

*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 13 de agosto de 2022.

No. 65

Folleto Anexo

ACUERDO N° 158/2022

SIN TEXTO

MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN, Gobernadora 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 de Chihuahua, y artículos 5 fracción VII y 6 de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

ACUERDO 158/2022

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha ocho de junio del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Laos**", en un polígono con una superficie de **48,114.580** metros cuadrados, ubicado en la carretera Chihuahua a Ojinaga –Aldama, identificado como Fracción A de la Fracción II de la Parcela 5, polígono 1/3 del Ejido Robinson de esta ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de ZEDEC a Habitacional H35.

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 quince días del mes de julio del año dos mil veintidós.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO. Rúbrica.

**Secretaría del
H. Ayuntamiento
S.O. 11/2022**

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 8 de junio del año 2022, dentro del punto número ocho del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda, otorga el uso de la palabra a la Regidora Joceline Vega Vargas, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto a la solicitud presentada por el C. José Luis Rodríguez Hernández, en su carácter de representante legal de Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V., mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Laos", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con una superficie de 48,114.580 m², ubicado en la carretera Chihuahua a Ojinaga/Aldama, identificado como Fracción A de la Fracción II de la Parcela 5, Polígono 1/3 del Ejido Robinson de esta Ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de ZEDEC a Habitacional H35 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización...Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación 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; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, con quince votos a favor, cuatro votos en contra de la Regidora Moncerrat Elvira Villarreal Torres, la Regidora Ishtar Ibarra Barraza, el Regidor Eliel Alfredo García Ramos y la Regidora Eva América Mayagoitia Padilla, y una abstención de la Regidora Graciela Rojas Carrillo, se tomó por mayoría de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. José Luis Rodríguez Hernández, en su carácter de representante legal de Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V., mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Laos", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con una superficie de 48,114.580 metros cuadrados, ubicado en la carretera Chihuahua a Ojinaga-Aldama, identificado como Fracción A de la Fracción II de la Parcela 5, Polígono 1/3 del Ejido Robinson de esta Ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de ZEDEC a Habitacional H35 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano en esta Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Laos", de conformidad con lo establecido en el Dictamen expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano DASDDU/229/2022 de fecha 18 de mayo del 2022, que sustenta el presente Dictamen y de la Sesión número 14 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, celebrada el día 05 de mayo del 2022, donde se aprobó el estudio de planeación por mayoría de votos.

TERCERO. Una vez aprobado, remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 fracción X y 79 Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los catorce días del mes de junio del año dos mil veintidós.

El Secretario


**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

Lic. Santiago De la Peña Grajeda.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"LAOS"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo de la solicitud planteada por el **C. José Luis Rodríguez Hernández**, en su carácter de representante legal de **Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V.**, mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Laos**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con una superficie de **48,114.580 metros cuadrados**, ubicado en la carretera Chihuahua a Ojinaga-Aldama, identificado como Fracción A de la Fracción II de la Parcela 5, Polígono 1/3 del Ejido Robinson de esta Ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **ZEDEC a Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito del mes de enero del año 2022, signado por el **C. José Luis Rodríguez Hernández**, en su carácter de representante legal de **Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Laos**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con una superficie de **48,114.580 metros cuadrados**, ubicado en la carretera Chihuahua a Ojinaga-Aldama, identificado como Fracción A de la Fracción II de la Parcela 5, Polígono 1/3 del Ejido Robinson de esta Ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **ZEDEC a Habitacional H35**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Laos**", 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, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108 y Avenida Silvestre Terrazas, de la Colonia Campesina Nueva.

TERCERO.- En tal sentido, se tuvieron por recibidos y agregados al ocuro de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** del mes de enero del año 2022, presentada por el C. José Luis Rodríguez Hernández, en su carácter de representante legal de Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V.;

- 2. Copia Certificada de la Escritura Pública número 17,868** de fecha 24 de enero de 2006, otorgada ante el Lic. Oviedo Baca García, Notario Público número 15 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron los señores José Luis Rodríguez Hernández y Jacobo Heriberto Márquez Balderrama, con el objeto de constituir una sociedad anónima de capital variable denominada Diseños y Construcciones Civiles, la cual será administrada por un consejo de administración, nombrando como Presidente al señor José Luis Rodríguez Hernández y Secretario al señor Jacobo Heriberto Márquez Balderrama, asimismo se les otorgan para que ejerciten en forma conjunta o separada Poder General para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración y para Actos de Dominio, sin ninguna limitación;
- 3. Copia certificada de la Escritura Pública número 7,056** de fecha 18 de noviembre del 2021, otorgada ante la Lic. Carla Garza Stevens, Notaria Auxiliar de la Notaría 16, en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, por separación temporal de su titular el Lic. Carlos Alejandro Garza Sáenz, ante quien compareció Jorge Arturo Piñón Balderrama y Olga Campos García a efecto de hacer constar la protocolización de la acción urbana de subdivisión de la fracción II de la Parcela 5, zona 1 P1/3, del Ejido Robinson de esta ciudad de Chihuahua con una superficie de 5-20-61.8 hectáreas, para dar como resultado la fracción A de la fracción II de la parcela 5 zona 1 P1/3, del Ejido Robinson de esta ciudad de Chihuahua con una superficie de 48,114.58 metros cuadrados; además se protocoliza un contrato de compraventa entre los señores Jorge Arturo Piñón Balderrama y Olga Campos García como parte vendedora y como compradora el señor José Luis Rodríguez Hernández en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de la persona moral denominada Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V., sobre la fracción A de la fracción II de la parcela 5 zona 1 P1/3, del Ejido Robinson de esta ciudad de Chihuahua, con una superficie de 48,114.58 metros cuadrados, que obra inscrito bajo el folio real 2938188, inscripción 106 del Libro 6812 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
- 4. Copia simple de la factibilidad de energía eléctrica ZDCH-DPYC-778/2021**, expedida por la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 11 de junio del 2021;
- 5. Copia simple del Dictamen Técnico D.T. 048/07/2021**, de fecha 30 de julio del 2021, expedido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua;
- 6. Disco Compacto (Cd)**, que contiene el instrumento de planeación;
- 7. Certificado de Pago del Impuesto Predial transacción 2022-181636**, expedido por Tesorería Municipal;

8. **Copia del certificado de pago de revisión de estudio de planeación urbana "Laos" transacción 2022-191480**, expedido por Tesorería Municipal;
9. **Oficio DASDDU/033/2022** de fecha 1 de febrero del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana denominado "Laos";
10. **Oficio 077/2022** de fecha 28 de febrero del 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua en el cual se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a solventar diversas observaciones técnicas especificadas en el mismo;
11. **Oficio DASDDU/036/2022** de fecha 01 de febrero del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
12. **Oficio SOC/050/2022** de fecha 16 de febrero del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación a través de la Subdirección de Organización Ciudadana, en el que informa que no hay comités de vecinos registrados en la zona;
13. **Oficio DASDDU/120/2022** de fecha 15 de marzo del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Oficio SJ-0049/2022**, emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
15. **Oficio DASDDU/229/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 18 de mayo del 2022, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Zedec a Habitacional H35;
16. **Copia del Acta de la Sesión número 14 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 05 de mayo de 2022, encontrándose presentes los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por mayoría de votos, con un voto en contra por parte de la Regidora Eva América Mayagoitia Padilla;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/229/2022 de fecha 18 de mayo de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la

propuesta fue analizada, dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 14, celebrada el día 5 de mayo del 2022, en la cual se aprobó por mayoría de votos.

CONSIDERANDO

Con base a lo anterior, esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, 18, 19, 20, 24, 25 y 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, la Subsecretaría Jurídica, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, 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, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Municipal, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento aplicable. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Laos", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con una superficie de 48,114.580 metros cuadrados, ubicado en la carretera Chihuahua a Ojinaga-Aldama, identificado como Fracción A de la Fracción II de la Parcela 5, Polígono 1/3 del Ejido Robinson en esta Ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de ZEDEC a Habitacional H35 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el **C. José Luis Rodríguez Hernández**, en su carácter de representante legal de **Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V.**, mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Laos**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con una superficie de **48,114.580 metros cuadrados**, ubicado en la carretera Chihuahua a Ojinaga-Aldama, identificado como Fracción A de la Fracción II de la Parcela 5, Polígono 1/3 del Ejido Robinson esta Ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **ZEDEC a**

Habitacional H35 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano en esta Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Laos**", de conformidad con lo establecido en el Dictamen expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano DASDDU/229/2022 de fecha 18 de mayo del 2022, que sustenta el presente Dictamen y de la Sesión número 14 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, celebrada el día 05 de mayo del 2022, donde se aprobó el estudio de planeación por mayoría de votos.

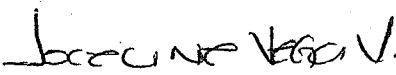
TERCERO.- Una vez aprobado, remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 fracción X y 79 Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Así lo acordaron y firman los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

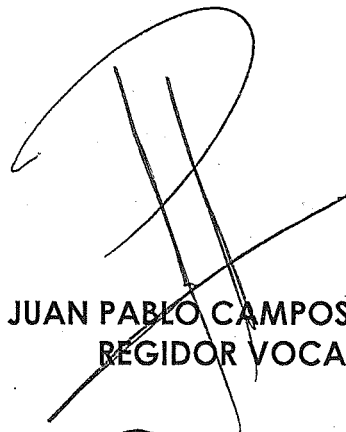
Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 8 días del mes de junio del año 2022.

ATENTAMENTE:

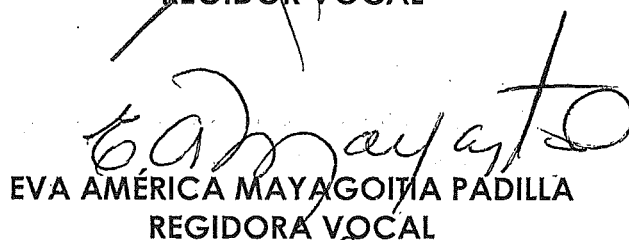
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO


JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

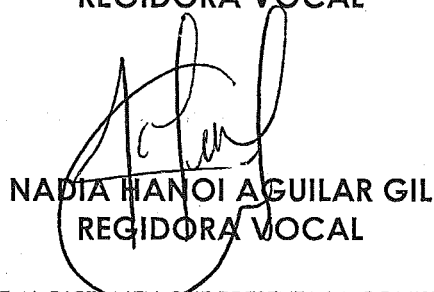

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. **JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ**, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES CIVILES, S.A. DE C.V.**, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**LAOS**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN UN POLÍGONO CON UNA SUPERFICIE DE **48,114.580 METROS CUADRADOS**, UBICADO EN LA CARRETERA CHIHUAHUA A OJINAGA-ALDAMA, IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN A DE LA FRACCIÓN II DE LA PARCELA 5, POLÍGONO 1/3 DEL EJIDO ROBINSON EN ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **ZEDEC A HABITACIONAL H35**.

"2022, Año del Centenario de la llegada de la Comunidad Menonita de Chihuahua"

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/229/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 18 de mayo de 2022

**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 en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por el C. José Luis Rodríguez Hernández en su carácter de representante legal de Diseños y Construcciones Civiles S.A. de C.V. propietario del predio ubicado en la Carretera Chihuahua a Ojinaga/Aldama, identificado como Fracción A de la Fracción II de la Parcela 5, Polígono 1/3 del Ejido Robinson, con una superficie de **48,114.580 m²**, clave catastral 705-002-016; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Laos"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **ZEDEC a Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización.

Que el estudio de planeación en mención, se envía al H. Ayuntamiento, en atención a la persona que lo promueve, me permito informarle:

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU 033/2022 de fecha 01 de febrero de 2022** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Laos"** solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficios No. 077/2022 de fecha 28 de febrero de 2022 y No. 157/2022 de fecha 26 de abril de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Laos"**.

Oficio **No. DASDDU/036/2022 de fecha 01 de febrero de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. SOC/050/2022 de fecha 16 de febrero de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/120/2022 de fecha 15 de marzo de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuviscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ-0049/2022 de fecha 07 de abril de 2022** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Laos"** fue presentado en la **Décimo Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **5 de mayo del 2022** en donde fue aprobado por **mayoría de votos**.

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 **ZEDEC a Habitacional H35**.

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el representante legal de la empresa.
2. Copia certificada del Acta constitutiva de la empresa
3. Copia certificada del Poder del representante legal de la empresa
4. Copia certificada de las escrituras del predio.
5. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal de la empresa.
6. Oficio No. DASDDU/033/2022 de fecha 01 de febrero de 2022 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficios No. 077/2022 de fecha 28 de febrero de 2022 y No. 157/2022 de fecha 26 de abril de 2022 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/036/2022 de fecha 01 de febrero de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. SOC/050/2022 de fecha 16 de febrero de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/120/2022 de fecha 15 de marzo de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
11. Oficio No. SJ-0049/2022 de fecha 07 de abril de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Décima Cuarta Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano del 5 de mayo de 2022.
13. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Laos".
14. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Copia simple del comprobante de pago del trámite.
16. Copia simple del comprobante del predial.
17. Copia certificada factibilidad J.M.A.S.
18. Copia certificada factibilidad C.F.E.



ATENTAMENTE

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA

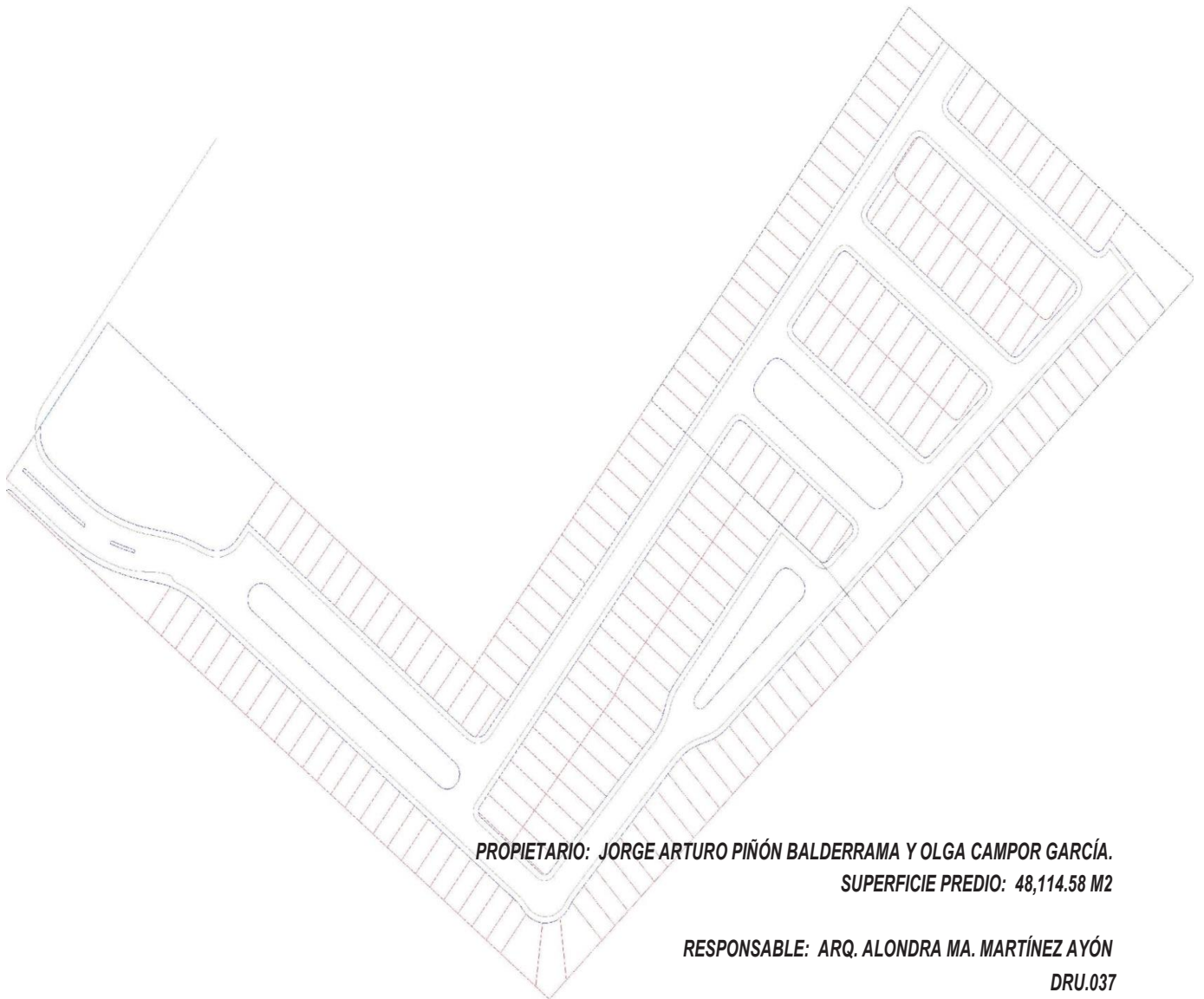
ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRÉTE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ESTUDIO DE PLANEACIÓN “LAOS”



PROPIETARIO: JORGE ARTURO PIÑÓN BALDERRAMA Y OLGA CAMPOR GARCÍA.

SUPERFICIE PREDIO: 48,114.58 M2

RESPONSABLE: ARQ. ALONDRA MA. MARTÍNEZ AYÓN

DRU.037

MAYO 2022

CONTENIDO

I.	INTRODUCCIÓN.....	
II.	FUNDAMENTACION JURIDICA	
2.a.	PROCESO DE APROBACIÓN	
2.b.	ÁMBITO FEDERAL	
2.c.	AMBITO ESTATAL	
III.	ANTECEDENTES.....	
3.A.	ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN	
	Definición de Área de Estudio.....	
	Definición del Área de Aplicación	
3. b.	DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO.....	
IV.	DIAGNÓSTICO	
4.a.	CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA.....	
4.b.	TENENCIA DE LA TIERRA	
4.c.	ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD	
4.d.	ORGANIZACIÓN ESPACIAL.....	
4.e.	VALORES DEL SUELO	
4.f.	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	
4.g.	MEDIO NATURAL	
4.h.	MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)	
4.i.	RIESGOS Y VULNERABILIDAD	
4.j.	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO	
V.	LINEAMIENTOS NORMATIVOS.....	
5.a.	LEY DE AGUAS NACIONALES	
5.b.	PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2017-2021	
5.c.	PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2016-2018	
5.d.	NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA	
5.e.	PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.	
VI.	ESTRATEGIA	
6.a.	ESTRATEGIA GENERAL	
6.b.	POLÍTICAS DE DESARROLLO	
6.c.	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO	
6.d.	ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA	
6.e.	ESTRATEGIA DE VIALIDAD	
VII.	INSTRUMENTACIÓN	
VIII.	BIBLIOGRAFÍA	
IX.	CREDITOS	
X.	CONTACTO.....	

I. INTRODUCCIÓN

Este documento de planeación urbana, contiene la propuesta, estrategia y normas, para modificar el uso de suelo, ya que el COS que aplica para el uso de suelo actual ZEDEC no es suficiente para la propuesta habitacional que se busca aplicar en el proyecto, por lo que se pretende modificar a uso de suelo **Habitacional H-35 viv/ha** totalmente compatible con el contexto de la zona.

El predio se ubica al oriente de la ciudad de Chihuahua, dentro del Ejido Robinson con acceso directo por la Carretera Chihuahua a Ojinaga/Aldama al poniente del predio, hacia el norte colinda con la brecha denominada Calle 119, donde la propuesta busca un desarrollo habitacional unifamiliar, con lotes en los que predominan superficies de 120 m², motivo por el cual se busca la transformación del uso de suelo en búsqueda de un mejor aprovechamiento del predio referente al COS, el suelo y sus alrededores.

El polígono que nos aplica consiste en un predio de 48,114.580 m² situado sobre la Carr. Chihuahua a Ojinaga a una distancia de 1.5 Km de distancia de la Av. Fuerza Aérea Mexicana, el predio actualmente se encuentra dentro del área urbanizada como lo indica la estrategia en la zonificación primaria del PDU 2040.

Este documento, además de integrar información del medio natural y construido del territorio sujeto al Plan, ofrece un diagnóstico del contexto del proyecto y su papel en la ciudad en su conjunto, desde el punto de vista urbano, social, económico y del medio ambiente.



Imagen 1. El Sitio, localización urbana. Fuente: Google Earth, captura diciembre 2021.

II. 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 Asentamientos Humanos recientemente aprobada, 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 77 de la LAHOTDU (Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, el día 02 de octubre del 2021, en el decreto No. LXVI/EXLEY/ 1048/2021 XIII P.E. Y el proceso de aprobación se encuentra en el artículo 73 a continuación descritos.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

CAPÍTULO PRIMERO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

Artículo 37. El ordenamiento territorial y la planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en la Entidad, se llevará a cabo a través de:

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. (dentro de este apartado en el art. 77 se habla sobre las modificaciones menores a los Planes Municipales)
- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.
- VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.
- IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen. Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

Artículo 38. Los instrumentos de planeación a que se refiere el presente Capítulo deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que señala el artículo anterior. Serán el sustento territorial para la formulación de la planeación económica y social en el Estado, así como para definir y orientar la inversión pública e inducir las obras, acciones e inversiones de los sectores privado y social.

Durante la formulación y aprobación de los instrumentos de planeación referidos en el artículo anterior, se deberán observar los principios de legalidad, igualdad, transparencia, acceso a la información, máxima publicidad, buena fe y participación ciudadana.

Publicación y vigencia de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad

y se mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

Será obligación de cada Administración Pública Estatal o Municipal, cumplir con las determinaciones, estrategias, proyectos y acciones contemplados en los planes.

El Estado y los municipios podrán convenir entre ellos y con la Federación, mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, cuya relación lo requiera.

Artículo 77. **Toda** actualización o **modificación a los planes municipales de Desarrollo Urbano** se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

En ningún caso se considerará modificación menor, de forma enunciativa más no limitativa, cuando se trate de cancelar la continuidad o modificar la sección de una vialidad de jerarquía primaria.

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se registrará por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

Para los efectos del párrafo anterior, **la autoridad** municipal competente **dará aviso** público del **inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles** para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes. La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Este reglamento fue publicado en el anexo 3, con fecha del 5 de octubre 2013 y su última actualización el 27 de febrero del 2021.

Menciona el artículo 26 que, 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 notificará 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 más 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.

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, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

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, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, cuya última reforma fue publicada el 28 de diciembre de 2016.

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.

Referente al Artículo 11 en los incisos I, II y III menciona que, corresponde a los municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988 y su última reforma fue publicada el 11 de abril del 2022.

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;
- 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 al ambiente;
- VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución; (Fracción reformada DOF 19-01-2018).
- 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 todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento. (Artículo reformado DOF 13-12-1996).

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

- I. El ordenamiento ecológico del territorio nacional en los casos previstos por ésta y las demás leyes aplicables;
- II. El establecimiento, protección y preservación de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración ecológica; Fracción reformada DOF 13-12-1996
- III. La formulación y ejecución de acciones de protección y preservación de la biodiversidad del territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, así como el aprovechamiento de material genético; Fracción reformada DOF 13-12-1996, 28-01-2011
- IV. El establecimiento de zonas intermedias de salvaguardia, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas, y Fracción reformada DOF 28-01-2011
- V. La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.

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 dentro del inciso VIII 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.

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.

LEY DE AGUAS NACIONALES

Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1ro de diciembre de 1992 y su última reforma en el DOF el 11 de mayo del 2022.

El instrumento que regula y trata todo lo concerniente a los arroyos, es la Ley de Aguas Nacionales, que para este estudio aplicará en los casos específicos de los afluentes del Arroyo La Noria y El Mimbres Norte, ya que estos arroyos en su camino hacia su desembocadura al este (Río Sacramento) atraviesan el predio en estudio, por lo que es de importancia el incluir las disposiciones que para los afluentes estén dictadas:

Artículo 3. XLVII, se despliega el tema de Ribera o Zona Federal, en donde establece:

- I. Las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias.
- II. La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros.
- III. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de esta Ley.
- IV. En los ríos, estas fajas se delimitarán a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar.
- V. En los cauces con anchura no mayor de cinco metros, el nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la media de los gastos máximos anuales producidos durante diez años consecutivos. Estas fajas se delimitarán en los ríos a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar.
- VI. En los orígenes de cualquier corriente, se considera como cauce propiamente definido, el escurrimiento que se concentre hacia una depresión topográfica y forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno.

Artículo 4. La autoridad y administración en materia de aguas nacionales y de sus bienes públicos inherentes corresponde al Ejecutivo Federal, quien la ejercerá directamente o a través de "la Comisión".

Artículo 5. Para el cumplimiento y aplicación de esta Ley, el Ejecutivo Federal:

- I. Promoverá la coordinación de acciones con los gobiernos de los estados y de los municipios, sin afectar sus facultades en la materia y en el ámbito de sus correspondientes atribuciones. La coordinación de la planeación, realización y administración de las acciones de gestión de los recursos hídricos por cuenca hidrológica o por región hidrológica será a través de los Consejos de Cuenca, en cuyo seno convergen los tres órdenes de gobierno, y participan y asumen compromisos los usuarios, los particulares y las organizaciones de la sociedad, conforme a las disposiciones contenidas en esta Ley y sus reglamentos;
- II. Fomentará la participación de los usuarios del agua y de los particulares en la realización y administración de las obras y de los servicios hidráulicos, y
- III. Favorecerá la descentralización de la gestión de los recursos hídricos conforme al marco jurídico vigente.

Artículo 9. La Comisión Nacional del Agua es el órgano administrativo desconcentrado de "la Secretaría", que se encarga de la regulación conforme a las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y de su Reglamento Interior.

"La Comisión" tiene por objeto ejercer las atribuciones que le corresponden a la autoridad en materia hídrica a nivel nacional y regional hidrológico.

Realizará las declaratorias de clasificación de zonas de alto riesgo por inundación y elaborar los atlas de riesgos conducentes; así como los trámites de permisos y autorizaciones para obras hidráulicas.

2.c. AMBITO ESTATAL

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.

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales. En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios.

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer:

- I. Las normas y principios, conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;
- II. Las bases para el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática;
- III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado;
- IV. Las bases 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
- V. Las bases para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

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 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.

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

En el ámbito estatal, la ley fue publicada en el Periódico Oficial de fecha 8 de junio de 2005, después se crea una reforma el 9 de octubre de 1991 y recientemente se ha publicado la Nueva Ley en el anexo no. 38 del 12 de mayo de 2018.

Artículo 30. El ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional, para lo cual se considerarán:

- I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.
- II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
- III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.
- IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.
- V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.
- VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.
- VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

Artículo 39. 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 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de los asentamientos humanos, y sin perjuicio de lo que establezca la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, se deben considerar los siguientes criterios:

- I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.
- IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.
- V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.
- VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.
- VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.
- VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.
- IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

III. ANTECEDENTES

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

Definición de Área de Estudio.

El área de estudio comprende una zona mayor que el área de aplicación, con la finalidad de evaluar el potencial de desarrollo de las colindancias y la identificación de problemas, previendo la situación futura, con base en el análisis de cinco aspectos fundamentales: el ámbito subregional; medio físico natural; medio físico transformado; aspectos socioeconómicos y administración del desarrollo urbano. El resultado permitirá identificar problemas y potencialidades para obtener perspectiva de la situación a futuro.

La ubicación del polígono del área de estudio cuenta con una superficie de 7,621,189.730 m² y se comprende entre las siguientes colindantes, ver plano D-01:

- ✓ Al norte se delimita con la Av. Fuerza Aérea Mexicana,
- ✓ Al este se define por el Blvd. Juan Pablo II,
- ✓ Al sur con los fraccionamientos Los Girasoles, Palestina, además, del Río Chuvíscar,
- ✓ Finalmente delimitando con el poniente con la Carr. Chihuahua a Ojinaga.

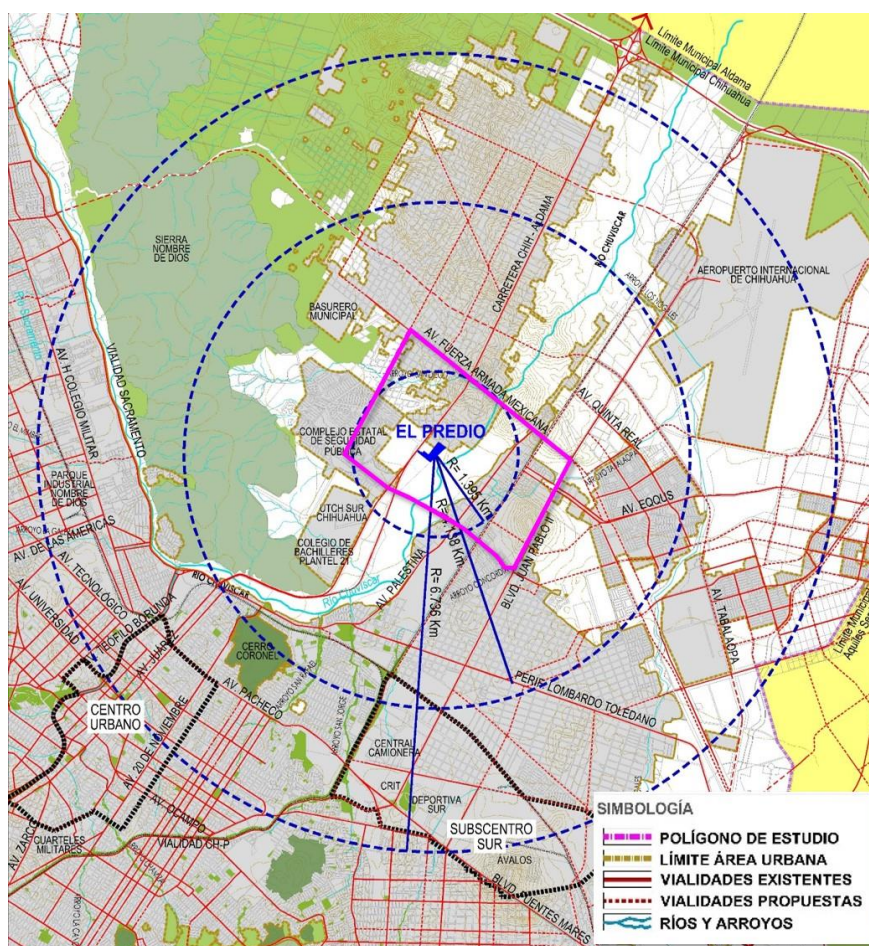


Imagen 2. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

Definición del Área de Aplicación

El polígono de aplicación corresponde a una superficie de 48,114.580 m², ubicado en la Carr. Chihuahua a Ojinaga situado a 1.5 Km de la Av. Fuerza Aérea Mexicana al norte del predio, ubicado en el Ejido Robinson, tratándose de la propiedad que estará sujeta a estrategias y normas establecidas por ésta modificación, la cual se define por las siguientes colindancias, (ver plano D-02):

- ✓ Al Poniente colinda con la Carr. Chihuahua a Ojinaga,
- ✓ Al Norponiente linda con dos propiedades privadas a nombre de Juan Doroteo Polanco Campos y con la propiedad de O. Alejandro Romero Fernández que es donde se ubica la empresa FAW Chihuahua,

- ✓ Al Nororiente se ubica la brecha denominada C. 119 antes C. Ejido Tabalaopa,
- ✓ Al Oriente linda con propiedad privada a nombre de Elías Müller, misma que se colinda con el Río Chuvíscar.
- ✓ Al Suroriente colinda propiedad privada denominada Parcela 8.

3. b. DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua vigente publicado en el mes de diciembre del 2009 y su sexta actualización del 04 de septiembre del 2021 en el Periódico Oficial del Estado P.O. 71

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.

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, **la zona R que es reserva por urbanizarse que es donde se ubica el predio** y la zona E de preservación ecológica.

