1. NOMBRE DEL PROYECTO

Edificación de un fraccionamiento 255 lotes para vivienda unifamiliar, 1 lote de equipamiento, 8 lotes de área jardinada, 10 de área verde y 17 de barda municipal en la primera etapa, una caseta y una reserva del promotor, denominado "MONTE XENIT".

2. SUPERFICIE

El proyecto de fraccionamiento se desarrolla en un predio con superficie de 105,614.22 metros cuadrados. (Ver anexo 1).

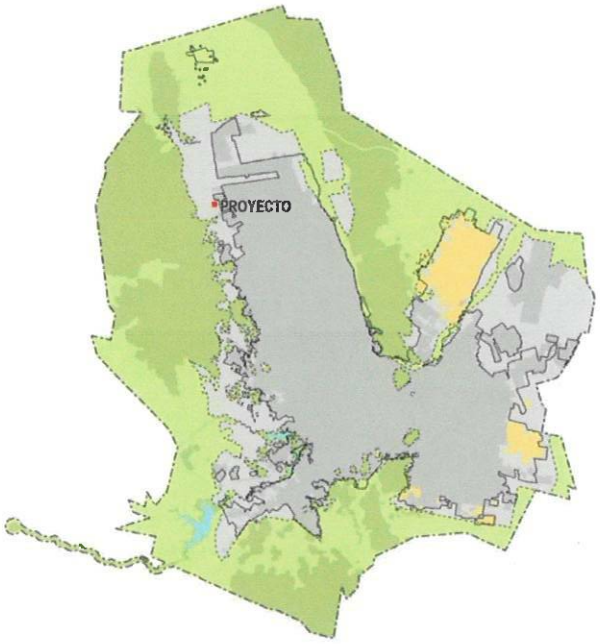
3. LOCALIZACIÓN

ESTADO: Chihuahua

MUNICIPIO: Chihuahua

UBICACIÓN: Parcela 247, Z-3, P 1/7 y Parcela 249, Z-3, P 1/7 en el Ejido Nombre de Dios, al norte de la ciudad, en colindancia con el fraccionamiento Villa San Lorenzo III y Santa Clara.

De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, el predio se ubica dentro del Límite del Centro de Población.



0 2 4 8 12 16 Km N

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Uso de suelo	Km2
Área Urbana de la Cd. de Chihuahua 2016	230.52
Reserva de Crecimiento Urbano	131.54
Granjas y asentamientos	20.66
Área Natural de Valor Ambiental	199.66
Preservación Ecológica Primaria	200.49
Presas: Chihuahua, Chuviscar, Rejón	2.70
Total:	782.89

Delimitación del territorio

- Límite de Área Urbana
- Límite de Crecimiento de Área Urbana
- Centro de Población

Imagen 1. Ubicación del Proyecto
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Cuarta Actualización.

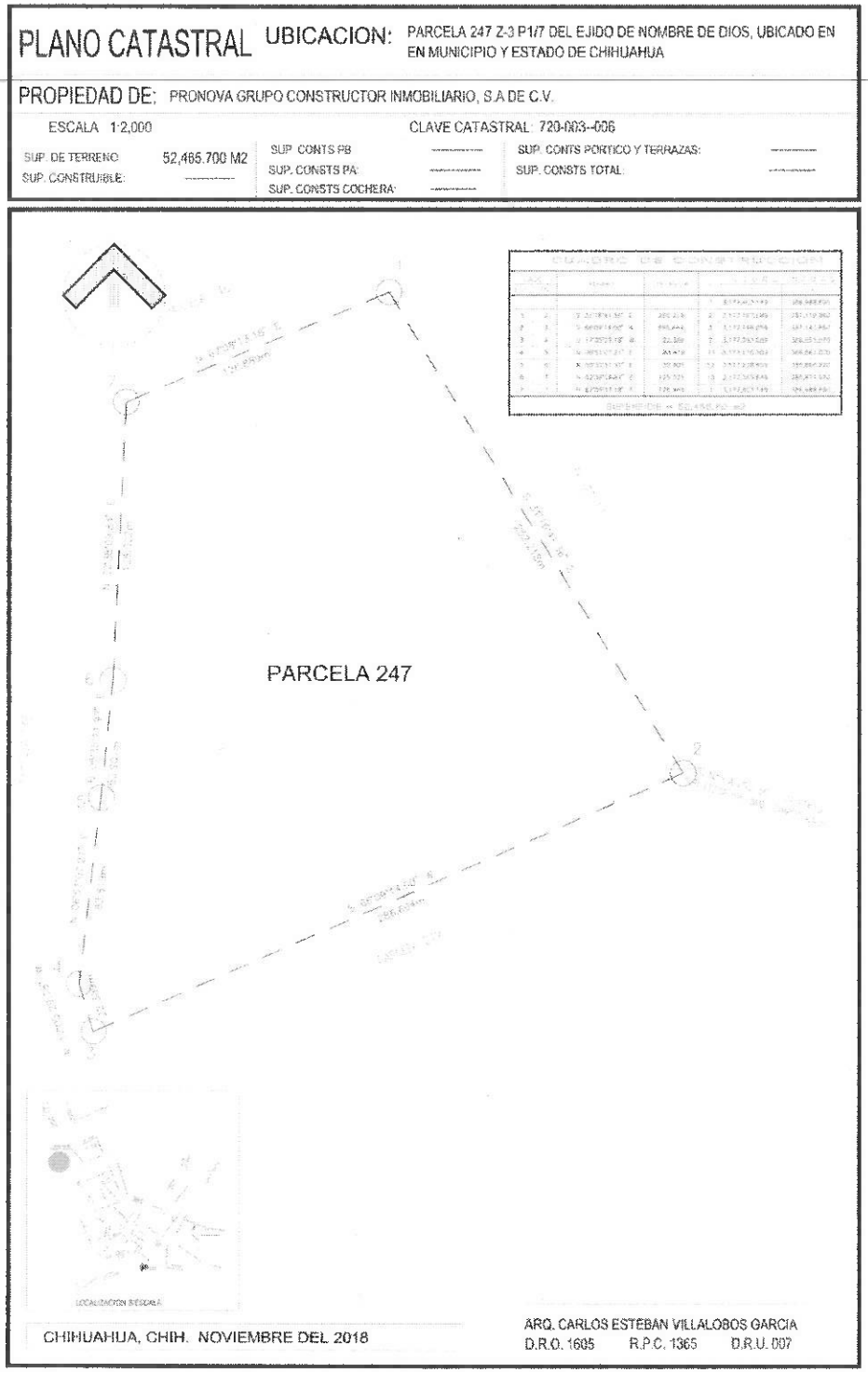


Imagen 2. Plano catastral del polígono.

