mediante el convenio de donación protocolizado al Municipio bajo la escritura pública No. 5560 con fecha de 13 de Junio de 2001

UNA VEZ QUE SE PRESENTÓ EL ASUNTO, EL REGIDOR GURROLA SOMETE A VOTACIÓN Y SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

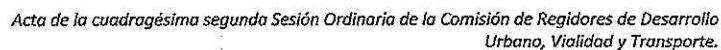
XI. SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PLAN PARCIAL MIXTO CERRO GRANDE", PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H45, HABITACIONAL H60, MIXTO INTENSO, EQUIPAMIENTO URBANO Y AREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL A HABITACIONAL H60, MIXTO INTENSO, AREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL, EN UNA SUPERFICIE DE 78.8827 HAS PROMOVIDO POR EL C. GUILLERMO GUTIERREZ LUJAN, SOLICITANDO QUE SEA ENVIADO AL H. AYUNTAMIENTO PARA SU APROBACION.

La Arq. Zamora en uso de la palabra señala que este estudio de planeación es un plan parcial, que se encuentra al sur de la ciudad, cuenta con las siguientes actuaciones.

ESTUDIO DE PLANEACION URBNA "MIXTO CERRO GRANDE"

Fechas del proceso de autorización del estudio de planeación urbana de conformidad al Artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua 18 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

ENVADO AL IMPLAN	OFICIO NO. 216/2017
DICTAMEN DEL IMPLAN PROCEDENTE	11 DE DICIEMBRE DEL 2017
ENVADO A SUBDIRECCION JURIDICA (TABLERO DE AVISOS)	OFICIO NO. 02/2018
RESPUESTA DE SUBDIRECCION JURIDICA	28 DE ENERO DEL 2018
ENVADO A DIRECCION DE DESARROLLO HUMANO Y EDUCACION	OFICIO NO. 059/2018
RESPUESTA DE DIRECCION DE DESARROLLO HUMANO Y EDUCACION	07 DE FEBRERO DEL 2018
OFICIO A COMITÉ DE VECINOS COLONIA SAN LAZARO	OFICIO NO. 004/2018
OFICIO A COMITÉ DE VECINOS COLONIA SAN JORGE	20 DE FEBRERO DEL 2018
OFICIO A COMITÉ DE VECINOS COLONIA AMPLIACION VALLE DORADO	OFICIO NO. 60/2018
OFICIO A COMITÉ DE VECINOS COLONIA LOMA ALTA	28 DE FEBRERO DEL 2018
OFICIO A COMITÉ DE VECINOS COLONIA LAS VENCEDORAS	OFICIO NO. 51/2018
ENVADO A SEDATU	OFICIO NO. 22/2018
PRIMERA AUDIENCIA PUBLICA	20 DE FEBRERO DEL 2018
SEGUNDA AUDIENCIA PUBLICA	07 DE FEBRERO DEL 2018
OFICIO DE SUBDIRECCION JURIDICA (CUMPLIMIENTO DEL PERIODO DE PUBLICACION DEL AVISO)	20 DE FEBRERO DEL 2018
SOLICITUD ANTE LA JMAS DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO	08 DE MARZO DEL 2018
OFICIO DE LA C.F.E.	11 DE ABRIL DEL 2018
	14 DE MAYO DEL 2018
	DC079034/2014
	10 DE DICIEMBRE DEL 2014



-POLIGONO DE 72.8827 HAS
DE SUPERFICIE UBICADO AL
SUR DE LA CAPITAL DEL

-POLIGONO DE 72.8827 HAS
DE SUPERFICIE UBICADO AL
SUR DE LA CAPITAL DEL

• CERCANO CON EL CENTRO HISTÓRICO (4km - 12 minutos en automóvil).

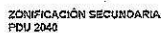
• FÁCIL ACCESO DESDE LAS PRINCIPALES CIUDADES DEL ESTADO A TRAVÉS DE PERIFÉRICO FRANCISCO R. ALMADA

- DEUCIAS 8km
- CUAUTEMOC 8km

•Y DESDE CIUDAD JUAREZ EN UN RECORRIDO MAYORMENTE LIBRE DE SEMAFOROS A TRAVÉS DEL PERIFERICO DE LA JUVENTUD.