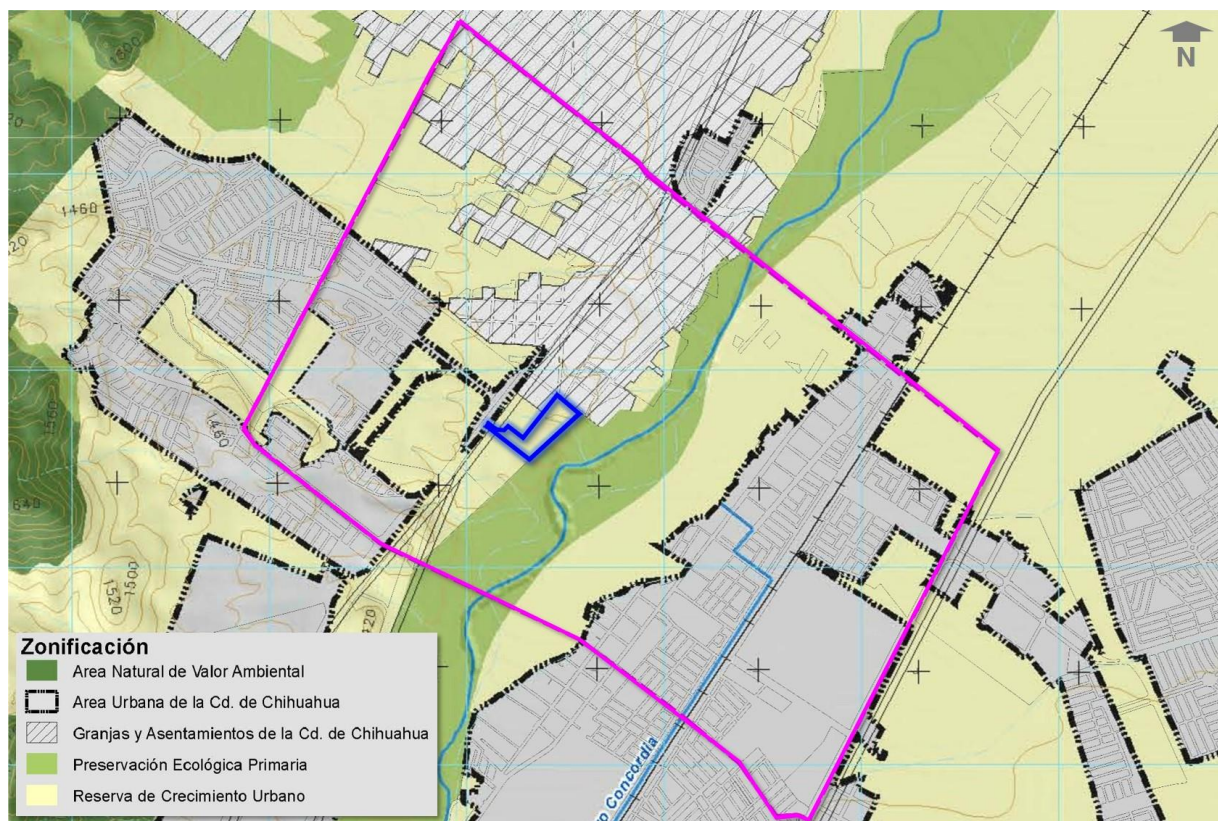


Imagen 3. El predio y la Zonificación Primaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando según la Licencia de Uso de Suelo No. AUA 11430/2021 con el uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)**, con acceso inmediato a la Carr. Chihuahua a Ojinaga / Aldama.

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo ZEDEC, Comercio y Servicios, Recreación y Deporte, así como usos Habitacionales de diversas densidades como H-45, H-60+ y H-35 viv/has, así como Zona de Amortiguamiento, Equipamiento Urbano, Mixtos e Industria, ver plano D-04.



Imagen 4. El predio y su uso de suelo ZEDEC definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC). Zona con características de alto valor ambiental condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y un 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 paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación de suelo.

- Todo proyecto de urbanización ubicado dentro de la zona denominada ZEDEC, tiene como principio integrarse al medio natural, con modelos de "lleno-vacío" el cual tendrá que organizar los llenos (construcción) realzando el espacio natural (vacíos) en función de buscar mejores condiciones de habitabilidad para los usuarios y conciliar el urbanismo con el medio ambiente.
- ZEDEC promueve incrementar la utilización del suelo con menor ocupación del mismo para disminuir el impacto de la urbanización en el medio ambiente (COS, CUS).
- La presencia de ríos y/o arroyos deberá ser conservado primordialmente en su estado natural (respetando su trayectoria original, mejoramiento de taludes, diques de mampostería o gavión y otros elementos para evitar la erosión y disminuir la velocidad del agua) y habilitar franjas de amortiguamiento colindantes como áreas verdes recreativas con árboles y vegetación.
- El Plan Maestro de Urbanización deberá desarrollar un proyecto de manejo pluvial, incluyendo obras para su regulación, capacidad e infiltración, así como un análisis hidrológico que asegure que no existan inundaciones por efecto de lluvias.
- El proyecto de construcción deberá promover la arquitectura bioclimática y el manejo sustentable del agua, la energía y otros de carácter tipo medio ambiental.
- El proyecto de construcción deberá de garantizar mayor superficie de suelo permeable, menor impacto con el tráfico, restauración de masas arboladas y permitir las escorrentías de agua hacia los cuerpos de agua (ríos y presas), así como preservar la imagen paisajística.
- Los elementos de contención y delimitación en ningún caso podrán dar la espalda a los arroyos, áreas verdes, naturales o hitos, dado caso se utilizarán elementos que integren las nuevas viviendas con el medio natural.

- | USO | CLAVE | TIPO | LOTE
MÍNIMO
(m2) | COS | CUS | % PERMEABLE DE
SUPERFICIE LIBRE | RESTRICCIONES | | FRENTE MÍNIMO
(m) | ESTACIONAMIENTO (1) |
|--|-------|------|------------------------|-----|-----|------------------------------------|---------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| | | | | | | | FRONTAL (m) | COLINDANCIA
(m) | | |
| | ZEDEC | 1 | 120.00 | 0.5 | SP | 60% | SP | SP | 7 | 2 cajones X vivienda |
| | | 2 | 300.00 | 0.5 | SP | 60% | SP | SP | 12 | VER NOTA 1 |
| | | 3 | 1600.00 | 0.5 | SP | 60% | SP | SP | 40 | VER NOTA 1 |
| NOTAS
1 Ver inciso de estacionamiento en el Reglamento correspondiente
2 Área de oficinas 1 cada 30 M2. Área de bodegas 1 cada 90 M2. Área de manufacturas 1 cada 45 M2 | | | | | | | | | | |

ESTRUCTURA VIAL

Tránsito y Transporte

- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta
- Sistema BRT - Troncal 1
- Transporte No Motorizado

Diagram illustrating the proposed intersection layout with lane widths and segment lengths:

- Left side (Westbound): 7.50m (shoulder), 6.00m (CENTRAL S1), 6.00m (CENTRAL S1).
- Center (Northbound): 10.00m (CAMELLON CENTRAL), 6.00m (CENTRAL S2), 6.00m (CENTRAL S2).
- Right side (Eastbound): 28.00m (shoulder).
- Total width: 60.00m.

(A) SECCIÓN 364A - 364A'
CARRETERA CHIHUAHUA- ALDAMA
C. FUERZA AÉREA MEXICANA A. C. 205 (C. VALLE DORADO)

IV. DIAGNÓSTICO

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

En éste capítulo se integran una serie de análisis y reflexiones en torno al predio y la ciudad. El tema se aborda con base a los puntos recomendados por el IMPLAN para éste capítulo. En el ámbito regional, la ciudad de Chihuahua, tiene un papel preponderante como centro de actividad económica, política, social y cultural. En ella se asientan los poderes del estado y por lo tanto se concentran las actividades políticas más relevantes de la entidad.

ÁMBITO REGIONAL

La posición estratégica de Chihuahua, de manera centralizada, permite que sea un centro de tránsito e intercambio de mercancías, debido a que se interconecta con poblaciones del estado a través de líneas de ferrocarril y autopistas (Juárez, Ojinaga, Delicias-Camargo-Jiménez, Cuauhtémoc, etc.); y a través de líneas aéreas con algunas ciudades del sur de los Estados Unidos y las principales capitales del país.

En cuanto a su papel en la economía regional, la ciudad de Chihuahua es uno de los centros con mayor actividad en los ramos de la actividad terciaria, principalmente por la industria maquiladora existente, el comercio y los servicios, que son las actividades que ocupan la mayor parte del empleo urbano.

Según datos del Inegi al conteo del Censo del 2020, se estima que la población total del Estado de Chihuahua cuenta con una población de 3,741,869 habitantes de los cuales el 50.5% corresponden a mujeres (1,888,822 personas), mientras que el 49.5% a hombres (1,853,822 habitantes), donde la edad promedio en el estado es de 29 años de edad.

ÁMBITO URBANO

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo, debido a que ha ido generando un crecimiento importante durante la última década ya que ha estado protagonizando una modernización constante, sobre todo al poniente de la ciudad, con la creación de fraccionamientos y torres departamentales, además de usos mixtos, comercios y servicios que, además de, la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público, equipamientos, etc.), que confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país.

A pesar de eso, la ciudad de Chihuahua continúa 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 incompleta operación del sistema de transporte público, las carencias de pavimento y equipamiento en colonias populares y la cobertura de algunos servicios básicos adicionales.

Respecto a las actividades que se presentan en la ciudad se determinan 37,720 establecimientos económicos, donde predominan las actividades terciarias como el comercio al por menor con 12,489 unidades (38.4%), seguido de otros servicios excepto actividades gubernamentales con 6,949 unidades (18.4%), mientras que 4,294 corresponden a servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos (11.4%), respecto a las actividades secundarias como industria manufacturera se contabilizan 3,018 unidades representando el 8.0% del total, según datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, según consulta realizada en el año 2021.

De acuerdo a los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENUE, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa, reside entre 101 hasta 400 Unidades Económicas, concentradas sobre la Av. De la Juventud.

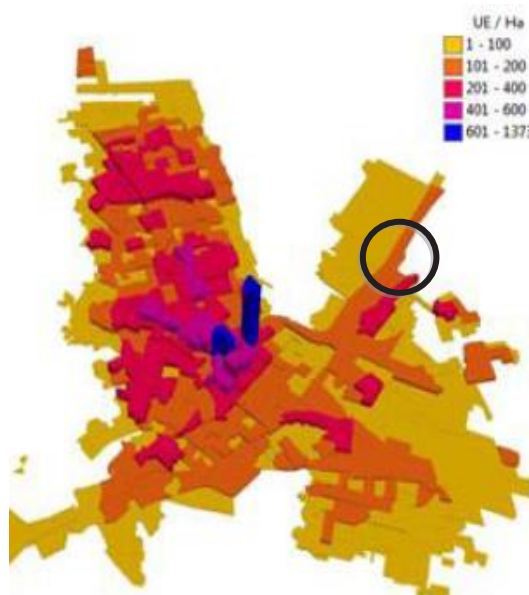


Imagen 8. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: IMPLAN.

ÁMBITO DE INFLUENCIA

El predio en estudio se localiza cercano al centro urbano de la ciudad, quedando el predio al límite de la Carretera Chihuahua a Ojinaga/Aldama, corredor importante en el que se han asentado algunos fraccionamientos, comercios y equipamientos de cobertura regional.

La zona en estudio a su vez tiene entre otras ventajas, como la cercanía a algunos corredores importantes de la ciudad, destacando la Av. Fuerza Aérea Mexicana situada al norte del predio con dirección hacia el Aeropuerto Internacional de Chihuahua Gral. Roberto Fierro Villalobos, así como, la Av. Sacramento y la Av. Teófilo Borunda al sur del predio.

Anteriormente era una zona donde predominaban los asentamientos como granjas, áreas de cultivo, entre otras actividades, sin embargo, esa zona se ha ido transformando ya que se han establecido zonas habitacionales como Romanza, Brisas del León, Clinas del León, Residencial el León, Praderas del León dando frente al predio que nos ocupa, así como, la dotación de equipamientos urbanos, zonas comerciales, así como recreativas.

Referente al tema ambiental, se ubica al poniente del predio a una distancia de 2.6 Kms la Sierra Nombre de Dios y al oriente del predio colinda con la zona Federal del río Chuvíscar a una distancia aproximada de 140 m de distancia, sin que interfiera de manera negativa, según lo determina la opinión técnica de Conagua (ver apartado hidrología).

4.b. TENENCIA DE LA TIERRA

El predio al que se refiere éste estudio cuenta con una **superficie total de 48,114.580 m²** ubicado en Carretera Chihuahua a Ojinaga/Aldama, identificado como **Fracción A de la Fracción II de la Parcela 5, Polígono 1/3 del Ejido Robinson**, dentro de la ciudad de Chihuahua, propiedad de **JORGE ARTURO PIÑÓN BALDERRAMA y OLGA CAMPOS GARCÍA** (ver cuadro de construcción con coordenadas UTM en plano D-02).



Imagen 9. Plano Catastral y cuadro de construcción.

Clave catastral 705-002-016. Clave Catastral Estándar 08-001-019-00-0001-705-002-00016-00-0000.

Dicho predio es resultado de una subdivisión emitida por el Departamento Jurídico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, con No. De Expediente DJ 8338 emitida el 21 de septiembre del 2021. Actualmente el predio se encuentra en proceso de escrituración.

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 de Chihuahua, ya que 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 el centro urbano, así como los subcentros poco consolidados y sin estrategia de fortalecimiento.

En referencia a la estructura urbana de la zona, cuenta con la cercanía entre el Centro Urbano a un radio de aproximadamente 6.8 kms de distancia, y a 4.3 Kms del Subcentro Sur, donde, dichos polígonos son desarrollados a partir de las fuentes de trabajo, zonas habitacionales, comerciales, entre otros elementos concentradores de actividad económica de suma importancia para la ciudad. Por tal motivo, la zona describe los ejes principales correspondiente a la Carretera Chihuahua a Ojinaga/Aldama principalmente, así como, las vialidades que los conectan como el Blvd Juan pablo II y el Perif. Lombardo Toledano, en donde se encuentran las zonas homogéneas identificadas de la siguiente manera:

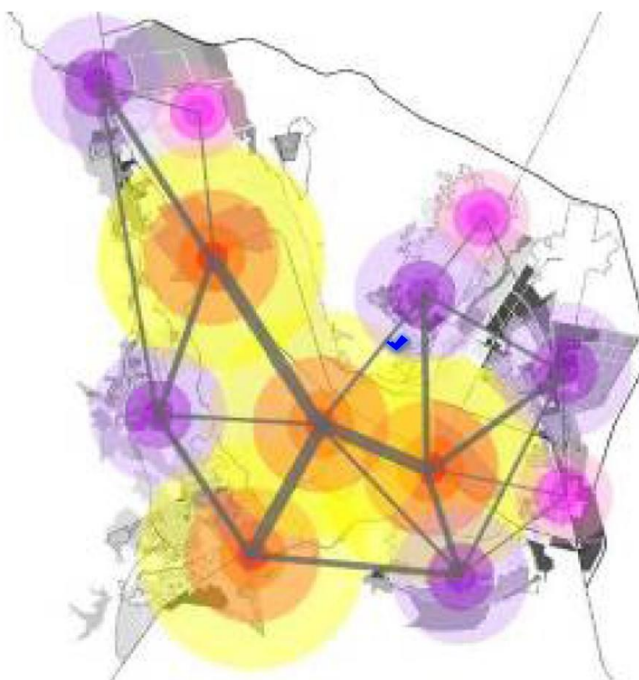


Imagen 10. Estructura urbana de la ciudad y la zona de aplicación. Fuente: PDU 2040

Zonas Habitacionales. Dentro del área en estudio se encuentra los fraccionamientos Romanzza, Brisas del León, Colinas del León, en sus diversas etapas, asimismo, se ubican las colonias Tabalaopa, Girasoles, La Galera, California, los Naranjos entre otros, dichas zonas cuentan con usos de suelo diversos como los habitacionales con densidades desde H-35, H-45 y usos Mixtos Moderados, también se ubica una zona denominada como suburbano denominada como Granjas Familiares Valle de Chihuahua, conteniendo usos de suelo H-60+, Mixto Suburbano y en pequeñas cantidades Mixto Moderado, así como, zona de amortiguamiento, ver plano D-05.

Zonas Comerciales. Otra zona homogénea que predomina es la comercial, destacando la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama con comercios pequeños y medianos como licorerías, ferreterías, alimentos, talleres, gaseras, bodegas, principalmente. Asimismo, se ubica una tienda de autoservicio llamada Al Super Leones sobre la misma carretera.

Zonas de Equipamiento. Dentro del polígono de aplicación se ubican algunos equipamientos de cobertura local como jardines de niño, primarias, etc, así como los equipamientos PTAR Sur, y Cetis 86 de cobertura regional. Fuera del polígono de estudio se ubica al norponiente del predio el Basurero Municipal, al surponiente del predio se encuentran el Complejo Estatal de Seguridad Pública que cuenta con la Escuela Estatal de Policías, el Colegio de Bachilleres Plantel No. 21 y la Universidad Tecnológica de Chihuahua Sur.

Zonas Industriales. Colindante al polígono de estudio, se ubica el Parque Industrial Aeropuerto que es una de las zonas industriales que prevén de empleo a la población, ubicada sobre el Blvd. Juan Pablo II al oriente del predio, ver plano D-05.

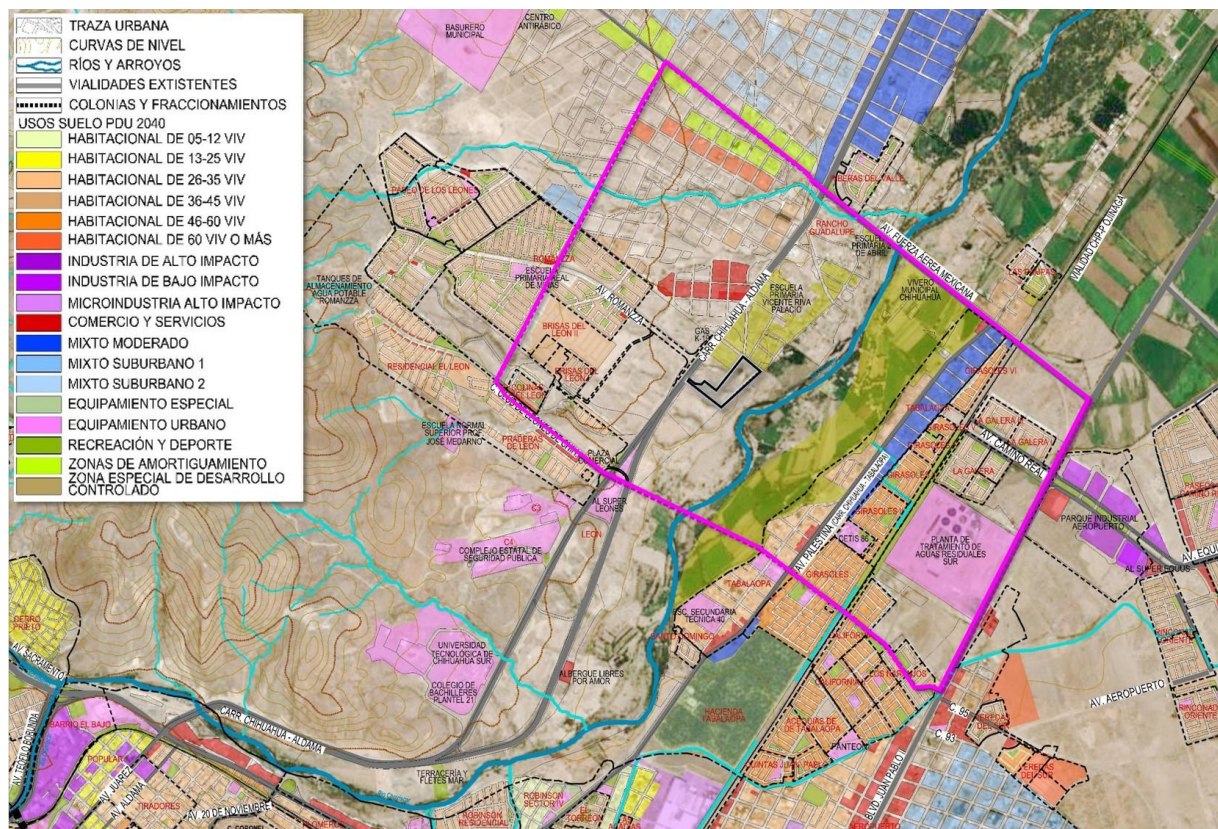


Imagen 11. Asentamientos existentes. Fuente: Elaboración propia, con datos del PDU 2040.

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 fundamentan en 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 Carretera Chihuahua a Ojinaga/Aldama, vialidad que da acceso a la ciudad proveniente de Cd. Aldama, así como la ciudad fronteriza de Ojinaga, convirtiéndose en uno de los corredores con comercio y acceso a zonas habitacionales que se ha ido consolidando cada vez más por el hecho de ejercer una liga natural entre los centros urbanos de Chihuahua y Aldama.

Atractores

Se tiene como borde contundente la Carretera Chihuahua a Ojinaga/Aldama, el cual, funciona como atractor debido a las actividades de usos habitacionales, mixtos y comerciales, que se da en su contexto.

Por encontrarse cercano a los polígonos del Centro Urbano y el Sub Centro Sur pertenece a los sectores atractores más importantes de la ciudad, sin embargo, se localiza en un radio menor a 1.2 km, tres equipamientos educativos y gubernamental situados sobre el Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama que acopian población trabajadora en la zona mencionando el Complejo Estatal de Seguridad Pública y los equipamientos educativos COBACH No. 21 y la UTCh Sur.

Los elementos de atracción natural es la zona cerril donde inicia la Sierra Nombre de Dios ubicada al poniente del predio, así como, la colindancia con el Río Chuvíscar, los cuales, permitirán disfrutar de la panorámica natural que se tiene en la zona.

Núcleos de Actividad

Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México, conteniendo diversidad de emplazamientos que se han ido asentando en la zona suroriente de la ciudad. Colindante a la zona de estudio, se ubica el Complejo Industrial Aeropuerto a 2 Km de distancia, donde se localizan edificaciones industriales individuales.



Imagen 12. Atractores naturales en la zona. Fuente: Google earth, capturada diciembre 2021.

4.e. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso que nos ocupa, el predio se encuentra en una zona que últimamente se ha ido consolidando, ya que es uno de los accesos a la ciudad, provenientes de Cd. Aldama / Ojinaga.

El polígono que nos ocupa es una zona de reserva, según lo determina la zonificación primaria de la carta urbana vigente.

Cabe mencionar, que el sector, cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona que lo colinda ronda el valor unitario hasta \$250.00 pesos el metro cuadrado y en otros de los casos, no se tienen datos.

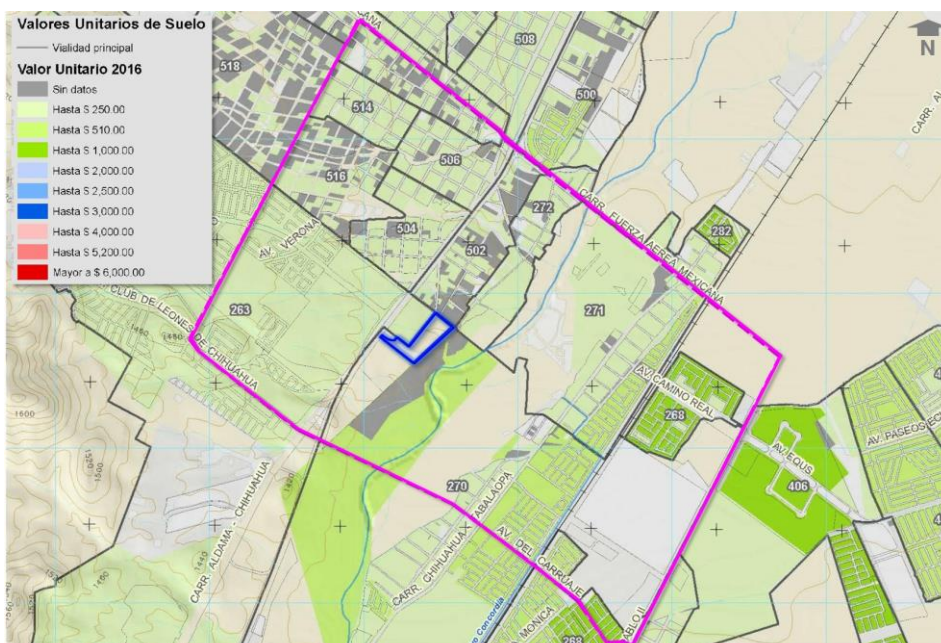


Imagen 13. Valores del Suelo PDU 2016. Fuente: PDU 2040.

4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

Nivel Estatal

De acuerdo a la cuantificación de la CENSO realizado al 2020 la población del Estado de Chihuahua asciende a 3,741,869 representando el 3.0% de la población total del país, destacando los siguientes puntos:

- ✓ De ellos, 1 888 822 son mujeres (50.5%) y 1 853 822 son hombres (49.5%).
- ✓ Chihuahua ocupa el lugar 12 a nivel nacional por número de habitantes, mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.
- ✓ La edad mediana de la población cuenta con 29 años, considerada en Chihuahua como municipio de jóvenes.

POBLACIÓN TOTAL Y TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL, 1895-2020

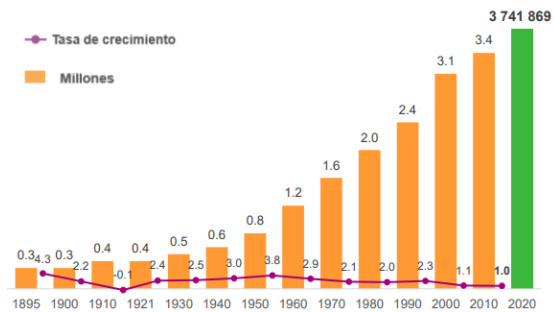


Imagen 14. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Nivel Municipal

De acuerdo a la cuantificación realizada en el SINCE 2020 la población del Municipio de Chihuahua asciende a 937,674 habitantes, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional 1.82% anual, mostrando una recuperación con respecto a los Censos realizados por el INEGI en donde el año del 2010 fue de 1.57%, para el 2000 era de 1.40% y en 1995 la población alcanzó un crecimiento anual de un 3.52%.

- ✓ Población femenina corresponde a 480,434 (51.23% de la población total),
- ✓ Mientras el 48.77% restante corresponde a los hombres (457,240).

La mitad de la población cuenta con un rango de 20 a 24 años, por lo que se considera que Chihuahua es un municipio de jóvenes. En el municipio 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.

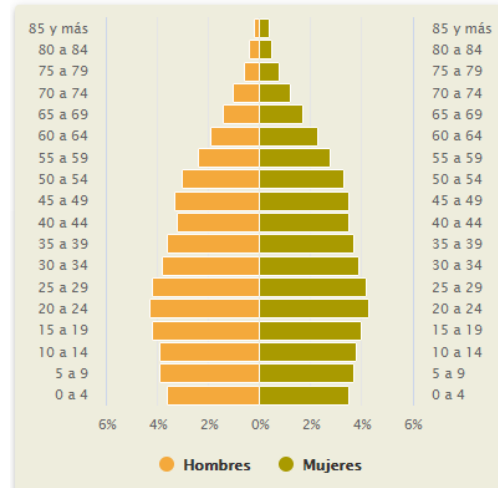
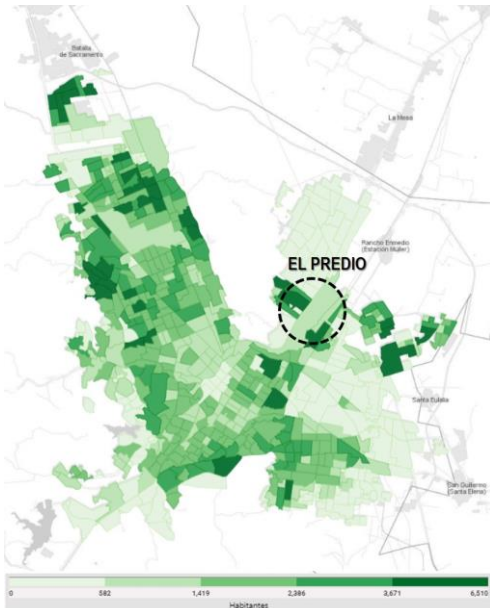


Imagen 15. Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.



Área de Estudio

Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, es posible establecer el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 13 Áreas Geo estadísticas Básicas.

Imagen 16. Mapa municipio Chihuahua, Inegi, Censo de Población y Vivienda 2020.

Población

Se determina una población total dentro del polígono de aplicación de 13,325 habitantes, de los cuales, el 45.0% representa a la población femenina, mientras que el 50.0% es población masculina.

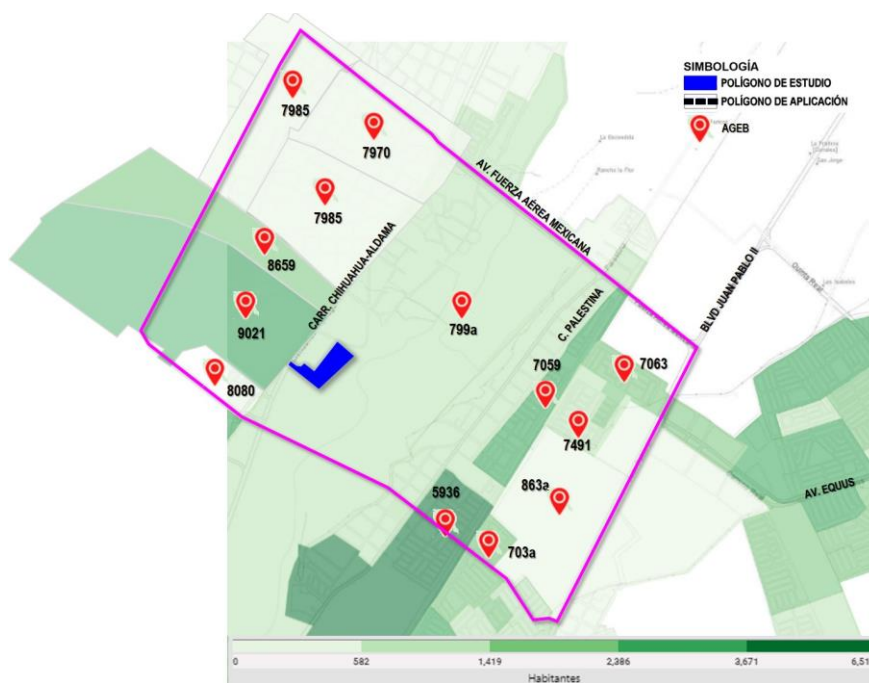


Imagen 17. Áreas geostatísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

Población en situación de Vulnerabilidad

De la población total, el 2.2% de la población total cuenta con algún tipo de discapacidad, figurando una cantidad de 306 personas aproximadamente.

Vivienda

Se detectan en la zona de estudio existen 5,823 viviendas, de las cuales 4,486 (77%) son vivienda habitadas, mientras que el restante de las viviendas se encuentran deshabitadas, cabe destacar que varias de las casas pertenecen a granjas. La zona cuenta con todos los servicios básicos como energía eléctrica, agua entubada, drenaje, servicio sanitario.

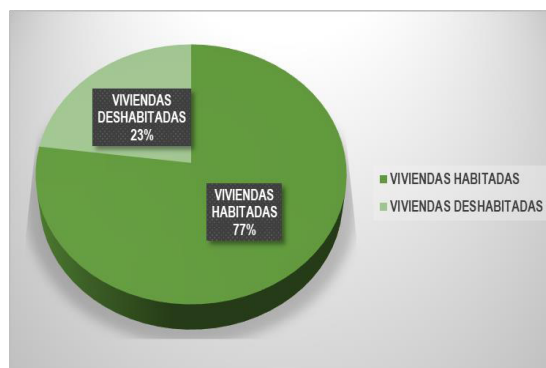


Imagen 18. Viviendas habitadas y deshabitadas. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

Salud. Dentro de la derechohabencia del sector salud corresponde al 61% de población afiliada a algún tipo de servicio de salud, correspondiente a 8,550 usuarios.

