

*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., miércoles 02 de agosto de 2023.

**No. 61**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 148/2023**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
PREDIO CAMPANARIO**

**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:

### **A C U E R D O 148/2023**

**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 veintidós de marzo del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Campanario**", en los predios identificados como lote 54 y 55, ubicados en la manzana 31 de la calle Misión de San Francisco de Conchos del Fraccionamiento Campanario Etapa III-C de esta ciudad, los cuales suman una superficie de **501.361** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60 Plurifamiliar.

**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 dieciocho días del mes de julio del año dos mil veintitrés.

### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA. Rúbrica.

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 22 de marzo del año 2023, dentro del punto número diez del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por la C. Claudia Lizbeth Sáenz Prieto, en su carácter de propietaria de los predios, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Campanario", para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60 Plurifamiliar... 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 veinte votos a favor y una abstención del Regidor Alejandro Morán Quintana, se tomó por mayoría de votos el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por la C. Claudia Lizbeth Sáenz Prieto, en su carácter de propietaria de los predios.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Campanario", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como lote 54 y 55 ubicados de la manzana 31 de la calle Misión de San Francisco de Conchos del Fraccionamiento Campanario Etapa III-C de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de 501.361 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60 Plurifamiliar.

**TERCERO.** Túrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los cuatro días del mes de abril del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"PREDIO CAMPANARIO"

## H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la C. Claudia Lizbeth Sáenz Prieto, en su carácter de propietaria de los predios, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Campanario**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como lote 54 y 55 ubicados de la manzana 31 de la calle Misión de San Francisco de Conchos del Fraccionamiento Campanario Etapa III-C de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de 501.361 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60 Plurifamiliar**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Mediante escrito de fecha 20 de octubre del año 2022, signado por la C. Claudia Lizbeth Sáenz Prieto, en su carácter de propietaria de los predios, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Campanario**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como lote 54 y 55 ubicados de la manzana 31 de la calle Misión de San Francisco de Conchos del Fraccionamiento Campanario Etapa III-C de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de 501.361 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60 Plurifamiliar**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

**SEGUNDO.-** Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Campanario**", 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 número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha de 20 de octubre del año 2022, signada por la C. Claudia Lizbeth Sáenz Prieto, en su carácter de propietaria de los predios;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Claudia Lizbeth Sáenz Prieto;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 4,778** de fecha 25 de julio del año 2019, otorgada ante el Lic. Manuel Alberto O'Reilly Attolini, Notario Público número 1 del Distrito Judicial Morelos, donde se hace constar el contrato de compraventa que celebran la señora María Cristina Bernal Arzate como la parte vendedora y la señorita Claudia Lizbeth Sáenz Prieto como la parte compradora, sobre el lote de terreno número 55 de la manzana 31 del Fraccionamiento el Campanario Etapa III-C de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 250.669 metros cuadrados, inscrito bajo el número 71 del libro 6382 de la sección primera con folio real 1256340 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 4,818** de fecha 31 de julio del año 2019, otorgada ante el Lic. Manuel Alberto O'Reilly Attolini, Notario Público número 1 del Distrito Judicial Morelos, donde se hace constar el contrato de compraventa que celebran la señora Mónica Araceli Bernal Arzate como la parte vendedora y la señorita Claudia Lizbeth Sáenz Prieto como la parte compradora, sobre el lote de terreno número 54 de la manzana 31 del Fraccionamiento el Campanario Etapa III-C de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 250.692 metros cuadrados, obrando bajo la inscripción 34 del libro 6387 de la sección primera con folio real 1254470 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Copia certificada del Dictamen de Fusión del expediente DJ 7660**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 12 de diciembre de 2019, en que establece que los predios identificados como lotes número 54 y 55 de la manzana 31 ubicados en la Calle Misión de San Francisco de Conchos del Fraccionamiento el Campanario Etapa III-C de la ciudad de Chihuahua, con superficies de 250.692 metros cuadrados y 250.669 metros cuadrados, se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de 501.361 metros cuadrados;
6. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-180290** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 26 de enero de 2023;
7. **Oficio DASDDU/709/2022** de fecha 16 de noviembre de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 542/2022** de fecha 25 de noviembre de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;

9. **Oficio DASDDU/715/2022** de fecha 16 de noviembre del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
10. **Oficio DDHE/1730/2022** de fecha 24 de noviembre del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no hay comités de vecinos registrados en la zona;
11. **Oficio DASDDU/760/2022** de fecha 29 de noviembre del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/1122/2022** de fecha 16 de diciembre de 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;
13. **Copia del Acta de la Sesión número 31 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 16 de enero de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Juan Pablo Campos López y Eva América Mayagoitia Padilla, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
14. **Oficio DASDDU/084/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 7 de febrero de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60 Plurifamiliar.

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/084/2023 de fecha 7 de febrero de 2023, 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 por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 31 celebrada el día 16 de enero del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

### **C O N S I D E R A N D O**

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones

relativas y aplicables, 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. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Campanario", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como lote 54 y 55 ubicados de la manzana 31 de la calle Misión de San Francisco de Conchos del Fraccionamiento Campanario Etapa III-C de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de 501.361 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60 Plurifamiliar**, 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:

### D I C T A M E N

**PRIMERO.-** Es procedente la solicitud presentada por la C. Claudia Lizbeth Sáenz Prieto, en su carácter de propietaria de los predios.

**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Campanario", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como lote 54 y 55 ubicados de la manzana 31 de la calle Misión de San Francisco de Conchos del Fraccionamiento Campanario Etapa III-C de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de 501.361 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60 Plurifamiliar**.

**TERCERO.-** Una vez aprobado, túrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 22 días del mes de marzo del año 2023.

**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 REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA C. CLAUDIA LIBBETH SÁENZ PRIETO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DE LOS PREDIOS, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PREDIO CAMPANARIO", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO LOTE 54 Y 55 UBICADOS DE LA MANZANA 31 DE LA CALLE MISIÓN DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS DEL FRACCIONAMIENTO CAMPANARIO ETAPA III-C DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, LOS CUALES SUMAN UNA SUPERFICIE DE 501.361 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A HABITACIONAL H60 PLURIFAMILIAR.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
**OFICIO NO. DASDDU/084/2023**  
V.T.

Chihuahua, Chih., 7 de febrero de 2023

## H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA. P R E S E N T E.

### AT'N. MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de la **C. Claudia Lizbeth Sáenz Prieto** en su carácter de **propietaria de los predios identificados como Lote 54 y 55 de la manzana 31 ubicado en la calle Misión de San Francisco de Conchos, del Fraccionamiento El Campanario Etapa III-C**, de esta ciudad; **los cuales suman una superficie de 501.361m<sup>2</sup>**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Predio Campanario”** 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 **Habitacional H25** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional H60 Plurifamiliar**.

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/709/2022 de fecha 16 de noviembre de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Predio Campanario”**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 542/2022 de fecha 25 de noviembre de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Predio Campanario”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/715/2022 de fecha 16 de noviembre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se 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. DDHE/1730/2022 de fecha 24 de noviembre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología la inexistencia de comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/760/2022 de fecha 29 de noviembre de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se 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/1122/2022 de fecha 16 de noviembre 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 **“Predio Campanario”** fue presentado en la **Trigésima Primera Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **16 de enero de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad 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 **Habitacional 25 a Habitacional H60 Plurifamiliar**.

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 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 la propietaria.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de la propietaria.
3. Copia certificada de las escrituras de los predios.
4. Oficios No. DASDDU/709/2022 de fecha 16 de noviembre 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.
5. Oficio No. 542/2022 de fecha 25 de Noviembre de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.

6. Oficio No. DASDDU/715/2022 de fecha 16 de noviembre 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.
7. Oficio No. DDHE/1730/2022 de fecha 23 de noviembre de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/760/2022 de fecha 29 de noviembre 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.
9. Oficio No. SJ/1122/2022 de fecha 16 de diciembre de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Trigésima Primera Sesión Ordinaria del día 16 de enero del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante del predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Predio Campanario".

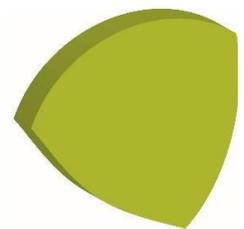
**ATENTAMENTE**

**ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE**  
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**  
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

# ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA AUMENTO DE DENSIDAD

## PREDIO CAMPANARIO



**COLECTIVO**  
arquitectura.diseño.urbanismo

ARQ. CARLOS ESTEBAN VILLALOBOS GARCÍA

D.R.U. 007

DESPACHO COLECTIVO, S.A. DE C.V.

22 JULIO 2022

## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	
<b>2</b>	<b>FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA</b> .....	
2.1	PROCESO DE APROBACIÓN .....	
2.2	ÁMBITO FEDERAL .....	
2.3	ÁMBITO ESTATAL .....	
2.4	ÁMBITO MUNICIPAL .....	
<b>3</b>	<b>ANTECEDENTES</b> .....	
3.1	LOCALIZACIÓN .....	
3.2	DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO .....	
3.3	DISPOSICIONES PARA EL PREDIO DE CONFORMIDAD CON EL PDU 2040 .....	
<b>4</b>	<b>DIAGNÓSTICO</b> .....	
4.1	MEDIO NATURAL .....	
4.1.1	CLIMA.....	
4.1.2	TOPOGRAFÍA Y OROGRAFÍA .....	
4.1.3	HIDROLOGÍA.....	
4.2	MEDIO FÍSICO .....	
4.2.1	RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.....	
4.2.2	VIVIENDA.....	
4.2.3	COMERCIO Y SERVICIOS.....	
4.2.4	INDUSTRIA.....	
4.2.5	EQUIPAMIENTO .....	
4.2.6	ESTRUCTURA VIAL .....	
4.2.7	TRANSPORTE PÚBLICO .....	
4.2.8	INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE .....	
4.2.9	INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO SANITARIO .....	
4.2.10	INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA .....	
4.2.11	PREDIOS BALDÍOS .....	
4.2.12	RIESGOS Y VULNERABILIDAD .....	
<b>5</b>	<b>NORMATIVO</b> .....	
5.1	CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN .....	
5.1.1	PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027. ....	

5.1.2	PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024.....	
5.1.3	CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040. ....	
5.2	OBJETIVO GENERAL.....	
5.3	OBJETIVOS PARTICULARES.....	
<b>6</b>	<b>NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN .....</b>	
6.1	NORMATIVIDAD DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040. ....	
6.1.1	ESTRUCTURA URBANA .....	
6.1.2	DISTRIBUCIÓN Y DOSIFICACIÓN DE USOS DE SUELO.....	
6.1.3	VIALIDAD.....	
6.1.4	INFRAESTRUCTURA.....	
6.2	NORMATIVIDAD SEDESOL .....	
6.2.1	SISTEMA DE EQUIPAMIENTO URBANO.....	
6.2.2	MANUAL DE DISEÑO GEOMÉTRICO DE VIALIDADES.....	
6.3	NORMATIVIDAD DE LA LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE	38
6.4	NORMATIVIDAD DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y	
	DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. ....	
6.4.1	ZONIFICACIÓN .....	
6.5	NORMATIVIDAD DE LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO	
	DE CHIHUAHUA. ....	
6.5.1	GESTIÓN AMBIENTAL.....	
6.5.2	POLÍTICA AMBIENTAL .....	
6.5.3	PLANEACIÓN AMBIENTAL.....	
6.5.4	ORDENAMIENTO ECOLÓGICO.....	
6.5.5	REGULACIÓN AMBIENTAL .....	
6.5.6	IMPACTO AMBIENTAL .....	
6.6	NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE	
	CHIHUAHUA.....	
6.7	NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS DEL MUNICIPIO	
	DE CHIHUAHUA. ....	
<b>7</b>	<b>ESTRATEGIA URBANA.....</b>	
7.1	USOS DE SUELO .....	
7.2	MOVILIDAD.....	

7.3 INFRAESTRUCTURA.....

**8 ANEXOS GRÁFICOS .....**

**9 BIBLIOGRAFÍA .....**

**10 CRÉDITOS.....**

## ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA AUMENTO DE DENSIDAD PREDIO CAMPANARIO

# 1 INTRODUCCIÓN.

---

Por medio del presente estudio se exponen ante la autoridad los planteamientos técnicos y legales tendientes a aumentar la densidad del predio para poder desarrollar una propuesta de aprovechamiento urbano en índices y parámetros superiores a los que corresponden nominalmente para el uso de suelo vigente Habitacional H25 para el predio en estudio.

Los municipios del Estado están facultados de acuerdo a la ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de Chihuahua para autorizar el cambio de uso de suelo o en su caso, modificar los componentes de densidad de un predio, lo cual da sustento a la presente propuesta que pretende establecer índices de aprovechamiento del suelo mayores a los actualmente regulados para el uso de suelo vigente Habitacional H25 con que cuenta el predio a analizar.

Este lineamiento se convierte en requisito indispensable para la autorización del presente instrumento que se fundamenta en el marco legal de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, artículo 77°. y 125°, así como en el propio Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 6ª. actualización, en cuanto a criterios normativos por el Estudio Técnico de Planeación Predio Campanario ya aprobado, el cual sería modificado en cuanto a los índices de aprovechamiento regulados por el presente estudio.