-CONTIGUO A LA MANCHA URBANA CON FACTIBILIDAD DE DOTACIÓN DE SERVICIOS.

•POR SU COTA DE ELEVACIÓN, LA ZONA POSEE UN GRAN POTENCIAL PAISAJÍSTICO CON ALTO VALOR DE IMAGEN URBANA Y AMBIENTAL.



•EL PREDIO SE CONFORMA DE LAS FRACCIONES I Y III DEL PREDIO "EL MÁRMOL", CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 78.8627 HAS.

-CUENTA CON USOS DE SUELO MIXTO INTENSO, H60, H46, EQUIPAMIENTO URBANO Y ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL (ANVA)

•EL ENTORNO DEL PREDIO ESTÁ CONFORMADO POR USOS:

- USO HABITACIONAL CON DIVERSAS DENSIDADES
- EQUIPAMIENTOS, (preescolar, primaria, secundaria educación media, Panteones
- RECREACIÓN Y DEPORTE, Unidad deportiva
- COMERCIO Y SERVICIOS, (comercios al por menor)
- USOS MIXTOS
- DEFICIT DE EQUIPAMIENTO CULTURAL Y DE SALUD

PLAN PARCIAL MIXTO CERRO GRANDE

Superficie	No. de lotes
78,852 m ²	65,720
8,729 m ²	89,876
5,597 m ²	5,574
1,946 m ²	8,846
98,272 m ²	7,381
2,583 m ²	1,234
8,542 m ²	5,843
1,000 m ²	5,123

LA DENSIDAD DE VIVIENDA EN UN RADIO DE 2 KM MUESTRA ALTA DENSIDAD (H60) EN LA ZONA ÚNICAMENTE LA COLONIA VISTA HERMOSA (H25) UBICADA AL SUR DEL PERIFÉRICO FCO. R. ALMADA

LAS COLONIAS COLINDANTES AL...

- SAN JORGE
- VALLE ESCONDIDO
- DORADOS DE VILLA
- 17 DE JUNIO
- LOMA ALTA
- VILLAS DEL SUR
- PUERTO RICO
- LAS VENCEDORAS
- EL MARMOLIN
- CLARA CORDOVA
- VISTA HERMOSA

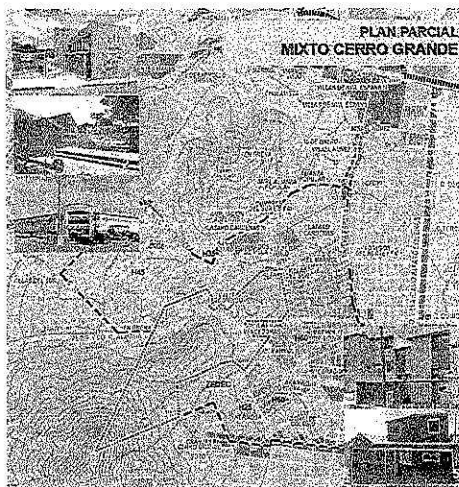
LA ZONA SE ENCUENTRA CONSOLIDADA

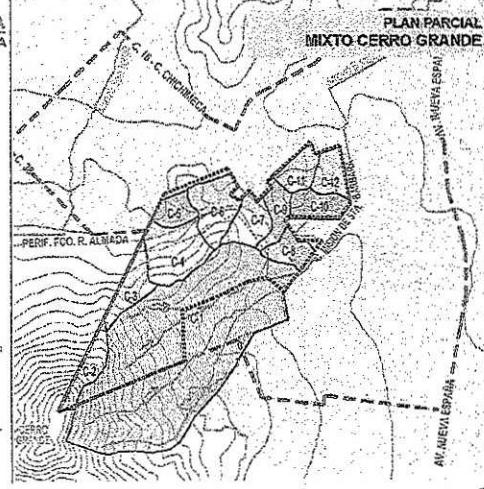
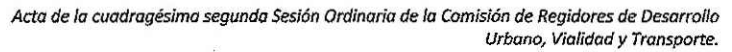
CONVIVENCIA UNIFAMILIAR
(INSTITUCIONAL Y DE
AUTOCONSTRUCCIÓN)

NIVEL SOCIOECONOMICO MEDIO
BAJO Y BAJO.

Fotografien.