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 °C, y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C 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 diciembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%, la zona cuenta con vientos dominantes del suroeste.

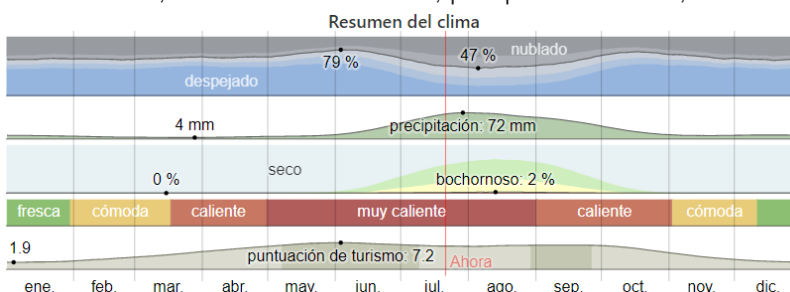


Imagen 19. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

GEOLOGÍA

No se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio se encontró una mixtura de dos tipos de rocas: Sedimentarias, Ígneas Extrusivas y Suelo Aluvial, con unidades de roca Conglomerado, Riolita-Toba Ácida y Aluvial respectivamente, 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.

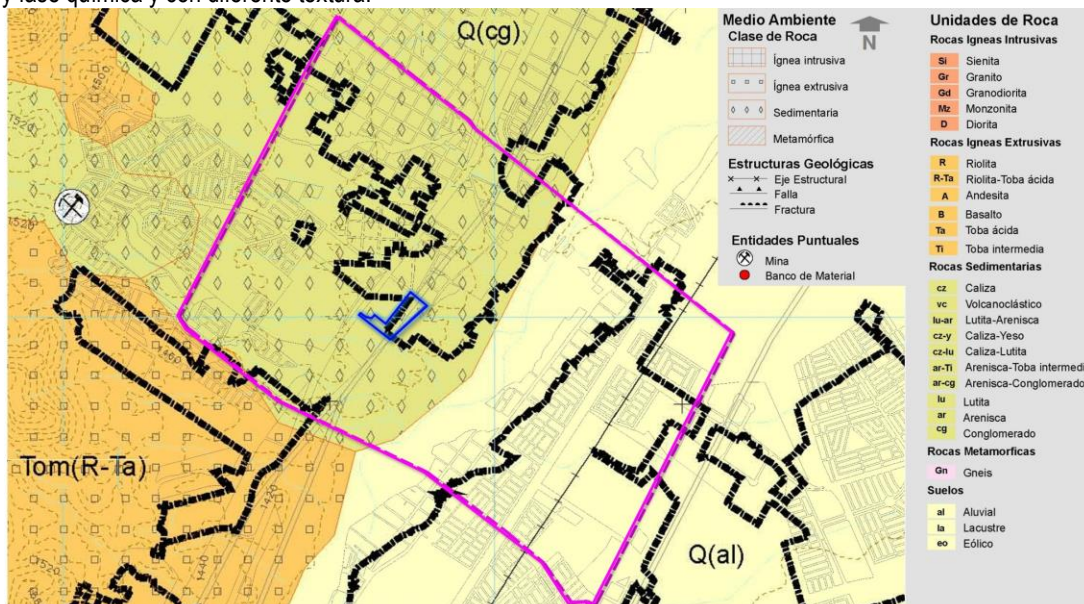


Imagen 20. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

EDAFOLOGÍA

De acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), se identifica cuatro tipos de suelo dentro del polígono de estudio, in embargo, el predio que nos ocupa cuenta con unidad de suelo Regosol (Rc), el cual es definido por la Guía para la Interpretación de la Cartografía de Edafología, 2015, del INEGI como, “suelos con propiedades físicas o químicas insuficientes para colocarlos en otro grupo de suelos. Son pedregosos, de color claro en general y se parecen bastante a la roca que les ha dado origen cuando no son profundos. Son comunes en las regiones montañosas o áridas de México, asociados frecuentemente con Leptosoles”.

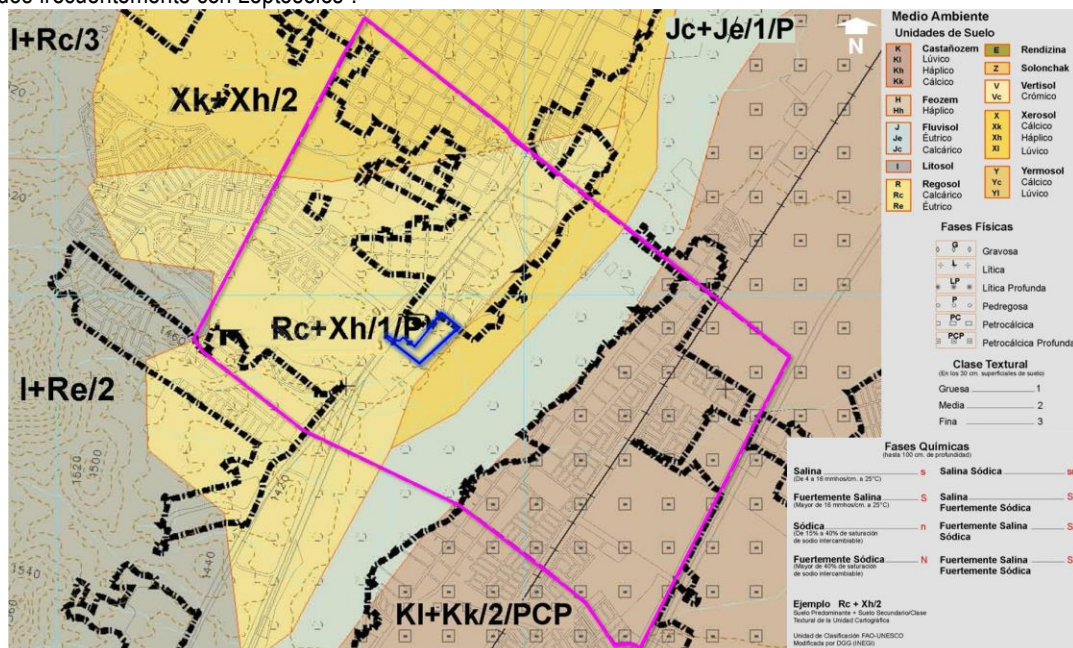


Imagen 21. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN

VEGETACIÓN

Se ubican dos tipos de zonas vegetales, vista 01 y 02) áreas con flora muy escasa, predominando los huizaches y el pastizal natural y vista 03) la vegetación de río en donde se localiza mayor cantidad natural predominando los álamos y otras especies vegetales, cabe mencionar, que por la zona se ubican áreas agrícolas y de pastoreo.



Imagen 22. Vegetación en el predio. Fuente: Google Earth, captura diciembre 2021.

PENDIENTES TOPOGRÁFICAS

El predio colinda con una de las vialidades de primer orden que da acceso a la ciudad de Chihuahua, misma que, colindante a la carretera se han ido asentando comercios, desarrollos habitacionales, mismos que cuentan con la infraestructura necesaria para su operación. La topografía específica del predio es apta para su desarrollo, conteniendo ondulaciones con un porcentaje de pendiente de 5-12% en la zona cercana a la carretera, conforme el suelo se va acercando al río las pendientes suelen a descender por lo que se determina como pendiente plana con 0-2% de inclinación, con cotas variables entre 1396 a 1377 MSNM.

El rango de pendiente es bajo, por lo que no presenta dificultad para el desarrollo urbano sobre todo para la construcción debido a que el terreno se ubica en puntos altos, drenando sus aguas hacia el sur donde se ubica el río Chuvíscar, aun así, se deberán considerar las pendientes topográficas para llevar a cabo cualquier proyecto para el aprovechamiento óptimo del predio. Ver plano 03.1.

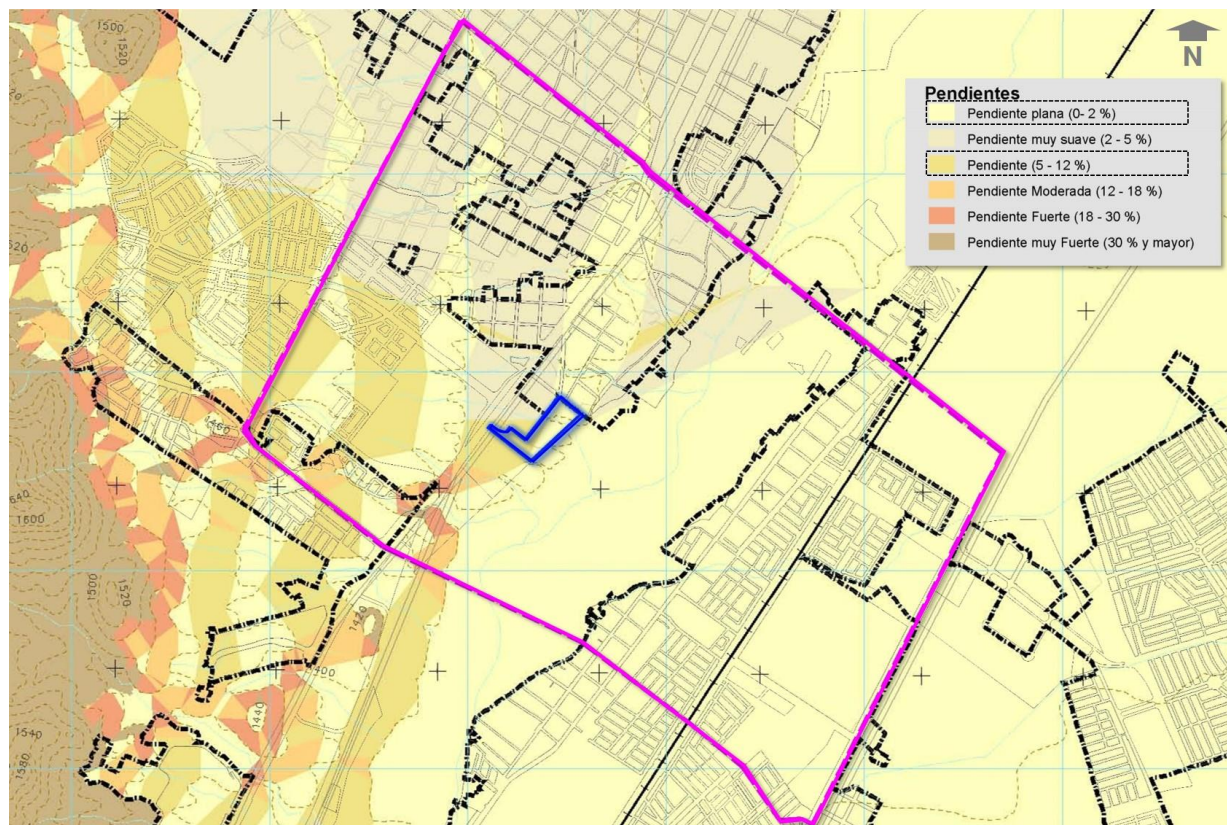


Imagen 23. Topografía y pendientes de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

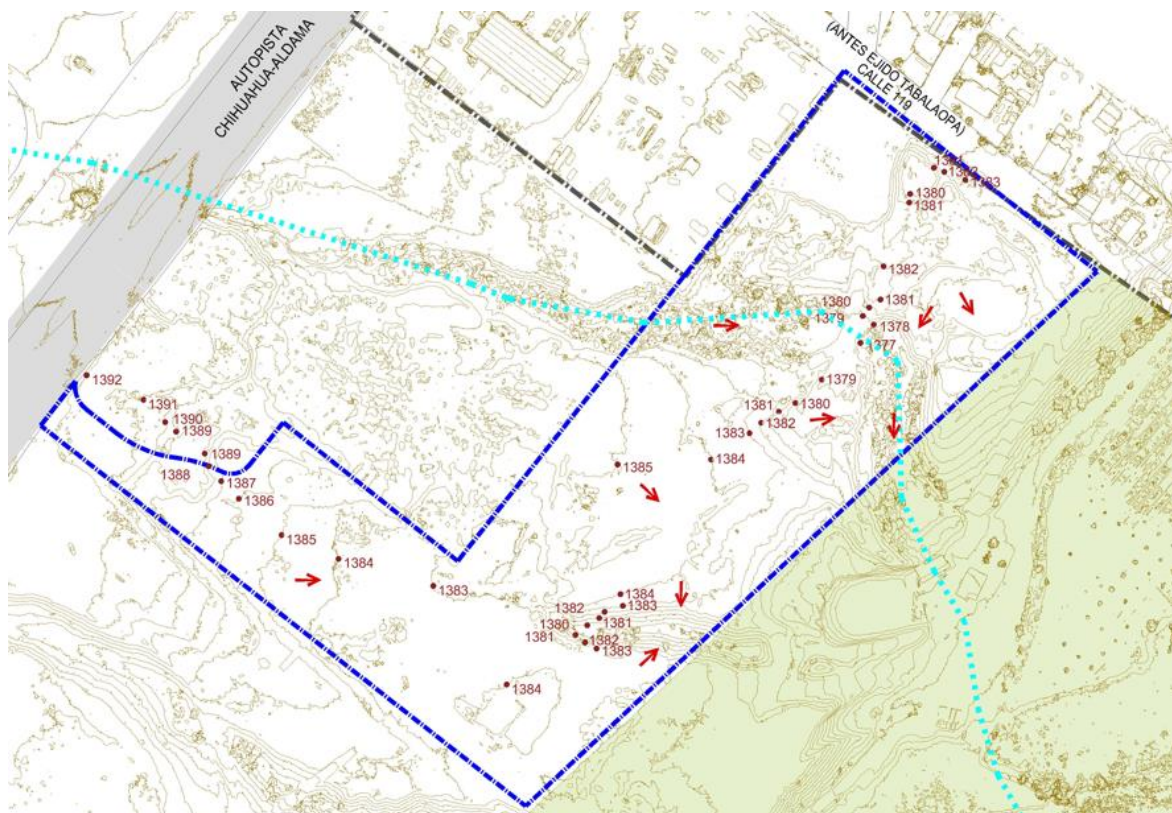


Imagen 24. Topografía y pendientes. Fuente: Elaboración propia.

Se realizan algunos cortes de perfiles de elevación donde se determinan los metros sobre el nivel del mar, en 3 secciones iniciando en la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama, la primera es en el sentido transversal iniciando en 1395 MSNM con pendiente en decremento con dirección hacia el río Chuvíscar donde lo más bajo dentro del predio ronda en los 1384 MSNM.

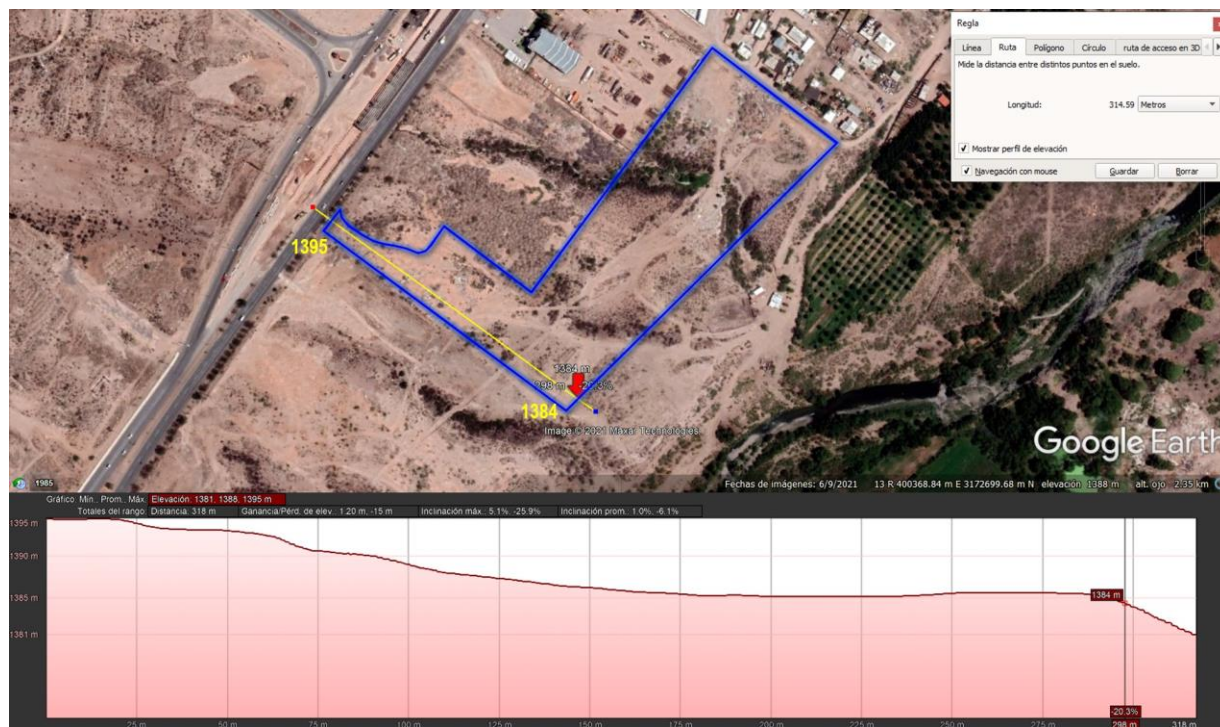


Imagen 25. Perfil de Elevación transversal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, diciembre 2021.



Imagen 26. Perfil de Elevación longitudinal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, diciembre 2021.

En la siguiente ilustración se visualiza la sección a partir del polígono de aplicación con dirección hacia el río Chuvíscar, el cual demuestran que la topografía no afecta el predio, en el tema de riesgos hidrometeorológicos.

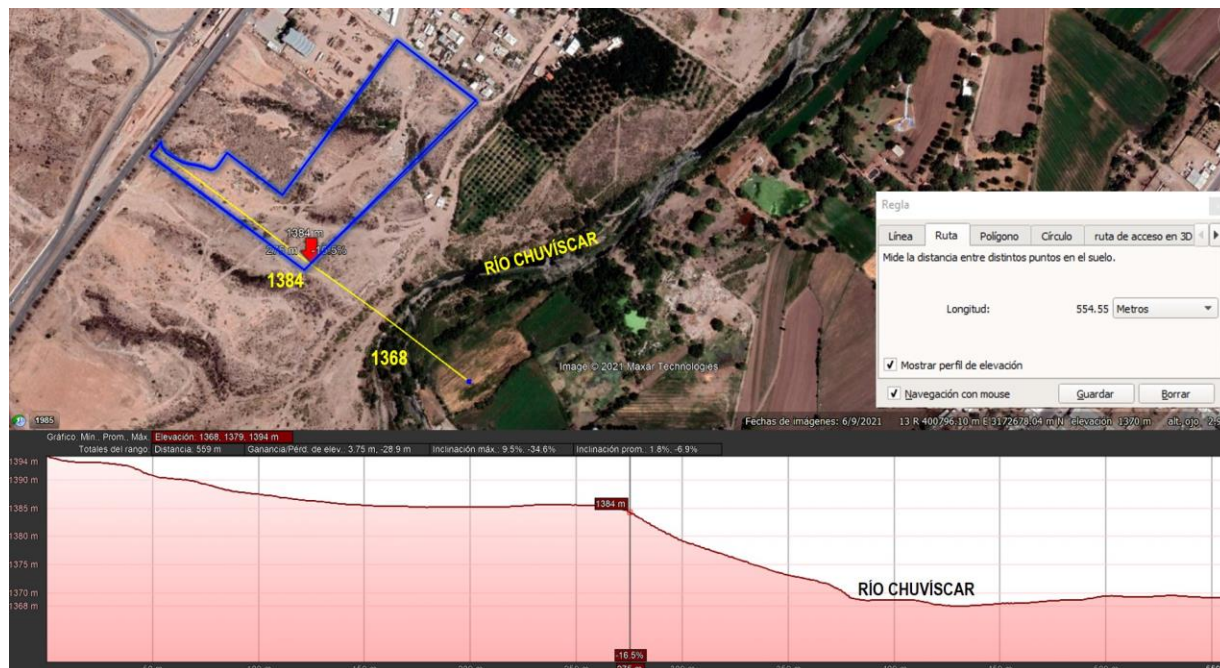


Imagen 27. Perfil de Elevación longitudinal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, diciembre 2021.

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

El polígono su ubica al suroriente de la ciudad, ubicándose dentro de la subcuenca hidrológica Chuvíscar VII que cuenta con un área de 20.371 km², de los cuales el 85% de la superficie se localizan en la zona urbana, mientras que el resto se detecta como zona

natural, representando la mayoría de la zona urbana, contando con una pendiente de 0.00475%, respecto a la longitud del cauce se asigna una superficie de 8,426.8 m.

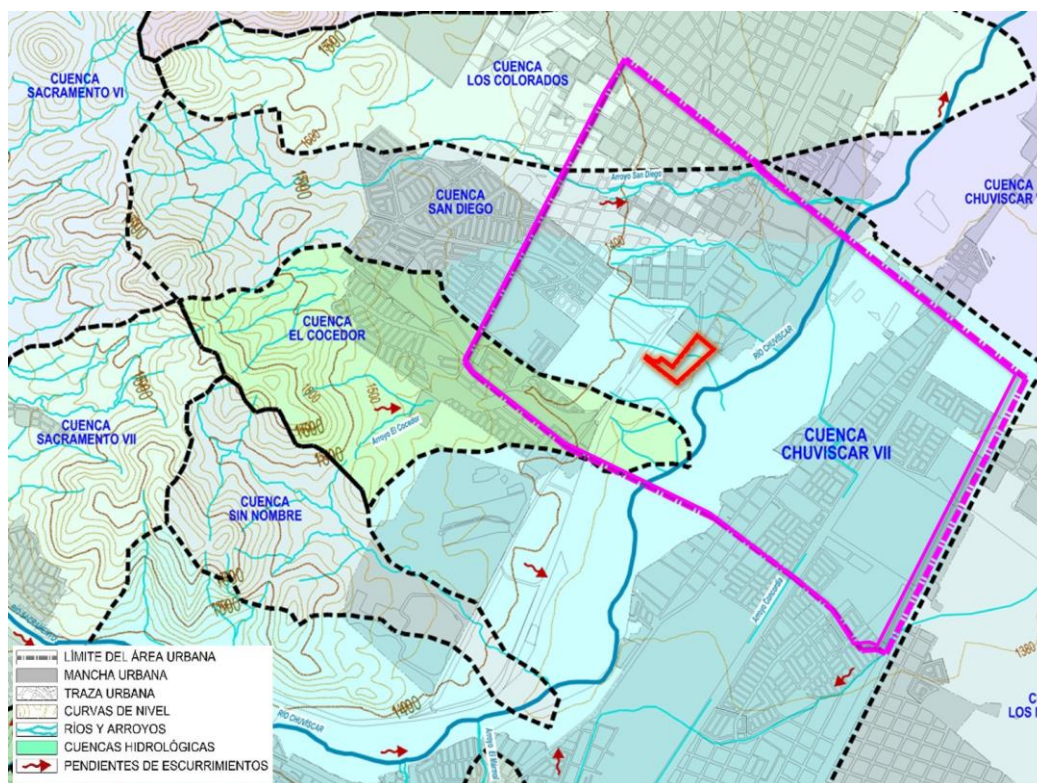


Imagen 28.
 Cuenas y arroyos cercanos al predio. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

MEDIO AMBIENTE **CONAGUA**

Oficina
800.906.04.- 212
Lugar
Chihuahua, Chih.

Fecha
04 de noviembre 2020

Ing. José Luis Rodríguez Hernández,
Representante Legal
Diseños y Construcciones Civiles S.A. de C.V.
Presente.-

Me refiero a su escrito de fecha octubre de 2020, mediante el cual solicita una opinión técnica si por el predio ubicado en la Parcela N° 5, Z-1, P-1/3, del Ejido Robinson en el Municipio y Estado de Chihuahua, cruzan o colindan cauces que reúnan las características para ser considerados de Propiedad Nacional a cargo de esta Comisión.

V	X	Y
1	400.454.17	3.772.880.29
2	400.562.80	3.772.780.57
3	400.315.19	3.772.954.99
4	400.101.55	3.772.922.48
5	400.164.33	3.772.974.55
6	400.284.52	3.772.663.52

Al respecto, le informo que, en base a cartografía e información disponible en esta Dirección, se observó que no existen cauces que crucen o colinden con el predio en mención, que reúnan las características para ser considerados de Propiedad Nacional bajo la administración de esta Comisión.

Sin embargo, en cuanto a una posible afectación por construcción de obra para desalojar los escurrimientos pluviales, será la Autoridad Municipal quien dictamine lo conducente, en apego a lo establecido en el artículo 131 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, que establece que las obras públicas de drenaje pluvial están a cargo y bajo la responsabilidad de las autoridades locales.

Atentamente
Director Local Chihuahua.

Lic. Rubén Ramírez Quintana.
C.P. de Rubén Ramírez Quintana, Director de la Subdirección T. Presente.
800.906.04.- 212

Av. Universidad 3360 Col. Regeneración, Chihuahua, Chihuahua, C.P. 33000
Tel. (614) 432 24 00 secreg@conagua.gob.mx

2020
SENA TICARDO

El escurrimiento más cercano al predio corresponde al Río Chuvíscar, ubicado al suroriente del predio a una distancia variable entre 148 a 241 m del predio, ve circula paralelamente con la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama con una longitud total de 34.168 km, según el Plan Sectorial de Agua Pluvial, cabe destacar, que el arroyo no representa ningún tipo de riesgo de inundación, y de acuerdo al análisis, no se encuentra cercano a riesgos hidrológicos, Ver Plano D-03.

Se solicitó una opinión técnica a CONAGUA, el cual, determinó (con No. De Oficio B00.906.04.- 212 con fecha de emisión de 04 de noviembre del 2020) que no existen cruces, ni colindancias que obstaculicen ni colinden con el predio, por lo que, se determina que el polígono de aplicación se encuentra lejano a la zona del NAMO (Nivel de Aguas Máximas Ordinarias), sin embargo, a la hora de ejecutar algún proyecto.

Imagen 29. Oficio emitido por CONAGUA.

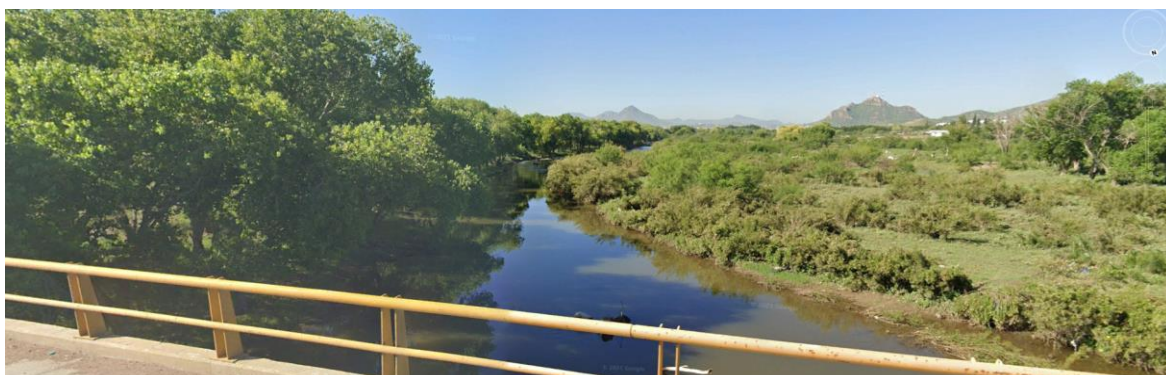


Imagen 30. Río Chuvíscar, vista desde la Av. Fuerza Aérea Mexicana. Fuente: Google Earth, captura diciembre 2021.

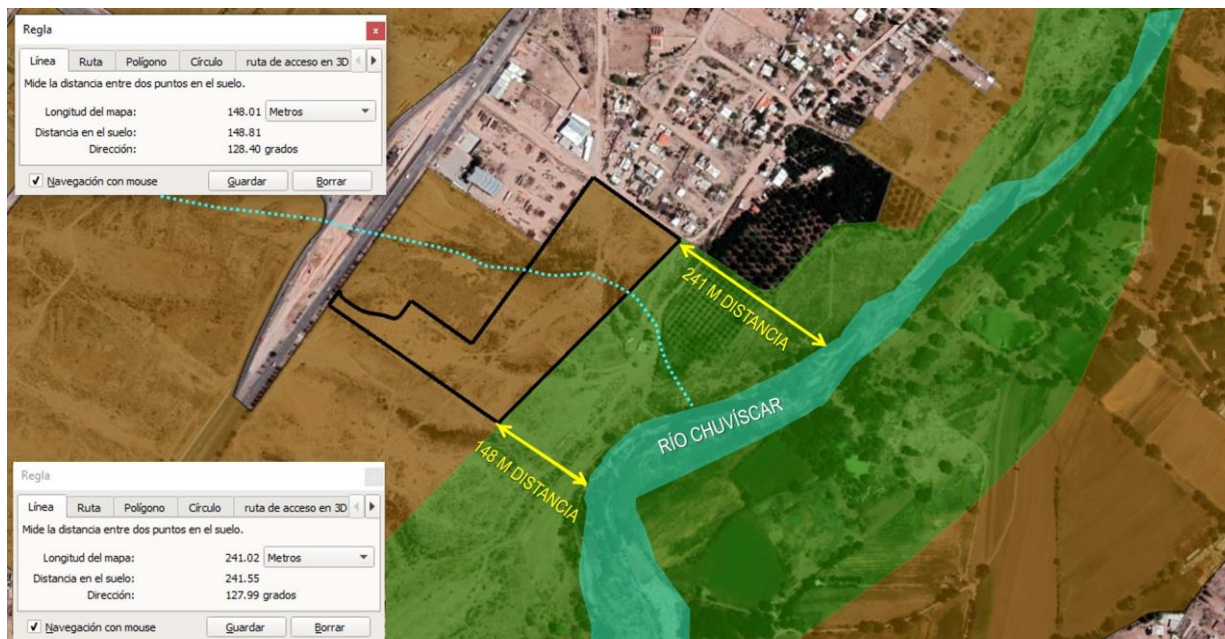


Imagen 31. Distancia entre el río Chuvíscar y el predio. Fuente: Google Earth, captura diciembre 2021.

El predio es atravesado por un escurrimiento que desemboca al suroriente hacia el río Chuvíscar, motivo por el cual, a la hora de ejecutar el proyecto, se deberán de planear pendientes pluviales, servidumbres o los elementos que sean necesarios para que aseguren al habitante dentro del desarrollo habitacional.



Imagen 32.
Escurrecimiento que
atraviesa el predio.
Fuente: Google Earth,
captura diciembre 2021.

AGUAS SUBTERRÁNEAS

El sentido de las corrientes subterráneas es de poniente a oriente, siguiendo la dirección de la topografía hasta el río Sacramento y Chuvíscar que une sus aguas adoptando el nombre de río Chuvíscar. Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporarse a la hora de ejecutar el diseño del proyecto.