El presente documento se refiere a una iniciativa particular promovida por la propietaria del predio Claudia Lizbeth Sáenz Prieto; quien pretende incrementar la densidad sobre el predio para realizar un proyecto inmobiliario sobre el uso de suelo Habitacional H25 sobre el terreno, respetando las condicionantes previamente establecidas con la aprobación del estudio de cambio de uso, con el propósito de obtener los permisos necesarios para promover la construcción de un proyecto de un conjunto habitacional de 2 pisos con 4 departamentos esquema de alta densidad, aprovechando su ubicación, la inmediatez de acceso a una vialidad jerárquica con conectividad urbana consolidada como es el Periférico de la Juventud que se conforma como un corredor comercial.

El propósito de este estudio es el de incrementar el índice de aprovechamiento del suelo posible siendo congruentes con la zona y con el entorno habitacional predominante.

# 2 FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

---

La formulación del presente estudio para el Aumento de densidad se ha elaborado con fundamento a las leyes, normatividades y reglamentos Federales, Estatales y Municipales aplicables a él, de los cuales este capítulo hace referencia y transcribe los artículos donde se ordenan los requerimientos, obligaciones, atribuciones y ordenanzas a las que está sujeto.

## 2.1 PROCESO DE APROBACIÓN

Para el proceso de control del desarrollo urbano, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su título octavo capítulo primero, dicta que corresponde al Municipio el otorgamiento de licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, con base en la zonificación primaria y la secundaria prevista en los instrumentos de planeación.

Con respecto a las acciones urbanas de cambio en uso o densidad la misma Ley específica lo siguiente en su 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. 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.

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

Artículo 125.

Los municipios, con base en estudios realizados por profesionales en la materia, establecerán los mecanismos para fijar el costo por metro cuadrado del coeficiente adicional a que se refiere el artículo anterior. Igualmente definirán los mecanismos y procedimientos para asegurar una administración transparente, eficiente y pública de los recursos que se generen.

Los municipios, a través de sus instrumentos de planeación, establecerán los mecanismos de fomento que contribuyan a la mezcla de niveles socioeconómicos y tipologías de vivienda en los desarrollos habitacionales, tales como aumentos a la densidad autorizada, al CUS y al COS, en función de unidades o porcentajes referidos al total de viviendas de determinado tipo de desarrollo. Se entenderá como bajo impacto urbano que los usos de predios no obstruyan la vía pública, no provoquen congestiones viales, no arrojen al drenaje sustancias o desechos tóxicos, no emitan ruidos o humos perceptibles por los vecinos, tengan acceso directo a la vía pública, y que los procesos de comercialización sean al menudeo. En caso de controversia, tendrá preferencia el uso de suelo habitacional.

## 2.2 ÁMBITO FEDERAL

En el ámbito federal, la propuesta es congruente con lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, particularmente de los Artículos 25, 26, 27, 73 y 115.

La Ley de Planeación 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. La propuesta se enmarca en las definiciones establecidas en los artículos 3 y 20 de dicho instrumento legal.

Con respecto a la Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se cumple con los principios de legibilidad, intensificación de usos, optimización de las condiciones de movilidad, participación social en el desarrollo; garantizando y respetando el derecho a la propiedad individual mediante el desarrollo de una propuesta congruente y racional hacia las condiciones urbanas de la zona mejorando el entorno urbano prevaleciente. De tal forma se cumple con los criterios normativos definidos en los artículos 4 y 11 de dicha Ley.

Los principios de sustentabilidad y respeto al medio ambiente son establecidos en los artículos 1 y 23 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y son considerados y respetados en la presente propuesta.

## 2.3 ÁMBITO ESTATAL

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, establece el marco administrativo y organizacional del Estado en materia del ejercicio de gobierno incluyendo la planeación.

La propuesta es congruente con los principios establecidos en la Ley de Planeación del Estado de Chihuahua, artículos 1, 2, 3, 7, 8, 9 y 38.

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua define un sistema de planificación para el desarrollo urbano, fomentando la participación ciudadana y estableciendo incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible. Sus preceptos más relevantes hacia el marco de planeación se describen en los artículos 13, 15, 17, 21, 22, 33, 34, 37, 40, 59, 91 y 92

Con respecto a la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua, su objeto es garantizar el derecho de toda persona a un medio ambiente sano y saludable. Su aplicación práctica hacia la presente propuesta se refiere a los artículos 7, 8, 19, 27, 28 y 39.

El Código Municipal para el Estado de Chihuahua contiene las normas a que se sujetará la organización interior del Ayuntamiento y el funcionamiento de la Administración Pública Municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios. Sus disposiciones aplicables se contienen en los artículos 28, 72, 85, 86, 87 y 91.

## 2.4 ÁMBITO MUNICIPAL

El Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua norma los preceptos que condicionan el desarrollo urbano municipal, favoreciendo la concurrencia de los tres órdenes de gobierno, de la ciudadanía y el empresariado. Sus lineamientos aplicables se describen en sus artículos 3, 7, 8, 9, 11, 14, 18, 19, 20, 24, 25 y 26,

# 3 ANTECEDENTES

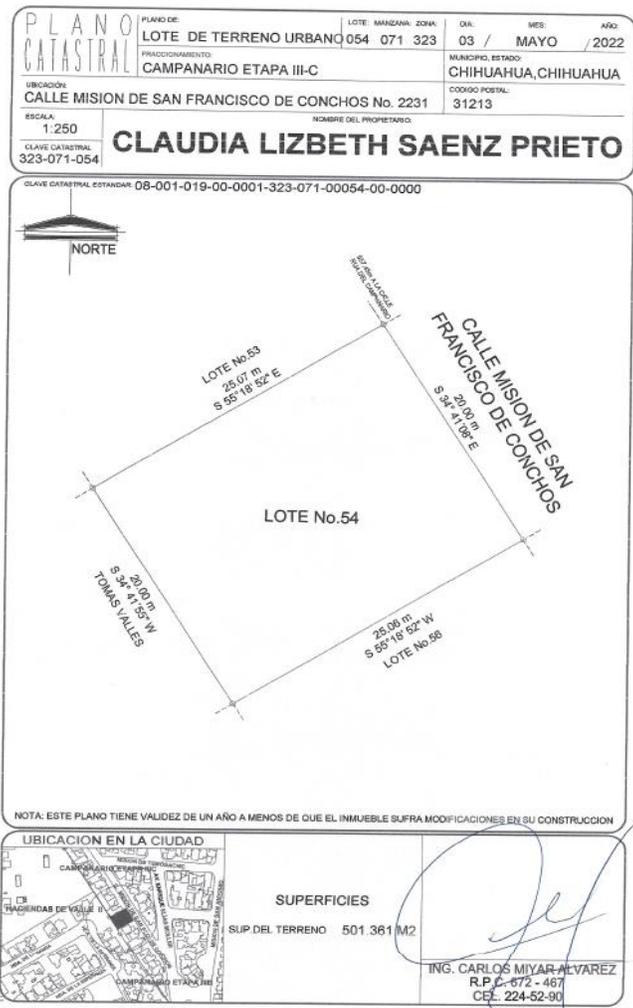
---

## 3.1 LOCALIZACIÓN

El aumento de densidad se realiza para el predio urbano con 501.361 metros cuadrados de superficie, amparado por escrituras públicas y oficio de fusión No. DJ 7660 (Ver anexo) a favor de Claudia Lizbeth Sáenz Prieto como adquirente del derecho de propiedad.

El predio se identifica por claves catastrales 323-071-054 y 323-071-055, ubicado en C. Misión de San Francisco de Conchos del Fraccionamiento Campanario Etapa III-C, con superficie total de 501.361 metros cuadrados, en la zona poniente de esta Ciudad. Se anexa al presente estudio copia de plano catastral que identifican al predio, su superficie y colindancias.

Dicho predio cuenta con las características físicas siguientes de acuerdo a plano catastral que se ilustra a continuación:



Miniatura de plano catastral.

Dicho predio cuenta con uso de suelo Habitacional H25 Habitacional-unifamiliar asignado en la licencia de uso de suelo recientemente expedida.



Vista del predio en análisis. Google Earth Street view

### 3.2 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

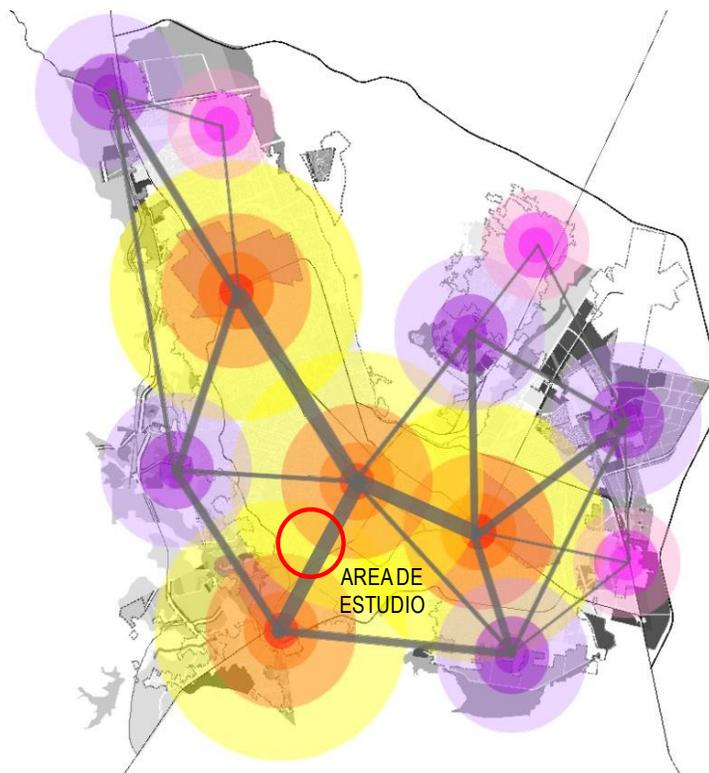
Con la finalidad de efectuar un análisis funcional y socioeconómico lo suficientemente amplio que permita identificar las potencialidades del predio y definir una zonificación acorde a los lineamientos establecidos por los instrumentos de planeación urbana vigentes, se consideró la delimitación de Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) definidas por INEGI, para la obtención de datos estadísticos y cartográficos que permitan establecer el adecuado nivel de estudio y análisis para determinar la viabilidad de la presente propuesta de aumento de densidad. De acuerdo a lo anterior se establece como polígono de estudio la superficie delimitada por línea quebrada conformada por Av. Mirador en su límite norte; Blvd. Antonio Ortiz Mena en límite oriente; C. California al sur; Periférico de la Juventud al poniente; para conformar un polígono con una superficie de 4,282,257 M2. aproximadamente.



Límite de Área de Estudio y Aplicación. Ver anexos

### 3.3 DISPOSICIONES PARA EL PREDIO DE CONFORMIDAD CON EL PDU 2040

El predio en análisis cuenta con una ubicación estratégica en cuanto a la estructura urbana de la ciudad ya que se encuentra dentro de las áreas de influencia del Subcentro Surponiente y Centro Urbano y de los corredores de movilidad de Av. de la Juventud, Blvd. Ortiz Mena y Av. Mirador, que funcionan como importantes vías de conectividad hacia los principales concentradores de actividad y concurrencia, lugares de trabajo, educación, salud y comercio para más de la mitad de la población que habita la capital del Estado.



Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.

De acuerdo con lo planteado en el Plan de Desarrollo Urbano, la zona de estudio se encuentra definida como Zona U (urbana) donde existen muy pocos vacíos urbanos y donde la reconversión de usos en predios de alto potencial para su utilización en actividades productivas, representa un factor importante para la consolidación del ambiente urbano en lo constructivo, lo económico y lo social, como es el caso del presente predio en análisis. Estas están administradas según a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.



Zonificación Primaria. Ver anexo

La zonificación secundaria establecida por el PDU 2040 es consecuencia a su estructura urbana propuesta. De acuerdo a lo establecido en el PDU 2040 en aspectos de Zonificación Secundaria, los usos de suelo definen el potencial estratégico de zonas y predios para incorporarse a la dinámica de consolidación estratégica de la propuesta del PDU 2040, siendo congruente hacia las políticas de densificación pero también flexible en sentido de consolidar la mejor propuesta posible para el predio considerando su localización estratégica, lo cual establece la necesidad de diversificar la oferta de vivienda y usos complementarios necesarios en la zona de una forma eficiente y ordenada buscando mejorar las condiciones de habitabilidad y acercar fuentes de empleo hacia los habitantes del sector. La distribución de usos de suelo en el área de estudio es la siguiente:

**CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO ÁREA DE ESTUDIO**

<b>USO DE SUELO</b>	<b>SUPERFICIE M2</b>	<b>%</b>
HABITACIONAL H12	1400395.1221	39.32
HABITACIONAL H25	1168133.772	32.79
HABITACIONAL H35	131184.225	3.68
HABITACIONAL H60	1420.0948	0.03
COMERCIOS Y SERVICIOS	426385.6542	11.97
EQUIPAMIENTO URBANO	128910.2391	3.61
RECREACION Y DEPORTE	258546.2596	7.25
MIXTO INTENSO	872.8182	0.02
MIXTO MODERADO	39090.4995	1.09
MIXTO BAJO	6574.8254	0.18
	3,561,513.5099	100%

Tabla de superficies de uso de suelo vigente. Elaboración propia

En este sentido, el presente estudio busca incrementar la densidad al interior de la propiedad respetando las condiciones generales de la zona en cuanto a uso y movilidad, atendiendo en su contexto urbano a interacción con su estructura urbana inmediata en cuanto a infraestructura, usos de suelo colindantes y estructura vial.

