

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
COORDINACIÓN TÉCNICA
OFICIO: DDUE/CT/316/2024

Chihuahua, Chihuahua, 09 de agosto de 2024.

MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
PRESENTE.

En relación al oficio SRIA/AT/363/2024 de fecha 29 de julio de 2024, recibido en esta Dirección el día 31 de julio de 2024, por medio del cual remite el acuerdo tomado por el H. Ayuntamiento en Sesión Ordinaria 13/2024 de fecha 10 de julio de 2024 dentro del punto nueve del orden del día, se procede a la elaboración del presente Dictamen:

COMPETENCIA

En primer lugar, de conformidad con los artículos 115 fracción V inciso a) de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos; 125 numeral 18, y 131 de la Constitución Política del Estado de Chihuahua, 113 fracción VI; artículos 13 fracción III, VI, XXIX y XXXI y 62 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 8 fracciones II y XXI de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua; artículos 11 fracción XVIII, 28 fracción IV, 60 fracción VIII y X, 72 fracciones I, II, III y XI y 74 Bis fracciones I, II y XI del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, artículos 5 fracción IV, 28 fracción IV y 69 fracciones I y III del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua; la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología es competente para la emisión de este dictamen.

De conformidad con el artículo 8 fracción VI de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Medio Ambiente del Estado de Chihuahua, el Municipio de Chihuahua cuenta con facultades para promover la creación de áreas naturales de valor ambiental, sin embargo, no cuenta con facultades para declarar estas áreas, por lo tanto, una vez que se conozca la opinión de la población, en caso de ser favorable, se deberá realizar el procedimiento señalado en la ley antes citada.

Previo a entrar al estudio de fondo del presente dictamen, es necesario señalar que la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua, en su artículo 5 fracción III define que se entiende por área Natural Protegida. Para mayor apreciación me permito transcribir el artículo en comento:

"Artículo 5. Para los efectos de esta Ley, se tomarán las definiciones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y las demás leyes y disposiciones en la materia, así como las siguientes:

I. (...)

*III. **Áreas Naturales Protegidas:** Las zonas del territorio estatal y aquellas sobre las cuales el Estado ejerce su autoridad, en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieren ser preservadas y restauradas y están sujetas al régimen previsto en la presente Ley."*

Por otra parte, ya que la consulta es relacionada con una zona denominada mesa de los caballos, el área de estudio debe ser realizada respecto del área que ocupa dicha zona, sin embargo, no existe una zona definida.

En lo referente a la propuesta para declarar Área Natural Protegida la zona de las Tres Presas en su tipología de Parque Urbano, es necesario verificar los antecedentes, los cuales consisten en los siguiente:

Por otra parte, es importante señalar que el Municipio de Chihuahua, cuenta con un Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial, el cual considera en la zona las siguientes especificaciones:

Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio (POET)

Sobre la propuesta de proponer el área denominada como Mesa de los Caballos está ubicada al poniente de la ciudad de Chihuahua, por su ubicación se encuentra en la Unida de Gestión Ambiental (UGA) No. 138, de nombre CHIHUAHUA, donde la política ambiental determinada en el programa es Aprovechamiento sustentable, donde se mantiene un conjunto mayoritario de sistemas, donde 41356.43 ha de terrenos preferentemente forestales y similares se gestionan los usos del suelo consuntivos presentes, con la posibilidad de realizar cambios de uso de suelo para el desarrollo de los sectores de Asentamientos rurales, Ganadería intensiva, Agricultura de temporal, Agricultura de riego, Industria, Energía eólica, Energía solar así como la construcción de vivienda rural y su infraestructura asociada a los centros de población existentes.

Los terrenos forestales (37851.65 ha) se gestionan para el desarrollo de los sectores de Turismo, Conservación, Forestal no maderable, Ganadería extensiva, con la posibilidad de realizar cambios de uso del suelo en una superficie máxima de 11355.49 ha para la creación de infraestructura para esos sectores y la prevención y los necesarios para el manejo de incendios forestales y el control de plagas forestales. y manejo de incendios forestales y el control de plagas forestales.



Con usos compatibles: Asentamientos rurales, Turismo, Conservación, Ganadería extensiva, Ganadería intensiva, Forestal no maderable, Agricultura de temporal, Agricultura de riego, Industria, Energía eólica, Energía solar

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA

Por otra parte, de conformidad con el artículo 115 fracción V inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponde al Municipio la generación de un Plan de Desarrollo Urbano. Dicho Plan contiene un Plano de Zonificación Secundaria, en el cual se definen los usos de suelo, la normatividad de cada uso y el posible aprovechamiento que cada uno de los usos tiene.