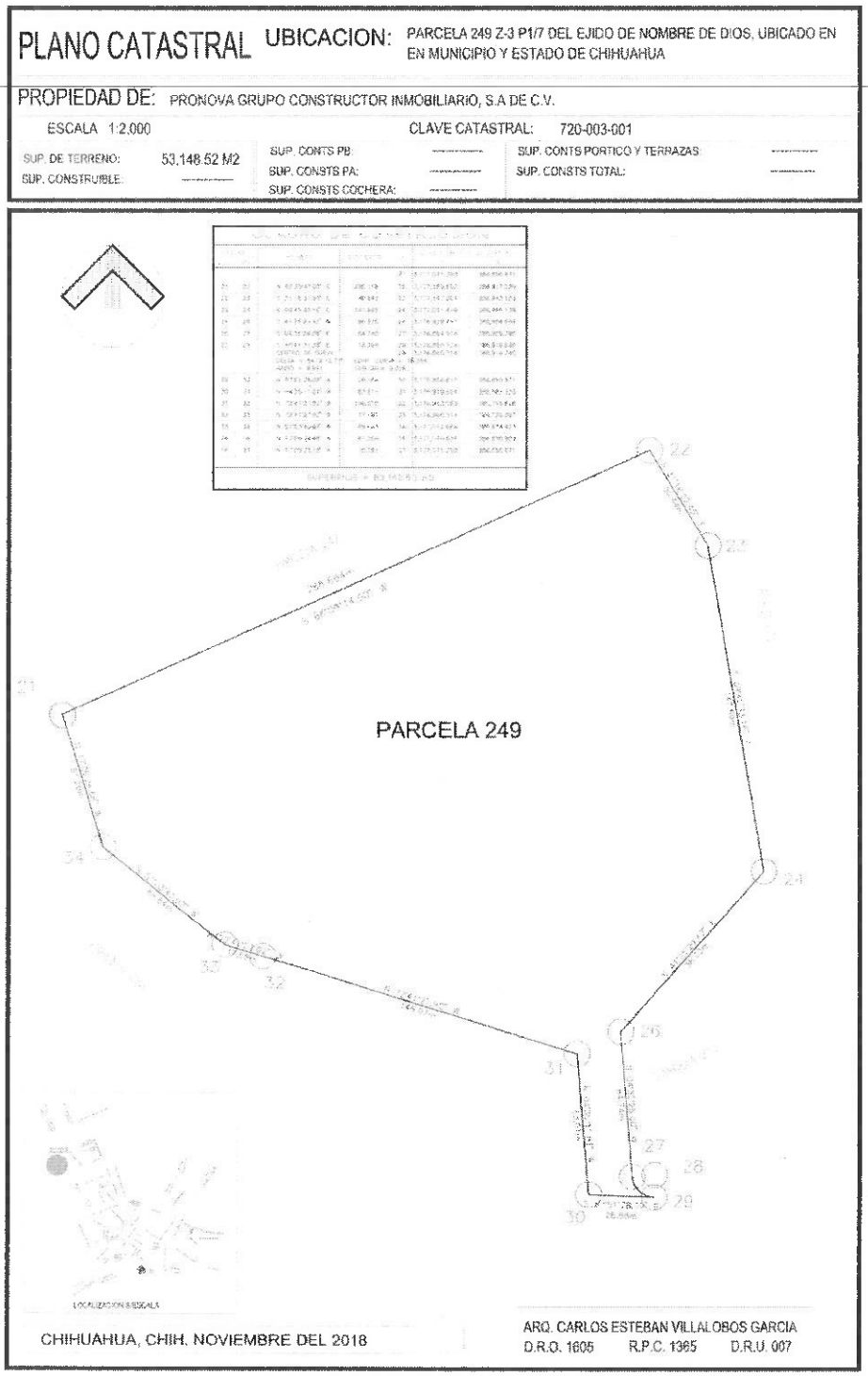


Imagen 3. Plano catastral del polígono.

4. PROMOVENTE

Empresa: PRONOVA GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO S. A. de C. V.

Actividad: Urbanización y edificación de un fraccionamiento habitacional 255 lotes para vivienda unifamiliar, 1 lote de equipamiento, 8 lotes de área jardinada, 10 de área verde y 17 de barda municipal en la primera etapa, una caseta y una reserva del promotor

Consultor: Arq. Carlos E. Villalobos García
D.R.U.: 007
Teléfono: (614) 196 13 05

5. BENEFICIARIOS SOCIALES DEL PROYECTO

Como beneficiarios del proyecto se considera en primera instancia a los empleados en las obras de urbanización y construcción de las viviendas, y en segunda instancia los compradores y futuros habitantes del desarrollo.

6. USO O DESTINO A DESARROLLAR

El uso de suelo en el cual se llevará a cabo el proyecto de urbanización y edificación es habitacional H45, comercio y servicios, por lo cual la propuesta es congruente con los usos del suelo identificados en la zona.

7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO Y EVALUACION DE LA OBRA.

El predio objeto del presente estudio será urbanizado para la edificación de 255 lotes para vivienda unifamiliar, 1 lote de equipamiento, 8 lotes de área jardinada, 10 de área verde y 17 de barda municipal en la primera etapa, una caseta y una reserva del promotor, con superficie promedio de 125.20 metros cuadrados por unidad. Las obras de urbanización consistirán en terracerías, introducción de infraestructura hidráulica, sanitaria, agua tratada, electrificación, alumbrado público, habilitado de áreas verdes, pavimentación y guarniciones de concreto hidráulico. El polígono a desarrollar contará con la siguiente relación de superficies:

RESUMEN GENERAL DE SUPERFICIES FRACC MONTE XENIT			
USO DE SUELO	No. LOTES	SUPERFICIE m2	%
HABITACIONAL	255	32,776.85	31.03
ÁREA VERDE	10	3,261.20	3.09
ÁREA JARDINADA	8	1,354.21	1.28
BARDA MUNICIPAL	17	120.56	0.11
EQUIPAMIENTO	1	6,885.93	6.52
CASETA	1	19.63	0.02
VIALIDAD	-	22,522.56	21.33
RESERVA DEL PROMOTOR	1	38,673.28	36.62
TOTAL	293	105,614.22	100.00

Tabla 1. Dosificación de superficies. Elaboración propia

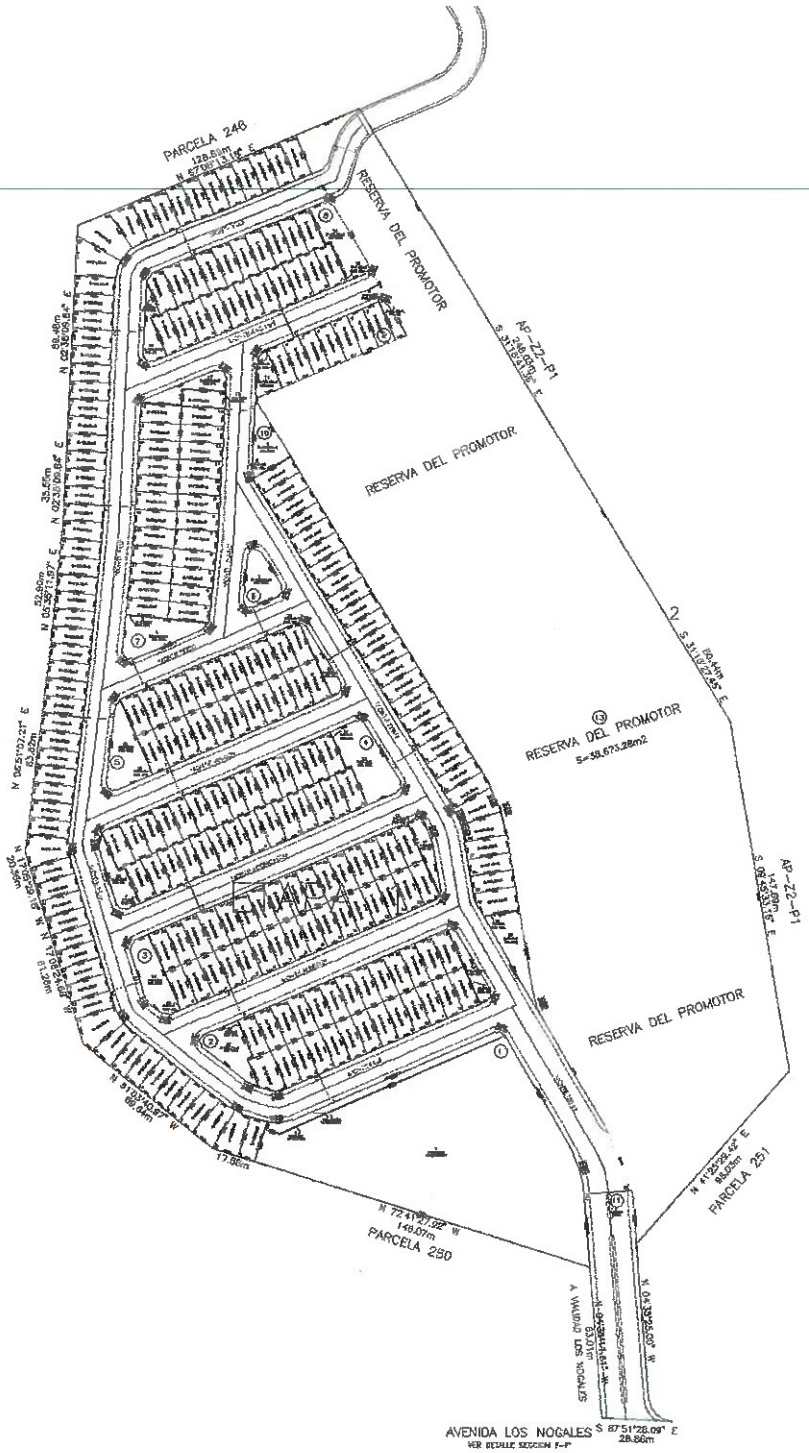


Imagen 4. Lotificación. Elaboración propia.