Con la actualización al PDU 2040 realizada en el año 2021, se puntualizaron criterios de aprovechamiento urbano específicos, ya que tiene como propósito establecer las políticas, lineamientos y compromisos de los tres órdenes de gobierno para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de los centros de población que permitan administrar y ordenar las áreas urbanas

El documento del PDU 2040 actualizado a dicha fecha establece en su inciso 4.2 "Normas para la estrategia territorial" se establece que el criterio de revisión de zonificación y determinación de densidades se fundamenta en que a mayor centralidad de las reservas, mayor densidad como es el caso para los polígonos de Centro y Subcentros Urbanos; así como en las franjas (250 m) a los lados de los corredores de transporte público masivo, se establece como parámetro mínimo 80 viviendas por hectárea y máximo 150 viviendas, permitiendo la opción de que densidades mayores deberán ser objeto de un estudio de impacto urbano y ambiental para su autorización.

El uso de suelo propuesto es Habitacional H60 Habitacional-Plurifamiliar. Al concretarse el aumento de densidad solicitado se influye positivamente en la consolidación de un predio subutilizado en una zona consolidada con vocación para la intensificación de usos y actividad propuestos y adicionalmente considerando su localización sobre el corredor urbano de Av. Rio de Janeiro y dentro del polígono definido por el PDU 2040 para Corredor de Movilidad el cual es sujeto a promover actividades productivas e intensificación del aprovechamiento del suelo sobre predios ubicados al interior de dicho polígono. De dicha manera se atiende a las políticas de densificación de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona.

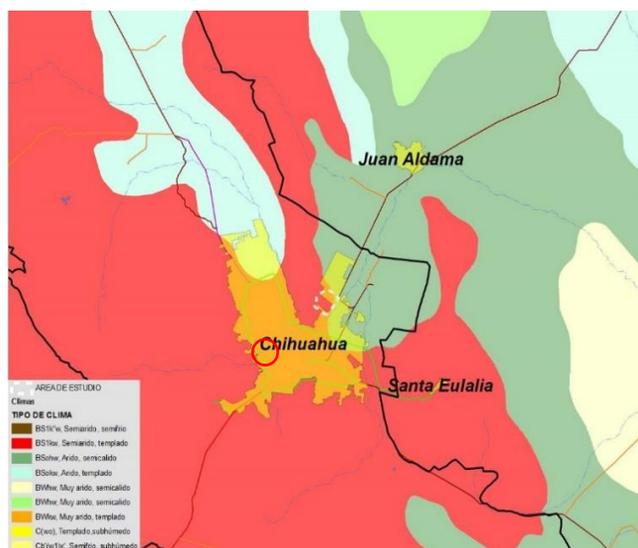
## 4 DIAGNÓSTICO

### 4.1 MEDIO NATURAL

#### 4.1.1 CLIMA

El área de estudio está ubicada dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1k(w), que se interpreta como clima semiárido templado con invierno fresco, Semiárido, templado, temperatura media anual entre 12°C y 18°C, temperatura del mes más frío entre -3°C y 18°C, temperatura del mes más caliente menor de 22°C. Lluvias de verano y porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual.

Dicha condición climática prevaleciente en la mayor parte de la ciudad se comparte con la zona sur y poniente del municipio y con el vecino municipio de Aquiles Serdán.



Clima.

#### 4.1.2 TOPOGRAFÍA Y OROGRAFÍA

Las características topográficas del entorno poniente al área de estudio son muy contrastadas, varían desde las pendientes superiores al 30% producto del sistema montañoso de la Sierra Azul (comienzo de la sierra madre occidental) hasta el valle donde se ubica el área urbana de ciudad Chihuahua con pendientes mínimas del 1 ó 2 %. Este descenso abrupto en la sierra hacia el Rio Chuvíscar, cruza con el declive paulatino del valle dado en sentido poniente/norponiente - suroriente y se reciben en él los escurrimientos pluviales mediante un entramado de escurrimientos, que en el entorno urbano se encuentran canalizados en su mayoría.

En lo que respecta al interior del área de estudio, la topografía es mayormente plana, con taludes formados artificialmente debido a la instalación de infraestructuras de comunicación (vialidades y vía férrea), nivelación de terracerías (como el caso de fraccionamientos habitacionales) además de la notable barrera topográfica que resulta del trazo del Rio Chuvíscar el cual se encuentra canalizado.

El rango de pendientes topográficas dominante es considerado plano (0 a 2%), con amplia presencia de zonas clasificadas como muy suaves (2 a 5 %) e intermedias (5 a 12 %)

Es notable la presencia de pendientes mayores dentro de los rangos fuerte (18 a 30%) y muy fuerte (30 % y mayor) en los hombros y taludes del Río Chuvíscar que atraviesa la zona de estudio en sentido Suroeste a Noreste

El predio en estudio cuenta con una pendiente clasificada como intermedia con un rango de 5 a 12 por ciento, que se encuentra dentro del rango aceptable para el desarrollo urbano

### 4.1.3 HIDROLOGÍA

En el entorno del Área de Estudio el principal escurrimiento es el Río Chuvíscar y el arroyo La Cantera, además se cuenta con la presencia del arroyo Plaza de Toros afluente del Río Chuvíscar. Dicho escurrimiento ha sido contenido por infraestructuras pluviales para el desalojo de escorrentías sin mostrar incapacidad donde se cuenta con canalización para el desalojo de agua hacia el Río. El arroyo Plaza de Toros cuenta con un escurrimiento local en trazo paralelo que aguas abajo, suma a su cauce



Arroyo Plaza de Toros.

En lo que respecta al entorno local inmediato a los predios en estudio, las aguas pluviales son desalojadas por vialidad y los flujos al oriente del predio en estudio son considerados locales.

## 4.2 MEDIO FÍSICO

### 4.2.1 RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.

El régimen de tenencia de la tierra de la zona central de la ciudad y de manera más específica sobre la zona de estudio y en particular el predio motivo de este estudio es de propiedad privada.

La propiedad de los predios promovidos con claves catastral 323-071-054 a nombre de Claudia Lizbeth Sáenz Prieto con escritura de propiedad Número 4818 Volumen 261 por parte del Notario Público Número Uno del Distrito Judicial de Morelos, Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Attolini y el predio con clave 323-071-055 con escritura de propiedad Número 4778, Volumen 259, Folio 154 por parte del Notario Público Número Uno del Distrito Judicial Morelos, Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Attolini.

### 4.2.2 VIVIENDA

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona es el Habitacional en densidades H12 y H25 en los desarrollos habitacionales Campanario I, II, III, Campestre I y II etapa, Quintas del Sol II etapa, Virreyes II O la Herradura, Haciendas Sta. Fe.

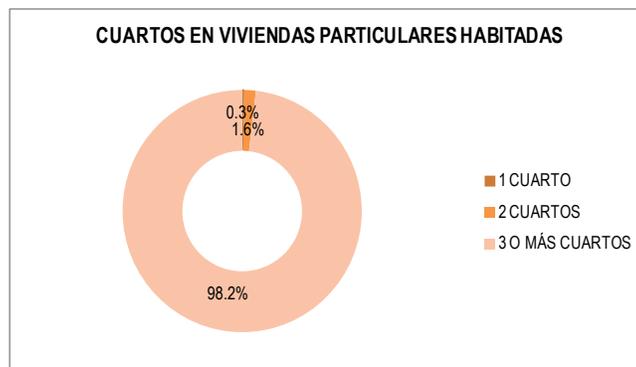


Tipología de viviendas en la zona.

Debido a que la mayoría de los sectores de vivienda han sido de origen regular en régimen de fraccionamiento, se aprecia una muy alta consolidación en algunos sectores habitacionales cercanos al predio de análisis.

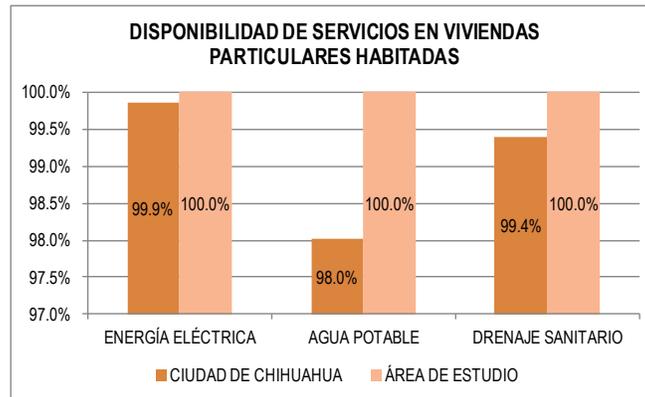
De acuerdo a datos censales de INEGI en el área de estudio, se encuentran 4,324 viviendas habitadas de un total de 4,761 unidades lo cual indica una habitabilidad de 90.8% la cual es superior al promedio urbano. Es necesario diversificar la oferta formal de vivienda en el sector acompañada de los servicios necesarios para favorecer el aumento de habitabilidad y sostenibilidad en la zona que atraigan población y tiendan a mejorar los índices de densidad.

De acuerdo a datos censales, existen condiciones muy positivas en cuanto al promedio de habitantes por vivienda considerando la amplitud y calidad general de la vivienda en el sector que en la zona es de 3.1 habitantes por vivienda habitada, mientras que el promedio de la ciudad es de 3.4 habitantes. Un 1.9% de las viviendas habitadas cuentan con 2 cuartos o menos lo cual es indicativo del alto grado de consolidación de la zona, acorde a su condición socioeconómica y de su ubicación privilegiada en cuanto a su proximidad con equipamiento, servicios y actividad económica.



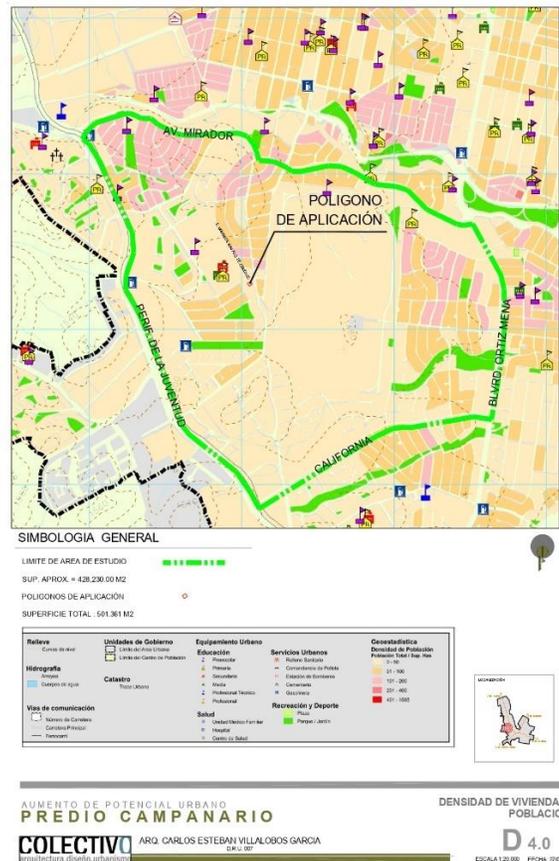
Espacios habitables en viviendas particulares habitadas.

En aspectos de infraestructura instalada en viviendas particulares habitadas, la situación se aprecia positiva en cuanto a consolidación ya que se aprecian coberturas totales en todos los servicios básicos, aun considerando que la cobertura urbana en términos de servicios para la ciudad de Chihuahua es muy superior a la media nacional y estatal.



Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.

Considerando lo anterior, se presenta un muy alto grado de consolidación habitacional, con tipologías habitacionales muy definidas en cuanto a preferencias de localización, lo cual marca condiciones muy homogéneas en cuanto a fisonomía habitacional y densidades. Aun así, es necesario resaltar que se presentan localizaciones específicas de vivienda en alta densidad, aún en zonas interiores habitacionales que tradicionalmente se han conformado en densidades bajas y medias.



Densidad de viviendas por hectárea.

Con respecto a ejemplos de alta densidad en el área de estudio, se detectan 5 casos de aprovechamiento habitacional al interior del Área de Estudio, algunos de ellos en proximidad al predio de análisis y entre ellos podemos mencionar los siguientes como los más representativos por sobrepasar los 2 niveles de altura en cuanto a construcción:

Departamentos Missouri en C. Missouri y C. Oregon, Fracc. Quintas del Sol; cuenta con 12 viviendas y una densidad habitacional de 131.1 viviendas por Hectárea.

Departamentos Ánesi Lofts en C. Ohio a 26 metros de C. California, Fracc. Quintas del Sol; cuenta con 10 unidades de vivienda y una densidad habitacional de 140.8 viviendas por Hectárea.

Departamentos Minessota en C. Minessota y C. Montana, Fracc. Quintas del Sol; cuenta con 3 viviendas y una densidad habitacional de 84.7 viviendas por Hectárea.

Departamentos Washington 1 en C. Washington a 70 metros de Avenida Mirador con un uso de suelo de comercios y servicios.