En ese orden de ideas, le informo que la zona denominada de los caballos tiene los siguientes tipos de uso de suelo:

"Preservación Ecológica Primaria.

Comprende las áreas agrícolas, ganaderas, mineras extractivas, y las de riqueza natural. Es una zona de conservación y preservación de las condiciones del medio natural. En ellas se permitirán las acciones urbanas de construcción indispensables según la naturaleza correspondiente a las mismas, y de acuerdo con la tabla de compatibilidad de usos del suelo de acuerdo con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y la normatividad que apruebe el Ayuntamiento para tal efecto. Actualmente este uso representa en la zonificación secundaria el 20.80%, de la dosificación, con 16,287.17 hectáreas. Desde su primera versión en el año 2009, ha disminuido su superficie en 1,225.49 hectáreas, así como respecto a la zonificación secundaria de la última actualización 2016, también ha disminuido en 124.45 hectáreas"

"Equipamiento General.

Zonas donde se localizan las instalaciones para la prestación de servicios de educación y cultura, salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, administración pública, comunicaciones y transportes, infraestructura, cementerios y velatorios, culto, y demás servicios urbanos. Actualmente este uso representa en la zonificación secundaria el 3.77% de la dosificación, con 2,952.60 hectáreas. Desde su primera versión en el año 2009, ha aumentado su superficie en 213.05 hectáreas, así como respecto a la zonificación secundaria de la última actualización 2016, su superficie aumentó en 117.87 hectáreas."

"Zona Especial de Desarrollo Controlado.

Zona con características de alto valor ambiental condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Plan Maestro de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano. Esta zona está destinada a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que presenten

características de integración al ambiente y al paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación del suelo. Actualmente este uso representa en la zonificación secundaria el 3.85%, de la dosificación, con 3,016.22 hectáreas. Desde su primera versión en el año 2009, ha aumentado su superficie en 394.41 hectáreas, así como respecto a la zonificación secundaria de la última actualización 2016, ha aumentado 197.78 hectáreas. La definición de este uso condiciona a un estudio de impacto ambiental y a un Plan Maestro de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano, pero en la práctica esta condición no se cumple adecuadamente. Todos los planes maestros autorizados cumplen con el requisito del estudio de impacto ambiental, sin embargo, no se regula la ejecución del proyecto, posibilitando impactos ambientales importantes, en suelo que debe protegerse. Se considera conveniente eliminarlo como usos de suelo y valorar su debida pertenencia."

"Habitacional.

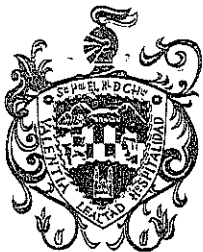
Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las siguientes densidades: H4, de 1 a 4 viv/ha H12, de 5 a 12 viv/ha H25, de 13 a 25 viv/ha H35, de 26 a 35 viv/ha H45, de 36 a 45 viv/ha H60, de 46 a 60 viv/ha H60+, más de 60 viv/ha."

Por lo que corresponde al uso de suelo Preservación Ecología se observa que el Plan de Desarrollo Urbano no define una normatividad específica para definir el potencial urbano. Por lo que corresponde al uso de Equipamiento Urbano y Zona Especial de Desarrollo Controlado, se estableció la siguiente normatividad:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS ESPECIALES Y NO HABITABLES

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Frontal (m)	Colindancia (m)	Frete Mínimo	Estacionamiento
CMR	1	300	0.50	2.00	15%	5	SR	12	Remítirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0.75	4.00	35%	SR	SR	40	
EGM	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	
	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAL	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	
ZEDEC	1	120	0.60	2.40	60%	SR	SR	7	
	2	300	0.60	3.00	60%	SR	SR	12	
ZA	1	600	0.60	2.40	80%	SR	SR	SR	

Por otra parte, es necesario señalar que el Plan de Desarrollo Urbano contiene como anexo la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, en la cual se señalan las compatibilidades que los predios con usos de suelo antes mencionados. Para una mejor apreciación se anexa al presente oficio la tabla de compatibilidad en comento.



TENENCIA DE LA TIERRA.

Por lo que corresponde a la zona de la Meza de los Caballos, tal y como se señaló anteriormente no existe un polígono, por consiguiente, puede existir propiedad privada, ejidal, federal, estatal o municipal, por lo tanto, en caso de que la consulta pública tenga una opinión favorable, se deberá realizar la determinación del área para que se haga la investigación en el Registro Público de la Propiedad y poder determinar quiénes son los propietarios.

Sin más, quedo a sus órdenes para atender las dudas en lo relacionado al presente.

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"

ADN/38CV

C.c.p.

Archivo.