a).- CONTEXTO

El predio en el que se ubica el proyecto de fraccionamiento comprende una superficie de 105, 614.22 metros cuadrados; delimitado por propiedades privadas y vialidad. (Ver anexo 1).

Esta zona se encuentra en proceso de consolidación, con usos de suelo habitacionales, comerciales, de equipamiento, recreación y deporte y área natural de valor ambiental, considerados en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Cuarta Actualización. El presente estudio se formula con la finalidad de integrar los requisitos necesarios para la obtención de la autorización de la acción urbana de fraccionamiento. Para lo anterior, se cuenta con el antecedente de Constancia de Zonificación con número de oficio AUA 04952/2018 de fecha del 8 de Mayo del 2018 y AUA 06051/2018 de fecha 6 de Junio del 2018. (Ver anexo 2).

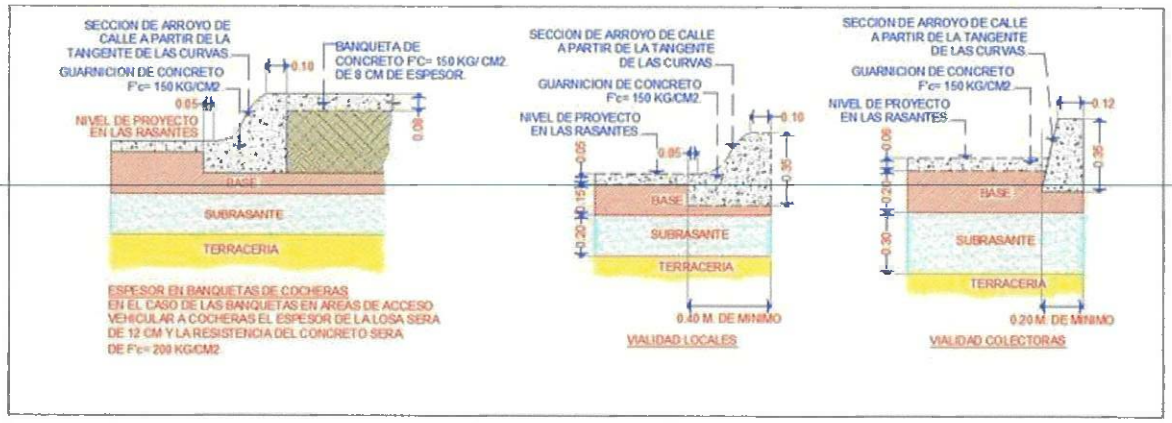
b).- ÁREAS PÚBLICAS

Las áreas públicas del proyecto consisten en los parques y jardines que la propuesta geométrica considera y que consiste en 10 lotes de área verde con superficie de 3,261.20 metros cuadrados en la etapa primera, los cuales estarán habilitados de conformidad con las bases de proyecto que señale el Departamento de Parques y Jardines dependiente de la Dirección de Mantenimiento Urbano. Además de 8 lotes de área jardinada con una superficie de 1,354.21 metros cuadrados.

c).- SISTEMA CONSTRUCTIVO

El sistema constructivo de las obras de urbanización es que tradicionalmente se utiliza para ese tipo de fraccionamiento. Las obras de terracería se llevaran a cabo realizando los cortes y cajones necesarios para el área de plataformas o vialidades, construyéndose los terraplenes con material de banco y compactado según las especificaciones del estudio de mecánica de suelos. La instalación de la infraestructura hidráulica, sanitaria, de agua tratada y eléctrica se llevará a cabo de conformidad con las especificaciones y materiales señalados por los organismos operadores en los planos de proyecto ejecutivo que para tal fin se formulen. La construcción de pavimentos corresponderá a las especificaciones y materiales señalados en el proyecto de pavimentación, el cual comprenderá materiales pétreos de banco tendidos y compactados de conformidad con el proyecto y en condiciones de humedad tal que alcancen el VRS requerido; la carpeta se colocará con concreto asfáltico de 5 centímetros compactos El habilitado de parques y jardines se llevará a cabo de conformidad con el proyecto aprobado, considerando vegetación nativa, andadores de concreto, grava, pasto y sistema de riego por goteo y aspersión de PVC.

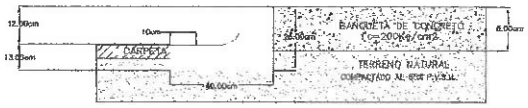
El sistema de construcción de las viviendas se realizará de la siguiente manera: Cimentación a base de losa de concreto hidráulico sobre terraplén de material de banco compactado al 95% de su PVS. Los muros se edificarán con block de concreto y castillos ahogados con acero de refuerzo tipo armex de 3 y cuatro puntas. Techumbre de losa aligerada con casetón. Aplanado en muros con estuco; pisos de cerámica, puertas multipanel y ventanería de aluminio natural.



DETALLE DE ESTRUCTURA DE PAVIMENTO
SIN ESCALA

GUARNICION TIPO "S"

Banquetas en Areas de acceso de vehiculos en cocheras



Banquetas generales

DETALLE DE RAMPAS

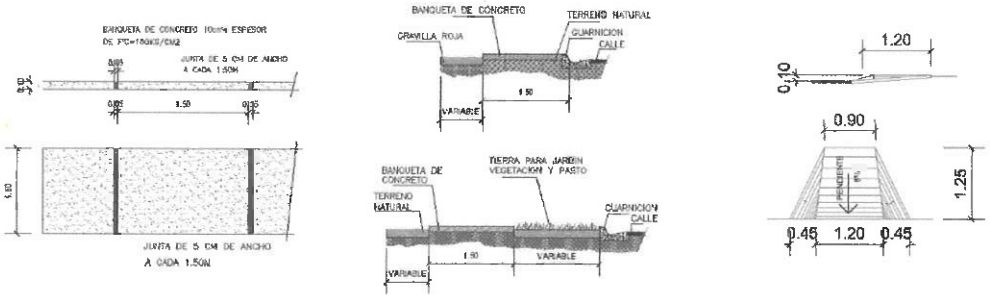


Imagen 4. Detalle de estructura de pavimento

d).- MATERIALES EXTERIORES

Los materiales utilizados en exteriores consistirán en concretos hidráulicos de diversas resistencias, muros de block de concreto, pavimentos asfálticos y gravas de color en las áreas verdes.

e).- ÁREAS DE SERVICIO

Las áreas de servicio para este proyecto lo constituyen las vialidades y jardines, mismos que estarán construidos de conformidad con el proyecto autorizado y con los materiales ya mencionados.

f).- ÁREAS VERDES

En el proyecto cumple con lo establecido en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, según lo señalado en los artículos 79 Fracción XVIII y 91 Fracción I, referente al habilitado de áreas verdes, así como su porcentaje con relación a la superficie del polígono.