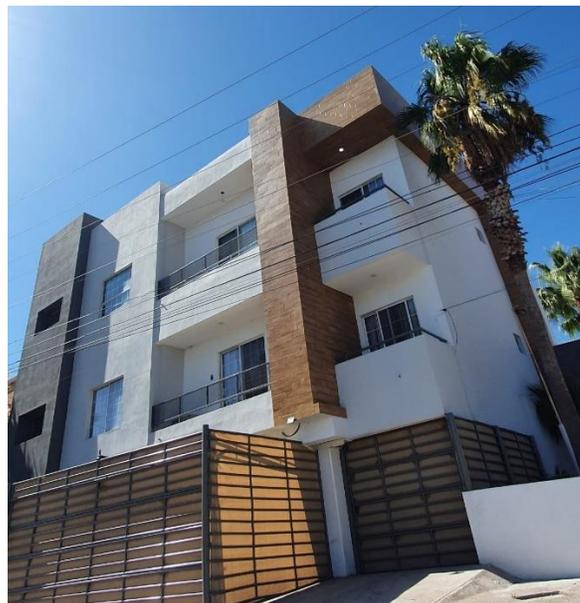
Departamentos Washington 2 en C. Washington a 330 metros de Avenida Mirador con un uso de suelo habitacional de H60+



Departamentos Calle Missouri.



Conjunto Anesi Lofts en C. Ohio.



Departamentos Minessota en C. Minessota y C. Montana



Departamentos Washington 1



Departamentos Washington 2

#### 4.2.3 COMERCIO Y SERVICIOS

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras, su presencia es representativa en la zona y existe una muy importante proporción de U.E. localizadas en zonas interiores conviviendo con usos habitacionales en los sectores Campestre, Campanario, Cumbres, Colinas del Valle y Quintas del Sol, Guadalupe y Jardines del Santuario. La mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo de los corredores de perif. De la Juventud, Av. Mirados y Blvd. Ortiz con actividades diversas y mezcla de diversos tamaños de U.E. Dicha presencia comercial se refiere a U.E. muy variadas en cuanto a su magnitud que van desde comercio y servicios al pormenor hasta ventas al mayoreo, instituciones bancarias, restaurantes, bares, plazas comerciales, etc. La zona presenta una considerable cantidad de servicios diversos tales como estéticas, consultorios médicos y dentales, oficinas de diversos giros, entre otros.



Tipología de comercio y servicios en corredor Blvd. Ortiz Mena.

El DENUe tiene detectados 361 establecimientos económicos formales dedicados al comercio y servicios en la zona de estudio estas actividades son dedicadas al comercio al por menor y servicios de las que destacan tiendas de muebles, restaurantes, salones de eventos, boutiques, estéticas, bares, centros médicos, bancos, etc.

A continuación, se describen los giros de comercio y servicios más relevantes por sobrepasar los 30 empleados lo cual es un parámetro adecuado para calificar la jerarquía de las U.E:

<b>Empresa</b>	<b>Giro de actividad</b>	<b>Ubicación</b>
<b>ABS MEXICO</b>	Servicios relacionados con la cría y explotación de animales.	C. Kansas 2018, Col. Quintas Campestre
<b>CORPORATIVO DULSA SA DE CV</b>	Edificación de inmuebles comerciales y de servicios, excepto la supervisión	Av. Hacienda del Carrizal 3402, Fracc. Las Haciendas
<b>LA GUERA CONSTRUCCIONES</b>	Construcción de obras de generación y conducción de energía eléctrica	Av. Rio de Janeiro 6700, comercial Plaza Barroca
<b>MYKONOS,</b>	Edificación de vivienda unifamiliar	C. Ohio 2838, Col. Quintas del Sol
<b>SAM S CHIHUAHUA 8240</b>	Comercio al por menor en supermercados	Perif. De la Juventud 2200, Col. Haciendas del Valle
<b>SANBORNS CHIHUAHUA</b>	Comercio al por menor en tiendas departamentales	C. Indiana 3300, Fracc. Las Águilas
<b>SANTA FE</b>	Comercio al por menor en supermercados	C. Sierra Campana SN., Residencial Haciendas de Sta. fe
<b>SUBURBIA 554 Chihuahua</b>	Comercio al por menor en tiendas departamentales	Perif. De la Juventud 2200, Fracc. Haciendas del Valle
<b>SUPERCENTER CHIHUAHUA 2302</b>	Comercio al por menor en supermercados	Perif. De la Juventud 2200, Fracc. Haciendas del Valle
<b>VOL AUTOMOTRIZ, S.A. DE C.V. VOLKER</b>	Comercio al por menor de automóviles y camionetas nuevos	Perif. De la Juventud 6910, Fracc. Cumbres

<b>ASEGURATE BIEN HB</b>	Agentes, ajustadores y gestores de seguros y fianzas	C. Arizona SN., col. Fracc. Virreyes
<b>GRUPO AMPARANCONSULTORES</b>	Agentes, ajustadores y gestores de seguros y fianzas	Blvrd. Ortiz Mena SN. Colonia Vermont, Plaza Cumbres
<b>INTERCAM CASA DE BOLSA</b>	Casas de bolsa	Av. de la Juventud (Lic. Luis Donald Colosio Murrieta), Plaza Cumbres
<b>OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL BANCO BANKAOL</b>	Uniones de crédito	C. Mary Land, Col. Las Águilas
<b>QUALITAS COMPAÑÍA DE SEGUROS</b>	Compañías de seguros	Camino al Campestre, Col. Las Águilas
<b>LEX REGIA</b>	Servicios de recepción de llamadas telefónicas y promoción por teléfono	C. Montes Apalaches, Res. Campestre Washington
<b>CAMPESTRE DE CHIHUAHUA SC</b>	Campos de golf	Residencial Campestre
<b>ALICOM</b>	Servicios de comedor para empresas e instituciones	Perif. De la Juventud, Col. Haciendas del Valle
<b>BURGER KING</b>	Restaurantes de autoservicio	C. Indiana, Colonia Virreyes II
<b>HOTEL HAMPTON INN</b>	Hoteles con otros servicios integrados	C. De la Juventud, Col. Las Haciendas
<b>IHOPE</b>	Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida	Av. De la Juventud, Col. Hacienda Santa Fe
<b>NUTRICOM</b>	Servicios de comedor para empresas e instituciones	Perif. De la Juventud 40, Fracc. Cumbres IV
<b>RESTAURANT LA CABAÑA DE SMOKE HOUSE</b>	Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida	c. de la Empresa, Col. Haciendas Santa Fe
<b>RESTAURANT SUPER SALADS</b>	Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida	Av. De la Juventud, Plaza Cumbres

Tabla de U.E. representativas del sector terciario.

Se plantea necesario diversificar la actividad comercial efecto de favorecer cobertura y accesibilidad de la población hacia productos y servicios diversos y oportunos.

#### 4.2.4 INDUSTRIA

Dentro de área de estudio no se detectan predios con uso de industria, sin embargo, cerca de la zona norte se localiza el Complejo Industrial las Américas; el cual cuenta con diversas empresas de diversos giros.

#### 4.2.5 EQUIPAMIENTO

Respecto al Equipamiento Urbano, se analiza el área de estudio en cuanto a disponibilidad de módulos de equipamiento urbano en sus diferentes rubros en torno a los predios de análisis considerando rangos de distancia peatonalmente accesible hacia el equipamiento urbano existente en el cual se determina la cobertura actual de servicios a la población.

De lo anterior se observa que el Área de Estudio presenta niveles de cobertura óptimos aun a nivel barrial lo cual se relaciona con las características de alta consolidación urbana y accesibilidad a zonas concentradoras de actividad integradas al sector por medio de una red vial jerárquica totalmente operativa.

En el rubro de Asistencia Social se cuenta con 4 módulos de atención consistentes en los rubros siguientes:

- Instituto Down de Chihuahua AC, Av. Mirador 4307, Campestre I Etapa, Campestre Residencial, 31123.
- Asilo Casa Azul, Michigan 2821, Quintas del Sol, Campestre-Lomas, 31214.
- Casa de los Voluntarios Independientes, Blvd Antonio Ortiz Mena 1813, Las Águilas, Campestre-Lomas, 31214.
- Guardería Kinderecke, Hda. de los Morales 2008, Haciendas del Valle II Etapa, 31217.



Instituto Down de Chihuahua AC

En el rubro de Salud, se cuenta con una cobertura óptima considerando la población habitante en el área y su composición ya que existen 4 módulos con este giro:

- Centro Médico Integral, Simón Bolívar 2518, Los Sicomoros, Campestre-Lomas, 31205.
- Centro rehabilitación Cosmética Dental, Alaska 2061 esq. Maryland Fracc, Las Águilas, 31214.
- Farmacia Botica Central Suc. Mirador, Av. Mirador 4915, Campestre II Etapa, Col. Campestre Residencial, 31213.
- Laboratorio Médico del Chop, Perif. de la Juventud 7504, Colinas del Valle, Campestre-Lomas, 31217.

Existe presencia de equipamiento de Cultura con 1 módulos.

- Difusión Educativo y Cultural A.C., Mirador 4003, Residencial Campestre.

Existe presencia de equipamiento de Deporte con 2 módulos.

- Club Britania, California 5314, Las Haciendas, 31215.
- Club Campestre, Km 3.5, Camino Al Campestre S/N, Campestre I Etapa, 31250.

En cuanto a equipamiento educativo se cuenta con cobertura óptima en todos los niveles. Existen 7 módulos de educación desde nivel preescolar hasta educación profesional:

- Escuela Primaria Proyecto Montana, Indiana s/n, C. Indiana, Residencial Campestre, Campestre-Lomas, 31213 Chihuahua, Chih.
- Jardín de Niños Rayenari, Reno, Campestre II Etapa, Campestre-Lomas, 31213.
- Escuela Primaria, C. Montes Urales
- Colegio Everest Chihuahua, Av. Colegio 2000, Haciendas del Valle II Etapa, 31217.

- Platinum Language Institute, Av. Mirador 7316, Campestre Washington, Campestre-Lomas, 31215.
- Escuela Primaria Miguel Ahumada, Av. Mirador 4524, Campestre I Etapa, Campestre-Lomas, 31213.
- Universidad Pedagógica Nacional, Av. Mirador 4700, Campestre I Etapa, Campestre-Lomas, 31213.

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en rubros específicos de abasto de combustible, así como equipamiento mortuario.

- US Fuel, Perif. de la Juventud, Colinas del Valle, Campestre-Lomas, 31217.
- Petro Seven, Lat. Perif. de la Juventud, Haciendas de Santa Fé, 31217.
- Oxxo Gas, Av. Hacienda del Valle 6709, Haciendas del Valle I Etapa, 31217.
- ATM BBVA, Ortiz Mena 2823, Quintas del Sol, Campestre-Lomas, 31214.
- Funerales Eternidad, Av. Mirador 4741, Campestre I Etapa, Campestre 1, 31213.

Con respecto a Administración Pública, al interior de la zona de análisis se ubican diversas oficinas e instituciones gubernamentales las cuales tienen una influencia urbana y regional. Se detectan 3 giros de equipamiento en dicho rubro.

- Tribunal Federal de Justicia Administrativa, Av. Mirador 7515, Campestre Washington, Campestre-Lomas, 31215.
- Centro de Justicia Penal Federal en el Estado de Chihuahua con residencia en Chihuahua, Av. Mirador 6305A, Campestre III Etapa, 31213.
- Procuraduría de la Defensa del Contribuyente, Blvd Antonio Ortiz Mena 2022, Fracc, Las Palmas, Campestre-Lomas, 31205.

En el rubro de Asociaciones Religiosas, la presencia al interior del Área de Estudio presenta 3 módulos los cuales se describen a continuación:

- Parroquia Santa María Reina, Minessota 4304, Quintas del Sol II Etapa, Campestre-Lomas, 31214.
- Iglesia Agua Viva de Chihuahua, Plaza Cumbres, Periférico de la Juventud 6902, Int. 8, Haciendas del Valle.
- Capilla Católica Colegio Everest, Calle Colegio 20C, Haciendas del Valle II Etapa, 31217.

En cuestión de recreación y deporte, el área de estudio cuenta con una superficie de 258546.25 m<sup>2</sup>, el cual representa un 7% de la superficie total del área. Está conformado por parques públicos y vecinales, de los cuales uno de los más representativos e importantes de la zona es el Parque De Los Tronquitos.



Parque De los Tronquitos



A continuación, se describen las secciones viales existentes de las vialidades jerárquicas de la zona:

#### 4.2.6.1 Av. de la Juventud (secciones 234A – 234A').

De categoría primaria de primer orden en el tramo que comprende el Área de Estudio, se constituye como las vialidades jerárquicas de mayor importancia en la zona en cuanto a conectividad regional.

Dicha vialidad integra a todo el sector poniente desde su entronque con Circuito Universitario al norte hasta la Av. Silvestre Terrazas al sur con conectividad a lo largo de su trayecto con las vialidades más importantes de la ciudad en sentido este – oeste lo cual la define como uno de los principales corredores de integración urbana y regional con entronques principales definidos por distribuidores viales para eficientar su capacidad. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el transporte público por medio de diversas rutas convencionales.

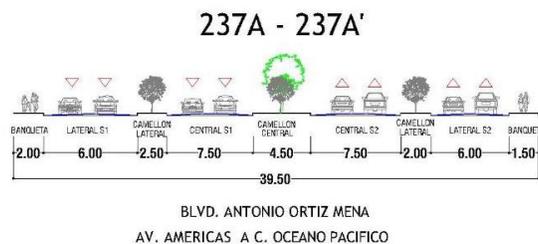
En su tramo comprendido entre Av. La Cantera y Av. Politécnico Nacional, cuenta con una sección vial existente variable de entre 70.00 a 74.00 metros con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido en cuerpos laterales, 3 carriles de circulación por sentido en cuerpos centrales y separadores de flujo vial.