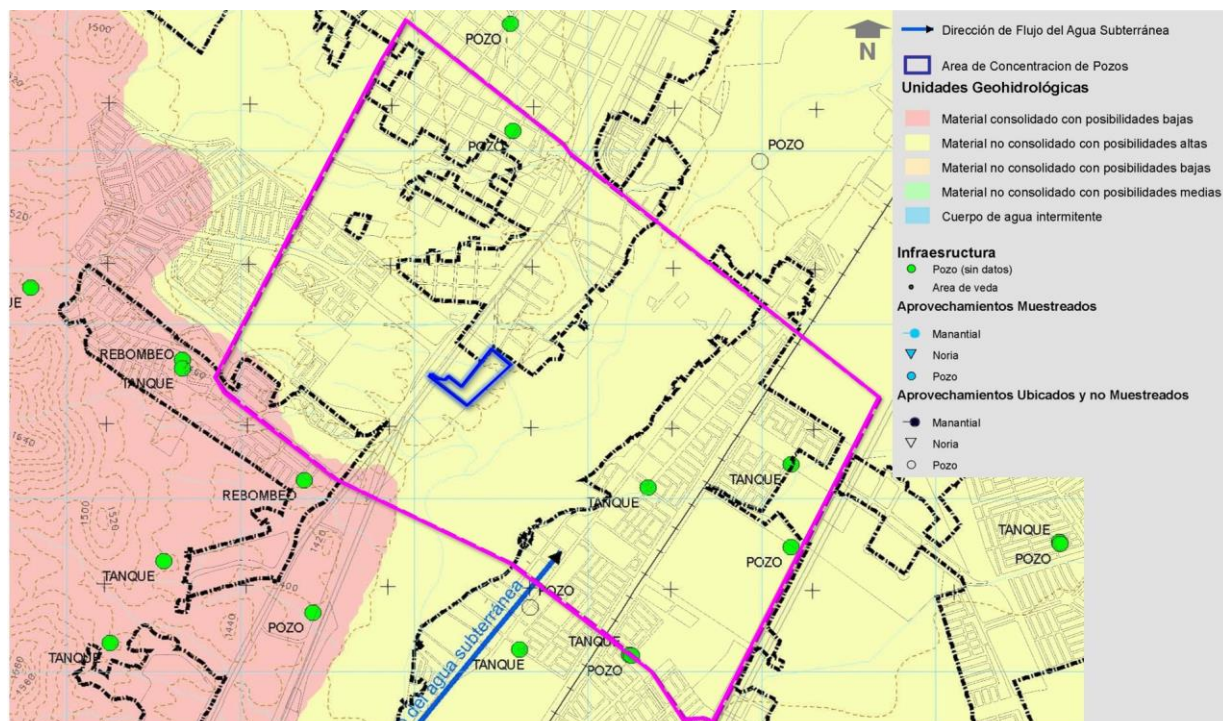


Imagen 33. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)

VIVIENDA

Los asentamientos existentes dentro de la zona de estudio y en las inmediaciones a ella, tienen en su mayoría uso de suelo H-45, H-60 y en menor proporción H-35 y H-60+ viv/ha. Las colonias dentro de la zona de estudio y sus alrededores figuran Romanza, Brisas del León, Colinas del León, Praderas del León, Las Galeras, Girasoles, Palestina, Tabalaopa, California principalmente.

El polígono que encierra nuestra área de estudio contiene un porcentaje alto de viviendas relativamente jóvenes realizadas por conocidos desarrolladores de vivienda, y también colonias medianamente más viejas en edad, se presenta también viviendas en zonas ejidales. De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Chihuahua 2040 el área de actuación de nuestro terreno está constituida por usos de suelo con diversas densidades, donde se analiza como la tipología de vivienda contrasta una con otra, ya que se visualiza vivienda popular, económica, media e incluso tradicional, más que nada, la diferencia estriba en los materiales de construcción yendo desde casas hechas de lámina a adobe o a una un poco más tradicional ladrillo o bloque de concreto; conjugadas por diversas tipologías de vivienda.

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda se analiza que se ubican alrededor de 9,254 habitantes dentro del polígono de estudio, donde se detectan 3,743 viviendas particulares habitadas, de las cuales 2,768 no se encuentran habitadas.

Imagen 34. Viviendas dentro del polígono de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2016, INEGI.

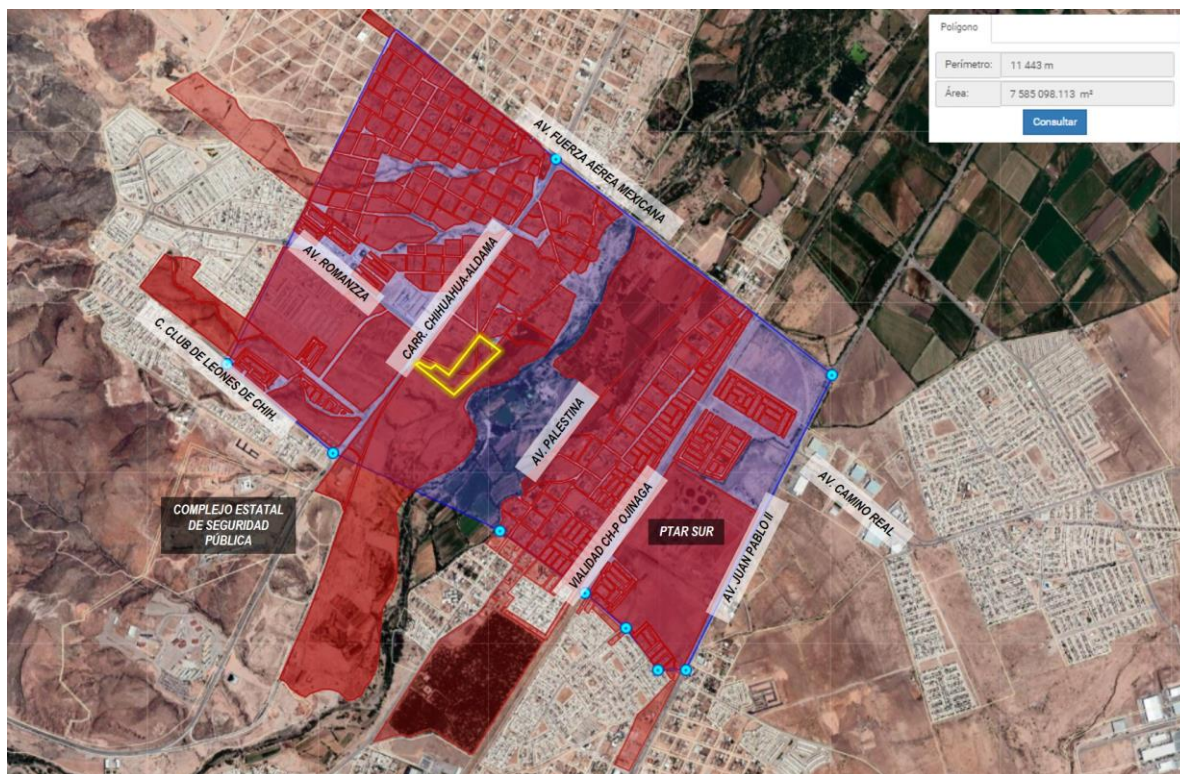
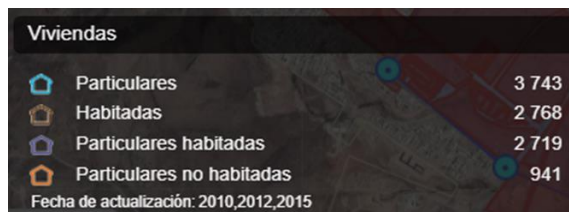


Imagen 35. Viviendas y colonia dentro del radio de referencia. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2016, INEGI.

Se analizaron alrededor de 289 unidades de manzanas, de los cuales, surgen 3,373 viviendas de distintas tipologías y niveles socioeconómicos, demostrados a continuación:

Vivienda dentro de Cerradas. Estas viviendas son las más cercanas al polígono que nos ocupa, se ubica Romanza, Brisas del León, Colinas del León principalmente donde se detectan diversas tipologías de vivienda de una a dos niveles de altura.



Imagen 36. Tipología de vivienda en la colonia Romanza y Brisas del León II. Fuente: Google Earth, captura diciembre 2021.

Vivienda Nivel Medio. Este género representa el mayor porcentaje de viviendas dentro del radio de acción en estas preponderan las construcciones de 1 nivel sin embargo existe también en menor proporción viviendas de 2 niveles que se pueden considerar nivel medio y aunque en su mayoría haya sido edificada bajo las normas de Reglamento de Construcción y Normas Técnicas de Chihuahua por provenir de una constructora, no se puede omitir que igualmente existen viviendas de autoconstrucción de este nivel.

Dentro de esta zona destacan las viviendas ubicadas en los fraccionamientos Girasoles, La Galera, Los Naranjos, California en sus diferentes etapas, con terrenos aproximadamente de 120 m², con viviendas de 1 a 2 niveles construido en base a ladrillo y block.



Imagen 37. Tipología de Vivienda Media en colonias Los Girasoles II etapa y La Galera. Fuente: Google Earth, captura diciembre 2021.

Vivienda Nivel Medio-Bajo. Se detectan viviendas asentadas sobre terrenos con superficies variables entre los 250 a 2,000 m², la mayoría cuentan son de un nivel de construcción, elaborada con materiales como el adobe, ladrillo y de block, dichas viviendas se ubican en la colonia Tabalaopa, principalmente donde la mayoría de las vialidades no se encuentran pavimentadas. Varían los giros de los predios, destacando granjas familiares, comercios, salones de eventos.



Imagen 38. Tipología de vivienda en la colonia Las Galeras y Tabalaopa. Fuente: Google Earth, captura diciembre 2021.

Vivienda Nivel Económico Bajo. En este grupo se encuentran viviendas por autoconstrucción, muchas de ellas, sin estar reguladas por algún órgano gubernamental y viviendas irregulares hechas de madera y lámina de las cuales a pesar de no

ser numerosas representan un problema de doble filo tanto para los usuarios como para el resto de la ciudad y se ubican entre la Av. Palestina y la Carretera Chihuahua-Ojinaga.



Imagen 39. Tipología de Vivienda Tradicional y por Autoconstrucción. Fuente: Google Earth, captura diciembre 2021.

COMERCIO Y SERVICIOS

Dentro del área de estudio, la actividad comercial se localiza principalmente a lo largo de vialidad de primer orden Carr. Chihuahua a Ojinaga, a lo largo se detectan distintos usos de suelo, destacando los mixtos, comerciales, de equipamiento, habitacionales, entre otros, dentro del cual, se ha ido incorporando usos de Comercio y Servicios como: gasolineras, comercios, salones de eventos, restaurantes, llanteras, etc, las cuales se observa como han sido emplazadas en usos de suelo no congruentes con lo establecido en el PDU.

Por otro lado, se ubican colonias donde se sitúan comercios al por menor, como tiendas de abarrotes, autoservicio, venta de papelería, ferreterías, entre otros servicios. La zona de estudio correspondiente a Praderas de León, Brisas del León y alrededores cuentan con una vialidad primaria, donde a lo largo de esta se encuentran diferentes tipos de comercios y servicios, aun no consolidada del todo ya se encuentran establecidos. Estos son en su mayoría comercios menores dirigidos hacia los habitantes de la colonia y alrededores cercanos, ver plano 05.



Imagen 40. Comercio en la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama. Fuente: Google Earth, captura diciembre 2021.

La Av. Palestina es otra de las vialidades importantes dentro del área de estudio, siendo una vialidad primaria, en sus laterales se ubican en su mayoría comercios pequeños, esta vialidad es una de las más transitadas del área de estudio. Las colonias aledañas, se localizan las colonias Los Girasoles, Robinson, donde también se encuentran comercios y servicios tales como, tiendas de abarrotes, ferreterías, papelerías, desconchados, tiendas oxo, expendios, fondas de comida, etc.



Imagen 41. Plaza comercial situada en la C. Club Leones de Chihuahua. Fuente: Google Earth, captura diciembre 2021.

Referente al número de comercios y servicios de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENU, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 315 establecimientos económicos en total dentro del polígono de estudio, donde el comercio de mayor relevancia se sitúa sobre los corredores urbanos asociados con vialidades principales destacando la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama y la Av. Palestina, se encuentran diversos comercios enfocados al *comercio al por menor* se contabilizan alrededor de 97 empresas, además de 62 establecimientos de *otros servicios excepto actividades gubernamentales* y 56 unidades económicas de alojamiento temporal y de preparación de alimentos.

Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	1
Construcción	5
Industrias manufactureras	35
Comercio al por mayor	16
Comercio al por menor	97
Transportes, correos y almacenamiento	3
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	12
Servicios profesionales, científicos y técnicos	1
Corporativos	1
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	6
Servicios educativos	5
Servicios de salud y de asistencia social	8
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	6
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	56
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	62
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	1

Imagen 42. Desglose de actividades económicas dentro del polígono de estudio. Fuente: Datos obtenidos en el DENU, INEGI.

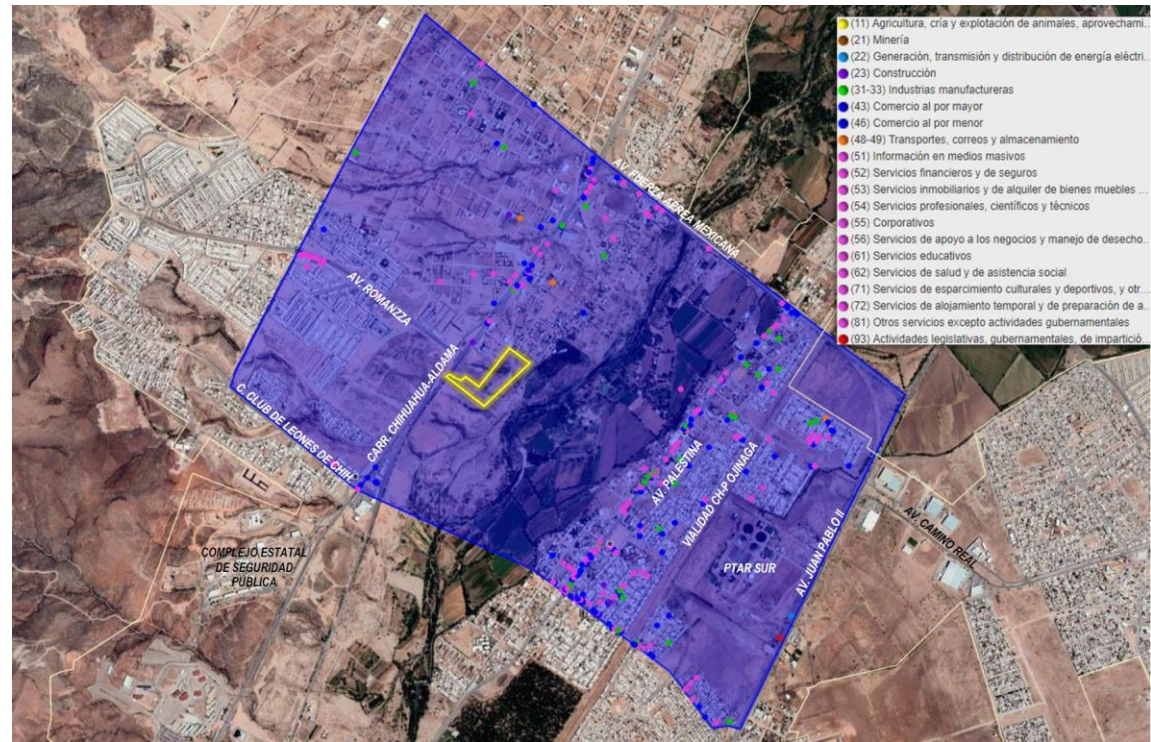


Imagen 43. Diversas actividades económicas situados en el polígono de estudio. Fuente: Datos obtenidos en el DENU, INEGI.

INDUSTRIA

Cercano al predio se ubica el Parque Industrial Intermex Aeropuerto con una superficie aproximada de 43 Has, con acceso directo por el Bulevard Juan Pablo II, contando con 13,600 m2 de superficie total en naves industriales¹, a 2 Km de distancia del predio.



Imagen 44. Parque Intermex Aeropuerto.

¹ Datos. Contacto pyme.gob Chihuahua.

La zona no se encuentra totalmente urbanizada, sin embargo, cuenta una de las vialidades de acceso a la ciudad misma que contiene alguno de los equipamientos urbanos básicos, como equipamientos educativos, recreativos, de salud, deportivos, entre otros. La conexión del predio y el acceso a la mayoría de los equipamientos se da mediante las vialidades de Av. Fuerza Aérea Mexicana y la vialidad Blvd. Juan Pablo II principalmente.



USOS SUELO PDU 2040

- EQUIPAMIENTO ESPECIAL
- EQUIPAMIENTO URBANO
- RECREACIÓN Y DEPORTE
- EQUIPAMIENTOS URBANOS

PREESCOLAR (750 M)

PRIMARIA (500M)

SECUNDARIA (1KM)

MEDIA (2-5KM)

PROFESIONAL

PROFESIONAL TÉCNICO

IGLESIA

UNIDAD RECREATIVA

CENTRO COMUNITARIO

GRUPOS VULNERABLES

REHABILITACIÓN

GUARDERÍA INFANTIL (1KM)

VELATORIO

GOBIERNO ESTATAL (REGIONAL)

CEMENTERIO

GASOLINERA

GASERA

RASTRO

Imagen 46. Equipamientos existentes en el polígono de estudio.

Equipamiento	Unidad	Equipamiento	Unidad
Iglesia	2	Preescolar	1
Guarderías	6	Primarias	1
Gasera	1	Secundarias	1
Gasolinera	2	Preparatoria	1

Tabla 1. Cuantificación de los equipamientos existentes en el polígono de estudio.

Fuera del polígono de estudio se ubican algunos equipamientos de cobertura regional, donde se localiza el Colegio de Bachilleres Plantel No. 21, la Universidad Tecnológica de Chihuahua Sur, el Complejo Estatal de Seguridad Pública y la Escuela Estatal de Policías, a una distancia mayor a 1.25 kms de distancia; sin embargo, se detecta la necesidad de espacios verdes habilitados y de espacios de salud, ver plano D-09.

Según el DENUE, se determinan 20 unidades educativas encontrándose 5 servicios educativos 8 unidades de salud y asistencia social y 6 servicios de esparcimiento cultural y deportivo.

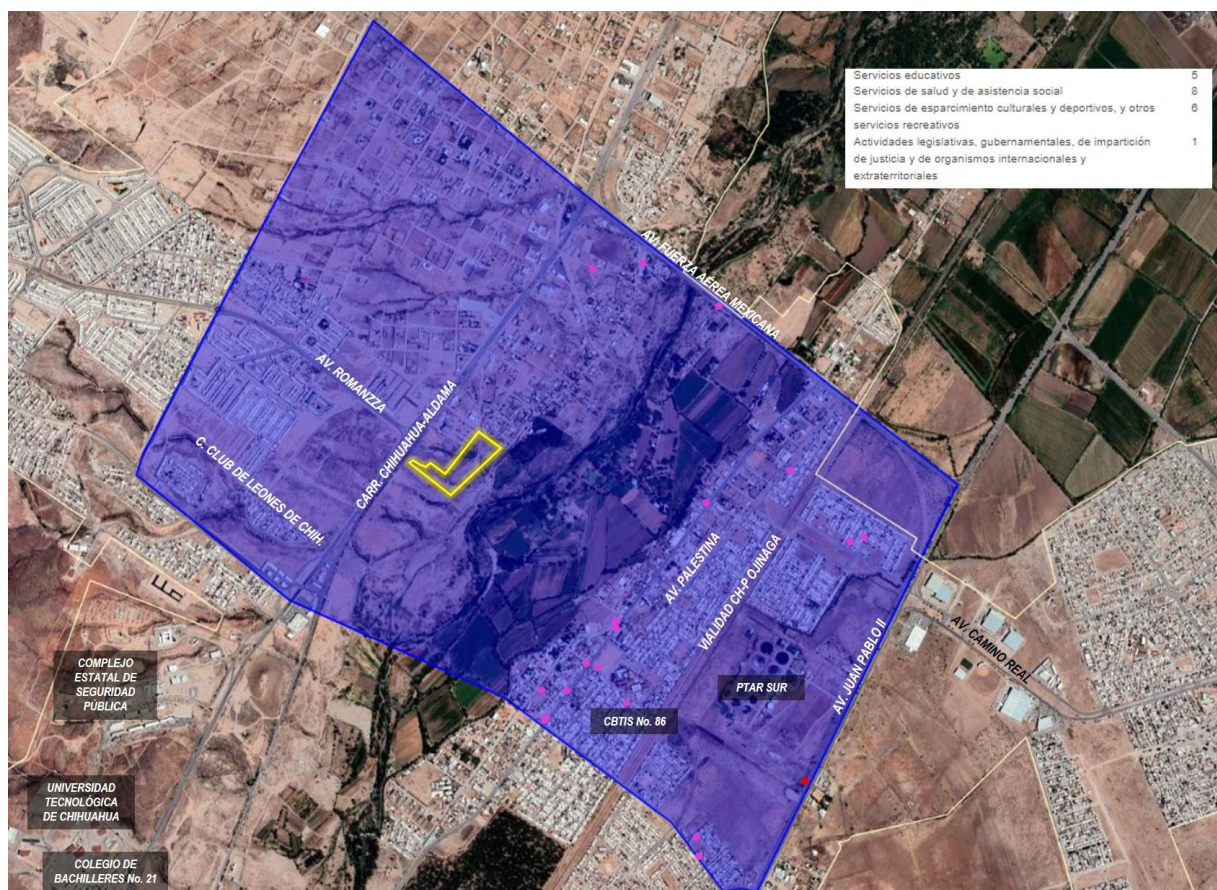


Imagen 47. Diversas actividades económicas situados en el polígono de estudio. Fuente: Datos obtenidos en el DENUE, INEGI.



Imagen 48. Complejo Estatal de Seguridad Pública. Fuente: Captura google earth, diciembre 2021.



Imagen 49. Universidad Tecnológica de Chihuahua Sur Fuente: Captura google earth, diciembre 2021.

ESTRUCTURA VIAL

El predio tiene acceso directo por la vialidad de primer orden la **Carretera Chihuahua a Aldama**, destacando la cercanía con la Avenida Fuerza Aérea Mexicana, el Bulevard Juan Pablo II y la Avenida Palestina, siendo una zona altamente accesible desde cualquier punto de la ciudad, ya que cuenta con una estructura vial consolidada, ver planos D-06 y D-07.

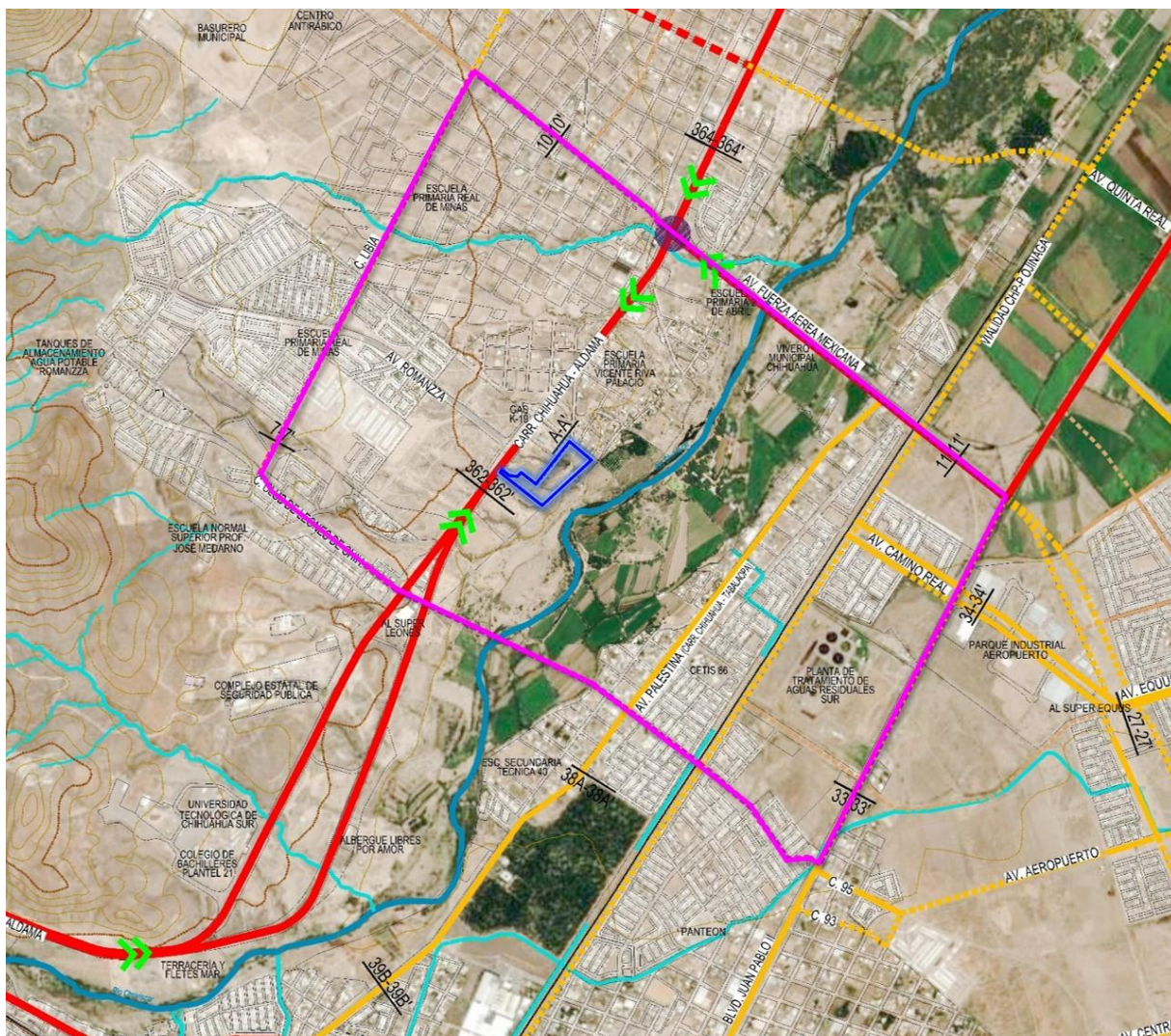


Imagen 50. Estructura vial existente. Fuente: PDU vigente.

» Carretera Chihuahua a Ojinaga/Aldama

La vialidad de primer orden Carretera Chihuahua-Ojinaga/Aldama cuenta con una longitud de 11.16 km lo cual garantiza accesibilidad vehicular del predio a la ciudad en sentido oriente, el cual conecta el municipio de Chihuahua-Aldama hasta llegar a Ojinaga; cuenta con una sección de 60.00m, con dos carriles en cada sentido, un camellón central y algunos comercios se ubican al costado de la vialidad.

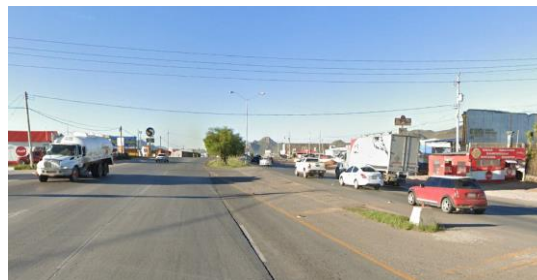


Imagen 51. Sección vial de la Carretera Chihuahua a Aldama.

» Avenida Fuerza Aérea Mexicana

Vialidad primaria, denominada la Av. Fuerza Aérea Mexicana que conduce al poniente de la ciudad hacia la Carr. Chihuahua a Aldama (a una distancia de 2,500 del predio), conteniendo una sección de 30.00 m y 60.00 m de derecho de vía respectivamente, ambas con 2 carriles por sentido. Otras de las vialidades que colindan con el Blvd, Juan Pablo II son la Av. Tabalaopa, Av. Quinta Real.



Imagen 52. Sección vial actual e imagen de Av. Fuerza Aérea Mexicana.

» Avenida Palestina

La vialidad primaria denominada Avenida Palestina es una calle que inicia desde la Av. Fuerza Aérea Mexicana culminando al sur con el Blvd. Lombardo Toledano con dirección hacia el centro y norte de la ciudad de Chihuahua. Posee una dimensión de con 2 carriles por sentido.

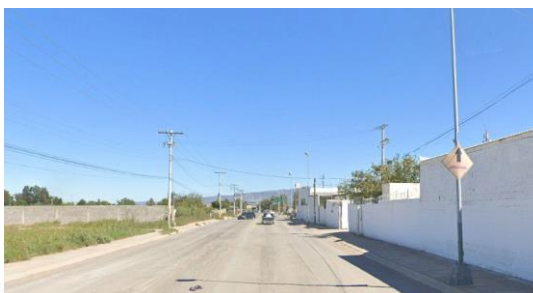


Imagen 53. Sección vial Av. Palestina. Fuente: PDU 2040.

» Bulevar Juan Pablo II

Se trata de una vialidad primaria de suma importancia para la ciudad, 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, además, traslada un importante número de vehículos de carga. Al ser de un eje comercial que facilita la movilidad proveniente del Centro Urbano-Sub Centro Sur de Chihuahua hasta llegar al Aeropuerto Internacional de Chihuahua. Actualmente es la vialidad inmediata que da acceso al polígono de aplicación, encontrándose al oriente a 800 m aproximadamente del predio. El bulevar cuenta con 3 carriles por sentido, un camellón y banquetas a los costados, con una sección variable actual de 35.00 a 40.00 metros.

Ésta vialidad, al pasar la Av. Fuerza Aérea Mexicana se hace más angosta contando con 2 carriles por sentido, conteniendo una dimensión variable de 34.00 a 40.00 m, facilitando la conexión con el centro urbano de la ciudad. En un futuro se

prolongará con sentido oriente a norponiente hasta cruzar de manera perpendicular con la Carretera Chihuahua a Ojinaga, según el PDU 2040.



Imagen 54. Vista y secciones viales del Bulevar Juan Pablo II. Fuente: Captura Google Earth 2021.

TRANSPORTE PÚBLICO

En la actualidad existe el transporte público, donde la ruta troncal comienza en la Estación de Transferencia Sur situada en el entronque de la Avenida Carlos Pacheco Villalobos y Bulevar Juan Pablo II, con destino a la Estación Norte situada en la Av. Homero y Periférico de la Juventud.

La zona de que nos aplica cuenta con una ruta de transporte principal denominada "Dale" que circula por la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama de distancia con frecuencia de paso de 15 minutos. Otra de las rutas que circulan por la zona, es la Av. Fuerza Aérea Mexicana-A. Tabalaopa circula la ruta "Ramiro Valles Concordia" y por el Blvd. Juan Pablo II, circula la ruta "Camino Real".

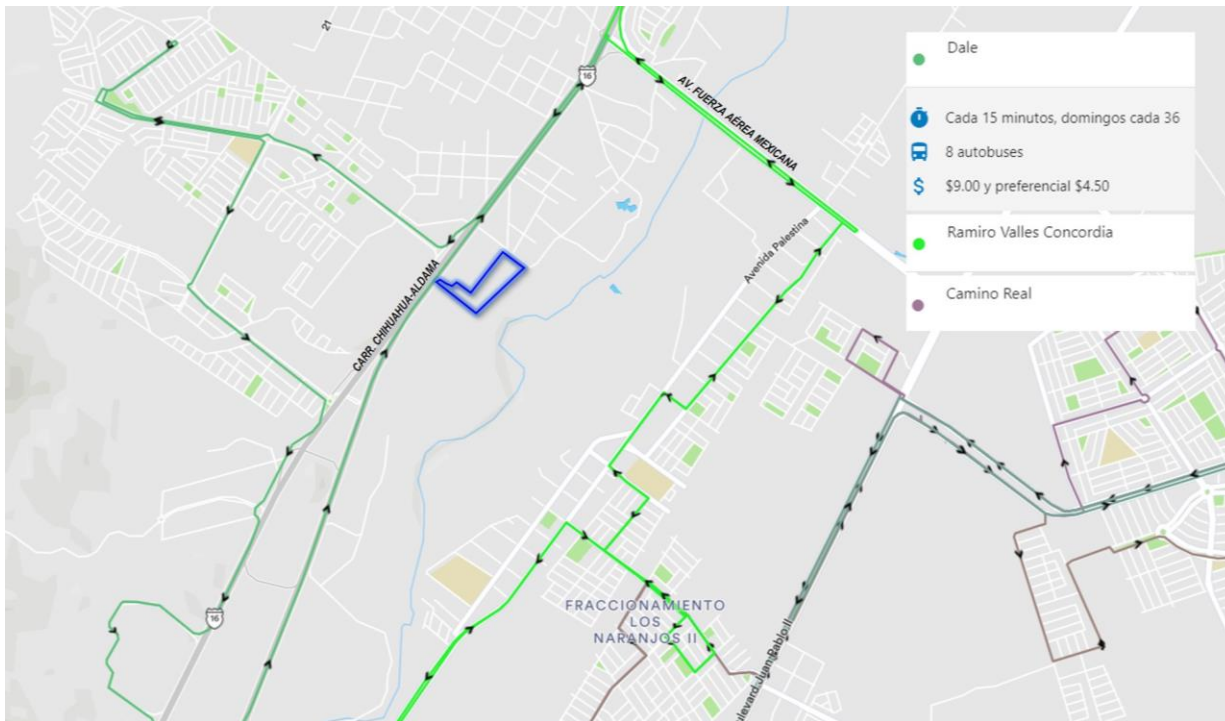


Imagen 55. Transporte público en la zona. Fuente: BUSCUU, diciembre 2021.