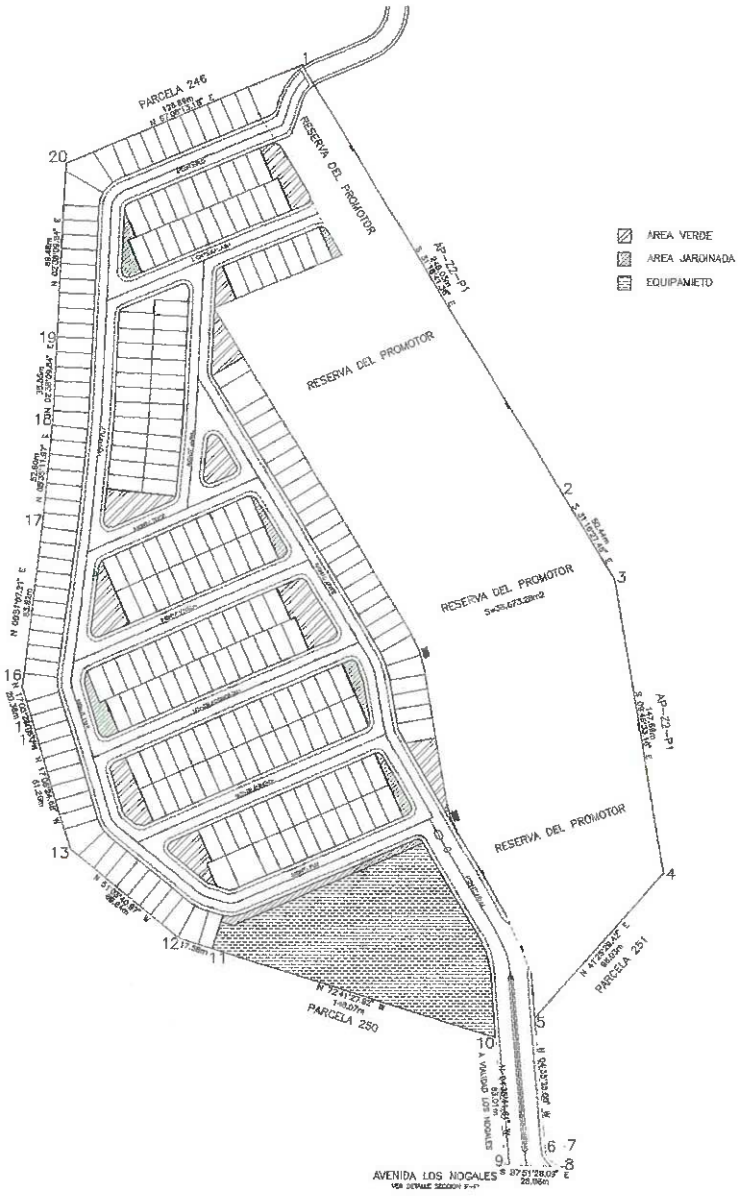


Imagen 5. Ubicación de áreas verdes. Elaboración propia.

8. DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LA OBRA O PROYECTO

a).- LOCALIZACION EN IMAGEN SATELITAL.

El proyecto de fraccionamiento se localiza allende al fraccionamiento Villa San Lorenzo III, accediendo por la Av. Los Nogales. Este desarrollo se ubica en el ejido Nombre de Dios, el cual colinda al norte con Av. Nuevo Milenio, Fracc. Nuevo Chihuahua, al sur con Fracc. Jardines Universidad II, al Este con calle Libertadores y al oeste con calle Campo Buena Fe.

Imagen 6. Localización del proyecto en imagen satelital. Fuente: Google Earth 2015.

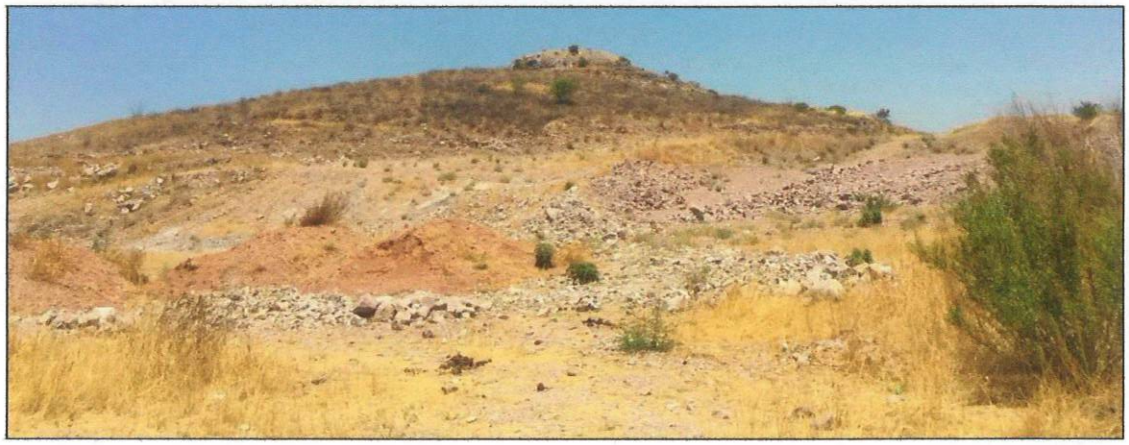


Imagen 7. Localización del proyecto. Fuente: Elaboración propia

b).- USOS DE SUELO EN LA ZONA DEL PROYECTO.

El proyecto de fraccionamiento se localiza dentro del Centro de Población Chihuahua, los usos de suelo identificados en la zona son habitacionales con densidades H45. Sobre la avenida principal, Av. Los Nogales, se localizan usos de suelo habitacionales, recreación y deporte y de comercio y servicio; asimismo, cerca de esta avenida se identifican usos de suelo de equipamiento sobre la Av. San Miguel El Grande.

Imagen 8. Usos de suelo. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua 2013.

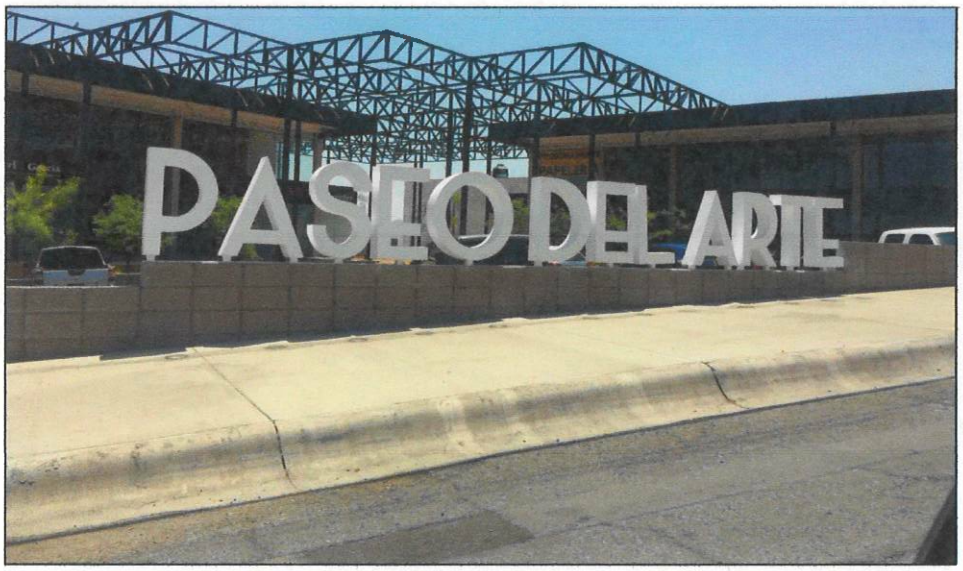


Imagen 9. Uso de suelo de comercio y servicios. Plaza Paseo del Arte sobre Calle Abolición de la Esclavitud. Fuente: Elaboración propia.

Imagen 10. Uso de suelo comercial. Avenida Los Nogales. Fuente: Elaboración propia.