1. Centro Comunal de Mórmon III
2. CBTS 122
3. Alcega Cerra Grande
4. Tipografía de Vivienda El Mórmon
5. Tipografía de Vivienda Colonia Clara
Córdova



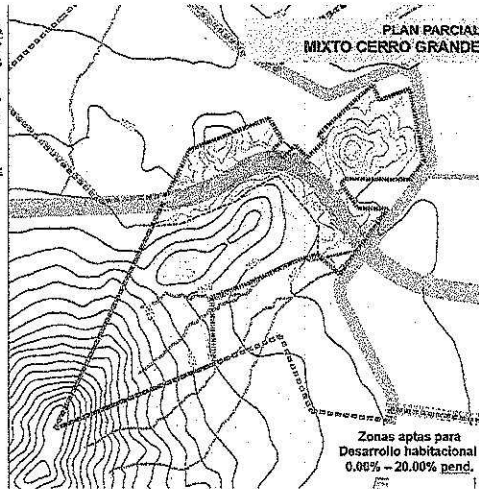




VISIÓN ZONA
TOPOGRAFIA Y PENDIENTES

• EL POLÍGONO SE ENCUENTRA EN UNA ZONA ACCIDENTADA YA QUE CONFORMA PARTE DEL CERRO GRANDE, MISMA QUE ES ATRAVESADA POR EL PERIF. P.O. R. ALMADA.

• EN LA ZONA DONDE SE PROPONE EL CAMBIO DE USO DE SUELO SE OBSERVAN PENDIENTES QUE PERMITEN EL APROVECHAMIENTO PARA EL USO URBANO, LOS CUALES DEBERÁN DE REQUERIR TRABAJOS DE NIVELACIÓN Y TRATAMIENTO ADECUADO DE BORDE.



Zonas aptas para
Desarrollo habitacional
0.06% - 20.00% pend.

VISIÓN ZONA
INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

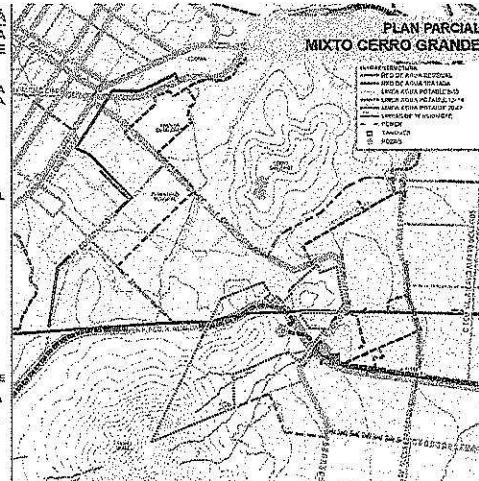
• EL POLÍGONO ALBERGA INFRAESTRUCTURA DE CABEDERA DE ABASTO DE AGUA POTABLE Y ENERGÍA ELÉCTRICA.

• ES ATRAVESADO DE MANERA TRANSVERSAL POR UNA LÍNEA DE 115 KVA DE CFE, CUYO DERECHO DE VÍA PUEDE SER APROVECHADO PARA LA CONEXIÓN DE VIALIDADES PRIMARIAS HACIA EL PERIFERICO LO QUE FACILITA EL ACCESO DEL PREDIO.

• DOS ACUEDUCTOS DE 36" PROVENIENTES DE LA BATERÍA DE POZOS.

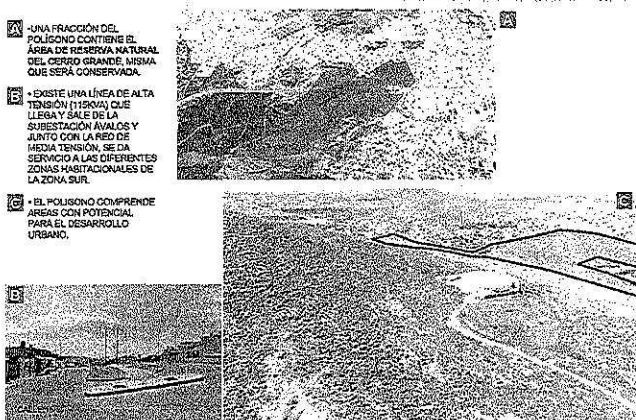
• UNIDAD DE AGUA DEL SALZ Y PUERTAS DE CHIHUAHUA QUE ALIMENTAN MEDIANTE RESERVOIRIO UN TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE DE 5,000 M³ OPERADO POR JMAS, DE AHÍ SE DESPRENDE UNA RED DE DISTRIBUCIÓN A LA ZONA.