Ruta Transporte	Unidades	Frecuencia de paso
Ramiro Valles Concordia	14 camiones	Cada 11 min
Camino Real	6 camiones	Cada 8 min
Dale	8 camiones	Cada 15 min

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

La ubicación, dimensiones y generalidades de la propuesta de infraestructura respeta lo establecido por el organismo operador en su dictamen correspondiente de factibilidad y proyectos autorizados, mismos, que obedecen a las necesidades de la cuenca y a la infraestructura instalada.

El predio colinda con la carretera, sin embargo, en la zona se observan algunas edificaciones por lo que se detecta como área en proceso de consolidación, las construcciones más cercanas al predio, se sitúan del otro lado de la vialidad que los colinda C. 119, cabe destacar que la zona cuenta con los servicios básicos como energía eléctrica, gas, agua potable y drenaje.

INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO. La zona cuenta con infraestructura eléctrica que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se asienten en el sector, el cual será proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), asimismo, la Comisión Federal de Electricidad otorga la factibilidad de proveer el servicio para el predio con No. De Oficio ZDCH-DPYC-778/2021 emitido el 11 de junio del 2021.

Se localiza una línea de eléctrica de 115 Kva que circula por la Av. Fuerza Aérea Mexicana, por lo que no representa algún problema, dadas las actividades que se realizan en el perímetro, sin embargo, se deberán de respetar las restricciones sobre la infraestructura existente, propiedad de CFE. Por lo que, es factible la instalación eléctrica y alumbrado público ya que actualmente ya existe en la zona ésta infraestructura, por medio de la factibilidad otorgada por la Comisión Federal de Electricidad.

AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO. Respecto a la infraestructura al interior del predio la factibilidad asegura que la zona se encuentra contigua a la zona servida, por lo que, el abastecimiento del agua potable será por medio de la red general de 20-42" que circula por la Av. Palestina, en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general, con dirección hacia la PTAR Sur situado una distancia aproximada de 1.3 km, de acuerdo a las condicionantes determinadas por la factibilidad procedente de JMAS expedida el 30 de julio del 2021 con No. de oficio DTF 048/07-2021, por lo que se deberá de desarrollar un proyecto de sistemas de agua potable, alcantarillado y agua residual y así mismo cubrir los derechos asignados.

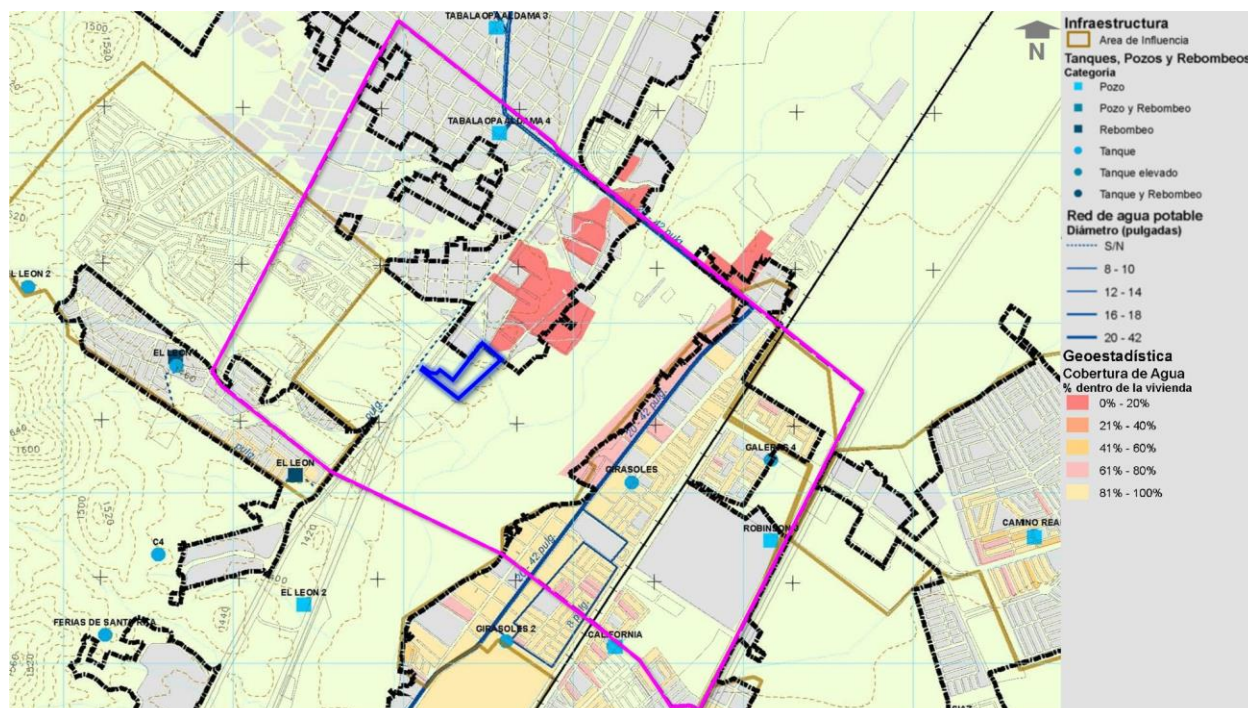


Imagen 56. Servicio de agua potable. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

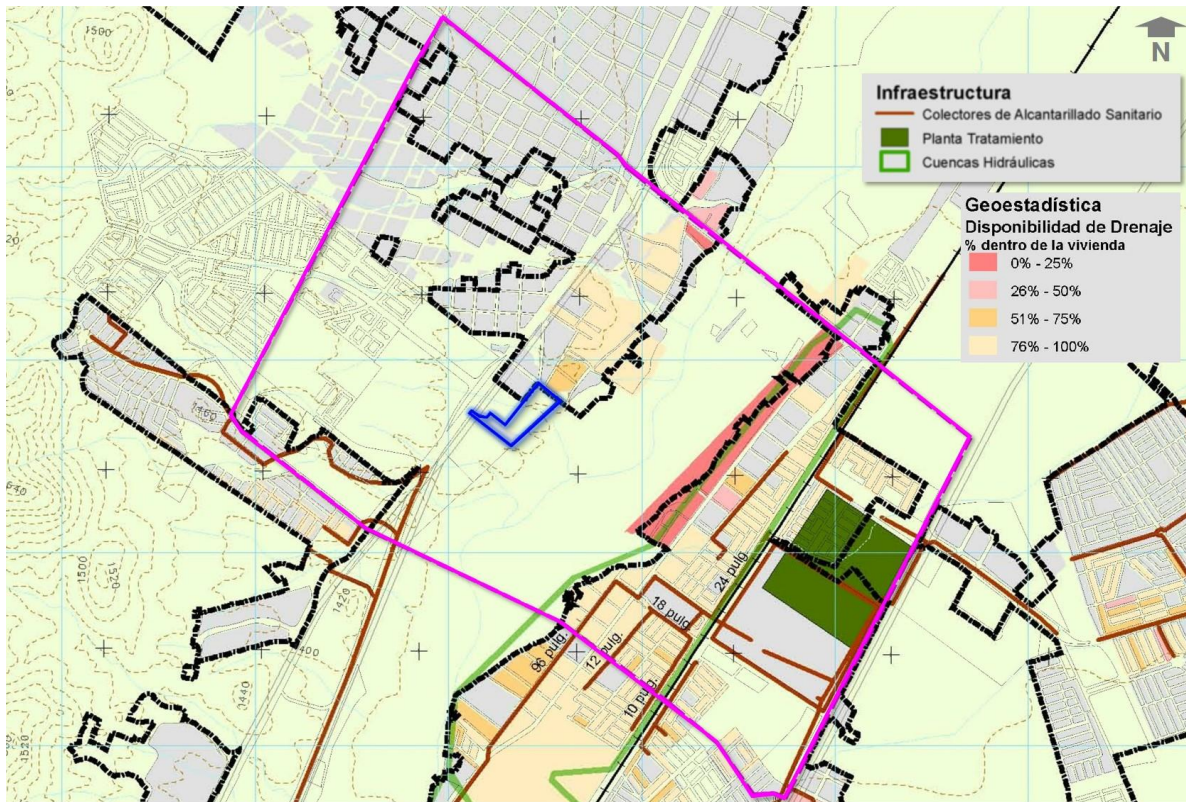


Imagen 57. Servicio de alcantarillado sanitario. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

CFE Distribución Norte

División de Distribución Norte
Superintendencia de Zona Chihuahua
Departamento de Planeación Construcción

2021, Año de la Independencia

Chihuahua, Chih., a 11 de junio del 2021
Oficio No. ZDCH-DPYC- 778/2021

SR. MIGUEL IVAN FRANCO CARRASCO
Calle Gabino Barrera No. 5702
Colonia Granjas

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 07 de junio del 2021, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica requerido para un predio ubicado en la Parcela 5, en la carretera Chihuahua-Aldama No. s/n, en el Ejido Robinson, clave catastral 705-002-016. De esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de 5-20-61.8 ha.

Así mismo le informamos que con base en lo que establece la Ley de la Industria Eléctrica, y su reglamento de la ley del servicio público de Energía Eléctrica en Materia de Aportaciones. Las obras necesarias para suministrarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y sólo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en el formato de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones, el cual forma parte del Procedimiento para la Construcción de Obras por Terceros, y ponemos a su disposición en nuestras oficinas y el portal web de esta Institución.

Atentamente,

ING. FELIX OMAR FLORES PERAZA
Encargado de la Superintendencia de Zona Chihuahua
C.C. Exp. Facilidades 2021
F. JCH/ST/EPN/AM/L

CFE Zona de Distribución Chihuahua
Ganadora del Premio Panamericano Categoría Oro y
Premio Global Asia Pacifico Categoría World Class 2016.
Av. Juan Escutón s/n, Zona Industrial Norte de Ocas
Chihuahua, Chihuahua, C.F. 31000 Correo: (014) 442.70.08 ext 10111

JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA
D.T.F. 048/07-2021
Chihuahua, Chihuahua a 30 de Julio del 2021.

C. JORGE ARTURO PIÑÓN BALDERRAMA
PRESENTE:

El Director Técnico, Ing. Manuel Altés Cárdenas, con facultades delegadas para firmar este tipo de documentos, por acuerdo específico de fecha 22 de enero del 2021 emitido por el Ing. Antonio Ramírez Baca, en su calidad de Director Ejecutivo de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, en ejercicio de las facultades previstas en el artículo 24 BIS fracción I y III de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, emite el presente documento con fundamento en los artículos 3 fracciones XIX y XX, 22 fracción I, 24 fracción XI, 24 BIS fracciones I, II y XIV y 33 de la Ley del Agua para el Estado de Chihuahua.

En atención a su solicitud única de factibilidad relativa a la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para un predio ubicado en la Parcela 5, en la Carretera Chihuahua-Aldama N° 5/N de este Municipio y Estado de Chihuahua, ubicado en un sector con uso de suelo ZEDC 1 - Uso Habitacional en ZEDC 3 - Comercio y Servicios sobre Vialidad de primer orden en ZEDC de acuerdo a la Licencia de Uso Suelo N° AUA 04252/2020 y una superficie de 52,061.80 m², del cual existe un antecedente identificado como D.T.F. 065/08-2020; nos permitimos hacer de su conocimiento el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Este Organismo Operador, en reunión del Comité de Certificados de Factibilidad de Servicios, celebrada en la Sala de Juntas ubicada en el edificio de la avenida Ocampo #1604 de este Organismo, en fecha 30 de julio del 2021, con fundamento en lo establecido en el Capítulo III en sus Incisos A, B y C de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal 2021 de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua en fecha 30 de diciembre del 2020, así como los Artículos 40, 41, 48, 49, 51 y de más relativos y aplicables en los mismos Lineamientos Complementarios, acordó emitir la siguiente resolución:

El predio en cuestión se encuentra fuera de la denominada Zona Servida, así como de la denominada Zona Contigua en los términos del Artículo 3 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal 2021 de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua en fecha 30 de diciembre del 2020, ya que no cumple con los criterios establecidos en el párrafo segundo del Artículo 81 de los referidos Lineamientos Complementarios.

Por lo anterior, este Organismo Operador, en las condiciones actuales en las que se encuentra la infraestructura hidráulica, no es capaz de proporcionar los volúmenes de agua requeridos, sin embargo, con fundamento en lo establecido en el segundo y tercer párrafo del Artículo 23 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, el desarrollador o fraccionador construirá a su costa las obras que se requieran de acuerdo con las especificaciones que le fije el organismo operador, por lo que el sentido general del presente dictamen es PROCEDENTE, esto siempre y cuando, su representada realice y cumpla con las siguientes:

WORLD CLASS 2018 GPEA

Página 1 de 5

Rev. Ocampo 1604 Columna Centro - C.F. 31000 Aguascalientes 567 Chihuahua, Chih., México
Contributor: (014) 439 1434

Chihuahua

Imagen 58. Factibilidades CFE y JMAS (primera página).

TELEFONÍA. El área cuenta con el servicio de telefonía e internet corresponde a las empresas privadas de telefonía la instalación de la red de distribución del servicio, ver plano 09.

4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Los riesgos a que se refiere el capítulo son aquellos factores que se encontraran en la zona y su contexto, ya sea de origen natural o inducidos por el hombre, y que pueden poner en riesgo la salud de los habitantes que eventualmente se establezcan en la zona del estudio.

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

En cuestión de este tipo de riesgos de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentra lejano a éste tipo de vulnerabilidad, ya que el escurrimiento más cercano, se localiza al sur del predio, encontrándose en altos el polígono de aplicación y en bajos el cauce del río Chuviscar, encontrándose fuera del polígono del NAMO según lo determina CONAGUA en su oficio No. B00.906.04. – 212.

El río se encuentra en estado natural, contando con suficiente cauce para contener sus aguas, por lo que el predio queda fuera del alcance del área federal requerida, por lo que no marca ningún tipo de riesgo hidrometeorológico según el PDU 2040, sin embargo, al momento de elaborar un proyecto, se deberán de generar diseños de pendientes necesarias para drenar las aguas del interior del predio hacia la vialidad, o bien, con dirección hacia el río por medio de servidumbres.

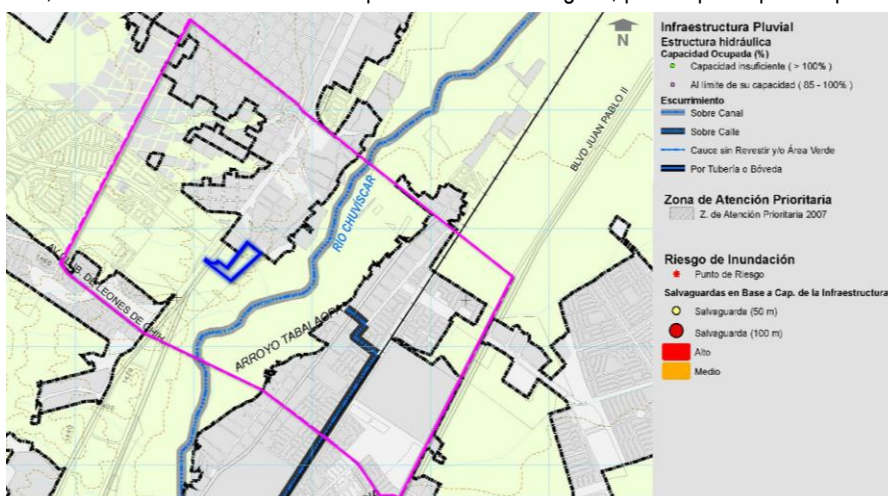


Imagen 59. Riesgos Hidrometeorológico. Fuente: PDU 2040.

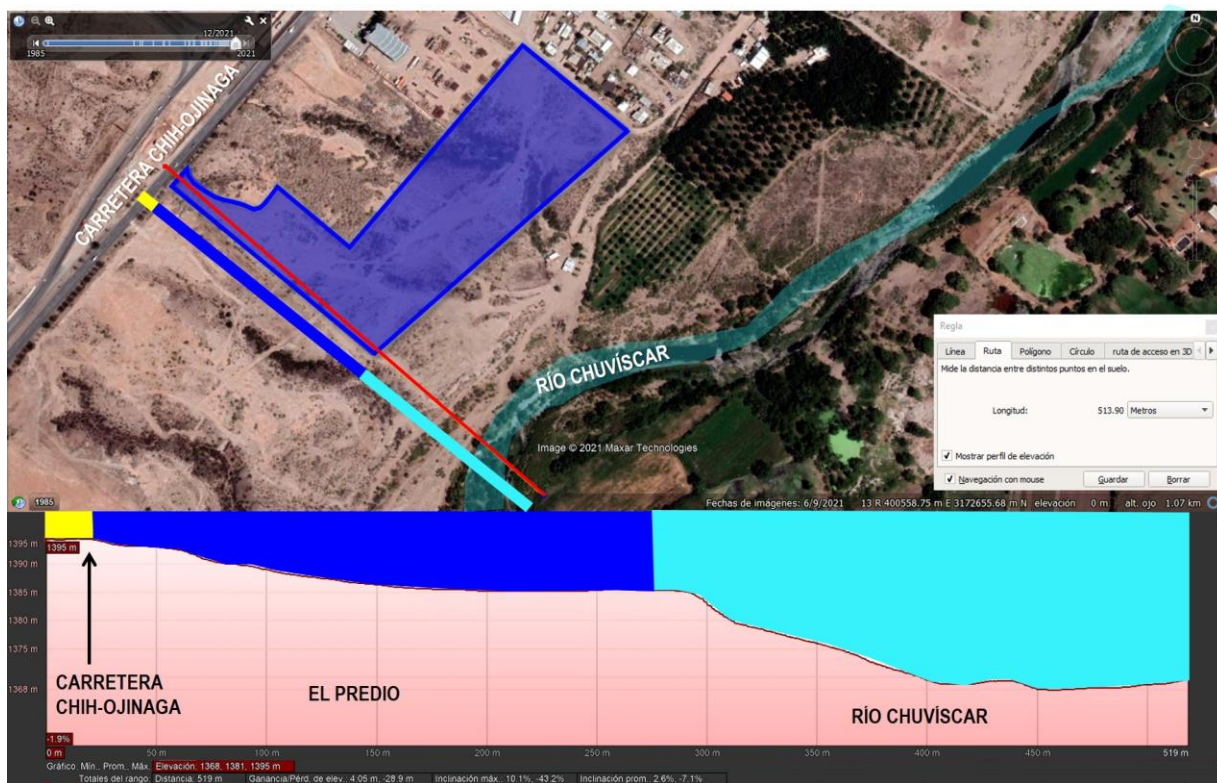


Imagen 60. El predio y el río. Fuente: Captura google earth, diciembre 2021.

RIESGOS GEOLÓGICOS

Dentro de éste estudio analizan los riesgos geológicos que en el caso que nos ocupa, se detectan una falla geológica al poniente a menos de 750 m de distancia del predio, las fallas cuentan con un búfer de influencia de 50 m, quedando fuera del alcance del predio, por lo que no representa ningún tipo de peligro de esa índole.

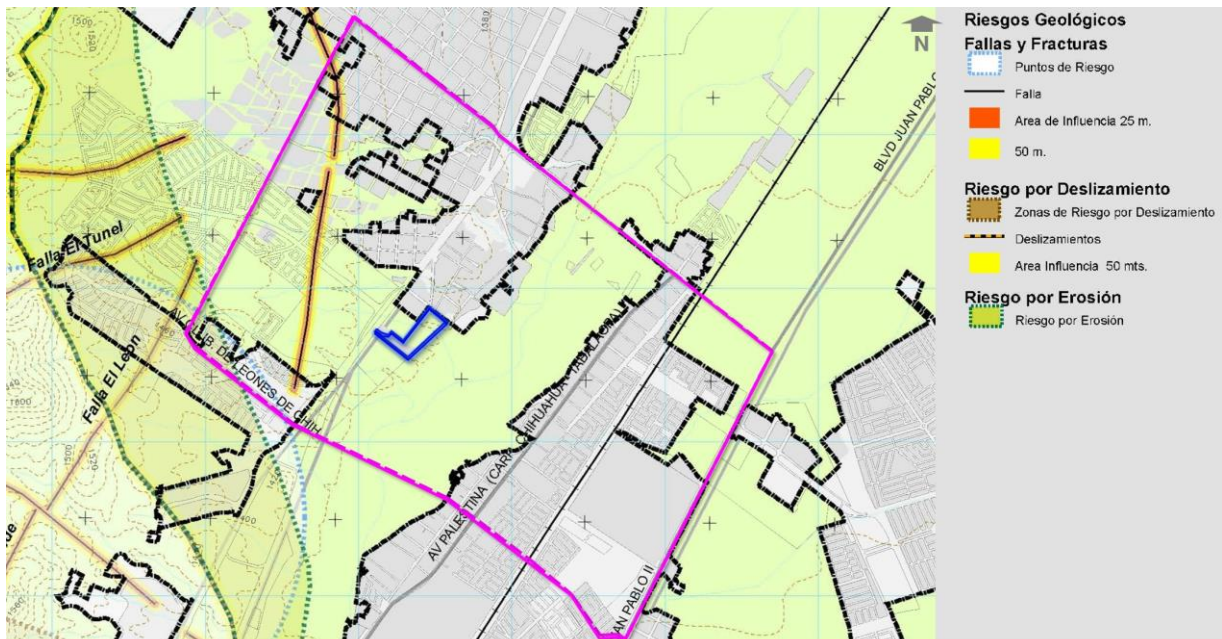


Imagen 61. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Dentro de la zona de estudio se detecta 1 gasera cercana al predio a una distancia de 240 m, además de una gasolinera ubicada sobre la Carretera Chihuahua a Ojinaga/Aldama enseguida de la tienda de autoservicio Al Super Leones, no influyen de manera directa en el predio, donde cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias.

Por otra parte, se ubica la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur a 1,300 m aproximadamente del predio, con acceso directo por el Blvd. Juan Pablo II; por otra parte, circula al norte del predio una línea de PEMEX a 600 m de distancia, cabe mencionar que sobre la Carretera Chihuahua a Ojinaga/Aldama una línea autorizada para el traslado de materiales peligrosos.



Imagen 62. Gasera cercana al predio y gasolinera.

Fuera del polígono al norponiente se ubica el Basurero Municipal a una distancia de 2.38 kms; al oriente se ubican 2 gasolineras, además del Parque Industrial Aeropuerto a una distancia de 2.05 kms, donde se ubican algunas industrias con diversos tipos de riesgos.

Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular del Carretera Chihuahua a Ojinaga/Aldama.

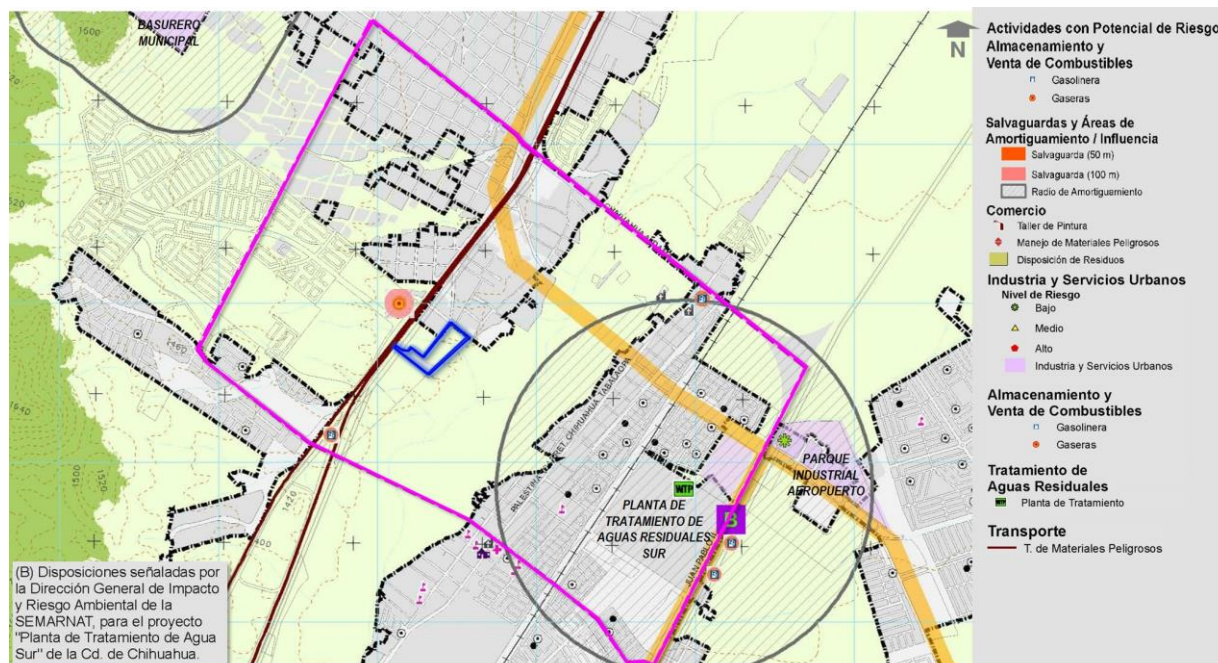


Imagen 63. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: PDU 2040.

4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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

1. El polígono de aplicación corresponde a una superficie de 48,114.580 m², situado en la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama con clave catastral 705-002-016, con una distancia de 1.5 Km de la Av. Fuerza Aérea Mexicana, ubicado en el Ejido Robinson, propiedad de JORGE ARTURO PIÑÓN BALDERRAMA y OLGA CAMPOS GARCÍA.
2. La zonificación secundaria establecida por éste Plan Director vigente, cuenta con uso de suelo Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC).
3. El entorno del predio está conformado predominantemente por usos de suelo ZEDEC, Comercio y Servicios, Recreación y Deporte, así como usos Habitacionales de diversas densidades como H-45, H-60+ y H-35 viv/has, así como Zona de Amortiguamiento, Equipamiento Urbano, Mixtos e Industria.
4. El valor del suelo de la zona que lo colinda ronda el valor unitario hasta \$250.00 pesos el metro cuadrado y en otros de los casos, no se tienen datos.
5. Se realizó un análisis por Ageb (INEGI del censo año 2020), donde se identificaron 13 Áreas Geo Estadísticas Básicas, con una población total dentro del polígono de aplicación de 13,325 habitantes, de los cuales, se cuantifican alrededor de 4,486 viviendas.
6. El predio cuenta con una topografía específica del predio es apta para su desarrollo, conteniendo ondulaciones con un porcentaje de pendiente de 5-12% en la zona cercana a la carretera, conforme el suelo se va acercando al río las pendientes suelen a descender por lo que se determina como pendiente plana con 0-2% de inclinación, con cotas variables entre 1396 a 1377 MSNM.
7. El polígono se encuentra en la subcuenca hidrológica Chuvíscar VIII que cuenta con un área de 20.371 km², donde circula el Río Chuvíscar situado al este del predio a una distancia variable entre 148 a 241 m de distancia, con una longitud total de 134.168 Kms de desarrollo, cabe destacar, que el predio no influye directamente sobre el NAMO, significando que el río no representa ningún tipo de riesgo de inundación, y de acuerdo al análisis, no se encuentra cercano a riesgos hidrológicos.
8. Los asentamientos existentes dentro de la zona de estudio y en las inmediaciones a ella, tienen en su mayoría uso de suelo H-45, H-60 y en menor proporción H-35 y H-60+ viv/ha. Las colonias dentro de la zona de estudio y sus alrededores figuran Romanzza, Brisas del León, Colinas del León, Praderas del león, Las Galeras, Girasoles, Palestina, Tabalaopa, California principalmente.
9. Referente al número de comercios y servicios de acuerdo al DENU, se detectan 315 establecimientos económicos dentro del polígono de estudio, donde la actividad comercial se localiza principalmente a lo largo de vialidad de primer orden Carr. Chihuahua a Ojinaga, a lo largo se detectan distintos usos de suelo, destacando los mixtos, comerciales, de equipamiento, habitacionales, entre otros, dentro del cual, se ha ido incorporando usos de Comercio y Servicios como: gasolineras, comercios, salones de eventos, restaurantes, llanteras, etc.
10. Cercano al predio se ubica el Parque Industrial Intermex Aeropuerto con una superficie aproximada de 43 Has, con acceso directo por el Bulevard Juan Pablo II, contando con 13,600 m² de superficie total en naves industriales a 2 Km de distancia del predio.
11. Según el DENU, se determinan 20 unidades educativas encontrándose 5 servicios educativos 8 unidades de salud y asistencia social y 6 servicios de esparcimiento cultural y deportivo, cabe mencionar que, la zona no se encuentra totalmente urbanizada, sin embargo, cuenta una de las vialidades de acceso a la ciudad misma que contiene alguno de los equipamientos urbanos básicos, como equipamientos educativos, recreativos, de salud,

deportivos, entre otros. La conexión del predio y el acceso a la mayoría de los equipamientos se da mediante las vialidades de Av. Fuerza Aérea Mexicana y la vialidad Blvd. Juan Pablo II principalmente.

12. El predio tiene acceso directo por la vialidad de primer orden la **Carretera Chihuahua a Aldama**, que cuenta con una longitud de 11.16 km, contando con una sección de 60.00m, con dos carriles en cada sentido, un camellón central y algunos comercios se ubican al costado de la vialidad. Cercana a esta vialidad se ubican la Avenida Fuerza Aérea Mexicana, el Bulevard Juan Pablo II y la Avenida Palestina, siendo una zona altamente accesible desde cualquier punto de la ciudad, ya que cuenta con una estructura vial consolidada.
13. La zona de que nos aplica cuenta con una ruta de transporte principal denominada "Dale" que circula por la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama de distancia con frecuencia de paso de 15 minutos. Otra de las rutas que circulan por la zona, es la Av. Fuerza Aérea Mexicana-A. Tabalaopa circula la ruta "Ramiro Valles Concordia" y por el Blvd. Juan Pablo II, circula la ruta "Camino Real".
14. El predio colinda con la carretera, sin embargo, en la zona se observan algunas edificaciones por lo que se detecta como área en proceso de consolidación, las construcciones más cercanas al predio, se sitúan del otro lado de la vialidad que los colinda C. 119, cabe destacar que la zona cuenta con los servicios básicos como energía eléctrica, gas, agua potable y drenaje.
15. El polígono no cuenta con afectaciones de ningún tipo de riesgo, cabe mencionar que el predio se ubica a una distancia menor a 750 m del predio aproximadamente, las fallas cuentan con un búfer de influencia de 50 m, quedando fuera del alcance del predio, por lo que no representa ningún tipo de peligro de esa índole, Respecto a los riesgos hidrometeorológicos, el predio se encuentra lejano a éste tipo de vulnerabilidad, ya que el escurrimiento más cercano, se localiza al sur del predio, encontrándose en altos el polígono de aplicación y en bajos el cauce del río Chuvíscar, encontrándose fuera del polígono del Nivel de Aguas Máximas Ordinarias.

V. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

AMBITO FEDERAL

5.a. LEY DE AGUAS NACIONALES

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de abril del 2004, la cual nos marca en su artículo 3º, lo siguiente:

XLVII. "Ribera o Zona Federal": Las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias. La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de esta Ley. En los ríos, estas fajas se delimitarán a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar. En los cauces con anchura no mayor de cinco metros, el nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la media de los gastos máximos anuales producidos durante diez años consecutivos. Estas fajas se delimitarán en los ríos a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar. En los orígenes de cualquier corriente, se considera como cauce propiamente definido, el escurrimiento que se concentre hacia una depresión topográfica y forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno.

AMBITO ESTATAL

5.b. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

El Plan Estatal de Desarrollo publicado en el periódico oficial el día 28 de mayo del 2022, es el instrumento legal que describe el rumbo en que sociedad y gobierno coordinarán esfuerzos, recursos, voluntad e inteligencia para construir el Nuevo Amanecer que las y los chihuahuenses merecemos. Es un documento elaborado de forma plural, que plantea el compromiso común por lograr un gobierno íntegro. Chihuahua debe ser un estado democrático, incluyente, con un desarrollo vigoroso y que garantice el bienestar y las oportunidades para todas y todos sus habitantes.

Dentro de los objetivos el OE4, Lograr un entorno económico, competitivo y sustentable para la atracción de inversiones conforme a la vocación de cada región; RE30. Disponibilidad de reserva territorial y vivienda digna; con un programa 3.4 de vivienda digna y de calidad.

OE5. Mejorar la calidad de vida en todas nuestras regiones; RE24. Incremento en el acceso a la vivienda y el fortalecimiento de la misma.

Dentro de las Estrategias presenta Vivienda digna y de calidad, Facilitar el acceso a la vivienda digna y decorosa de las familias chihuahuenses, prioritariamente a aquellas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad o que no tengan acceso a esquemas de financiamiento convencional.

Las líneas de acción:

1. Implementar instrumentos financieros que faciliten el acceso a la vivienda que puedan incluir créditos, subsidios de los tres niveles de gobierno y apoyos de instituciones no gubernamentales, enfocadas de manera prioritaria a población en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad o que no tengan acceso a esquemas de financiamiento convencional.
2. Implementar programas para el mejoramiento, ampliación y/o rehabilitación de viviendas, así como del entorno urbano, de manera prioritaria en zonas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, mediante el uso sustentable de recursos naturales priorizando el interés social, cultural y ambiental.
3. Promover en coordinación con los organismos nacionales de vivienda, acciones tendientes a reducir el índice de viviendas abandonadas, para generar las condiciones de habitabilidad necesarias y poder así contribuir a la regeneración del entorno social y urbano.

4. Impulsar proyectos de infraestructura tanto en nuevos desarrollos como en zonas que requieran rehabilitación del entorno urbano.
5. Impulsar proyectos en coordinación con instancias públicas y privadas que permitan desarrollar, aplicar, evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan costos, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales.

AMBITO MUNICIPAL**5.c. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2021-2024**

El Presente Plan Municipal de Desarrollo, pretende hacer de Chihuahua un municipio competitivo en el campo y la ciudad, a través del fomento al emprendimiento y el desarrollo de las pymes, fomento al turismo, la atracción de más y mejores empresas y empleos de alto valor agregado por medio de sus programas, el que más incluye al desarrollo urbano es:

El Eje 1 Competitividad y Desarrollo.

Fin

Hacer de Chihuahua un municipio competitivo en el campo y la ciudad, a través del fomento al emprendimiento y el desarrollo de las pymes, fomento al turismo, la atracción de más y mejores empresas y empleos de alto valor agregado.

El eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

Propósito

El municipio de Chihuahua cuenta con una visión de largo plazo para el desarrollo ordenado y sustentable de su crecimiento.

Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

Actividades

4.10.1.1 Mantener actualizado el padrón catastral.

4.10.1.2 Actualizar el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población

Chihuahua.

4.10.1.3 Actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial del Municipio de Chihuahua.

4.10.1.4 Actualizar los lineamientos para la dotación equitativa de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano, a través del sistema de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano.

4.10.1.5 Elaboración del programa sectorial de accesibilidad y movilidad urbana sustentable, PSAMUS versión 2.0.

4.10.1.6 Fomentar una adecuada señalización de nomenclatura en asentamientos populares de la ciudad

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

4.10.1.8 Impartir talleres acerca de los beneficios de una señalización correcta en los predios.

4.10.1.9 Impulsar el establecimiento de un banco de terrenos municipales para zonas industriales, terrenos comerciales y fraccionamientos, entre otros.

4.10.1.10 Gestionar y agilizar la regularización de espacios públicos en proceso de ser destinados al Gobierno Municipal.

5.d. 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 HABITACIONAL H-35 VIV/HA, menciona:

De acuerdo al artículo 13 se cita que, 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 que, el caso que nos ocupa describimos el inciso "A", lo siguiente:

A. Habitación:

- a) Unifamiliar: Vivienda mínima, una vivienda;
- b) Plurifamiliar: De dos a 60 viviendas, y
- c) Multifamiliar: De más de 60 viviendas.

Artículo 64. Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde que se establecen a continuación de acuerdo a su tipología y a su ubicación. Para las tipologías diferentes a la habitacional el servicio de estacionamiento deberá ser libre y gratuito para sus usuarios.

I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
Unifamiliar	hasta 120 m2	1 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m2	2 por cada vivienda
	De más de 300 m2	3 por cada vivienda

II. Lo que resulte de la aplicación de la tabla anterior en cuanto al número de cajones se deberá aplicar un incremento del 10% el cual será utilizado para los empleados.

Artículo 65. Cualquier otra edificación no comprendida en la relación a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección; además de a las siguientes reglas:

- I. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos;
- II. El 60% de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100 por ciento de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos;
- III. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros;
- IV. El ancho mínimo de circulaciones es de 7.20 ml. en soluciones de estacionamientos con cajones a 90 grados, para el acomodo a 30 y 45 grados en un sentido será como mínimo de circulación 3.50 ml. y para sesenta grados de 4.50 ml. para el acomodo a 30, 45 y 60 grados en dos sentidos será como mínimo de circulación 7.00 ml.;
- V. Se podrá aceptar el estacionamiento en "cordón" en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 7.00 por 2.40 metros. Estas dimensiones no comprenden las áreas de circulación necesarias;
- VI. Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o privados deberán destinar por lo menos un cajón de cada 50a fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando estos lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.50 por 3.80 metros;
- VII. Los cajones para personas con discapacidad deberán contar con una franja de circulación señalizada, con señales en poste y en piso, y con tope para vehículos;
- VIII. En los estacionamientos públicos y privados que no sean autoservicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo, se mueva un máximo de dos;
- IX. La Dirección determinará los casos en que se deberá cumplir una demanda adicional de espacios para estacionamientos de visitantes, así como la reducción porcentual de dicha demanda en los casos de acciones de mejoramiento de vivienda de menos de 60 metros² en función de su ubicación y relación con la estructura urbana, y
- X. De la misma manera, determinará los casos en que se deberán incluir dentro de los estacionamientos, espacios para concentradores de taxis y transporte urbano, siendo obligatorio en todos los centros comerciales.

5.e. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano, fue publicado en diciembre del 2009 en el Periódico Oficial del Estado, con su sexta actualización del 04 de septiembre del 2021 en el Periódico Oficial del Estado P.O. 71.

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.

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo Habitacional, según el PDU; donde la normatividad aplicable al predio es el tipo H35 Viv/Ha, sobre el predio que se ubica sobre la vialidad Carr.

Chihuahua a Ojinaga/Aldama, por tanto, al momento de proyectar el diseño, deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso:

Habitacional (H). Habitacional. Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las densidades, en el caso que nos ocupa corresponde a H35, de 26 a 35 viv/ha.

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m ²)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	900	0.50	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250	0.70	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	160	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90	0.60	1.5	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90	0.60	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Imagen 64. Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional unifamiliar (de la quinta actualización).

Dentro de los objetivos generales del PDU 2040 son:

- 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.

Respecto a 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

VI. ESTRATEGIA

6.a. ESTRATEGIA GENERAL

En este capítulo se explican las ideas que conceptualmente definen el modelo de desarrollo urbano que promueve el presente estudio, mediante la incorporación de un predio colindante a la Carretera Chihuahua a Ojinaga/Aldama, proponiendo el uso de suelo Habitacional H-35 viv/ha en una superficie de 48,114.580 m².



Imagen 65. El Predio.

Por lo que, el modelo de desarrollo, debe contar con bases de sustentabilidad; económica, social y ambiental, donde principalmente la propuesta cuenta con tres claves fundamentales que aplican a ésta propuesta con giro Comercial y de Servicios que lo estructuran:

- La conectividad e integración con el contexto inmediato; y
- 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.
- La propuesta de nuevos usos de suelo adecuados para el suelo existente, incentivando la mixtura de usos y generando empleos y reduciendo tiempos de traslado.

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.

PROYECTO

El principal objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo designado por el PDU vigente, buscando la potencialización de los componentes urbanos, buscando el **uso Habitacional H-35 viv/**, ya que, el COS asignado por el uso actual ZEDEC no es el adecuado para éste proyecto, aprovechando el incremento de 0.50 a 0.75, respecto al lote mínimo predomina el lote habitacional de 120 m², así como, la futura utilización del predio con respecto al sitio.

El proyecto consiste en un desarrollo habitacional unifamiliar, creando principios de cuidado del medio ambiente, crecimiento económico y beneficio social. El desarrollo tiene acceso inmediato con la Carr. Cuauhtémoc a Ojinaga/Aldama, por otra parte, otro de los accesos secundarios corresponde a la C. 119.

El proyecto se divide en dos etapas, la primera corresponde a la colindante a la carretera y la segunda a la calle 119.

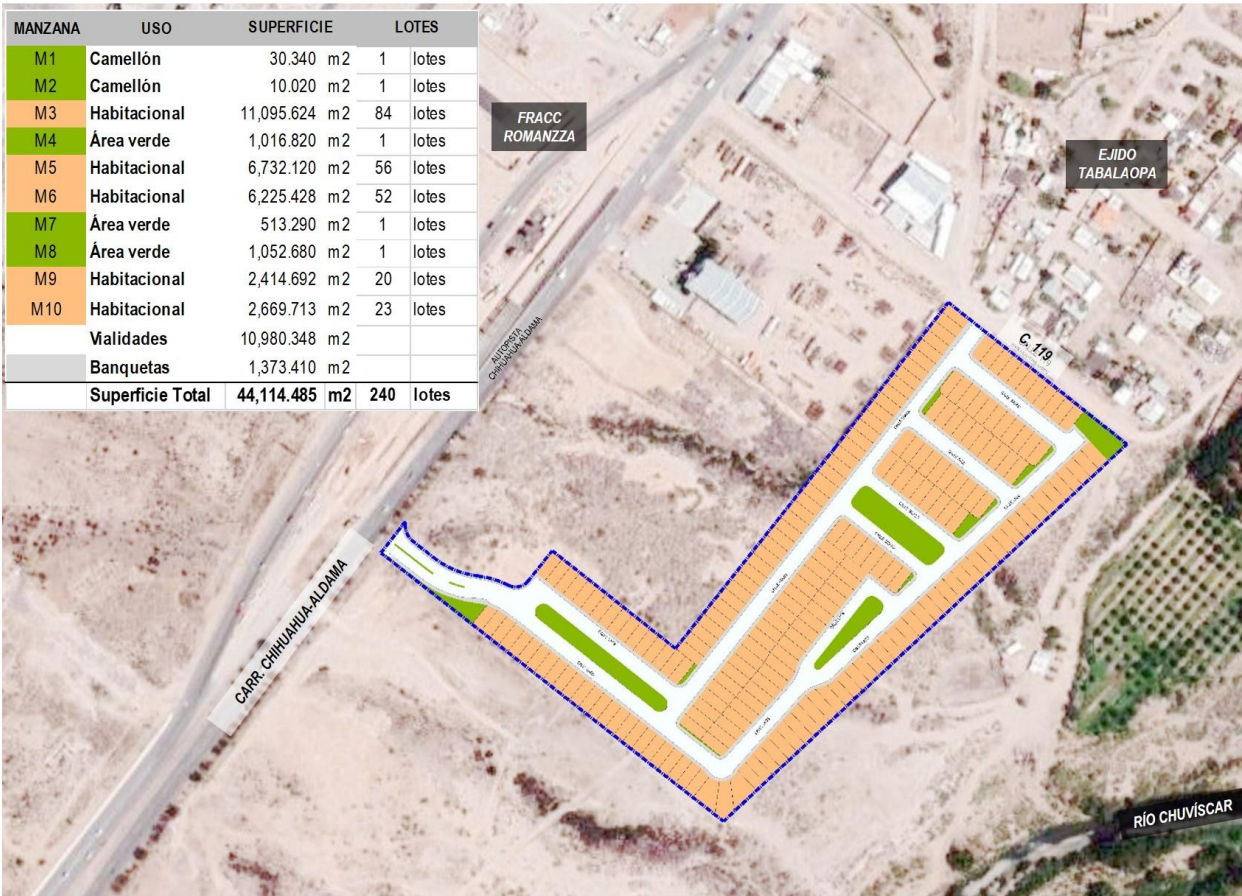


Imagen 66. Proyecto habitacional en la zona.

Dentro de las lotificaciones habitacionales se contabilizan 224 predios con diversas superficies en m2, destacando principalmente 2 predios rondando entre los 120 m2, descritos a continuación:

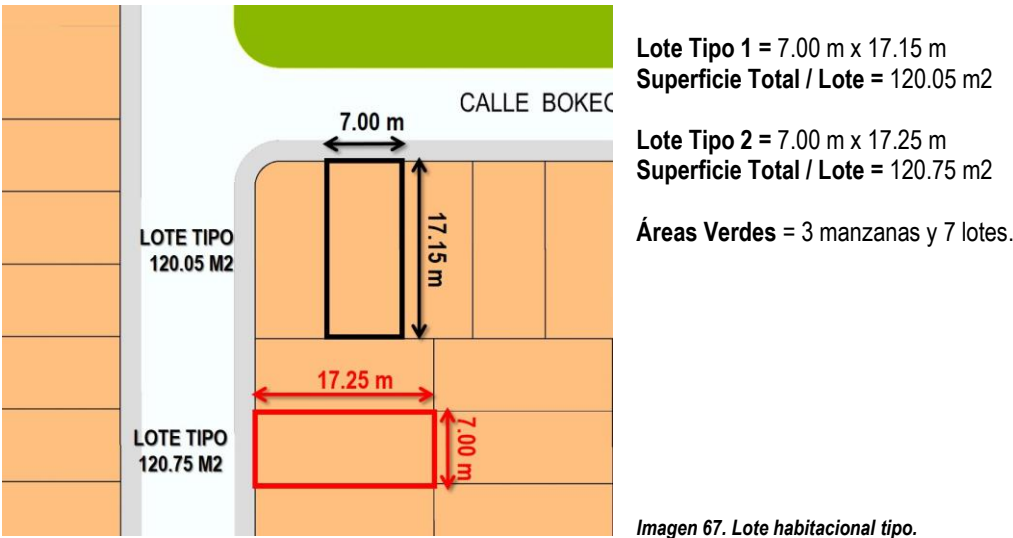


Imagen 67. Lote habitacional tipo.

Los elementos del fraccionamiento habitacional se componen de 10 manzanas, divididas en 5 habitacionales, 3 áreas verdes y 2 camellones, sumando un total de 240 lotes, el cual se desglosan de la siguiente manera:



Imagen 68. Relación de usos y superficies.

6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO

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

1. 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.

2. 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.

6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

La propuesta de uso de suelo en el polígono de aplicación, busca adaptar un uso de suelo en congruencia con el crecimiento que se ha logrado alrededor del corredor Carretera Chihuahua-Aldama, al igual que los giros comerciales y de servicios que últimamente se han estado asentado en la zona. Esta propuesta dará servicio a toda la población que se localiza en los nuevos desarrollos que cuentan con muchas necesidades y a la población de paso por esa carretera.

El objetivo principal objeto de éste estudio de planeación propone modificar el uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), al uso de suelo HABITACIONAL H-35 VIV/HA buscando el aprovechamiento del predio y su relación con el contexto, ver plano E-01.

La propuesta se refiere a un predio baldío correspondiente con una superficie total de 44,114.485 m² buscando el desarrollo de un complejo habitacional en sincronía con los predios vecino como Romanzza entre otros, dentro del desarrollo, se busca lotificar con superficies variables entre los 120.05 hasta 219.51 m², giros totalmente compatibles con la zona, con acceso directo sobre la carretera Chihuahua a Ojinaga /Aldama, ocupando una zona baldía en un sector carente de consolidación.

La propuesta Habitacional permite realizar actividades las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar desequilibrios ambientales o urbanos fuera del límite de propiedad, de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

NORMATIVIDAD

Según el PDU el uso de suelo tipo ZEDEC en cualquiera de sus tipos determina que el COS es de 0.50, por lo que ésta propuesta busca la modificación del uso de suelo, proponiendo el cambio a Habitacional H-35 viv/ha, aumentando el COS a 0.75, conservando el lote mínimo de 120 m².

La tabla de normatividad se verá beneficiada de la siguiente manera:

USO CLAVE/ TIPO	LOTE MÍNIMO	COS	CUS	% permeable superficie libre	MÍNIMO (M)		RESTRICCIÓN FRONTAL / FONDO LATERAL)	CAJONES ESTACIONAM
					FRENTE	FONDO		
ZEDEC 1	120.00	0.50	SP	60%	7	-	SP	2/VIVIENDA
H35 VIV/HA	120.00	0.75	1.6	37%	7	17.14	SR	2/VIVIENDA

Tabla 2. Normatividad para el uso de suelo ZEDEC, aplicando el Aumento de Potencial.

NOTA 1. Superficie producto del área por el número de cajones para estacionamiento mínimos requeridos según proyecto.

NOTA 2. SR=Sin Restricción SP= Según proyecto.

Respecto a la normatividad de cajones de estacionamiento, aplica lo estimado dentro del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, Art. 64, en cuestión de estacionamiento, bajo el siguiente esquema:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
I. HABITACIONAL		
I.2.2 Conjuntos Habitacionales	Hasta 120 m ²	1 por cada vivienda
	De más de 120 m ² hasta 300 m ²	2 por cada vivienda

NOTA: El proyecto de estacionamientos dependerá del proyecto que se ejecute en el lote, aplicando lo establecido dentro del reglamento.

De acuerdo a la **tabla de compatibilidad** de usos de suelo del PDU, el giro es compatible con diversos tipos de comercio y equipamientos respecto al uso de suelo propuesto H-35 viv/ha, tal y como se muestra en la tabla siguiente, al igual que sus condicionantes:

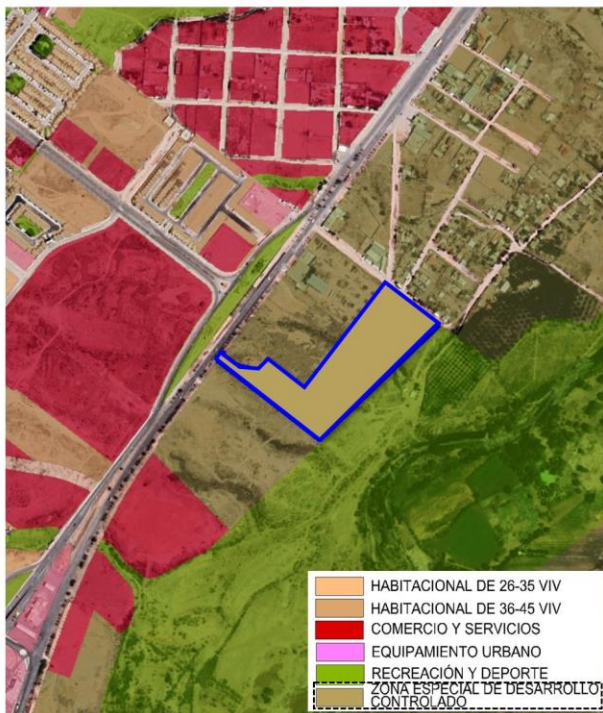
3. Condicionados a que no se altere la tranquilidad de la zona habitacional, ni congestiones en las vialidades.
8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.
9. En función de los estudios de agua y recursos hídricos.
10. Condicionada su localización en vialidades colectores o de mayor jerarquía vial (no se permite en vialidades locales).

No.	USOS	HABITACIONAL	
		H35	
I	HABITACIONAL		
1	UNIFAMILIAR	P	
2	PLURIFAMILIAR	P	
II	EQUIPAMIENTO VECINAL		
1	GUARDERÍAS, JARDÍN DE NIÑOS Y ESTANCIAS INFANTILES	C	3
2	ESCUELA PRIMARIA	C	3
3	CENTROS COMUNITARIOS Y CULTURALES	P	
4	INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS	P	
5	CONSULTORIOS Y DISPENSARIOS HASTA 300 m2	C	10
III	EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL		
1	SERVICIOS POSTALES Y MENSAJERIA HASTA 50m2	C	3
6	SECUNDARIAS Y SECUNDARIAS TECNICAS	C	3
IV	EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO		
2	CENTROS DE ATENCION , ASILOS, ENFERMEDADES CRONICAS Y PROTECCION SOCIAL	C	3,10
6	SERVICIOS POSTALES Y MENSAJERIA MAS DE 51m2 A 300m2	C	10
7	ESTACIONES DE POLICÍA, GARITAS DE VIGILANCIA.	C	10
11	ACADEMIAS Y ESCUELAS ESPECIALES	C	10
V	HOTELERIA EN PEQUEÑA ESCALA		
2	CASA DE HUÉSPEDES.	C	3
VII	COMERCIO Y SERVICIO VECINAL		
1	VENTA DE ABARROTÉS, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS HASTA 50m2	P	
2	OFICINAS HASTA 50m²	C	3
3	COMERCIO DE ARTÍCULOS NO PERECEDEROS Y ESPECIALIDADES HASTA 300m²	C	10
4	FARMACIAS	C	10
5	PELUQUERÍAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS. REPARADORAS. DE ART. HOGAR HASTA 50m²	C	3
VIII	COMERCIO Y DE SERVICIOS DISTRITAL		
2	TIENDAS DE AUTOSERVICIO HASTA 300m2	C	3,10
3	PELUQUERÍAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS. REPARADORAS. DE ART. HOGAR MAS DE 50m2	C	10
4	VENTA DE ABARROTÉS, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS DESDE 51m2 HASTA 300m2	C	10
5	REFACCIONARIAS Y FERRETERÍAS SIN VENTA DE MATERIALES PETREOS HASTA 300m2	C	3,10
6	CAFÉS, FONDAS Y RESTAURANTES	C	3,10
7	OFICINAS DESDE 51m2 HASTA 300m²	C	10
8	ROPA Y CALZADO, ART. DOMES., VIDEOCLUBS, JOYERIA, PAPELERIA REGALOS Y LIBROS HASTA 300m2	C	10
12	SITIOS DE TAXI	C	10
14	TALLERES DE SERVICIO Y REPARACION HASTA 300m2	C	10,13
16	TALLERES DE SERVICIO Y REPARACION HASTA 300m2	C	10,13
18	EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA	C	3,10
20	CLUB SOCIAL Y SALONES DE FIESTAS INFANTILES	C	10
XI	BODEGAS Y ALMACENES		
XV	MICROINDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	C	3,10
XVI	ESPACIOS ABIERTOS		
1	PARQUES , JARDINES Y AREAS DE RECARGA ACUIFERA	P	
IXX	INFRAESTRUCTURA GENERAL		
1	ANTENAS, MÁSTILES Y TORRES DE MAS DE 30 M DE ALTURA	C	8
2	DEPÓSITOS Y TANQUES DE AGUA DE MAS DE 1,000 M3	C	8
3	ESTACIONES DE BOMBEO Y CARCAMO	C	8
4	TORRES DE TELECOMUNICACIONES	C	8
5	ESTACIONES ELÉCTRICAS O SUBESTACIONES	C	8
6	INSTALACIONES, SERVICIO DE TELEFONÍA Y CABLE	C	8
XX	INFRAESTRUCTURA ESPECIAL		
2	DIQUES, POZOS, REPRESAS, PRESAS, CANALES.	C	8,9

Imagen 69. Compatibilidad de usos de suelo. Fuente: PDU visión 2040.

El uso propuesto, no altera en gran medida la zona de la franja verde que contiene el río Chuvíscar, ya que colindante a él, se ubican algunas viviendas, apenas cruzando la Calle 119, por otra parte, el predio se encuentra a una distancia aproximada de aproximadamente 30 m, que es donde comienza a descender el cauce del río que es delimitado por su zona federal, lo cual se considera una distancia bastante considerable para seguir manteniendo la franja de Recreación y Deporte.

USO SUELO PDU VIGENTE



USO SUELO PROPUESTO

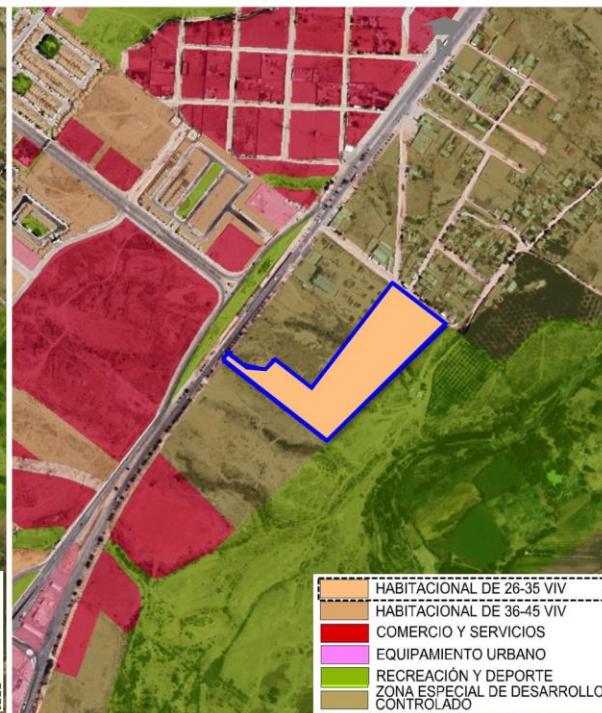


Imagen 70. Propuesta cambio de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia.

Los escurrimientos pluviales respetarán su topografía y drenarán hacia la carretera, o hacia el oriente, hacia donde se dirigen naturalmente los escurrimientos pluviales.

En conclusión, el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano anteriormente descritas y en cuestión del desarrollo económico de la ciudad. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que en la zona se encuentra una mixtura de usos compatibles y es un giro completamente concurrente con las colindancias en que se encuentra inmerso.

6.d. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

Respecto a la infraestructura al interior del predio, el abastecimiento del agua potable, será por medio de la red general 20-42" que circula por la Av. Palestina, en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general, con dirección hacia la PTAR Sur situado una distancia aproximada de 1.3 km, de acuerdo a las condicionantes determinadas por la factibilidad procedente de JMAS expedida el 30 de julio del 2021 con No. de oficio DTF 048/07-2021, por lo que se deberá de desarrollar un proyecto de sistemas de agua potable, alcantarillado y agua residual y así mismo cubrir los derechos asignados.

Asimismo, el proyecto contará con suministro de energía eléctrica, el cual será proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE) con antecedente de factibilidad con No. oficio ZDCH-DPYC-778/2021 emitido el 11 de junio del 2021.

Una vez que se ingrese el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las viviendas que se desarrollen. La población estimada podría ser de 2 a 4 habitantes los cuales se tendrán que tomar en cuenta para estimar los gastos para la dotación de los servicios.



JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA
D.T.F. 048/07-2021

Chihuahua, Chihuahua a 30 de julio del 2021.

C. JORGE ARTURO PIÑÓN BALDERAMA
PRESENTE:

El Director Técnico, Ing. Manuel Altés Cárdenas, con facultades delegadas para firmar este tipo de documentos, por acuerdo específico de fecha 22 de enero del 2021 emitido por el Ing. Antonio Ramírez Baca, en su calidad de Director Ejecutivo de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, en ejercicio de las facultades previstas en el artículo 24 BIS fracción I y III de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, emite el presente documento con fundamento en los artículos 3 fracciones XIX y XX, 22 fracción I, 24 fracción XI, 24 BIS fracciones I, II y XIV y 33 de la Ley del Agua para el Estado de Chihuahua.

En atención a su solicitud única de factibilidad relativa a la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para un predio ubicado en la Parcela S, en la Carretera Chihuahua-Aldama N° S/N de este Municipio y Estado de Chihuahua, ubicado en un sector con uso de suelo ZEDC 1 - Uso Habitacional en ZEDC ZEDC 3 - Comercio y Servicios sobre Vialidad de primer orden en ZEDC de acuerdo a la Licencia de Uso Suelo N° AUA 04252/2020 y una superficie de 52,061.80 m², del cual existe un antecedente identificado como D.T.F. 065/08-2020; nos permitimos hacer de su conocimiento el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Este Organismo Operador, en reunión del Comité de Certificados de Factibilidad de Servicios, celebrada en la Sala de Juntas ubicada en el edificio de la avenida Ocampo #1604 de este Organismo, en fecha 30 de julio del 2021, con fundamento en el establecido en el Capítulo III en sus Incisos A, B y C de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal 2021 de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua en fecha 30 de diciembre del 2020, así como los Artículos 40, 41, 48, 49, 51 y de más relativos y aplicables en los mismos Lineamientos Complementarios, acordó emitir la siguiente resolución:

El predio en cuestión se encuentra fuera de la denominada Zona Servida, así como de la denominada Zona Contigua en los términos del Artículo 3 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal 2021 de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua en fecha 30 de diciembre del 2020, ya que no cumple con los criterios establecidos en el párrafo segundo del Artículo 81 de los referidos Lineamientos Complementarios.

Por lo anterior, este Organismo Operador, en las condiciones actuales en las que se encuentra la infraestructura hidráulica, no es capaz de proporcionar los volúmenes de agua requeridos, sin embargo, con fundamento en lo establecido en el segundo y tercer párrafo del Artículo 33 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, el desarrollador o fraccionador construirá a su costa las obras que se requieran de acuerdo con las especificaciones que le fije el organismo operador, por lo que el sentido general del presente dictamen es PROCIDENTE, esto siempre y cuando, su representante realice y cumpla con los siguientes:

Página 1 de 5

Av. Ocampo 1604 Colonia Centro C.P. 31000 Apartado Postal 367 Chihuahua, Chih., México
Comunicador: (011) 439 7474

Chihuahua



JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA
D.T.F. 048/07-2021

especificaciones serán definidas a la presentación del proyecto de agua potable. Este sistema, así como el número o cantidad a suministrar e instalar, dependerá de los resultados que arroje la modelación hidráulica en función de la altimetría y geometría del predio en cuestión, tal y como se establece en el Artículo 51 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal 2021.

1. La autorización de la(s) etapa(s) solicitada(s), estará(n) sujeta(s) a la disponibilidad que tenga este Organismo Operador en el momento para suministrar agua potable, de tal manera que se garantice la prestación del servicio a los futuros usuarios.
2. Se construirá la infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada que para su desarrollo este Organismo Operador le señale.
3. Respetar los pasos de servidumbre o en su defecto rubricar toda aquella infraestructura hidráulica y sanitaria existente que cruce o se ubique dentro del predio en cuestión.
4. En su caso, todos los proyectos complementarios o de detalle, que se indiquen de manera enunciativa más no limitativa tales como: cruces y/o instalaciones marginales de ríos, arroyos, puentes, canales, pasos a desnivel, avenidas, calles, carreteras, vías de ferrocarril, gasoductos, oleoductos, líneas de conducción eléctrica, fibra óptica, etc., deberán contar con los permisos correspondientes otorgados por las autoridades competentes los cuales serán gestionados por el propio desarrollador.
5. Dictamen de la Comisión Nacional del Agua respecto al arroyo que cruza el predio.