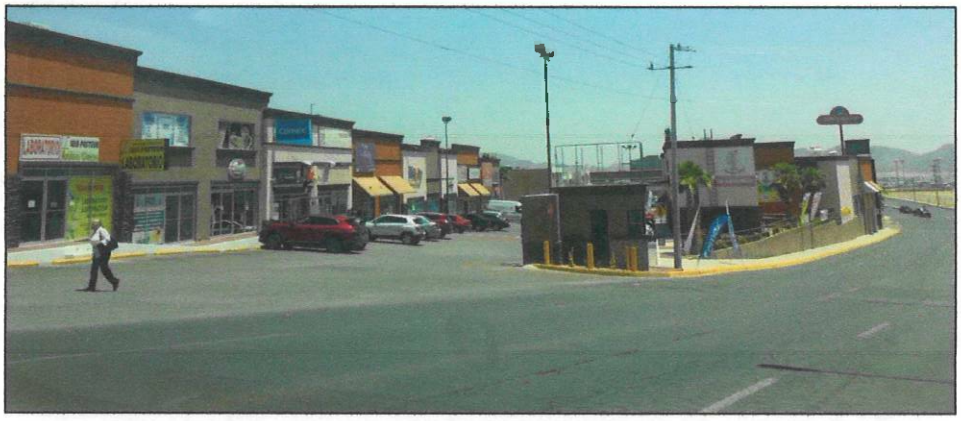


Imagen 11. Uso de suelo comercial. Plaza comercial Master Plaza. Fuente: Elaboración propia.

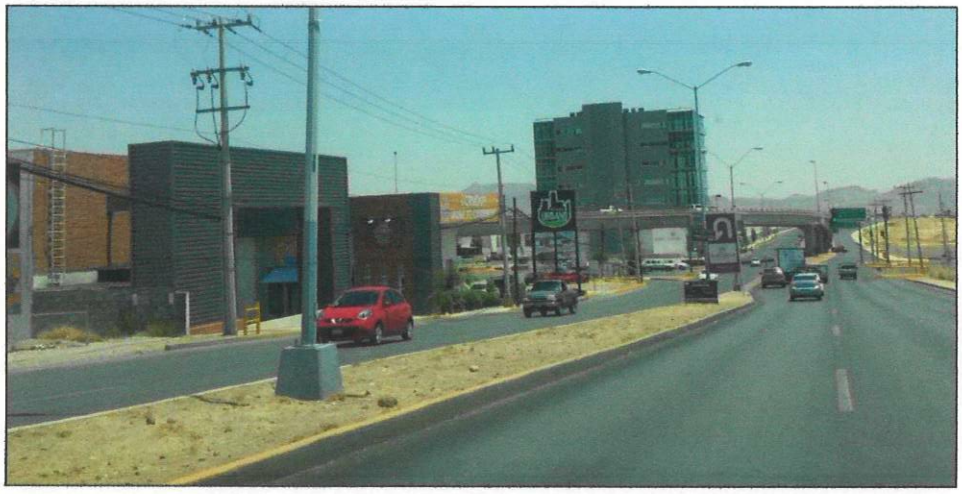


Imagen 12. Uso de suelo de Comercio y Servicios. Plaza urbano y Kronos. Fuente: Elaboración propia.

Imagen 13. Uso de suelo Habitacional. Fraccionamiento Villa de San Lorenzo. Fuente: Elaboración propia.

Imagen 14. Uso de suelo Habitacional. Fraccionamiento Provincia de Barcelona. Fuente: Elaboración propia.

c).- CONDICIONES DE CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD.

El acceso directo al predio es a través de la Ave. Los Nogales, con sección de 56.00 m. con dos cuerpos de circulación con tres carriles en cada uno de sus sentidos, con franja separadora central (camellón) y banquetas laterales.

Asimismo, esta vialidad primaria permite la movilidad desde y hacia el centro y sur de la ciudad, a través del Circuito Universitario. El circuito universitario tiene una sección de 56.00 a 75.00 metros, con dos cuerpos de circulación y tres carriles por sentido, franja separadora central y carece de banquetas.

Imagen 15. Propuesta de Sección vial Avenida Los Nogales. Fuente PDU 2040 Secciones viales.

De acuerdo al Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la Ciudad de Chihuahua, la vialidad frente al predio está considerada como una vialidad primaria.

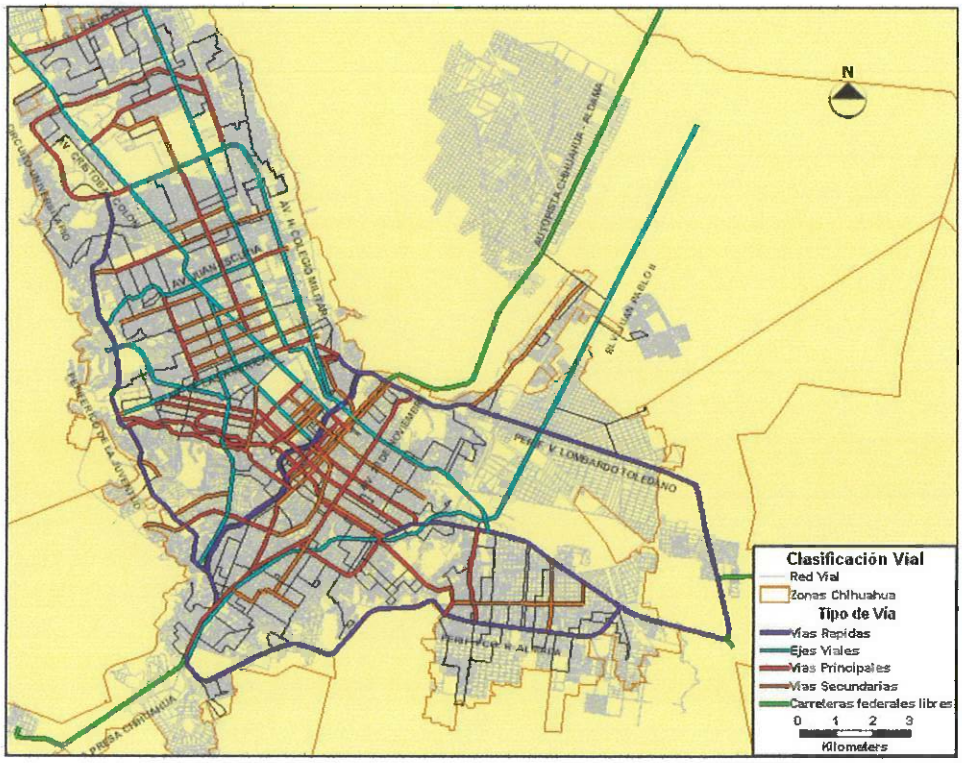


Imagen 16. Fuente: Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable. Apartado Pronostico de Vialidad y Tránsito. Cap. 5

d).- MOVILIDAD URBANA E IMPACTO VIAL.

De conformidad con lo señalado en el Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la ciudad de Chihuahua y a lo observado en campo, la Avenida Los Nogales presenta velocidades de 40 a 60 kilómetros por hora.