• UN COLECTOR DE ALGANTARILLADO SANITARIO DE 36" UBICADO SOBRE LA CALLE MESON DE SANTA BARBARA DA SERVICIO A LA ZONA Y CUENTA CON LA CAPACIDAD INSTALADA SUFICIENTE.



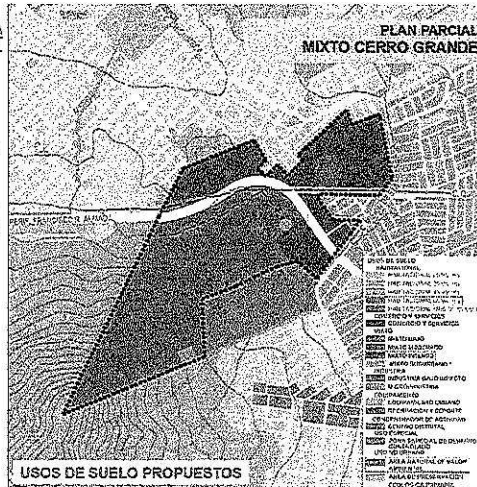
VISIÓN ZONA
FOTOGRAFÍAS

- A • UNA FRACCIÓN DEL POLÍGONO CONTIENE EL ÁREA DE RESERVA NATURAL DEL CERRO GRANDE, MISMA QUE SERÁ CONSERVADA.
- B • EXISTE UNA LÍNEA DE ALTA TENSIÓN (115KVA) QUE LLEGA Y SALE DE LA SUBESTACIÓN AVALOS Y JUNTO CON LA RED DE MEDIA TENSIÓN, SE DA SERVICIO A LAS DIFERENTES ZONAS HABITACIONALES DE LA ZONA SUR.
- C • EL POLÍGONO COMPRENDE ÁREAS CON POTENCIAL PARA EL DESARROLLO URBANO.



VISION ZONA
PLAN PARCIAL

- EL POLÍGONO COUNDA CON ZONAS URBANAS YA CONSOLIDADAS.
- SE PROMUEVE LA FORMALIZACIÓN Y EL INCREMENTO DE USOS MIXTOS INTENSOS (ANTES H4S).
- LA ZONA YA CUENTA CON INFRAESTRUCTURA HIDROSANITARIA Y ELÉCTRICA.
- SE PROPONE LA INTEGRACIÓN DE UNA ZONA MAYOR DEFINIDA CON USO ÁREA NATURAL CON VALOR AMBIENTAL (49.16 Ha.) FAVORECIENDO LA INTEGRACIÓN CON EL CERRO GRANDE, PROMOVENDO UN FUTURO PARQUE MIRADOR.



VISIÓN ZONA

CAMBIO DE USO DE SUELO EN 29.7251 HA.	
CAMBIO DE USO ANVA	7.31 HA.

USOS DE SUELO PROPUESTOS

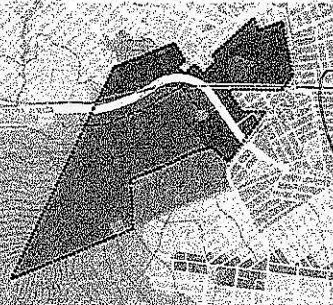
USOS DE SUELO ACTUALES
PDU-2040



USOS SUELO PDU 2040 ANTERIORE:			
USO	USO	SL/POZOS	%
USO	POLÍGONO DE AFILIACIÓN	72.4822 Ha	100,00%
	HABITACIONAL EN VIVIENDA	8.4722 Ha	10,00%
	HABITACIONAL EN VIVIENDA	16.4222 Ha	25,00%
	INDUSTRIAL	8.2012 Ha	10,00%
	INDUSTRIAL	52.2912 Ha	75,00%
	AGUA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL	2.4688 Ha	3,33%
	PROTECCIÓN AMBIENTAL PETS: TEO, LA ALAMBA	0.4588 Ha	0,61%
	RECREACIÓN, AFILIACIÓN TANGUE CERRADO GRANDE 2	0.4588 Ha	0,61%
	MAQUINOS	6.2618 Ha	8,69%