Requisitos Administrativos y Legales:

1. En términos del Artículo 17 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal 2021, el fraccionador deberá cubrir la cuota por concepto de aprobación de planos para construcción.
2. En términos del Artículo 18 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal 2021, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el derecho de agua en periodo de construcción.
3. En términos del Artículo 19 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal 2021, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el concepto de revisión de proyectos.
4. En términos del Artículo 20 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal 2021, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el derecho de supervisión de la construcción de las obras de infraestructura hidrosanitaria.
5. El fraccionador deberá cubrir el derecho por la Contratación de los Servicios de acuerdo a lo establecido en el Artículo 21 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal 2021.
6. El fraccionador deberá celebrar el contrato de cada lote comercial y/o habitacional ante la Dirección Comercial de esta Dependencia, mismo que el usuario cambiará a su nombre una vez adquirida la vivienda y/o lote habitacional y/o comercial.
7. El fraccionador deberá cubrir el derecho por Servicio de Medición de acuerdo a lo establecido en el Artículo 22 y 25 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal 2021.
8. Cubrir los derechos correspondientes, de acuerdo a las tarifas en vigor de los derechos por Conexión a la Infraestructura de Suministro de Agua Potable, Conexión a la Infraestructura de Descarga al Colector de Aguas Residuales, Derecho de Conexión a la infraestructura de Saneamiento y demás aplicables al caso de acuerdo a lo establecido en el Artículo 26 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal 2021.
9. Cubrir el derecho correspondiente por construcción de fuente de abastecimiento en términos del Artículo 27 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal 2021, concatenado con el Artículo 81 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal 2021.
10. En términos del Artículo 74 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal 2021 deberá protocolizar a nombre de la Junta la propiedad de los terrenos donde se ubiquen obras de infraestructura de cabecera, llámense poco de abastecimiento de agua potable, estación de bombeo, tanque, planta de tratamiento, paso de servidumbre de líneas de

Página 3 de 5

Av. Ocampo 1604 Colonia Centro C.P. 31000 Apartado Postal 367 Chihuahua, Chih., México
Comunicador: (011) 439 7474

Chihuahua



JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA
D.T.F. 048/07-2021

Requisitos Técnicos:

1. Aportar una fuente que garantice el abastecimiento de agua potable y de viabilidad técnica a su desarrollo habitacional, sustentado con el correspondiente estudio geohidrológico acorde a los lineamientos de la Comisión Nacional del Agua con un gasto óptimo de extracción de acuerdo a las necesidades del desarrollo inmobiliario, o en su defecto, el realizar el pago del derecho correspondiente en términos del Artículo 27 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal 2021 de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua publicada en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua en fecha 26 de diciembre del 2020, en relación con el Artículo 81 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal 2021.
2. Presentar el Título de Concesión vigente otorgado por la Comisión Nacional del Agua que ampare el volumen de explotación pretendido de la fuente propuesta en el acuífero en el que se encuentra el proyecto solicitado, así como comprobar, mediante el acuse respectivo, haber realizado del trámite correspondiente para la transmisión definitiva de los derechos de explotación de aguas nacionales que ampara el título de concesión mencionado a favor de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.
3. Presentar el Plan Maestro de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para su revisión y/o aprobación, georreferenciado y debidamente acompañado de su memoria de cálculo respectiva y con elevaciones referenciadas en M.S.N.M.M., el cual incluye estación de bombeo, tanque, línea de conducción, etc.; todo en medio impreso y digital, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 51 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal 2021.
4. La planeación deberá estar basada en el Plan Director Urbano vigente a la fecha, y tomará en cuenta todos aquellos predios susceptibles de desarrollar y que tengan, según ese plan, vocación habitacional, industrial, comercial, de equipamiento, servicios, etc.
5. Una vez aprobados los planes maestros a que se hace mención en el Requisito N°3 del presente dictamen, deberá presentar los proyectos ejecutivos de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para su revisión y/o aprobación de la(s) etapa(s) correspondiente(s), georreferenciados y debidamente acompañados de su memoria de cálculo respectiva y con elevaciones referenciadas en M.S.N.M.M.; todo en medio impreso y digital, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 51 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal 2021.
6. Presentar una propuesta de solución para el manejo adecuado de las aguas servidas de acuerdo al volumen generado, en términos de la normatividad vigente.
7. La aportación de la fuente y/o de cualquier tipo de infraestructura de cabecera hidráulica y/o sanitaria, de ninguna manera y bajo ningún motivo o argumento legal, técnico y/o económico, quedará exento de cubrir los derechos correspondientes de acuerdo a la ley de ingresos vigente al momento de su autorización, tal y como lo prevé la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, en su Artículo 40.
8. La dotación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Agua Residual Tratada, referidos en el presente dictamen, están condicionados a que haya sido construida en su totalidad la infraestructura hidráulica y sanitaria de cabecera requerida por este Organismo Operador, de acuerdo a los planes maestros autorizados para esa zona, esto respaldado con el acta de recepción correspondiente.
9. La obra de cabecera de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada, y en su caso la aportación de la fuente, deberá construirse de manera simultánea a la construcción de la urbanización, y en su caso, la edificación, de tal forma de que se garantice en todo momento la dotación de los servicios.
10. Deberá instalarse un sistema de administración para la gestión de presión y gasto, cuya instrumentación se describe de manera enunciativa más no limitativa: sistema de comunicación GPRS, una válvula de control, sensores de presión, cajas de operación de válvulas, etc.; cuyas

Página 2 de 5

Av. Ocampo 1604 Colonia Centro C.P. 31000 Apartado Postal 367 Chihuahua, Chih., México
Comunicador: (011) 439 7474

Chihuahua



JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA
D.T.F. 048/07-2021

conducción, distribución, y colectores, etc. Estos terrenos deben excluirse de aquellos destinados como reserva para equipamiento urbano del desarrollo inmobiliario.

11. De ser necesario, deberá presentar carta de sujeción o constancia emitida por los desarrolladores inmobiliarios de la zona en cuestión, en donde conste su participación económica en la obra de cabecera hidráulica y sanitaria construida por los mismos. Lo anterior en apego a lo estipulado en las Reformas a la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Chihuahua, publicado en el Anexo al Periódico Oficial del día 23 de Octubre del 2013, Artículo 60 Bis, el cual obliga a los particulares que se vean beneficiados por la construcción de obras de cabecera, infraestructura o cualquier tipo de equipamiento que hayan sido construidas por otro particular, a pagar al ejecutor de dichas obras la parte proporcional al beneficio que les corresponda a más tardar al momento de solicitar facilidades de servicio ante la autoridad competente.
12. En términos del Artículo 75 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal 2021, se formalizará en un momento un acta de entrega recepción de la infraestructura hidrosanitaria a favor de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua la cual contendrá el Certificado de Factibilidad de los servicios solicitados.

La omisión de cualquiera de los requisitos señalados en el presente dictamen, será motivo de la cancelación o interrupción del trámite de autorización del proyecto hidrosanitario.

Se hace de su conocimiento que con fundamento en lo establecido en el Artículo 93 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, los actos y resoluciones definitivos que emitan las Juntas Operadoras serán impugnables mediante el recurso de inconformidad, que se tramitará y resolverá por la Junta Central de Agua y Saneamiento del Estado de Chihuahua, el cual deberá promoverse dentro de los 15 días hábiles siguientes a aquel en que surta efectos la notificación correspondiente.

Este Dictamen Técnico tiene una vigencia de 12 meses de acuerdo a lo establecido en el Artículo 49 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal 2021, a partir de su fecha de notificación y el carácter de intransferible. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el periodo de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura requeridas.

El solicitante deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Código Administrativo de Gobierno del Estado, la Ley del Agua del Estado de Chihuahua y demás relativos y aplicables.

Este Dictamen Técnico no es una Factibilidad de Servicios autorización ni la expresión de consentimiento alguno para la reedificación o para iniciar la obra proyectada, lo cual sólo se podrá obtener una vez que se revisen y aprueben técnicamente los planos maestros de las redes generales de agua potable, agua residual tratada y alcantarillado sanitario, se autoricen sus respectivos proyectos ejecutivos e instalaciones hidráulicas domiciliarias y se realice previamente el pago de derechos, todo según proceda de acuerdo a lo establecido en Tarifa para el Cobro del Servicio Público y los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal 2021 de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.

Según lo establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua vigente, el desalojo de los escurrimientos pluviales desde los patios del inmueble hacia la calle, será a través del paño lateral de servicio delimitado por el paramento exterior de la construcción y su colindancia con el inmueble vecino.

Página 4 de 5

Av. Ocampo 1604 Colonia Centro C.P. 31000 Apartado Postal 367 Chihuahua, Chih., México
Comunicador: (011) 439 7474

Chihuahua

Imagen 71. Factibilidad emitida por JMAS.



Imagen 72. Factibilidad del predio emitida por CFE.

6.e. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

El desarrollo se ubica sobre la vialidad de primer orden carretera Chihuahua Ojinaga/Aldama, lo cual garantiza accesibilidad vehicular del predio a toda la ciudad, contando con cobertura de transporte público. Frente al predio circula un paso a desnivel con una distancia de aproximadamente 80 m de distancia que permite vueltas izquierdas por la carretera.

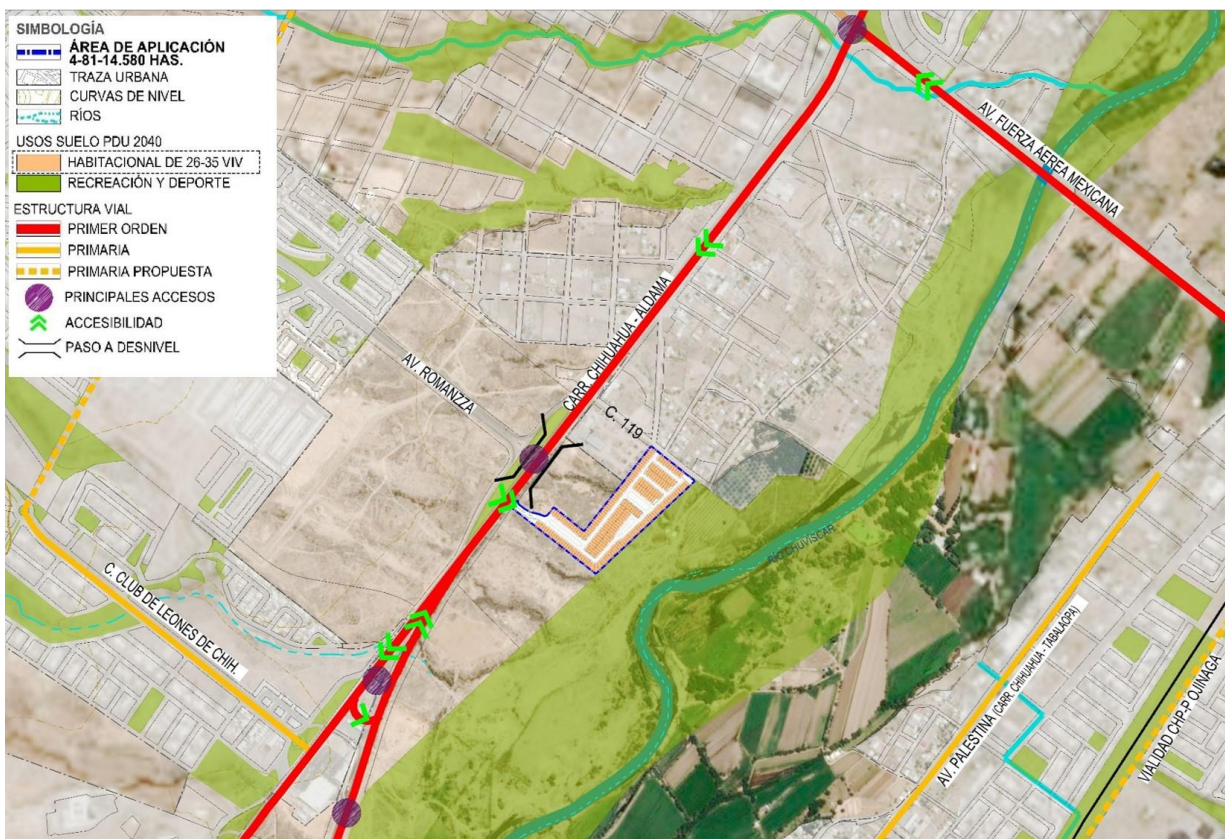


Imagen 73. Accesibilidad al desarrollo habitacional.

La infraestructura vial que permite la accesibilidad es mediante dos vialidades importantes conteniendo buena capacidad vehicular y de carga, la primera corresponde a la **Carretera Chihuahua a Aldama** catalogada como una vialidad de primer orden ya que conecta los municipios de Aldama/Ojinaga con la capital del Estado, el cual, contará con una sección de 60.00 con 3 carriles por sentido y ciclo ruta incluida; la otra vialidad corresponde al **Periférico Vicente Lombardo Toledano** que permite la conexión desde la salida Chihuahua-Delicias hacia el centro de la ciudad, dicha vialidad es de jerarquía de primer orden con una sección vial variable de 35.00 a 40.00 m.



Imagen 74. Sección Vial Carretera Chihuahua-Aldama propuesta por PDU 2040.

En el cruce de la Av. Romanza y Carretera Chihuahua a Ojinaga/Aldama últimamente es detectado como nodo vial conflictivo, ya que en horas pico los habitantes del Fracc. Romanza salen de sus viviendas y viceversa, refugiando gran cantidad de vehículos, por lo que en la carretera se refleja un conflicto vial latente. Por tal motivo, es que surge la creación de un puente vehicular con la finalidad de desfogar el tránsito proveniente de la ciudad de Aldama, para adoptar las vueltas izquierdas tanto para la carretera, como para la Av. Romanza.



Imagen 75. Accesibilidad al predio.

Si el trayecto es desde la Cd. De Aldama se tienen que avanzar 550 m más (hacia el sur-poniente) para retomar en vuelta "u", justo donde se encuentra la gasolinera Leones.



Imagen 76. Vistas del paso a desnivel.

Al interior del proyecto, según lo establecido por el Departamento de Control y Evaluación de Fraccionamientos, del Departamento de Desarrollo Urbano y Ecología en su Oficio No. PUF 323/20 V.T. 1498 con fecha del 03 de julio del 2020, donde declara que se debe de incluir un carril de desaceleración dentro del predio, el cual se debe de aprobar por el departamento pertinente.

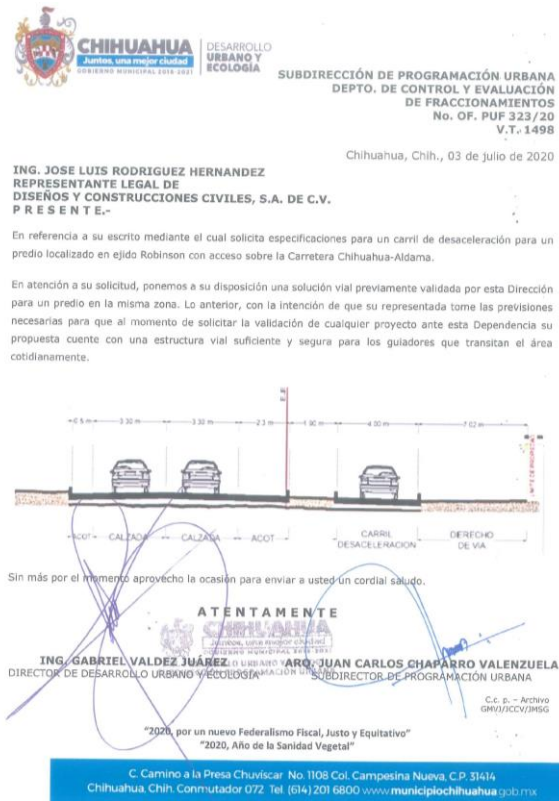


Imagen 77. Oficio que presenta una solución vial de un carril de incorporación al interior del predio.

VII. INSTRUMENTACIÓN

En este capítulo se informa de los instrumentos para llevar a cabo la ejecución del Estudio de Planeación, 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 esta Modificación Menor, 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 1-2 AÑO 2021-2022	PERIODO 3-4 AÑO 2021-2024
Corto plazo	Mediano plazo

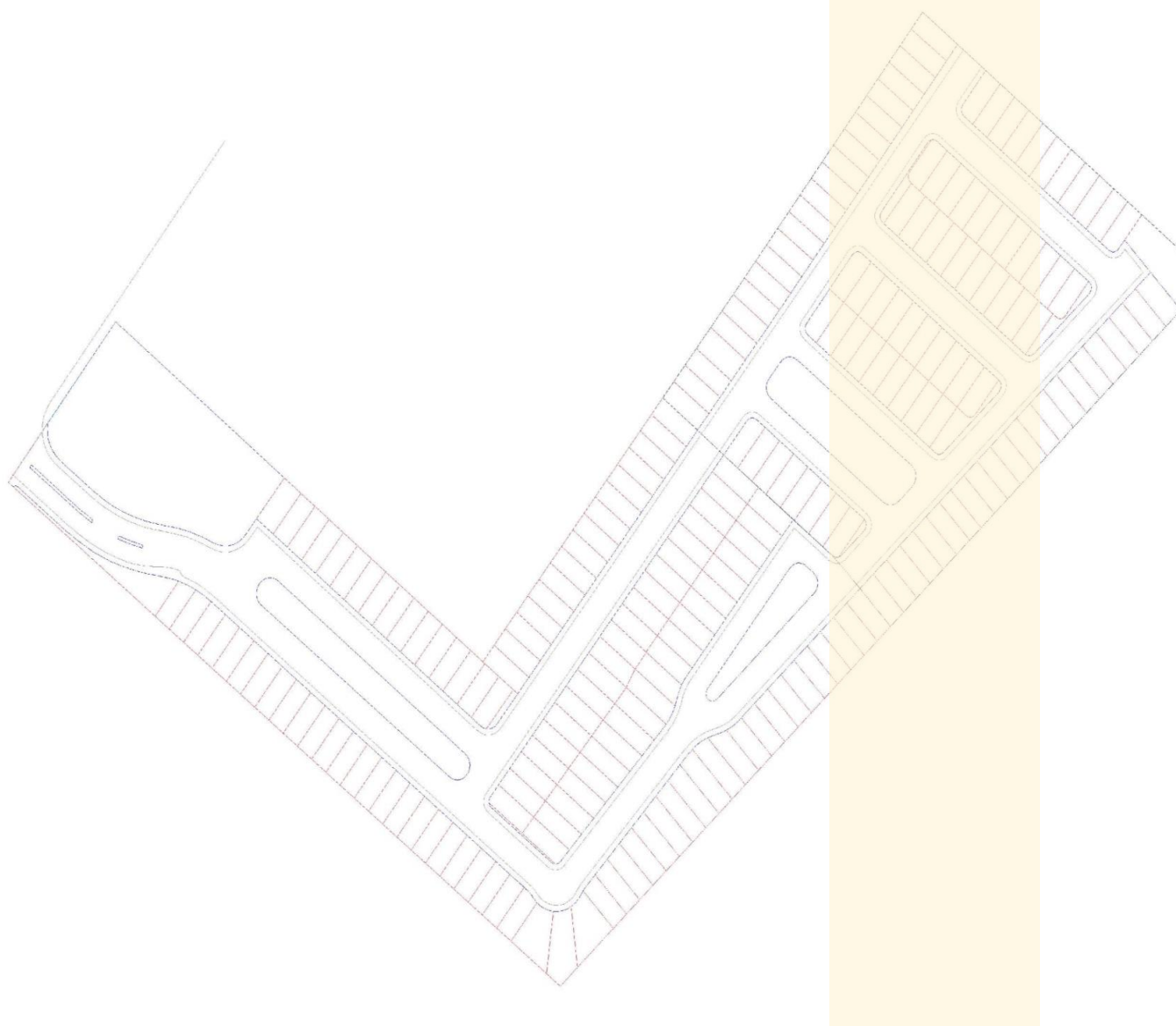
ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor para el cambio de uso de suelo	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico Oficial del Estado	CP	X		
3. Estudios, Planeación y Anteproyecto	CP			X
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	CP-MP	X	X	
5. Trámites y licencias de construcción para iniciar con la obra.	CP-MP		X	X
6. Autorización de proyectos de infraestructura	MP		X	
7. Elaboración de proyecto y construcción de conexión a las redes hidro sanitarias	MP			X
8. Aprobación de proyecto de conexión de red de drenaje sanitario	MP		X	
9. Elaboración de proyecto y construcción para la conexión a red de servicio eléctrico y alumbrado público	MP			X
10. Elaboración de proyecto y construcción del manejo de agua pluvial.	MP			X
11. Elaboración de gasas de acceso y salida	MP		X	X

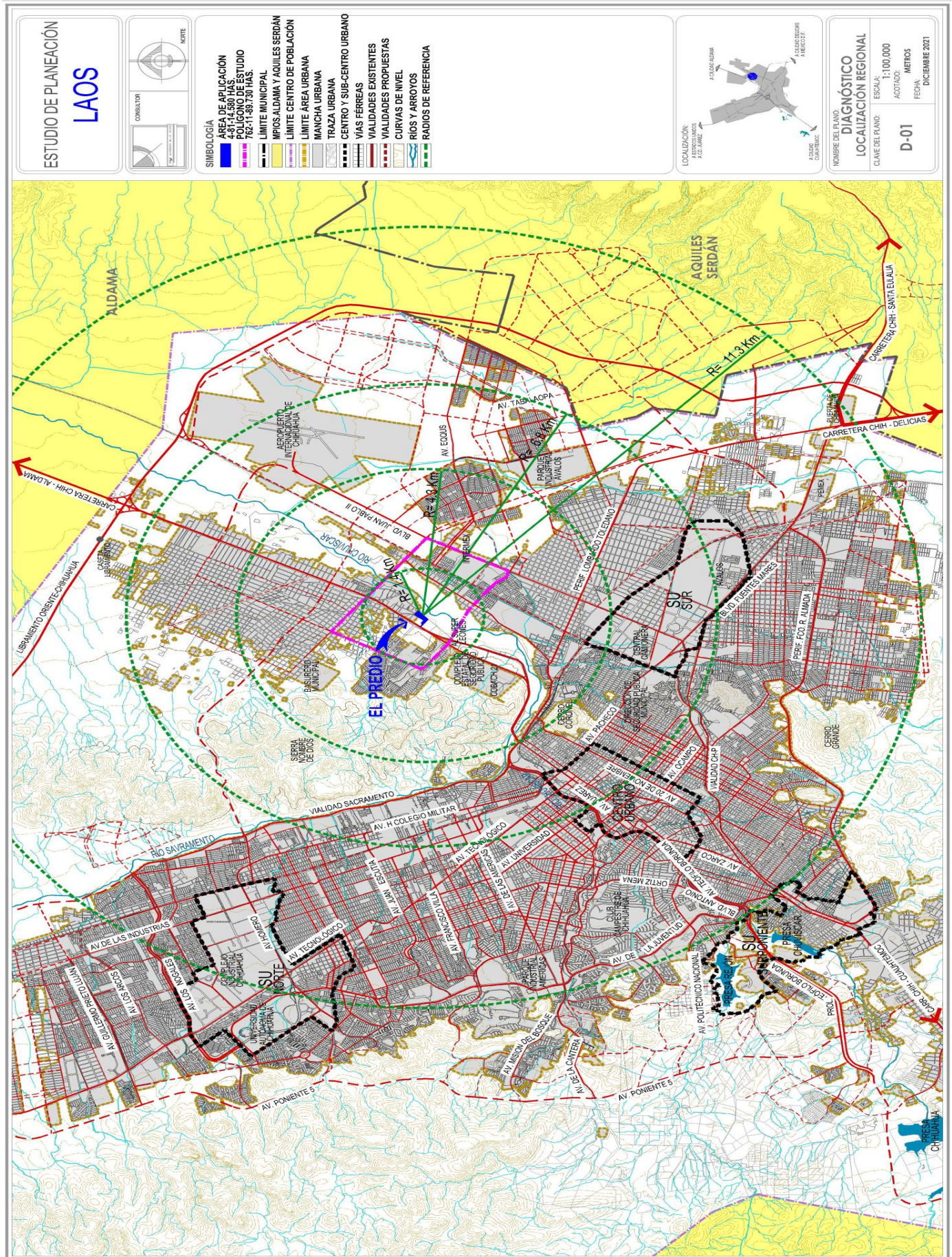
Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

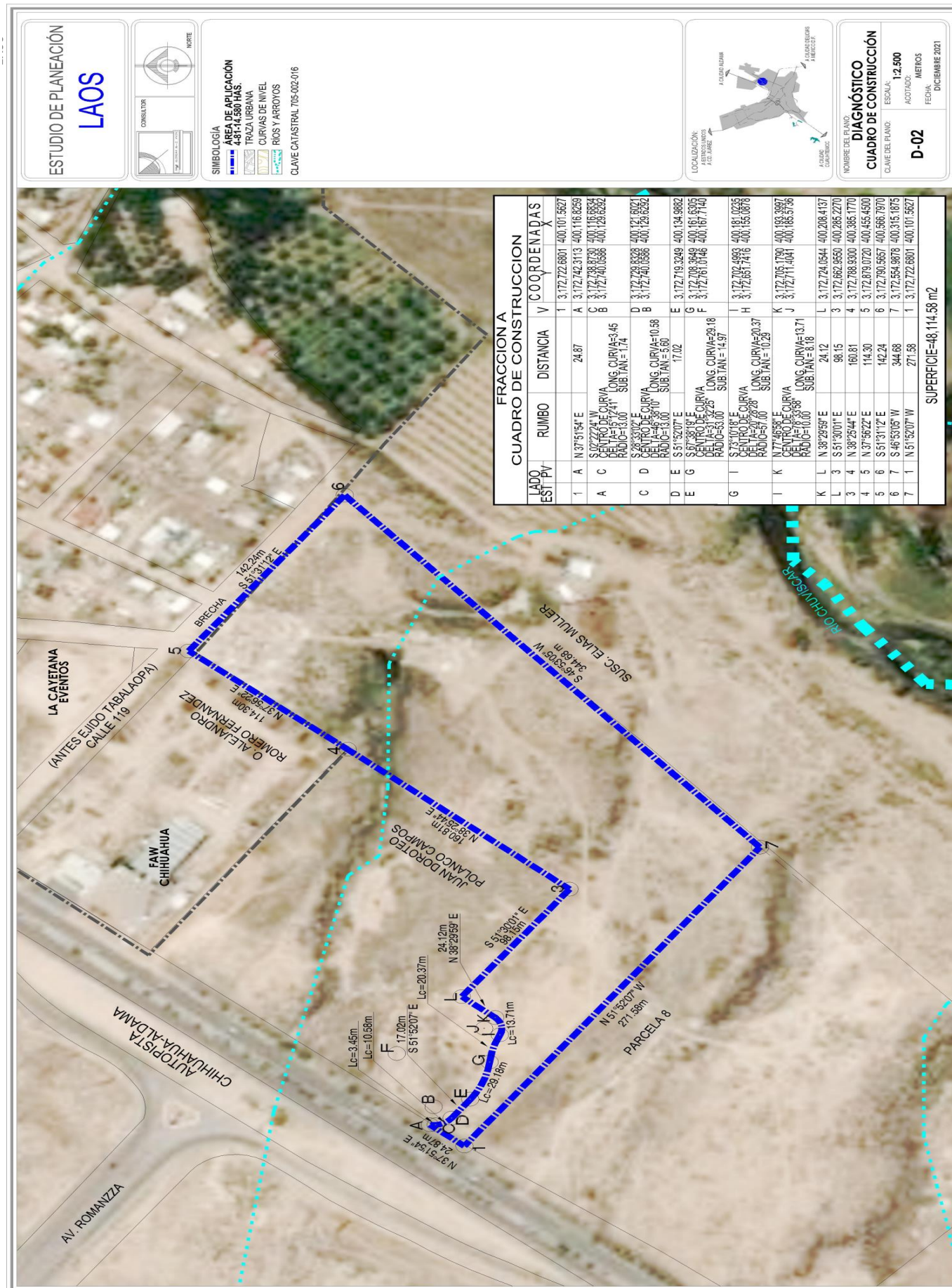
Corto plazo (CP). Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 a 2 años. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de planeación, su venta e inicio de la urbanización, incluye subdivisiones o lo que aplique en cada caso. Se debe iniciar los accesos y dotación de la infraestructura troncal.

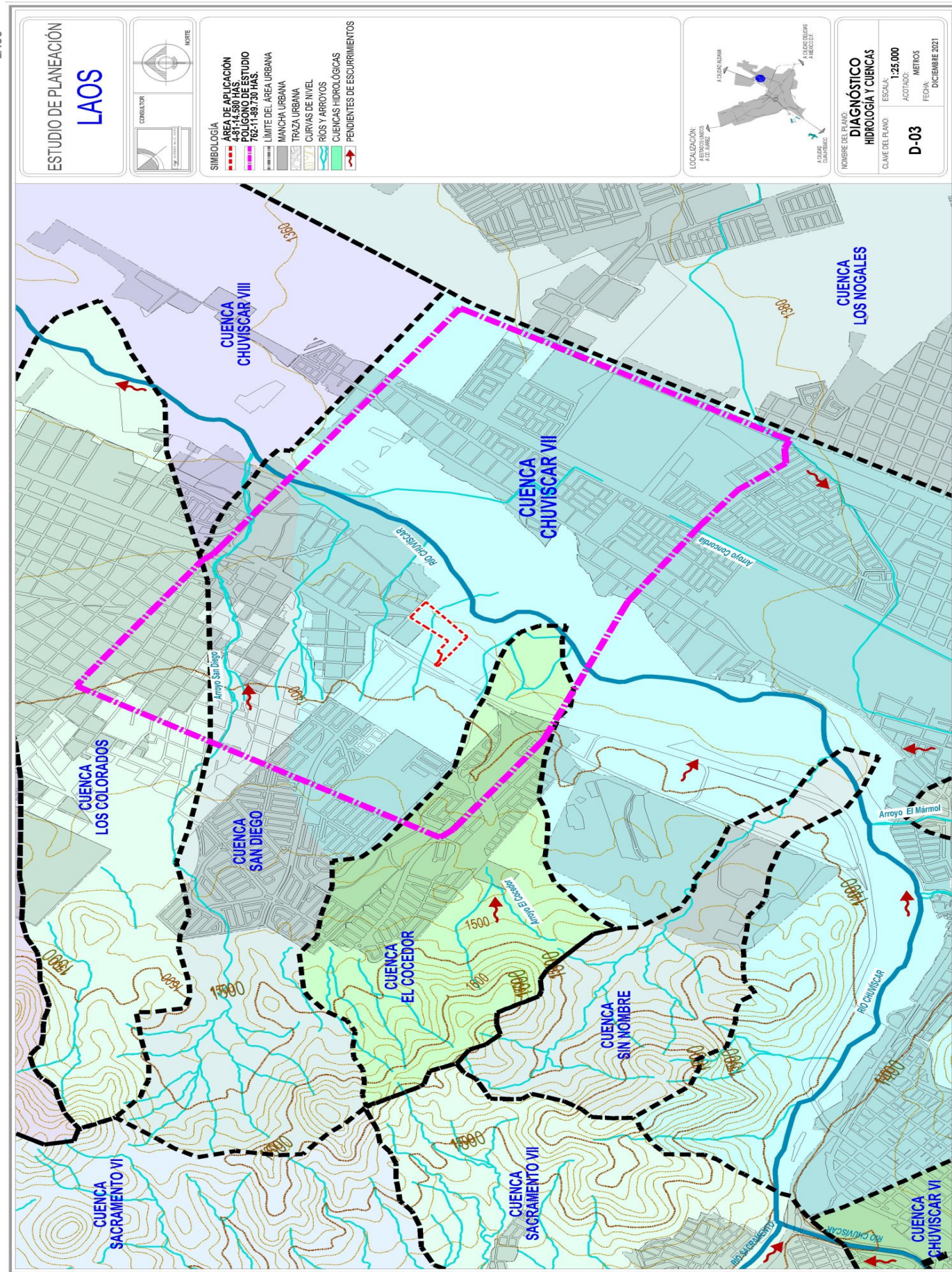
Mediano Plazo (MP). Es el plazo que comprende los siguientes 3 años, en este plazo se debe iniciar la consolidación del proyecto o los proyectos para consolidar el terreno.