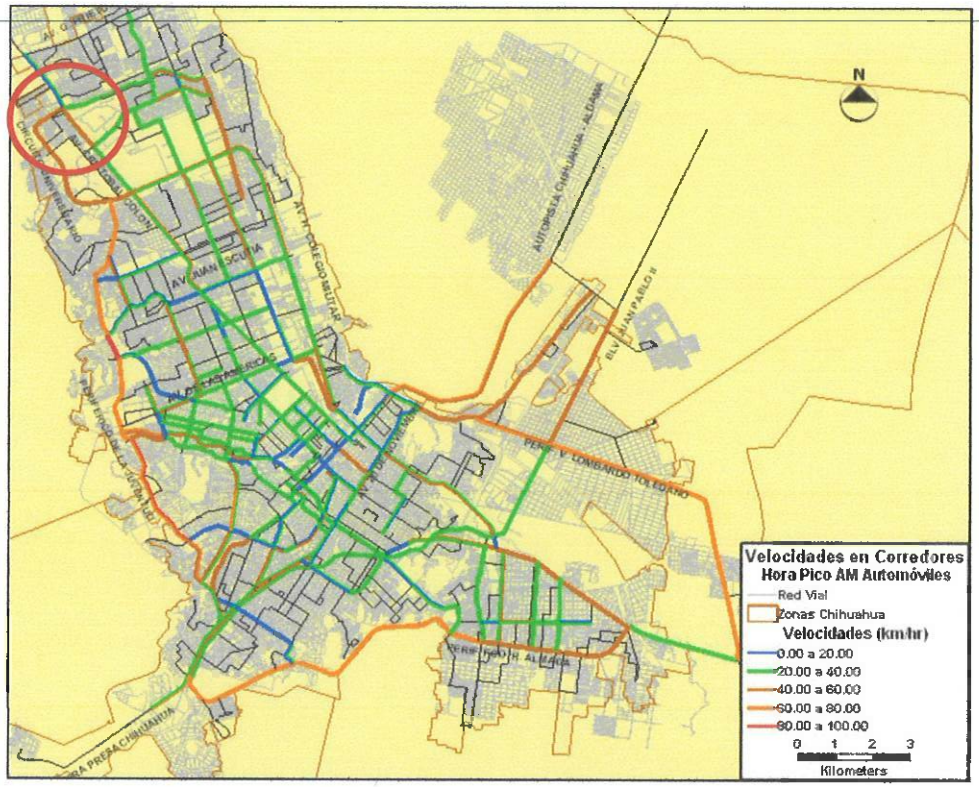


Imagen 17. Fuente: Plan de Movilidad urbana Sustentable. IMPLAN. 2009

Es importante mencionar que de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del año 2009, la calle Colegio de San Ildefonso se consideraba como una vialidad dentro de la estructura de la zona, sin embargo, actualmente se está analizando si su prolongación es necesaria para la estructura vial existente.

El proyecto de fraccionamiento habitacional no modifica la estructura vial de la zona en su primera etapa, ya que se esta dejando como reserva del promotor la franja de terreno colindante con la calle San Ildefonso, en espera de la definición por parte de la autoridad en esta materia.

El proyecto de fraccionamiento no modifica ni impacta en cuanto a volúmenes vehiculares, siendo una acción urbana que genera 812 vehículos adicionales en el periodo de máxima demanda (incluidos los viajes generados por el área comercial). Lo anterior de conformidad con el cálculo establecido a través del procedimiento definido por el Institute of Transportation Engineers, pp 560 de la 8th Edition (2008).

El tipo de pavimento que presenta la Ave. Los Nogales, es de concreto asfáltico y de conformidad a su estado se considera que se encuentra en buenas condiciones.

Avenida Los Nogales

El proyectar una calle o vialidad, analizar una intersección, construir un puente, etc., dependen fundamentalmente del volumen de tránsito o demanda que circulará por esas vías durante un intervalo de tiempo dado, de su variación, de su tasa decrecimiento y de su composición.

En principio, es necesario entender que en la actualidad existe un volumen vehicular que circula por el área de influencia y que independientemente de que sí se lleva acabo o no el proyecto seguirá circulando.

A este flujo se le denomina asignación actual porque es un tránsito ya existente y es la base de la asignación. Bajo este argumento, y con base en los análisis de los aforos, éste tránsito es expresando en vehículos por hora para iniciar el proceso de asignación. Por tanto, se parte de esta referencia y se incluirá en la fase de asignación en la red.

De igual manera, con base en los resultados del PSMUS, la generación de viajes esperada por el proyecto de fraccionamiento, considerando viviendas un promedio de ocupantes 4 y dos vehículos por viviendas es de 10.29 viajes al día, distribuidos en las horas de máxima demanda, permiten identificar un impacto moderado en la estructura vial de la zona así como en su movilidad.

Tabla 2 Generación de viajes por tipo de vivienda y clase social. Fuente: PSMUS 2009.

Nivel social de la vivienda	Hogares	%	Viajes	Tasa Media de viajes
Popular	87,619	44.1%	806,172	9.20
Interés social	50,576	25.5%	516,105	10.20
Medio	49,238	24.8%	539,929	10.97
Residencial	11,242	5.7%	150,564	13.39

e).- DEMANDA POTENCIAL DE SERVICIOS.

El predio en que se desarrollará el proyecto de fraccionamiento tiene factibilidades para el suministro de agua potable así como para la conexión a la red de atarjeas municipal. De igual manera, la Comisión Federal de Electricidad ha otorgado la factibilidad del servicio necesaria para llevar a cabo el proyecto.

El consumo de agua será de conformidad con el proyecto de abastecimiento, y que de manera práctica es de un litro por segundo por hectárea desarrollada. Para el predio objeto el presente estudio es de 2 litros por segundo, exclusivamente para uso doméstico.

La energía eléctrica proporciona para el desarrollo será en media y baja tensión, considerándose un KVA por vivienda, de conformidad con el proyecto autorizado.

Para el desalojo del agua de lluvia, y conforme a lo establecido en la normatividad aplicable, será desalojada del predio a través de las vialidades y de servidumbre pluvial.

f).- CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO FÍSICO.

En el predio en el cual se llevará a cabo el proyecto de fraccionamiento, no existe fauna y flora motivo de preservación, la arborización en la zona corresponde a vegetación inducida. Sin embargo el proyecto contempla dar cumplimiento a los artículos 66 Fracción VII y 80 Fracción IX del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, en cuanto a especiar de árboles y cantidad se refiere.

g) OTRAS ALTERNATIVAS DE LOCALIZACIÓN PARA EL PROYECTO.

Considerando que el proyecto se llevará a cabo un predio propiedad particular, y es la única acción urbana que se requiere autorizar, no se considera ubicación alternativa.

9. CARACTERIZACIÓN SOCIO-ECONÓMICA E INSTITUCIONAL DEL PROYECTO

a) POBLACIÓN BENEFICIADA.

La población beneficiada con la implementación del proyecto de fraccionamiento será, en primera instancia, la que se ocupe en las diversas actividades de la fase de urbanización, como son peones, ayudantes, operadores de maquinaria, topógrafos, instaladores, residentes, ingenieros y arquitectos.

En la etapa de edificación serán requeridos los servicios de peones, albañiles, yeseros, ceramiqueros, instaladores y personal de limpieza, así como ingenieros y arquitectos residentes.

Finalmente, la población beneficiada de mayor tiempo, serán los residentes de las 406 viviendas que contempla edificar el proyecto de fraccionamiento. 420 familias que significan una población promedio de poco más de 1480 personas.

Adicionalmente, como población beneficiada, de manera indirecta, se pueden mencionar a las que laboran en las diferentes ramas asociadas a la construcción, como son proveedores y prestadores de servicios.

b) MAGNITUD Y TIPO DE EMPLEO

Como ya fue comentado, durante las etapas de urbanización y edificación, se generará empleo para diversos giros, todos ellos asociados a la construcción, a saber:

- Oficiales de albañilería
- Peones
- Operadores de maquinaria
- Ingenieros
- Arquitectos
- Topógrafos
- Instaladores
- Electricistas
- Yeseros
- Etc.

La duración del empleo estará acorde al calendario de urbanización y edificación de vivienda, estimándose un periodo de 18 meses, contabilizados a partir del inicio de las obras de urbanización.

Además, es de considerar el empleo que se generará de manera esporádica con el mantenimiento de las instalaciones.

c) SITUACIÓN JURÍDICA

El predio en el cual se llevará a cabo la acción urbana de fraccionamiento, es propiedad privada de PRONOVA GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO S. A. de C. V.; la duración del proyecto será en función a que se enajenen todas las viviendas.

d) SERVICIOS DE RESIDUOS DEL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO.