Sección vial existente.

#### 4.2.6.2 Blvd. Antonio Ortiz Mena (sección 237A – 237A', 238A -238A' y 239A – 239A').

De categoría primaria, cuenta con una sección vial establecida de 39.50 metros en el tramo comprendido entre C. California a Av. Mirador dentro del Área de Estudio, con 2 carriles de circulación por sentido en cuerpos laterales y 2 carriles en centrales, así como separadores de flujos vehiculares; el Blvd. Ortiz Mena cumple con una función principal de enlace entre la Av. Américas y Av. de la Juventud con trayectoria sobre importantes núcleos de actividad y desarrollos habitacionales. Cuenta con una importante capacidad de conectividad para el sector poniente de la ciudad por su entronque con vialidades jerárquicas en sentido este – oeste como Av. La Cantera en cuyo entronque se ubica un distribuidor vial; así como mediante entronques semaforizados con Av. Las Américas, Av. Francisco Villa, C. Glandorff, Av. Deza y Ulloa, Av. Mirador y la propia Av. Politécnico Nacional que otorga frente al predio.



Sección vial existente.

4.2.6.3 Av. Mirador (secciones 361B – 361B', 361A – 361A').

De categoría primaria, su importancia la define su capacidad de integración para los desarrollos habitacionales de la zona con el Blvd. Ortiz Mena y Av. de la Juventud, así como su conectividad hacia la zona centro de la ciudad. En el tramo que corresponde entre Av. de la Juventud y C. Enrique Elias Muller cuenta con una seccion de 24.00 metros con 3 carriles de circulación por sentido y su entorno inmediato presenta importante actividad económica.

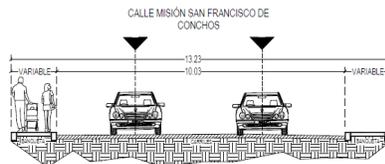


Sección vial existente.

En su tramo entre la C. Enrique Elías Müller a Blvd. Ortiz Mena cuenta con una sección de 20 metros, con 2 carriles de circulación en ambos sentidos.



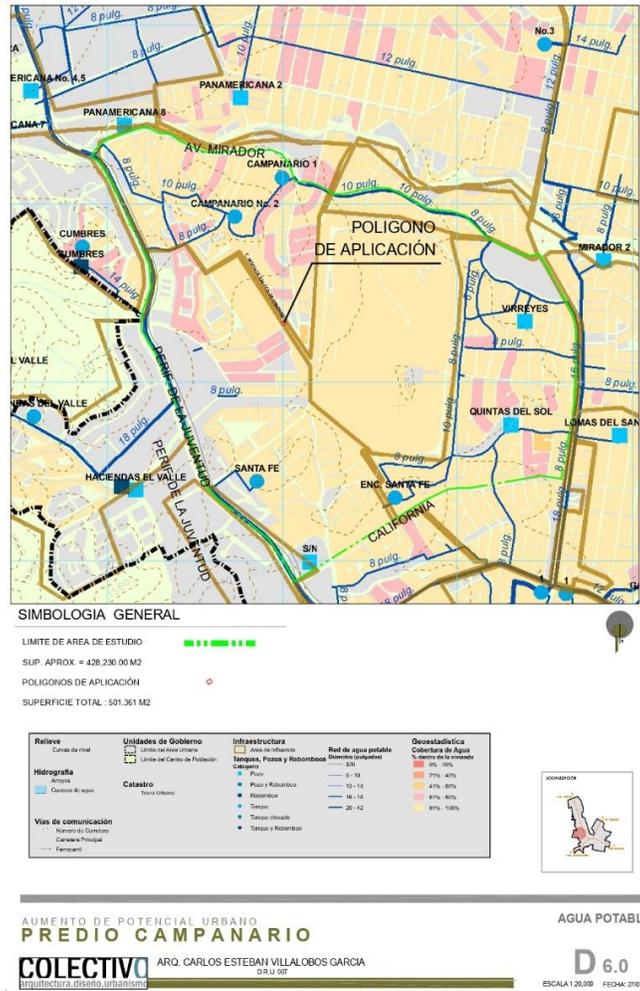
Existen otras vialidades jerárquicas en la zona tales como la C. Washington, C. Enrique Elias Müller, C. Río de Janeiro, C. Misión de San Fco. De Conchos que representan accesibilidad al predio analizado; las cuales a pesar de no contar con una sección vial definida en el PDU, representan continuidad e integración para los diferentes giros de aprovechamiento instalados en la zona hacia las vialidades jerárquicas antes mencionadas.





### 4.2.8 INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE

Para el servicio de agua potable, en el Área de Estudio se ubican 4 tanques elevados, 3 pozos, de los cuales se abastece la red de suministro de agua para el sector.



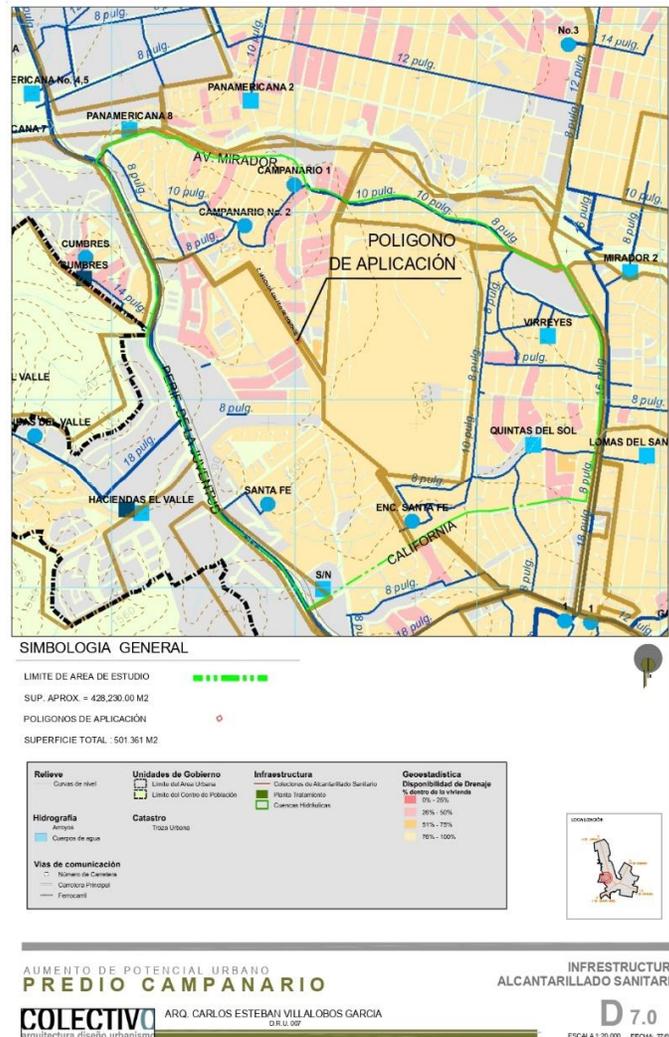
Infraestructura de Agua Potable.

Para el futuro desarrollo de la propuesta, se atenderá a las condicionantes que a efecto le sean establecidas al promotor por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento respecto a capacidad y posibles obras adicionales que definan la suficiencia para el conjunto urbano a desarrollar considerando en aumento de gasto generado por la intensificación del uso propuesto partiendo del hecho de que el predio cuenta actualmente con servicio y conexión a la red.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2010 el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 100%.

### 4.2.9 INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO SANITARIO

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el predio de análisis y el Área de Estudio en lo general cuentan con red domiciliaria que da servicio a los sectores de Campanario 1 y 2, Virreyes, Quintas del Sol y Enc. Santa FE, la cual descarga a colector de 24” de diámetro con trayectoria sobre el Blvdr Ortiz Mena, para conectar finalmente hacia el colector Río Chuvíscar. El predio de análisis cuenta ya con el servicio de alcantarillado otorgado por la JMAS y se atenderá a las disposiciones que dicho órgano emita respecto a condicionantes hacia el proyecto futuro a desarrollar.



Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2010 el grado de cobertura del servicio de drenaje sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 100%.

### 4.2.10 INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Existe la cobertura de energía eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2010 el grado de cobertura del servicio de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 100.0%.

#### 4.2.11 PREDIOS BALDÍOS

La presencia de predios baldíos al interior de las ciudades es una limitante del desarrollo equilibrado pues ellos regularmente cuentan con la infraestructura suficiente para su aprovechamiento y al no ser aprovechados se favorece la dispersión de la mancha urbana, agravando sus problemas de movilidad y dotación de servicio, además de convertirse en botín de especulación financiera.

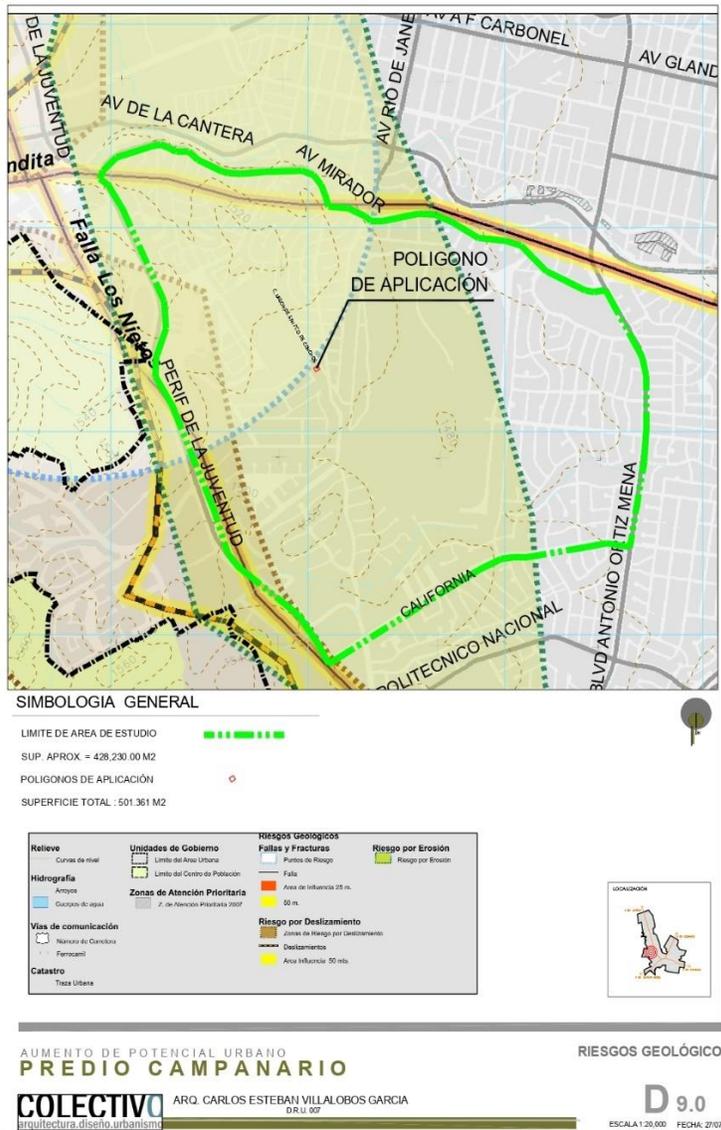
El Área de Aplicación se ubica en una zona con presencia de vacíos urbanos lo cual incide en la reconversión de usos de suelo, así como en la optimización en el aprovechamiento de predios con densidad para la compactación y densificación como es el caso del presente estudio. El rango de superficie unitaria de baldíos en el área urbana cuenta con un porcentaje de 32.67% en predios menores a 1,000 m<sup>2</sup>, un 44.70% de 1,000 a 5,000 m<sup>2</sup>, un 4.92% de 5,000 a 1 ha, 5.07% de 1 a 2 has y 12.65 mayor a 2 hectáreas.

#### 4.2.12 RIESGOS Y VULNERABILIDAD

El Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, hace una descripción y análisis de los principales fenómenos de perturbación con índice de riesgo ya sea de índole natural, así como de los generados por el hombre, ahí se menciona la clasificación de riesgos: hidrometeorológicos causados por agentes climáticos, geológicos causados por agentes tectónicos y de suelo, y antropogénicos que tienen su origen en acciones humanas.

Sobre los riesgos geológicos que pueden ser entendidos como una circunstancia o situación de peligro, pérdida o daño, social y económico, debida a una condición geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no, el Atlas define que, al norponiente del Área de Estudio, se encuentra una zona de punto de riesgo por fallas y fracturas.

Por el tipo de suelo, se presenta riesgo por erosión en la zona poniente-centro del Área de Estudio, sin embargo dicha condición ha sido mitigada por el alto nivel de urbanización con que cuenta la zona.



### Riesgos Geológicos.

Respecto a riesgos hidrometeorológicos, se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a las condiciones de urbanización prevaletentes, derivando el flujo de agua a través de vialidades de la zona y áreas públicas habilitadas para captación y conducción de escurrimientos, para posteriormente transcurrir hacia el Río Chuvíscar.