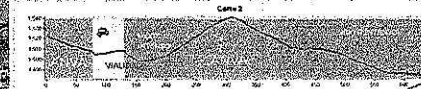
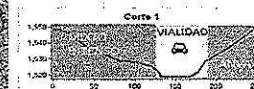
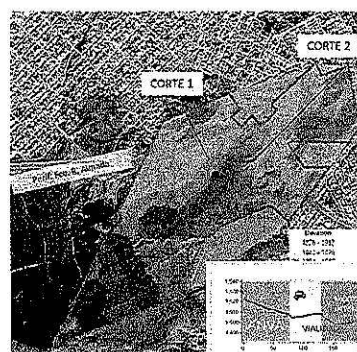
PLAN PARCIAL
MIXTO CERRO GRANDE

USOS DE SUELO PROPUESTOS



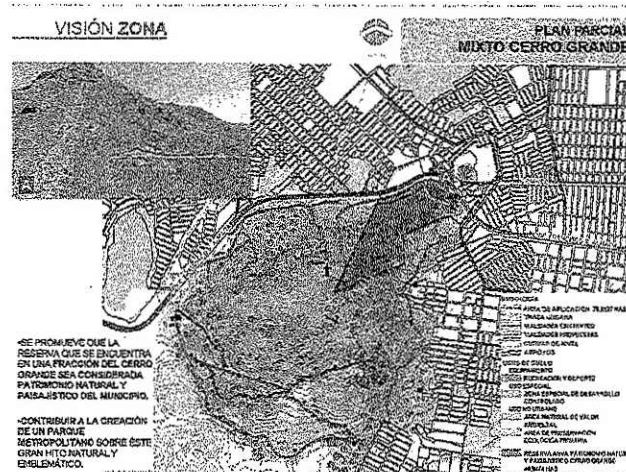
RELACION DE SUPERFICIES PROTEGIDAS				
SUBS	USOS	NO DE CEROS	SUPERFICIE	%
	RELACION DE APLICACION		120.000	
	PROTECCION A LOS MONTES	1	73.9527 Ha	61,6
	AGROPECUARIO	8	5.2297 Ha	4,3
	AGROPECUARIO	9	23.2603 Ha	19,1
	AGROPECUARIO		48.4576 Ha	40,3
	AGROPECUARIO		5.0285 Ha	4,2
	AGROPECUARIO		5.7571 Ha	4,8
TOTAL DE SUPERFICIES		847	VIVIENDAS	

Cortes en la zona





El estudio cuenta con algunas condicionantes, las cuales consisten en el tratamiento de borde, deben presentar un estudio de impacto urbano ambiental, un estudio de impacto vial, para mitigar riesgos de conflicto vial y accesibilidad desde el Periférico por medio de un carril de desincorporación y se debe elaborar un proyecto ejecutivo para la incorporación de la Calle 15 al Periférico Francisco R. Almada.



La Regidora Grajeda pregunta si existe alguna condicionante para no construir en el cerro. La Arq. Zamora señala que existe normatividad en cuanto a la topografía y la cota que establece la Junta Municipal de Agua y Saneamientos.

La Arq. Zamora señala que únicamente del periférico R. Almada hacia abajo es la que se va modificar, lo otro queda como área natural de valor ambiental, de las 78 hectáreas solo en una parte es lo que pide modificar.

La Regidora Ponce le pregunta a la Arq. Zamora, si van a construir algo en dicho lugar; la Arq. Zamora le responde que por el momento el promotor no ha proporcionado información al respecto.

UNA VEZ QUE SE PRESENTA EL PUNTO, EL REGIDOR GÚRROLA SOMETE VOTACIÓN LA APROBACIÓN, EL CUAL SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

No habiendo otro asunto que tratar, se da por terminada la presente sesión siendo las 09:54 horas del día, firmando la presente acta quienes intervinieron y así quisieron hacerlo.



Héctor Jesús Gurrola Garibaldi



Karla Alejandra Ponce Benavides



Liliana Herrera Villanueva



Javier Sánchez Herrera



Carlos Eduardo Raynal Reygadas



Eduardo Contreras Murillo



José Agustín Rincón Romero