Asimismo, de conformidad con el artículo 79 Fracción XXI del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, en la etapa de operación, el proyecto de fraccionamiento dispondrá de los residuos sólidos no peligrosos a través del servicio de recolección de basura a pie de lote, proporcionado por la dependencia municipal correspondiente.

10. IDENTIFICACION DE IMPACTOS NEGATIVOS Y MEDIDAS DE MITIGACION

Se identificaron impactos negativos por la etapa de construcción del proyecto de fraccionamiento y edificación de vivienda; sin embargo, se presenta las medidas de mitigación que deberán de aplicarse, según sea el caso.

IMPACTO:	MITIGACION:
FLORA	El proyecto de fraccionamiento y la edificación de viviendas se ubican en un predio donde la vegetación es propia del clima de la región e inducida y es escasa, por lo que no será afectada la flora. El predio contempla áreas verdes en el proyecto y arborización de cada una de las viviendas a edificar.
RUIDO	En la etapa de construcción y edificación del proyecto de fraccionamiento el ruido es mínimo, y únicamente se producirá por los motores de autos, camiones y maquinaria que ingresan y salen del predio, el ruido no causa efecto negativo en la zona. Asimismo, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua y su Reglamento, así como la Norma Oficial Mexicana NOM-081 SEMARNAT-1994.
INCENDIO	El personal que laborá en la construcción y edificación del proyecto de fraccionamiento, estará capacitado y se actualizará constantemente en el uso y manejo de extintores de fuego, hidrantes y situaciones de emergencia, en apego a las disposiciones de la autoridad competente. Se colocarán señalamientos de seguridad, en lugares visibles para empleados y visitantes, que ilustren la localizacion de los extintores, salidas de emergencia, puntos de reunión y concentración y demas indicaciones de acuerdo a la Ley del Equilibrio Ecologico y Proteccion al Ambiente del Estado de Chihuahua y las Normas Oficiales Mexicanas vigentes aplicables.
CONTAMINACION AMBIENTAL	Los efectos por la generación de emisiones de los automóviles, camiones y maquinarias será mínima, ya que actualmente se están aplicando las normas en que los automóviles, camiones y maquinaria son avalados por estaciones de verificación vehicular de emisiones contaminantes para su circulación y operación. Se llevarán a cabo todas las actividades que sean necesarias para controlar la emisión de contaminantes en estricto apego a la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua y las Normas Oficiales Mexicanas vigentes aplicables. Se llevan a cabo las actividades que sean necesarias para controlar las descargas de aguas residuales en aguas o bienes nacionales, con estricto apego al cumplimiento de los Articulos 102,103,104 y 105 de la Ley Ecológica para el Estado de Chihuahua y la Norma Mexicana NOM-001 SEMARNAT-1996.

IMAGEN URBANA	El proyecto de construcción y edificación del fraccionamiento se ubica en un predio donde no existe flora natural que puedan ser afectadas y el predio será delimitado por una barda en sus colindancias con otras propiedades, permitiendo una imagen urbana adecuada y congruente con el entorno. Se llevará a cabo la arborización de conformidad a la normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, en cuanto al número de árboles por vivienda se requiere.

En cuestión de residuos sólidos, durante la etapa de construcción y edificación, se mitigan los impactos de la siguiente manera:

- Mantener un estricto control de los residuos sanitarios y contar con los procedimientos y equipos adecuados para su manejo y disposición final.
- Los residuos sólidos que se generen en el predio, se concentran en depósitos con tapa, distribuidos estratégicamente en las áreas de generación a efecto de evitar su dispersión, así como la proliferación de fauna nociva y su disposición final es en el relleno sanitario, de forma periódica y adecuada.
- Los desperdicios o residuos susceptibles de reciclar (plástico, cartón, papel, vidrio, metales, otros), se separarán y se enviarán a empresas o personas dedicadas al reciclaje de estos materiales.
- Todo producto de la construcción (escombro), será debidamente contenido y trasladado a los sitios autorizados de disposición final, señalados por el Ayuntamiento de Chihuahua.

11. PLANTEAMIENTO DE CONGRUENCIA Y VINCULACION DEL PROYECTO CON LA NORMATIVIDAD URBANA VIGENTE.

El proyecto cumple con la normatividad urbana vigente del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Cuarta Actualización y con los reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible y de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, aplicables a predio habitacional.

La construcción y edificación del proyecto de fraccionamiento es congruente con los objetivos y las políticas establecidas por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua vigente en lo siguiente:

Objetivos generales

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana, proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar densidades habitacionales.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Objetivos sectoriales

Estructura urbana suelo y vivienda

- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Regulación del suelo y dinámica ordenada del mercado de suelo.
- Diversificar los usos de suelo.

Ambiente y recursos naturales

- Promover el desarrollo sostenible y el ordenamiento territorial con criterios de prevención de desastres.

En lo referente a las políticas de desarrollo urbano la construcción y edificación del proyecto de fraccionamiento es congruente por dar cumplimiento a lo siguiente:

- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- El crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- Diversificación y mezcla de usos de suelo.
- El desarrollo económico y la competitividad
- La mitigación de riesgos
- La sostenibilidad ambiental.

12. CONCLUSIONES

El proyecto cumple con los objetivos y políticas planteadas por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Cuarta Actualización, ya que el predio se ubica en la zona urbanizable (U), con uso de suelo de Habitacional con densidad H45, 1 lote de equipamiento, 8 lotes de área jardinada, 10 de área verde y 17 de barda municipal en la primera etapa, una caseta y una reserva del promotor,.

La construcción y edificación del proyecto de fraccionamiento promueve la consolidación de una importante zona de la ciudad ofertando vivienda en una zona cercana, provista de equipamiento y servicios, así como de una adecuada movilidad.

FUENTES DE INFORMACIÓN

- Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Cuarta Actualización. Ayuntamiento de Chihuahua 2013.
- Plan de Movilidad Urbana Sustentable de la ciudad de Chihuahua. IMPLAN. 2009.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.
- Ley Ecológica para el Estado de Chihuahua.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.
- Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua. 2014
- Norma oficial Mexicana NOM-001 SEMARNAT-1996
- Norma Oficial Mexicana NOM-081 SEMARNAT-1994
- Normas Técnicas de Equipamiento Urbano SEDESOL.

ANEXO 1

SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA.
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. **AUA 06051/2018**
CLAVE CATASTRAL **720-003-006**
ASUNTO: **CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN**
Página 2/2

Chihuahua, Chih., a 06 de Junio de 2018

Actividad analizada: **Habitacional H45.**
Superficie del terreno: 52,465.70 m2.
Predio urbano identificado como **Parcela 247 Z-3 P 1/7,** a 922.50 metros a la Calle Cafetales, en el **Ejido Nombre de Dios** de esta Ciudad.
COLINDANCIA:

Lado **Noreste:**	**252.290 mts.**	con propiedad privada
Lado **Sudeste:**	**286.740 mts.**	con Parcela 249
Lado **Sudoeste:**	**284.200 mts.**	con Parcela 248
Lado **Noroeste:**	**126.910 mts.**	con Parcela 246

RESTRICCIONES GENERALES

Respetar las normas establecidas de los diferentes Reglamentos aplicables para este Municipio de Chihuahua, así como lo estipulado en el Plan de **Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua** y en los diferentes **Planes Parciales** que tienen injerencia en esta zona.
No se podrá cambiar a otro Uso, sin la previa autorización expresa de esta Dirección.

Nota.-

a).- La vigencia de este documento será de **5 años.**

b).- Esta constancia **no implica la autorización para**: Subdivisión, fusión, relotificación, apeo y deslinde o para iniciar la obra proyectada, hasta en tanto no estén revisados y aprobados los planos y pagados los derechos correspondientes.

c).- La superficie declarada queda bajo responsabilidad del solicitante, cualquier alteración o modificación sin la autorización de la autoridad competente serán responsabilidad de quien las declaró.

d).- Esta constancia no acredita posesión o propiedad para quien lo tramita, toda vez que puede ser solicitada por cualquier persona por ser información pública de oficio con alcances únicamente declarativos de la normatividad urbana vigente.