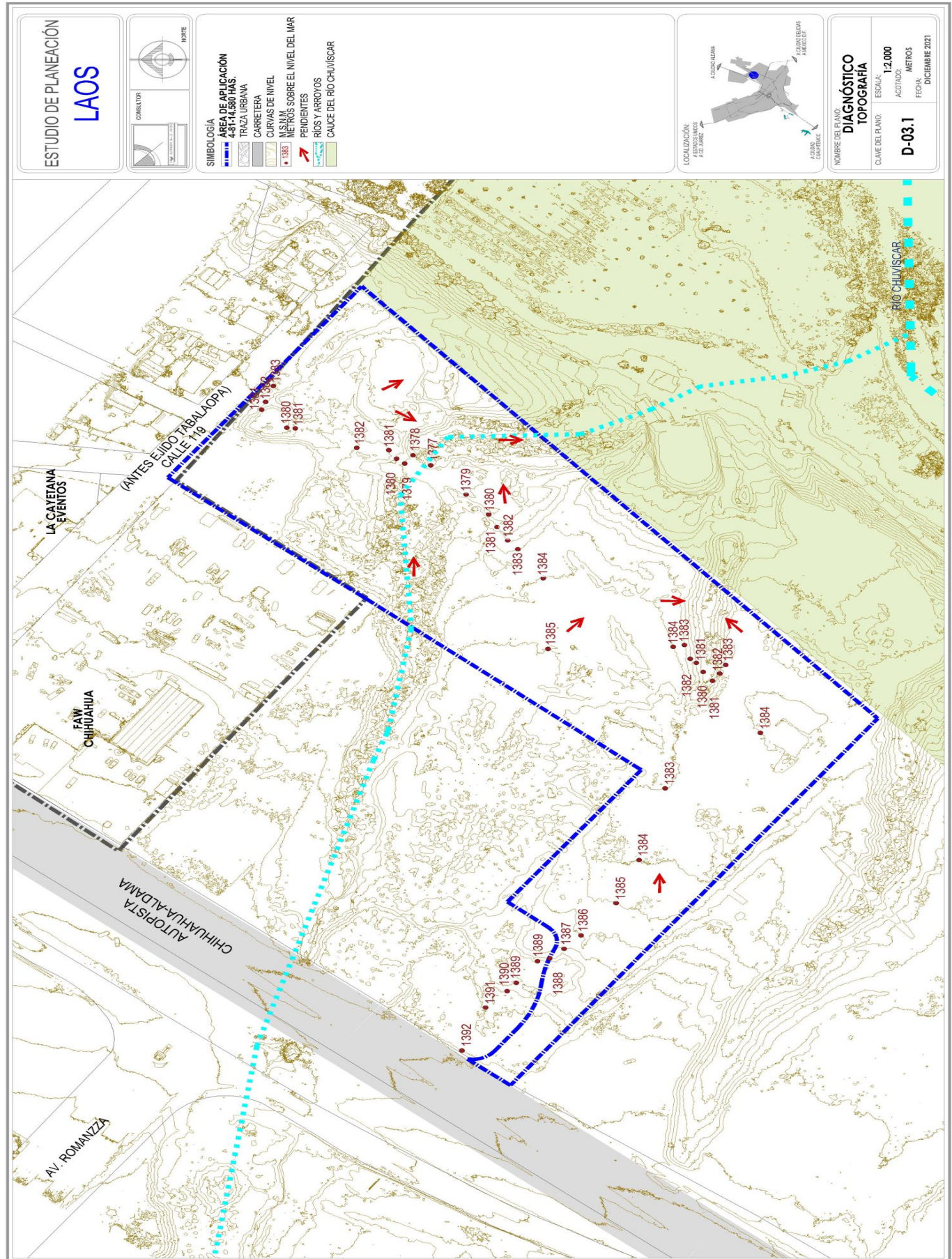
ANEXO CARTOGRÁFICO

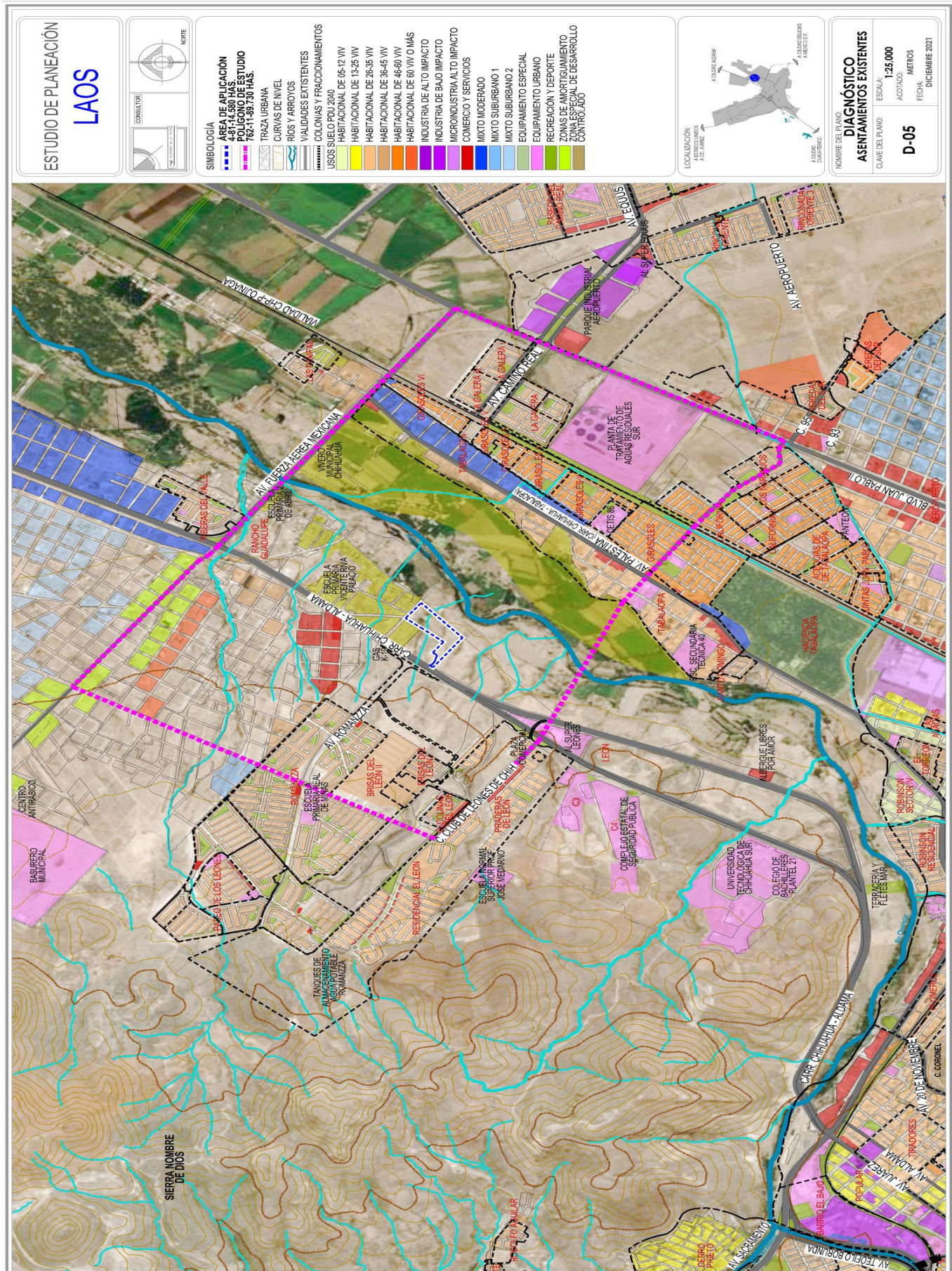


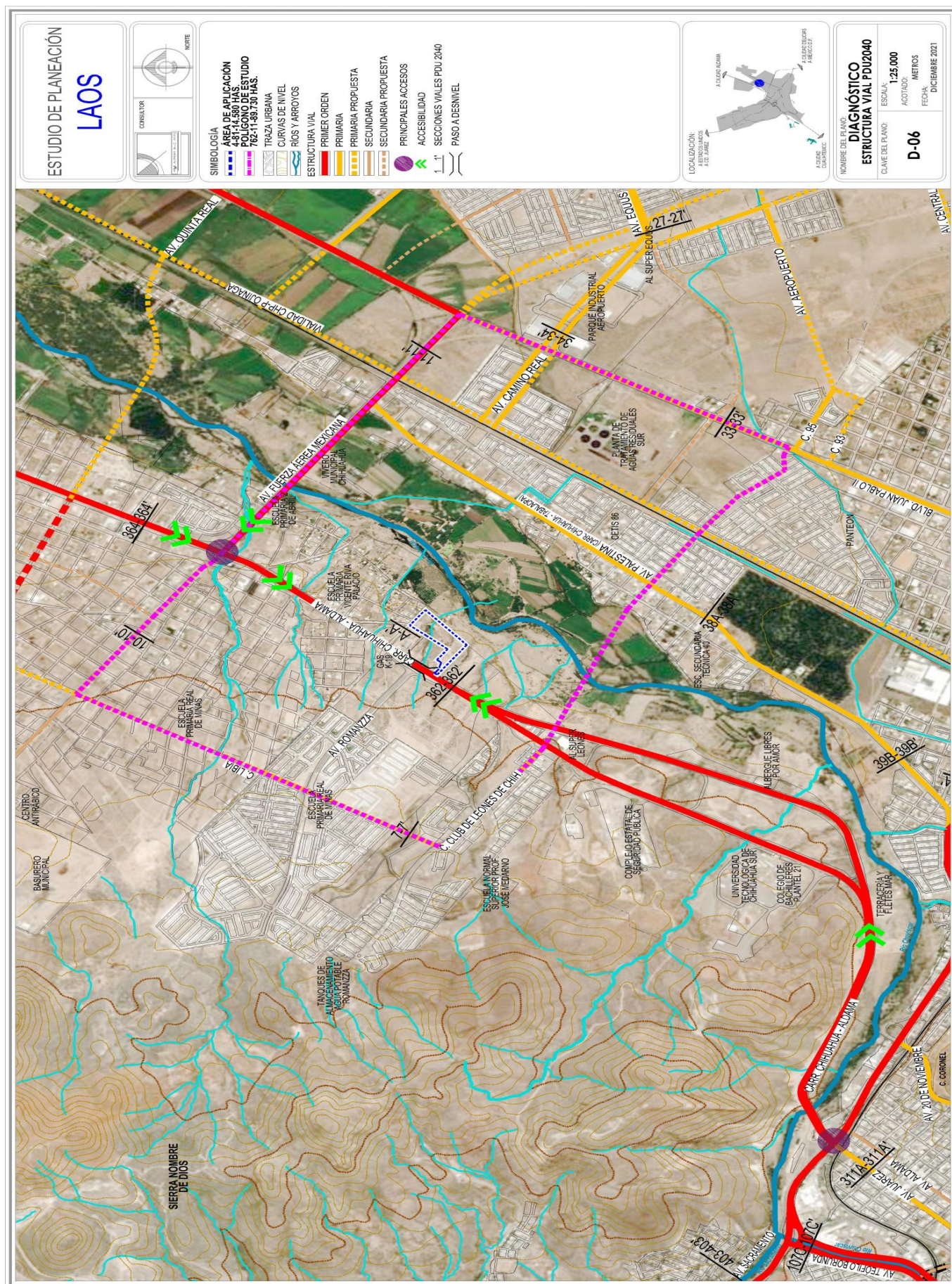


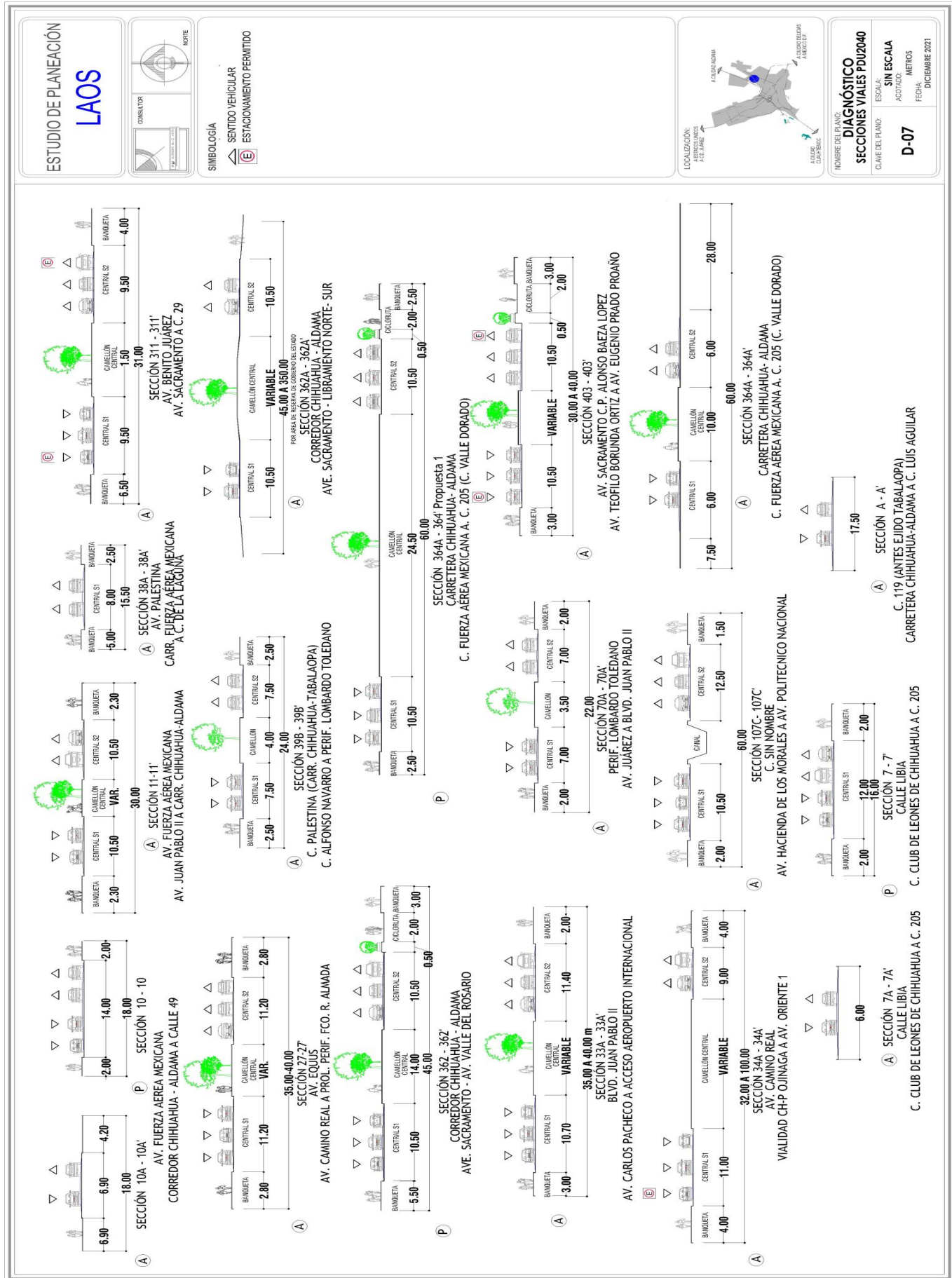


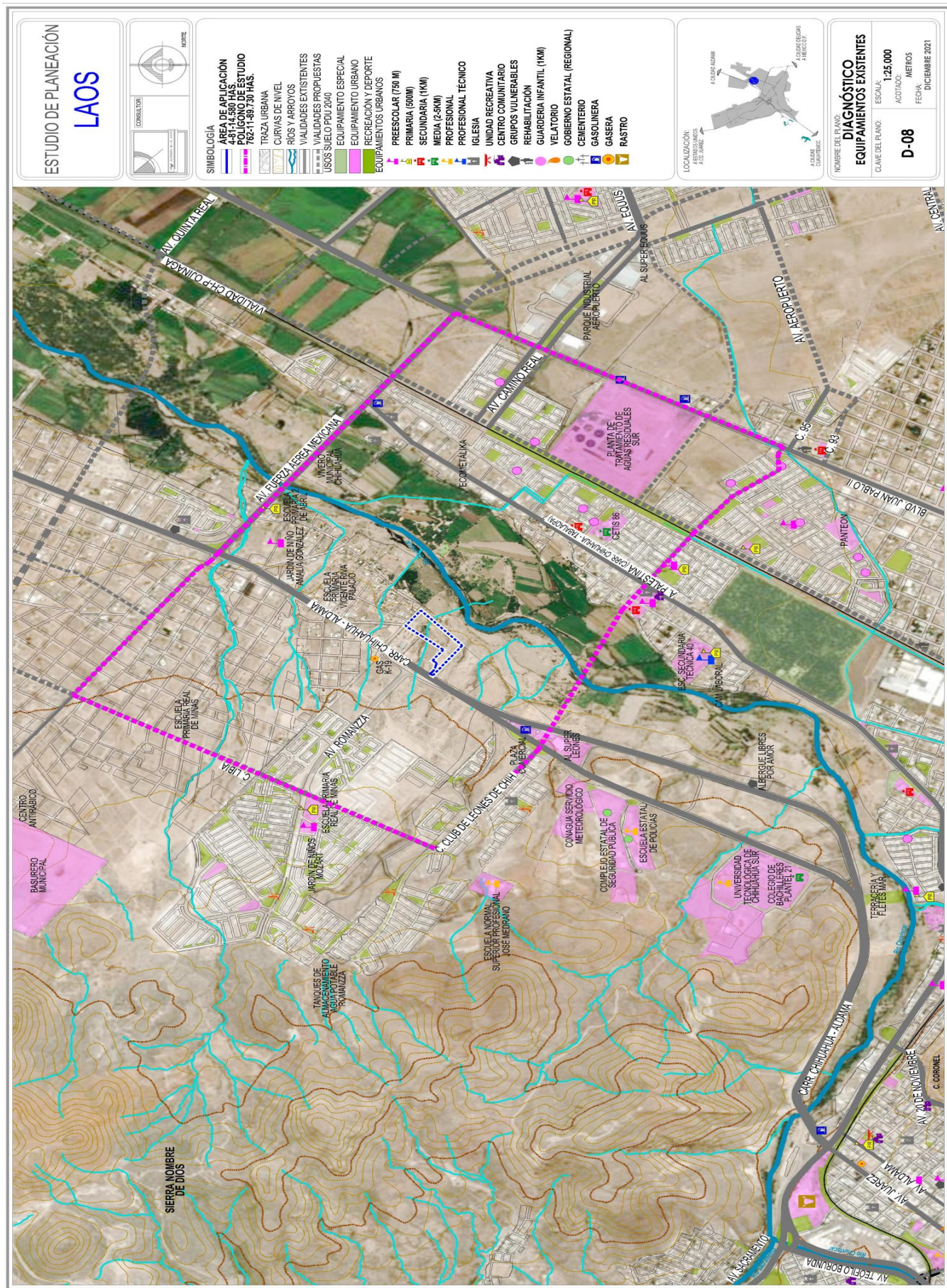


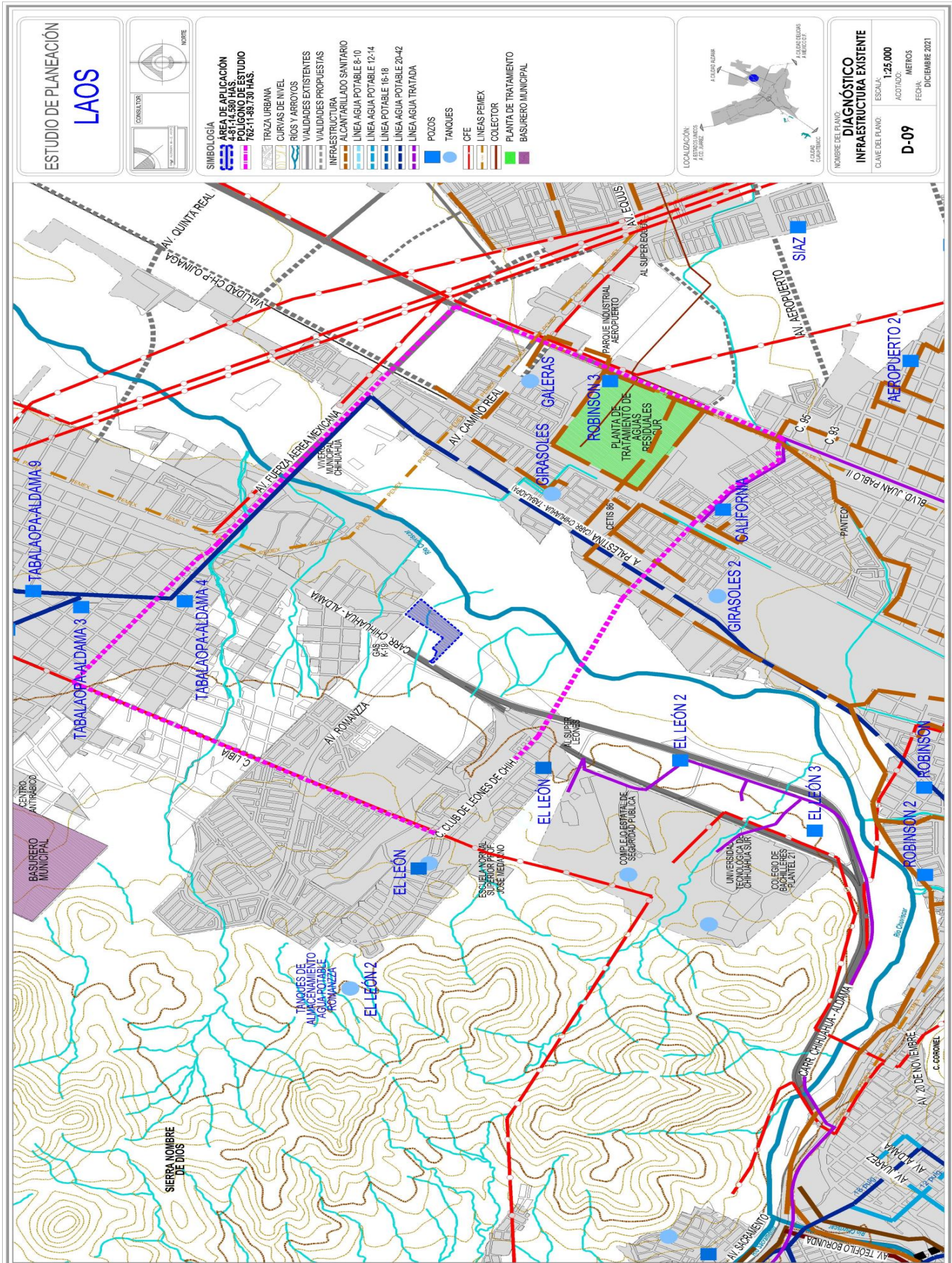


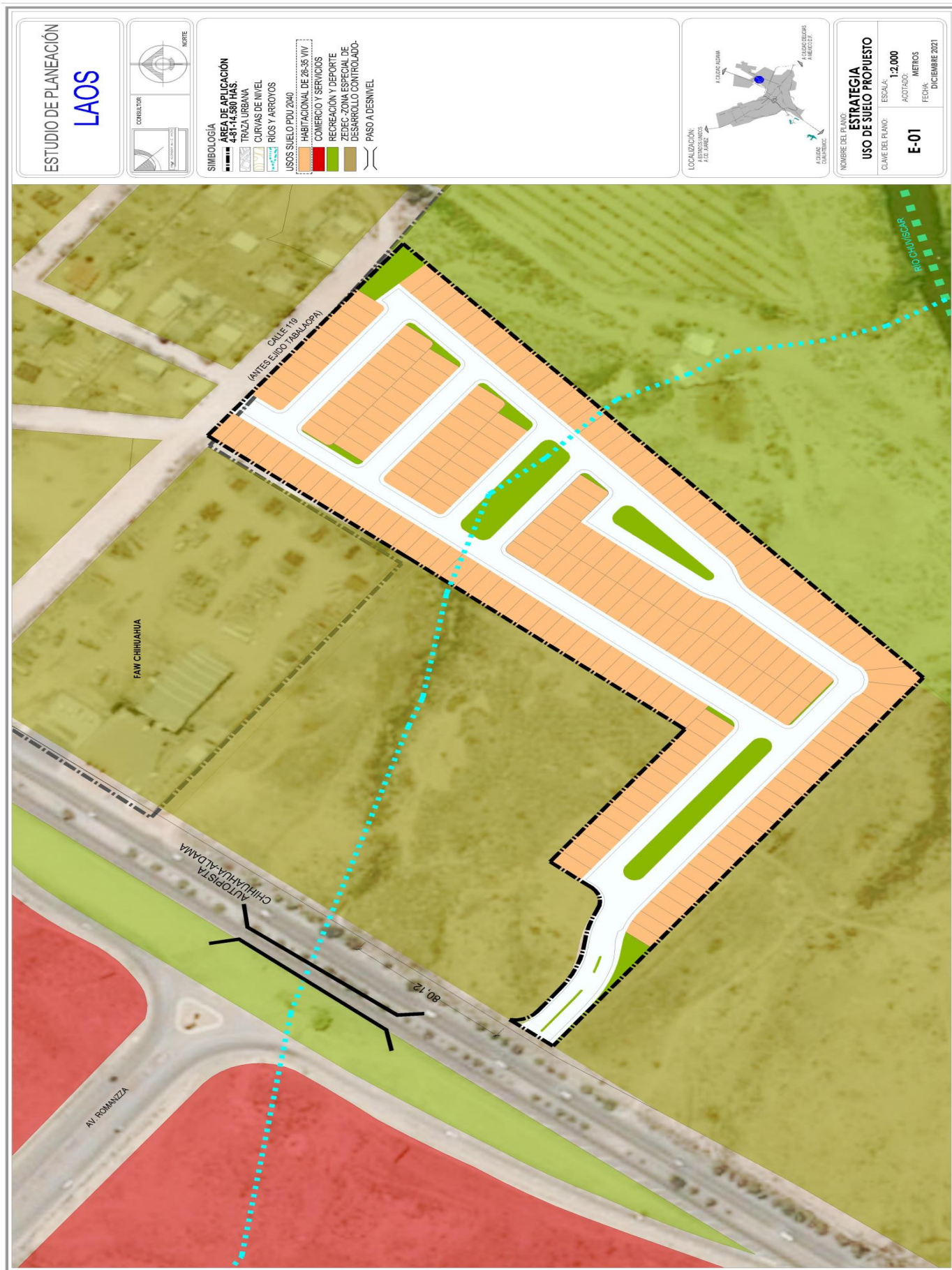


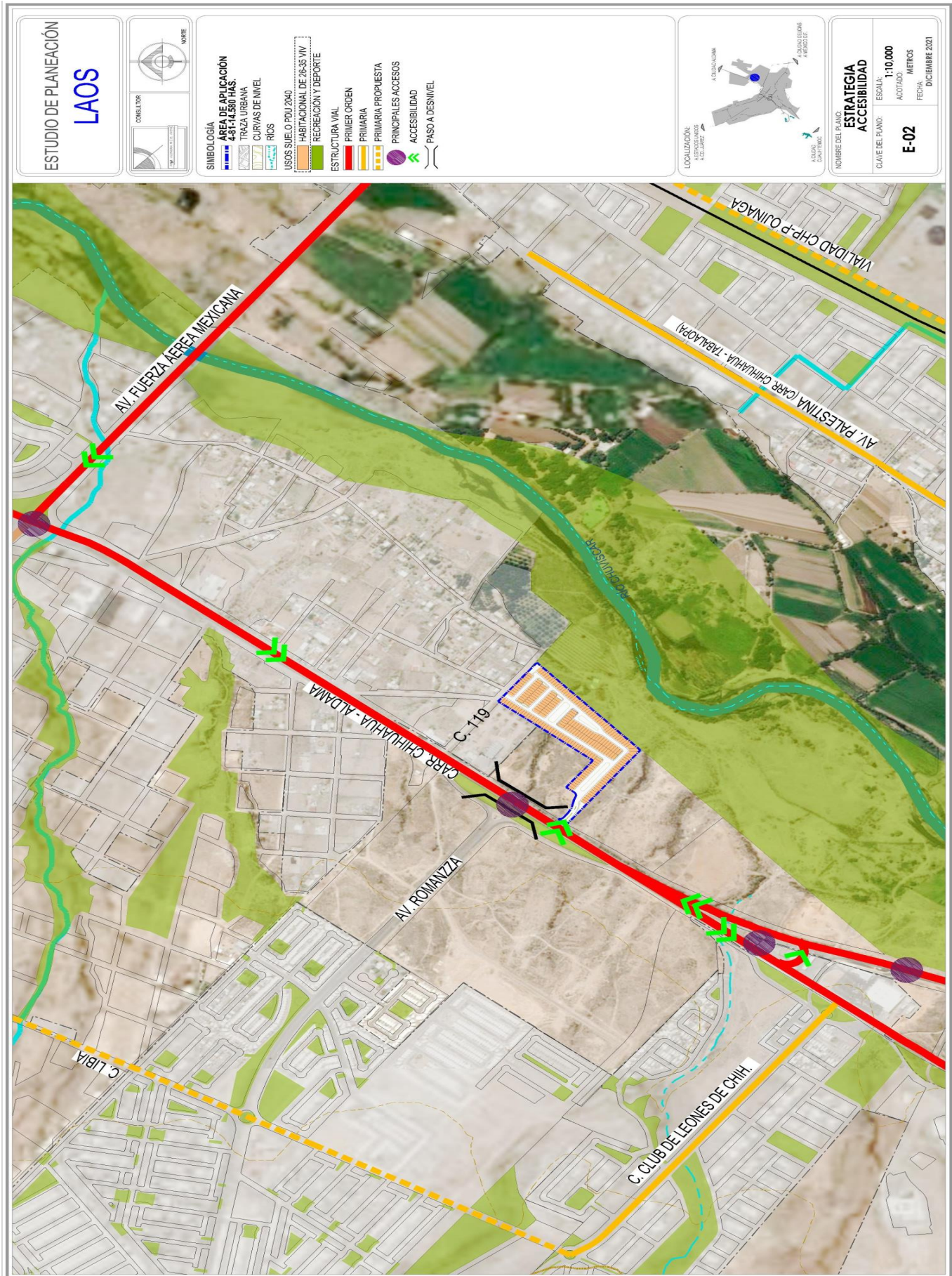












VIII. BIBLIOGRAFÍA

FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley de Planeación

Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua

Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua

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

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024

Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.

Censo General de Población y Vivienda 2020.

Cartografía Digital de México; DENU, Inventario Nacional de Vivienda, Scince.

IX. CREDITOS

GOBIERNO FEDERAL
SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO
BEATRIZ ANSELMA MEZA PAÑUELAS
Delegada Federal en el Estado de Chihuahua

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
LIC. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN
Gobernadora del Estado

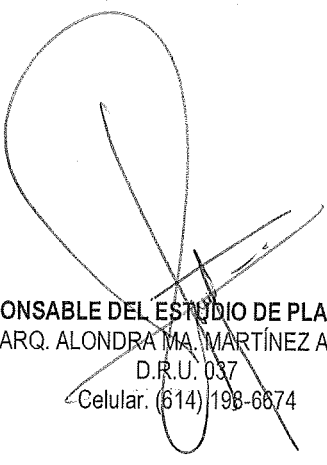
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ING. GABRIEL MARTÍN VALDÉZ JUÁREZ
Director

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA
Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
Director

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
Director

X. CONTACTO



RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN:
ARQ. ALONDRA MA. MARTÍNEZ AYÓN
D.R.U. 037
Celular: (614) 198-6674

SIN TEXTO

SIN TEXTO