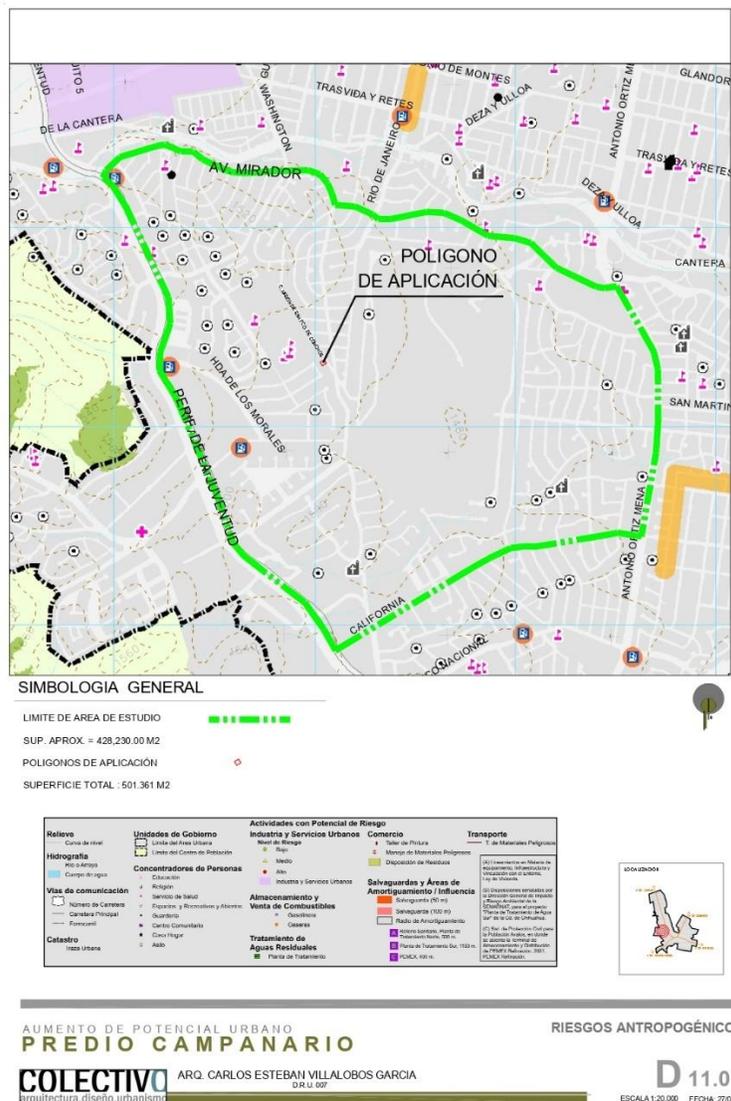
Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.

Con respecto al arroyo Plaza de Toros, su tratamiento natural con cauce restituído en la mayor parte de su recorrido evita condiciones de riesgo en la cuenca alta debiendo evaluarse la capacidad de las infraestructuras de paso sobre vialidades principales. La mayor condición de riesgo en dicho arroyo prevalece en un punto en su trayectoria sobre la Av. Hacienda del Valle, pero como está canalizado no representa un riesgo mayor a las edificaciones cercanas

La topografía de la zona de estudio evita que existan riesgos de inundación y las aguas que recibe son resueltas a vialidad de forma natural para su posterior captación por el canal del arroyo Plaza de Toros.

Los riesgos antropogénicos tienen su origen en la actividad humana por manifestaciones sociales, comerciales o de organización. Su clasificación integra los químico-tecnológicos, sanitario-ambientales y socio-organizativos.

El Área de Estudio no representa conflictos en cuanto a actividades de riesgo que incidan en condiciones de peligro a los predios analizados ya que, aunque existen diversas actividades económicas e industriales, estas son de bajo impacto y en muchos casos dichos impactos son resueltos al interior de los predios donde funcionan dichas empresas. Al interior del Área de Estudio y su entorno inmediato se emplazan 3 gasolineras, emplazadas sobre las vialidades Perif. De la Juventud y Av. Hacienda del Valle las cuales cumplen en lo general con los lineamientos debidos en cuanto a impacto de su actividad y distancia hacia la vivienda y otros usos no habitacionales compatibles con el uso habitacional. El predio objeto del presente análisis se ubica a 680 metros de la gasolinera más cercana que corresponde a la ubicada en la Av. Hacienda del Valle



Riesgos Antropogénicos.

En lo que respecta a los riesgos socio-organizativos, las instalaciones educativas, guarderías y lugares de culto religioso que se ubican dentro del Área de Estudio, atraen concentraciones de personas, sin que su uso pueda representar una demanda considerable al sistema vial.



Gasolinera en Blvd. Ortiz Mena y Av. Politécnico Nacional.

## 5 NORMATIVO

---

### 5.1 CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

El nivel Normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan a fin de definir bases para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando, es por ello que es de vital importancia la congruencia de estas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de planeación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

#### 5.1.1 PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022 – 2027 es el documento rector que establece el quehacer y las prioridades de la administración estatal con el objetivo de mejorar las condiciones actuales del estado y encauzarlo hacia el desarrollo pleno y la prosperidad de sus habitantes. Además, sustenta las decisiones operativas, administrativas y financieras que tomará con el fin de cumplir lo plasmado en el presente Plan, así como de cuidar el adecuado uso de los recursos públicos, privilegiando la eficacia, eficiencia y transparencia de estos. Igualmente sirve de referencia para elaborar otros planes temáticos y sectoriales que en su momento habrán de presentarse.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 organiza sus objetivos en cuatro ejes transversales:

1. Salud, desarrollo humano e identidad Chihuahua.
2. Crecimiento económico, innovador y competitivo.
3. Ordenamiento territorial, modernos y sustentable.
4. Seguridad humana y procuración de justicia.
5. Buen gobierno, cercano y con instituciones sólidas.

y en 5 ejes rectores:

1. Participación ciudadana.
2. Transparencia y rendición de cuentas.
3. Igualdad y equidad de género.
4. Respeto de los derechos humanos.

De los cuales relativos al desarrollo urbano el eje III destacan:

Un Plan estratégico, diseñado a partir de las necesidades más latentes y una fuerte inversión para la ejecución de obras bien focalizada y dirigida a mitigar estos problemas, no solo representarán una mejora en el desarrollo urbano. Si se dirigen con cautela y destinados verdaderamente a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y a concientizar sobre la urgencia del cuidado del medio ambiente, pueden llegar a cambiar las vidas de la gente de forma trascendente.

Objetivo 5: Desarrollo Territorial y Regional

Estrategia: Impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente.

Líneas de Acción.

1. Elaborar, actualizar y armonizar los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de tener un crecimiento ordenado de las áreas urbanas y del territorio estatal, con una adecuada conectividad y con respeto del cuidado del medio ambiente en coordinación con los tres órdenes de gobierno.
2. Impulsar programas y acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana, patrimonio histórico y cultural.
3. Gestionar proyectos de rehabilitación de fachadas, centros históricos y edificios y monumentos con valor histórico.
4. Ejecutar en coordinación con los municipios obras y acciones que mejoren el equipamiento y entorno urbano con un enfoque social incluyente.
5. Contar con la reglamentación y legislación urbana y de ordenamiento territorial actualizada.
6. Coadyuvar con los municipios que lo soliciten la delimitación y/o ampliación de los fondos legales (límite de centro de población).

Estrategia: Fortalecer y profesionalizar las capacidades de planeación y desarrollo urbano y regional en los municipios del estado.

Líneas de acción.

1. Implementar programas de capacitación para autoridades municipales en materia de planeación y desarrollo urbano sustentable.
2. Impulsar la creación de organismos intermunicipales y/o regionales en materia de planeación y desarrollo urbano.
3. Fortalecer, actualizar y modernizar los catastros municipales bajo el modelo óptimo de catastro impulsado por el Gobierno Federal.
4. Dar mantenimiento a la "Red Estatal de Vértices Geodésicos".
5. Apoyar a los municipios en la generación de la cartografía municipal mediante imágenes aéreas, para la actualización catastral.
6. Apoyar a los municipios en la generación de la cartografía de uso de suelo y vegetación municipal para la determinación del valor del suelo.
7. Asesorar y aplicar la metodología a los municipios para generar las "Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción".

8. Mantener actualizada de forma permanente la información en el “Sistema de Información Geográfica” que permita garantizar la transparencia y veracidad en el manejo de la información.

### 5.1.2 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024.

El Plan Municipal de Desarrollo de Chihuahua es el resultado de un amplio e incluyente proceso de discusión, análisis y consenso de muchos planteamientos elaborados por cientos de ciudadanos sobre las soluciones a los problemas actuales que aquejan al municipio; El presente documento representa la herramienta básica de planeación a nivel municipal, y es el instrumento rector en el cual se fijan las bases generales para tomar las decisiones en el ámbito público a fin de organizar y armonizar los esfuerzos del gobierno y la sociedad para mejorar las condiciones de vida de la población, partiendo de una concepción amplia del desarrollo.

El Presente Plan Municipal de Desarrollo se construye de innumerables aportaciones de miles de ciudadanas y ciudadanos chihuahuenses que se han dado a la tarea de plantear acciones por un mejor Chihuahua; dentro del mismo se hace patente la visión de todos aquellos que desinteresadamente decidieron participar a través de sus opiniones en base a su propio diagnóstico, experiencia y realidad.

- Competitividad y Desarrollo
- Desarrollo Humano
- Seguridad
- Gobierno Eficaz y Eficiente

Ejes de los cuales se desprenden entre otros los siguientes objetivos, estrategias y líneas de acción aplicables:

#### 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.

#### Componente 4.10.2 POLÍTICA PÚBLICA INNOVADORA APLICADA

##### Actividades

4.10.2.1 Implementar y dar seguimiento a la política pública de estímulos a la inversión en Ciudad Cercana.

4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.

4.10.2.3 Consolidar el Sistema de Información Geoestadística Municipal (SIGMUN).

4.10.2.4 Implementar el sistema de monitoreo para planes y programas de desarrollo.

4.10.2.5 Gestionar la creación de campañas y brigadas de protección animal con los diferentes órdenes de gobierno.

4.10.2.6 Fomentar una ciudad inteligente y creativa de forma integral (Smart City).

4.10.2.7 Apoyar el desarrollo del sector de ciberseguridad e inteligencia artificial en el municipio para empresas, sector productivo y ciudadanía.

4.10.2.8 Fortalecer la estrategia de colaboración y articulación con la tetrahélice.

4.10.2.9 Fomentar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad a través de la economía circular.

4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.

4.10.2.11 Georreferenciar los trámites y actividades que desarrolla la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

4.10.2.12 Dar seguimiento digital a las denuncias ciudadanas.

4.10.2.13 Fortalecer el rediseño del modelo público-privado de revisión del desempeño del Plan Municipal de Desarrollo a través de los subcomités del Comité de Planeación para el Desarrollo de Municipio (COPLADEMUN).

4.10.2.14 Incorporar la estructura programática del Plan Municipal de Desarrollo al Sistema de Información Geográfica Municipal para su georreferencia, avance y evaluación de manera pública.

4.10.2.15 Implementar la Cédula de la Identificación Familiar.

#### Programa 4.13 MOVILIDAD URBANA

Propósito: El municipio de Chihuahua cuenta con la infraestructura adecuada que permite una movilidad urbana segura y con reducción de tiempos de traslado.

#### Componente 4.13.1 INFRAESTRUCTURA PARA LA MOVILIDAD URBANA MEJORADA

##### Actividades

4.13.1.1 Fortalecer el programa de pavimentación en diversas zonas de la ciudad.

4.13.1.2 Construir soluciones viales en zonas de alto flujo vehicular.

4.13.1.3 Implementar el programa de modernización de vialidades existentes.

4.13.1.4 Rehabilitar vialidades de terracería.

4.13.1.5 Rehabilitar vialidades de asfalto.

4.13.1.6 Fortalecer el programa de bacheo en calles y vialidades.

4.13.1.7 Abatir el rezago de pavimentación en la ciudad mediante programas con participación ciudadana.

4.13.1.8 Implementar programa de pavimentación en áreas de equipamiento en colonias populares (escuelas, parques e iglesias).

### 5.1.3 CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040.

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de “Estructura urbana, suelo y vivienda”, siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

#### 5.1.3.1 *Objetivos*

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos objetivos generales principales son los siguientes:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), 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.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

#### 5.1.3.2 *Políticas de Desarrollo.*

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo del predio analizado y su efecto en la zona, se encuentran:

##### 5.1.3.2.1 Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de “ciudad densa, diversa, poli-céntrica y bien conectada” la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.

La estructura urbana poli-céntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.

En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.

5.1.3.2.2 Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

5.1.3.2.3 Diversificar los usos de suelo.

Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.

5.1.3.2.4 Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.

Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

5.1.3.2.5 Consolidar centros urbanos con equipamientos.

Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

5.1.3.2.6 Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

### 5.1.3.3 Usos de Suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua modificado por el instrumento de planeación denominado Estudio de Planeación Urbana Predio Campanario, define al predio de análisis con uso de suelo Habitacional H60. La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las “Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo” del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartado 16.2: “Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano”.

## 5.2 OBJETIVO GENERAL

Aumento de densidad para que el predio motivo del presente estudio, con superficie física de 501.361 metros cuadrados en propiedad de Claudia Lizbeth Sáenz Prieto, identificado por clave catastral 323-071-054, ubicado en Calle Misión de San Francisco de Conchos No. 2231, se considere un esquema de aprovechamiento habitacional que permita un aprovechamiento más intensivo del suelo en modalidad **Habitacional H60 Plurifamiliar** de acuerdo a la Licencia de uso de suelo, incrementando así su densidad integrado al entorno inmediato de alto valor patrimonial y cultural con el cual convive y aprovechando las características de centralidad y accesibilidad que inciden en la zona.