ATENTAMENTE

ING. GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ.
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018
DIR. DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR

GMVJ'JCCV/NCC

"2018, Año de la Familia y los Valores"
"2018, Año del Centenario del Natalicio de José Fuentes Mares"

PLANO CATASTRAL

UBICACION: PARCELA 247 Z-3 P1/7 DEL EJIDO DE NOMBRE DE DIOS, UBICADO EN EN MUNICIPIO Y ESTADO DE CHIHUAHUA

PROPIEDAD DE: PRONOVA GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO, S.A DE C.V.

ESCALA 1:2,000 | CLAVE CATASTRAL: 720-003--006

SUP. DE TERRENO:	52,465.700 M2	SUP. CONTS PB:	----------	SUP. CONTS PORTICO Y TERRAZAS:	----------
SUP. CONSTRUIBLE:	----------	SUP. CONSTS PA:	----------	SUP. CONSTS TOTAL:	----------
		SUP. CONSTS COCHERA:	----------		

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	COORDENADAS X
				1	3,177,403.149	386,988.890
1	2	S 31°16'41.36" E	252.218	2	3,177,187.589	387,119.840
2	3	S 66°09'14.00" W	286.664	3	3,177,148.059	387,143.850
3	4	N 17°05'29.18" W	22.388	7	3,177,093.089	386,851.070
4	5	N 06°51'07.21" E	83.819	11	3,177,176.309	386,861.070
5	6	N 05°35'11.97" E	52.901	12	3,177,228.959	386,866.220
6	7	N 02°38'09.84" E	125.022	13	3,177,353.849	386,871.970
7	1	N 67°08'13.18" E	126.889	1	3,177,403.149	386,988.890

SUPERFICIE = 52,465.70 m2

CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE DEL 2018

ARQ. CARLOS ESTEBAN VILLALOBOS GARCIA
D.R.O. 1605 R.P.C. 1365 D.R.U. 007

PLANO CATASTRAL

UBICACION: PARCELA 249 Z-3 P1/7 DEL EJIDO DE NOMBRE DE DIOS, UBICADO EN EN MUNICIPIO Y ESTADO DE CHIHUAHUA

PROPIEDAD DE: PRONOVA GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO, S.A DE C.V.

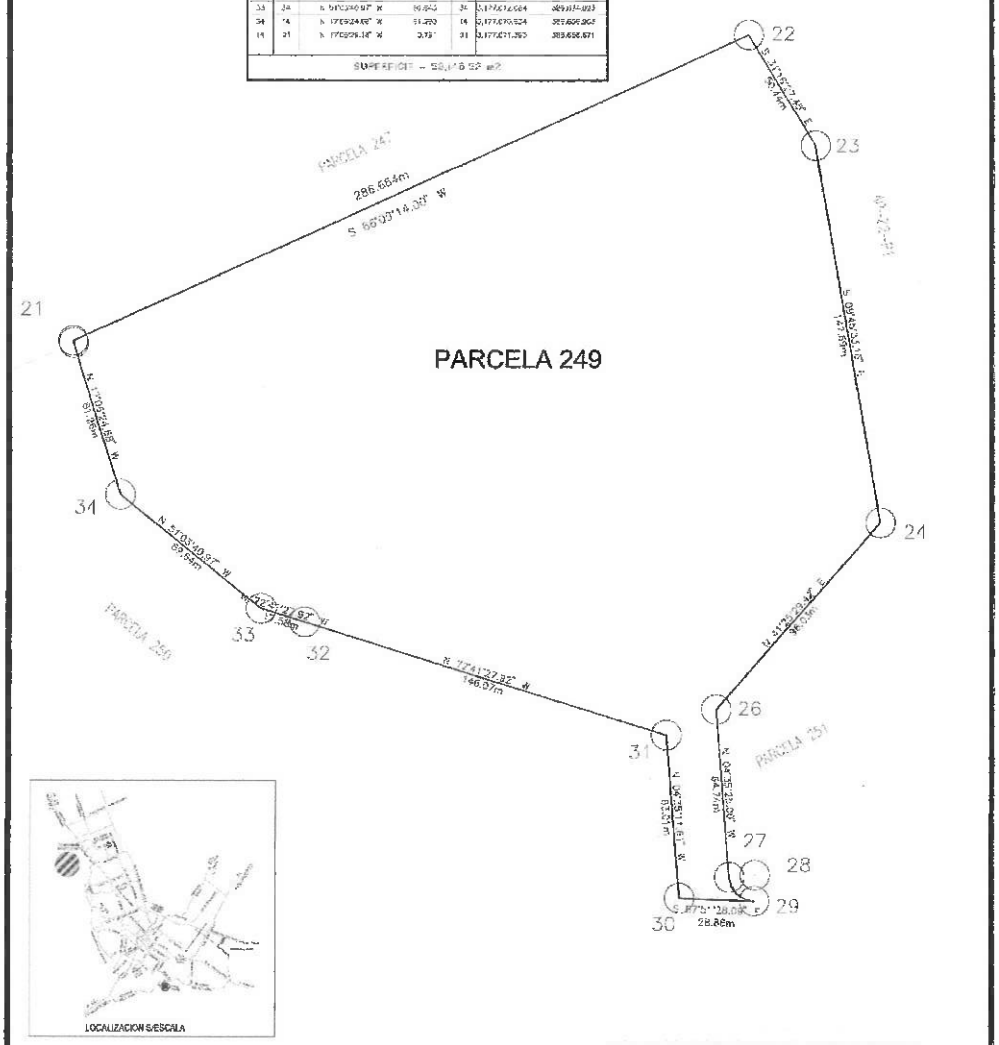
ESCALA 1:2,000 — CLAVE CATASTRAL: 720-003-001

SUP. DE TERRENO:	53,148.52 M2	SUP. CONTS PB:	———	SUP. CONTS PORTICO Y TERRAZAS:	———
SUP. CONSTRUIBLE:	———	SUP. CONSTS PA:	———	SUP. CONSTS TOTAL:	———
		SUP. CONSTS COCHERA:	———		

CUADRO DE CONSTRUCCION

PUNTO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS X	Y
				21	3,177,671.253	385,636.675
21	22	N 65°59'7.00" E	286.116	22	3,177,365.803	385,917.221
22	23	S 21°15'27.45" E	45.842	23	3,177,317.004	385,943.743
23	24	S 09°45'33.15" E	147.042	24	3,177,037.446	385,898.136
24	25	S 41°25'28.45" W	59.023	25	3,176,937.440	385,904.024
25	26	S 34°36'26.05" E	84.243	27	3,176,854.914	385,909.782
27	28	S 49°41'31.55" E	12.358	28	3,176,838.274	385,919.555
		CENTRO DE CURVA		29	3,176,815.714	385,919.745
		DELTA = 54°12'12.25"	LONG. CURVA = 14.684			
		RADIO = 1.127	S.E.R.N = 8.000			
28	29	N 87°37'28.65" W	28.184	30	3,176,826.815	385,890.371
30	31	N 34°25'11.61" W	53.611	31	3,176,910.524	385,860.355
31	32	N 77°41'27.97" W	146.070	32	3,176,938.083	385,716.878
32	33	N 77°41'27.97" W	17.551	33	3,176,953.714	385,709.892
33	34	N 51°03'10.97" W	69.845	34	3,177,017.524	385,681.023
34	14	N 17°53'24.65" W	51.250	14	3,177,070.524	385,666.965
14	21	N 17°53'24.16" W	0.737	21	3,177,071.253	385,666.671

SUPERFICIE = 53,148.52 m2



CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE DEL 2018

ARQ. CARLOS ESTEBAN VILLALOBOS GARCIA
D.R.O. 1605 R.P.C. 1365 D.R.U. 007