## 5.3 OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad del predio para fomentar y diversificar el desarrollo de vivienda en la zona; mejorando la calidad de vida de habitantes integrando al mercado regular nuevas tipologías complementarias al sector que nos ocupa, en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

Aprovechar la condición de cercanía hacia un corredor de movilidad reconocido el cual se encuentra consolidado, para ofertar servicios, comercio y empleo complementarios y necesarios en la zona.

Aprovechar un predio subutilizado en favor de la densificación con posibilidades para generación de mayor consolidación urbana y social.

Fomentar el máximo aprovechamiento de predios en áreas donde la vocación del suelo ha cambiado a favor de la compactación urbanas que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda donde dicha acción es necesaria para el fomento de una ciudad diversa y accesible para todos.

Intensificar la capacidad económica y social mediante una oferta de aprovechamiento congruente con la progresiva diversificación presentada en sectores habitacionales cercanos y colindantes con dicha vía.

# 6 NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

---

## 6.1 NORMATIVIDAD DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de “Estructura urbana, suelo y vivienda”, siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

### 6.1.1 ESTRUCTURA URBANA

Se entiende por estructura urbana al conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

### 6.1.2 DISTRIBUCIÓN Y DOSIFICACIÓN DE USOS DE SUELO.

El Uso de Suelo que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el Predio Campanario es Habitacional H25 el cual refiere su compatibilidad a aprovechamientos y destinos enfocados a vivienda y sus actividades complementarias.

El entorno inmediato al predio cuenta con usos urbanizables lo cual ha condicionado a la presentación de esta propuesta de intensificación del aprovechamiento del suelo por considerarse que dicho uso sobre el predio representa un espacio ocioso y subutilizado con un alto potencial como elemento estructurador de la zona.

Los usos presentes dentro del área de estudio son los siguientes:

1. Habitacional con densidades H12, H25, H35, y H60+ en colonias y fraccionamientos.
2. Vivienda Densidad Baja en sectores de las colonias Haciendas Santa Fe, Campestre I Etapa y Vistas Del Sol.
3. Corredor de Impacto Alto y Comercio y Servicios sobre Periférico de la Juventud.
4. Comercio y Servicios, Mixto moderado y equipamiento general en Av. Mirador. También sobre corredores jerárquicos de vialidades principales y colectoras Av. de la Juventud, Blvd. Ortiz Mena.
5. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte al interior de zonas habitacionales por cobertura a la población y en grandes núcleos de servicios concentrados en el sector este y oeste del Área de Estudio y vinculados a las vialidades Av. de la Juventud y Blvd. Ortiz Mena.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartado 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano"

### 6.1.3 VIALIDAD

En lo referente a la estructura vial, se busca implementar una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local.

### 6.1.4 INFRAESTRUCTURA

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública.

## 6.2 NORMATIVIDAD SEDESOL

### 6.2.1 SISTEMA DE EQUIPAMIENTO URBANO

La normatividad para equipamiento urbano dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano, se manifiesta en base a lo estipulado por la misma.

### 6.2.2 MANUAL DE DISEÑO GEOMÉTRICO DE VIALIDADES

La clasificación de las distintas de acuerdo a su jerarquía se establecen en la tabla denominada "Resumen de las Características principales de las Clases Funcionales".

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras, y a partir de ella se enlazan otras diseñadas por el presente plan.

## 6.3 NORMATIVIDAD DE LA LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

ARTÍCULO 4o.- La Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias prevista en esta Ley y en otros ordenamientos legales.

ARTÍCULO 17.- En la planeación nacional del desarrollo se deberá incorporar la política ambiental y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

En la planeación y realización de las acciones a cargo de las dependencias y entidades de la administración pública federal, conforme a sus respectivas esferas de competencia, así como en el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieran al Gobierno Federal para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y en general inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se observarán los lineamientos de política ambiental que establezcan el Plan Nacional de Desarrollo y los programas correspondientes.

ARTÍCULO 19.- En la formulación del ordenamiento ecológico se deberán considerar los siguientes criterios:

I.- La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;

II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;

III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;

IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras o actividades, y

VI.- Las modalidades que de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

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

I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

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;

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 deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI.- Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

VII.- 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;

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;

IX. La política ecológica 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 del asentamiento humano, 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 la vida, y

X. Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

## 6.4 NORMATIVIDAD DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

### 6.4.1 ZONIFICACIÓN

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.  
Determinaciones de la Zonificación

Artículo 89. La Zonificación determinará:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.
- II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.
- III. La red de vialidades que estructure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.
- IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- V. La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.
- VI. Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.
- VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.
- VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.
- IX. La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y, en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad.

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- II. En las zonas que no se determinen de conservación:
  - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.
  - b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.
  - c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

Artículo 102. Los instrumentos de planeación señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. Igualmente deberán determinar los mecanismos para instrumentar sus principales proyectos, tales como constitución de reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el plan de desarrollo urbano de centro de población, dichas acciones específicas y la zonificación aplicable se contendrán en ese instrumento.

Artículo 59. Los Planes Municipales a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, deberán ser congruentes con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, e incluirán el diagnóstico, las políticas, las estrategias y los demás lineamientos para el uso, aprovechamiento y ocupación del territorio municipal, comprendiendo tanto las regulaciones de planeación urbana, como las relativas al ordenamiento ecológico local.

Artículo 101. La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental, económico y social para la región, para los asentamientos humanos existentes en la zona y para la nueva población. Asimismo, deberá respetar las áreas naturales protegidas o con valor ambiental, forestal, agropecuario, cultural o paisajístico. En las áreas decretadas para la fundación de centros de población, hasta en tanto no se apruebe el plan de desarrollo urbano correspondiente, no se podrán otorgar autorizaciones de uso del suelo o de construcción.

## 6.5 NORMATIVIDAD DE LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

### 6.5.1 GESTIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 10. Los municipios, con la intervención que corresponda al Ejecutivo Estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos con la Federación en las materias de esta Ley.

ARTÍCULO 11. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, procurará que en los acuerdos y convenios que celebre con la Federación o los municipios, se establezcan condiciones que faciliten la descentralización de facultades y recursos financieros para el mejor cumplimiento de esta Ley.

ARTÍCULO 12. En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, se atenderá a lo dispuesto en el Título Tercero de este ordenamiento.

ARTÍCULO 13. Las diversas dependencias del Ejecutivo Estatal ejercerán las atribuciones que les otorguen otras leyes, en materias relacionadas con el objeto de este ordenamiento, observando siempre las disposiciones de esta Ley.

## 6.5.2 POLÍTICA AMBIENTAL

ARTÍCULO 25. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de los instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Estado y los municipios observarán y cumplirán los siguientes principios:

III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

V. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones.

VI. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos.

XI. En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado y a los municipios para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

## 6.5.3 PLANEACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 28. En la planeación del desarrollo económico, industrial y urbano, y de conformidad con la política ambiental, deberán incluirse estudios y la evaluación del impacto ambiental de aquellas obras, acciones o servicios que se realizan en el Estado.

## 6.5.4 ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

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. La ordenación urbana del territorio y los programas de Gobierno Estatal para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda, así como las obras del sector privado;

V. 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;

VI. 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;

VII. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando ésta no sea de competencia federal;

VIII. Los demás casos previstos en esta Ley y demás disposiciones legales relativas.

### 6.5.5 REGULACIÓN AMBIENTAL

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 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 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.

X. Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, deberán evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos al cambio climático.

### 6.5.6 IMPACTO AMBIENTAL

ARTÍCULO 40. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento técnico-administrativo a través del cual la Secretaría analiza y valora los impactos que sobre el ambiente y los recursos naturales generarán una obra o actividad, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para prevenir o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

ARTÍCULO 41. Quienes realicen obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán solicitar a la

Secretaría, previo al inicio de estas, la autorización en materia de impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes:

- I. Carreteras, caminos, puentes y vías de comunicación no reservadas a la Federación.
- II. Parques, corredores y zonas industriales, donde no se prevea la realización de actividades altamente riesgosas.
- III. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población, mercados de abasto, centros de espectáculos, instalaciones deportivas y recreativas, terminales de autobuses y construcción en general.
- IV. Hospitales, sanatorios, cementerios, funerarias y crematorios.
- V. Desarrollos turísticos públicos o privados.
- VI. Explotación, extracción, procesamiento y beneficio de minerales o sustancias no reservadas a la Federación, en los términos establecidos en el párrafo cuarto del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Ley Minera y en esta Ley, tales como explotación de bancos de materiales para la construcción u ornamento de obras, y aquellas cuyos productos se deriven de la descomposición de las rocas, y cuya explotación se realice preponderantemente por medio de trabajos a cielo abierto.
- VII. Instalaciones de tratamiento de aguas residuales que descarguen a cuerpos de agua de jurisdicción estatal, y/o a la red de alcantarillado público.
- VIII. Instalaciones de rellenos sanitarios, recicladoras, unidades de transferencia o tratamiento de residuos sólidos urbanos y de manejo especial, de conformidad con lo dispuesto en la ley en la materia.
- IX. Fabricación de alimentos.
- X. Industria textil.
- XI. Fabricación de calzado e industria del cuero.
- XII. Industria y productos de madera, corcho y carbón vegetal.
- XIII. Industrias editorial, de impresión y conexas.
- XIV. Fabricación de productos metálicos, ensamble y reparación de maquinaria, equipo y sus partes.
- XV. Fabricación y ensamble de maquinaria, equipo, aparatos, accesorios y artículos eléctricos y electrónicos y sus partes.
- XVI. Industrias manufactureras.
- XVII. Industria automotriz.
- XVIII. Subestaciones eléctricas.
- XIX. Obras hidráulicas de jurisdicción estatal y municipal.
- XX. Construcción e instalación de sitios para el almacenamiento temporal de residuos peligrosos, materiales peligrosos y sustancias altamente riesgosas.
- XXI. Obras en áreas naturales protegidas de jurisdicción estatal y municipal.
- XXII. Actividades consideradas como riesgosas en los términos previstos en esta Ley, así como en las demás disposiciones aplicables.

XXIII. Obras y actividades de carácter público o privado, destinadas a la prestación de un servicio público o para el aprovechamiento de recursos naturales.

XXIV. Las demás que, aun cuando sean distintas a las anteriores, puedan causar impactos ambientales significativos de carácter adverso y que por razón de la obra, actividad o aprovechamiento de que se trate, no estén sometidas para su evaluación a la regulación federal.

ARTÍCULO 42. Los Municipios, previo convenio suscrito con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, podrán asumir las facultades de evaluar el impacto ambiental, en el ámbito de su jurisdicción territorial, de las obras o actividades establecidas en los listados anexos a dicho convenio, mismo que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO 44. La manifestación de impacto ambiental deberá ser presentada conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley, en el formato que para el efecto la Secretaría emita, la cual deberá contener, por lo menos la siguiente información de cada obra o actividad:

- I. Su naturaleza, magnitud y ubicación.
- II. Su alcance en el contexto social, cultural, económico y ambiental.
- III. Sus efectos directos o indirectos en el corto, mediano o largo plazos, así como la acumulación y naturaleza de los mismos.
- IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

ARTÍCULO 46. Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 41, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

ARTÍCULO 47. Cuando así lo considere necesario, la Secretaría podrá realizar visitas de verificación física al lugar donde se pretenda ejecutar la obra o realizar la actividad, a efecto de constatar la autenticidad de la información y documentación presentada en la solicitud de evaluación de impacto ambiental, mismo que se tomará en cuenta para la expedición de la resolución.

ARTÍCULO 48. Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental o el informe preventivo según sea el caso, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

- I. Otorgar la autorización para la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, en los términos solicitados.
- II. Negar la autorización solicitada.
- III. Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos.

Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en la ley.

La Secretaría supervisará, durante el desarrollo u operación de las obras autorizadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la resolución de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

Artículo 49. La resolución a que se refiere el artículo 48, fracciones I y III, será requisito para la expedición de las licencias de uso de suelo, construcción y funcionamiento, o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental.

## **6.6 NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.**

### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. Las disposiciones de este Reglamento, los programas de Desarrollo Urbano Sostenible, las declaratorias y todos los actos de autoridad relacionados con estos instrumentos jurídicos, son de orden público y de observancia general en el Municipio.

Artículo 2. Se considera de interés público y de beneficio colectivo:

III. La elaboración y la ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano sostenible;

VI. El establecimiento de programas de densificación interna de los centros de población hasta lograr el uso óptimo de la infraestructura, los servicios, el equipamiento y el potencial urbano;

VIII. La conservación, mejoramiento, preservación y restauración del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural de los centros de población, incluida la cultura de los pueblos milenarios;

IX. La dedicación de la obra pública, los servicios urbanos y toda acción de los tres órdenes de gobierno, para cambiar las condiciones deficitarias del desarrollo urbano sostenible, y

### **CAPÍTULO QUINTO**

#### **DE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

##### **SECCIÓN PRIMERA**

##### **DE LOS USOS, RESERVAS Y DESTINOS**

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios deberán observarse las siguientes consideraciones:

I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelo permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

II. Si en un predio con zonificación de usos mixtos se pretende alojar vivienda y usos no habitacionales, el número máximo de viviendas y el número máximo de metros cuadrados a construir, será el que se obtenga de respetar el COS, el CUS, la altura y la misma zonificación;

IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

Artículo 67. Las vialidades son las áreas utilizadas para el tránsito de personas y vehículos. Los parámetros y relaciones que determinan las características básicas de los elementos viales se encuentran señalados en las normas para vialidad en la siguiente tabla:

Tabla de normas para vialidad.  
Funciones y secciones mínimas.

Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de Banquetas	Ancho de Arroyos	Transp. Público	Estacionamiento	Distancia Ubicación Rec./ellas	% pendiente máxima recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	SI	NO	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.0, 5.0 Y 5.0 m	5 carriles de 3.5 m. c/sentido	SI	NO	800-1000	12%
Primaria	Primaria	34 m	Dos	4.0, 5.0 y 4.0 m	3 carriles de 3.5 m. c/sentido	SI	NO	800-1600	12%
Secundaria	Colecta	20 m	Dos	3.00 y 3.00 m	2 carriles de 3.50 m. c/sentido	SI	NO	400-800	12%
Terciaria o Local	Local	13 m	Uno	2.0, 2.0 m	1 carril de 4m estacionamiento ambos lados	NO	SI	100	15-18%
Terciaria o Local en Fracc. Interés Soc.	Local	12 m	Uno	1.75 y 1.75 m	1 carril de 4m estacionamiento ambos lados	NO	SI		15-18%

Tabla de normas para vialidad.

Artículo 71. Las banquetas son el espacio en la sección vial acondicionado para la circulación peatonal, conforme a lo siguiente:

I. Tendrán un ancho mínimo total de 175 centímetros incluyendo guarnición, jardín y andador, y deberá ser de superficie plana y continua, dejando por lo menos dos terceras partes del ancho libre para circulación peatonal;

## SECCIÓN SEGUNDA

### DE LA ZONIFICACIÓN

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas. En este capítulo se señalarán las normas complementarias a ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente de la estructura urbana requerirán además de licencias y autorizaciones del dictamen de impacto urbano y ambiental de la dependencia competente, de acuerdo con la Ley, la Ley General del Equilibrio Ecológico, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2000-2006 y las Normas Oficiales Mexicanas, y se sujetarán a lo siguiente:

I. A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el Plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas;

III. En el plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población se encuentran señaladas zonas con la clave "P. P.", que significa "Plan Parcial de Desarrollo Urbano", las cuales serán sometidas a estudios de mayor detalle en las que se revisará la zonificación y sus normas, por lo cual se podrán modificar, debiendo seguir para su aprobación las mismas consideraciones que para el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población;

IV. La Dirección podrá designar áreas que deban ser tratadas como Plan Parcial, independientemente que se encuentre o no señaladas en el Plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población;

V. Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley;

## CAPÍTULO SEXTO

### DE LAS VÍAS PÚBLICAS

Artículo 102. Todo inmueble que aparezca como vía pública en los planos de la ciudad de Chihuahua, en los planes de desarrollo urbano, en los planos existentes en el archivo de la Dirección, Catastro Municipal, Registro Público de la Propiedad o en cualquier otro archivo, museo o biblioteca, se presumirá que tiene esa calidad, salvo prueba en contrario, que deberá rendir quien afirme que el terreno en cuestión es de propiedad particular o pretenda tener algún derecho para su uso exclusivo.

Artículo 118. Entre los alineamientos de las manzanas opuestas, ninguna calle tendrá una anchura menor a:

I. En fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva o de vivienda de interés social, 12.00 metros en calles locales y 13.00 metros en las transversales a éstas;

II. En los demás tipos de fraccionamiento habitacional o campestre, 13.00 metros en todas sus vialidades;

III. En fraccionamientos industriales, 23.00 metros;

IV. En fraccionamientos comerciales, 15.00 metros;

VIII. En fraccionamientos habitacionales y comerciales la longitud máxima de las manzanas no excederá de 180 metros, medidas a partir de la intersección de los ejes de calle, y

## CAPÍTULO SÉPTIMO

### DE LA IMAGEN URBANA Y LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

## 6.7 NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

### CAPÍTULO PRIMERO

#### GENERALIDADES

Artículo 1. El cumplimiento y observancia de este Reglamento y sus normas técnicas complementarias es de orden público e interés social, y tendrán por objeto establecer las reglas y procedimientos que deberán aplicarse para:

- IV. El destino y conservación de predios y construcciones;
- V. Las licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas;
- VII. La utilización de la vía pública;

### CAPÍTULO SEGUNDO

#### AUTORIDADES Y FACULTADES

Artículo 5. Además de las atribuciones que le confieren el Código Municipal, la Ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y demás disposiciones jurídicas relativas y aplicables a la materia, a la Dirección le corresponden las siguientes:

- XIII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra, agua y bosques, determinando las densidades de población permisibles;

Normatividad del plan de desarrollo urbano del centro de población chihuahua visión 2040.

#### Usos, Reservas y Destinos

El uso de suelo propuesto en el predio es Habitacional H60 para la implementación de un proyecto habitacional en esquema de alta densidad, diversificando el potencial de consolidación de la zona y fomentando una mayor calidad de vida para sus pobladores.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto al uso de suelo:

El Plan establece los siguientes índices de aprovechamiento normados en lo general para la zonificación de predios en uso habitacional Plurifamiliar como es el caso que nos ocupa:

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIVIHA	DENSIDAD NETA VIVIHA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (m <sup>2</sup> )	SUP PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA (nota 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	NIVEL		
HABITACIONAL	H12	12	18	45,00	30	0,6	1,2	35%	8,5	2	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	25	37,5	45,00	30	0,75	1,5	42%	8,5	2	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	35	52,5	45,00	30	0,75	1,5	37%	8,5	2	2.00/SR/SR	2/VIVIENDA
	H45	45	67,5	45,00	SP	0,75	2,2	30%	SP	SP	1.00/SR/SR	1,5/VIVIENDA (nota 2)
	H60	60	90	45,00	SP	0,65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	H+60	SP	SP	SP	45,00	SP	0,65	SP	SP	SP	SP	SP

NOTAS

- \* LA SUPERFICIE DEL LOTE PARA VIVIENDA PLURIFAMILIAR ESTARÁ EN FUNCIÓN DE LA DENSIDAD AUTORIZADA POR LA ENTIDAD CORRESPONDIENTE Y NO NECESARIAMENTE DE LA SUPERFICIE DEL LOTE MÍNIMO
- 1 SUPERFICIE PRODUCTO DEL ÁREA POR EL NÚMERO DE CAJONES PARA ESTACIONAMIENTO MÍNIMOS REQUERIDOS SEGÚN PROYECTO
- 2 LA FRACCIÓN CORRESPONDIENTE A CAJONES PARA VISITAS.

Tabla de dosificación y uso de suelo y normatividad para uso habitacional Plurifamiliar PDU 2040.

La definición de normas para el aprovechamiento del predio en índices superiores a los actualmente establecidos por el PDU 2040 solicitada por el presente Estudio, considera el desarrollo de un proyecto sustentable en lo social y lo económico sustentado en la permisibilidad que otorga el PDU 2040

**TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR**

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIVI/HA	DENSIDAD NETA VIVI/HA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (m <sup>2</sup> )	SUP PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA (nota 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	NIVEL		
HABITACIONAL	H12	12	18	45,00	30	0,6	1,2	35%	8,5	2	4,50/NE/1,50	2/VIVIENDA
	H25	25	37,5	45,00	30	0,75	1,5	42%	8,5	2	3,00/NE/1,00	2/VIVIENDA
	H35	35	52,5	45,00	30	0,75	1,5	37%	8,5	2	2,00/SR/SR	2/VIVIENDA
	H45	45	67,5	45,00	SP	0,75	2,2	30%	SP	SP	1,00/SR/SR	1,5/VIVIENDA (nota 2)
	H60	60	90	45,00	SP	0,65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	H+60	SP	SP	45,00	SP	0,65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

NOTAS

\* LA SUPERFICIE DEL LOTE PARA VIVIENDA PLURIFAMILIAR ESTARÁ EN FUNCIÓN DE LA DENSIDAD AUTORIZADA POR LA ENTIDAD CORRESPONDIENTE Y NO NECESARIAMENTE DE LA SUPERFICIE DEL LOTE MÍNIMO

1 SUPERFICIE PRODUCTO DEL ÁREA POR EL NÚMERO DE CAJONES PARA ESTACIONAMIENTO MÍNIMOS REQUERIDOS SEGÚN PROYECTO

2 LA FRACCIÓN CORRESPONDIENTE A CAJONES PARA VISITAS.

Incremento en índices de aprovechamiento del uso de suelo y normatividad para uso Habitacional H60 Plurifamiliar propuesto.

Considerando lo anterior, la variación propuesta consiste en la asignación de un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.65 y un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) según proyecto, lo cual condiciona a la definición de un esquema arquitectónico ajustado a dichas condicionantes que generan espacios con poca capacidad para su aprovechamiento y a la necesidad de otorgar viabilidad técnica y financiera para la realización del proyecto en modalidad habitacional H60. La propuesta de estacionamiento vehicular deberá atender a lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones y Obras Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto al tipo de edificación promovido.

Al momento de la vigencia del aumento de densidad solicitado; se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, de Protección al Ambiente y el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto a licencias, dotación de infraestructura, mitigación de impactos, especificaciones constructivas y demás requisitos de Ley.

De igual manera, se atenderá a lo establecido en el PDU 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, incluida en el apartado Instrumentos de Desarrollo Urbano, inciso 16.2; respecto a usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre el predio de análisis.

De acuerdo a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, incluida en el apartado Instrumentos de Desarrollo Urbano, inciso 16.2; los giros específicos de vivienda en esquema unifamiliar y plurifamiliar son compatibles sobre el predio el cual se justifica para su aumento de densidad promovido por medio del presente instrumento y por las disposiciones establecidas en el PDU 2040.

## 7 ESTRATEGIA URBANA

---

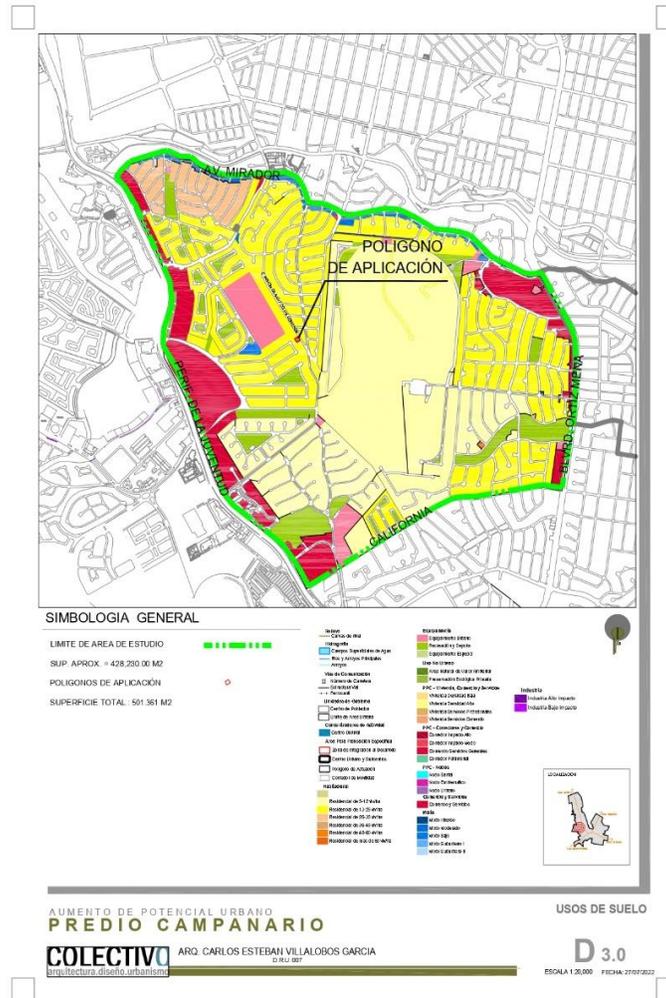
El presente documento, constituirá un instrumento técnico—jurídico de planeación urbana cuyo objetivo principal es establecer las bases para lograr un desarrollo urbano armónico en la zona poniente de la Ciudad de Chihuahua considerando el incremento de índices de aprovechamiento para el predio con un uso de suelo habitacional H60 para promover la construcción de un proyecto de un conjunto habitacional de 2 pisos con 4 departamentos esquema de alta densidad. Constituirá un instrumento de planeación, que garantice un desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural, destinado al bien común.

### 7.1 USOS DE SUELO

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un predio con giro habitacional atendiendo a las políticas de densificación definidas en el PDU 2040, destacando por su adaptación al entorno (natural y construido) y por la incorporación de mayor consolidación habitacional con oferta de empleo para un sector urbano tendiente a su reconversión sobre un predio urbano con superficie total de 501.361 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada hacia vialidades jerárquicas de la zona.

El uso de suelo dispuesto del predio es Habitacional H25 unifamiliar en la totalidad de su superficie el cual se pretende modificar por medio de la presente propuesta con la finalidad de dar viabilidad a una propuesta arquitectónica de gran beneficio para la zona, congruente con la política de intensificación en el aprovechamiento del suelo. La zona presenta un crecimiento en el mercado habitacional y favorece el aprovechamiento de lotes dentro de la mancha urbana de la ciudad, para lo cual la propuesta presentada constituye una aportación importante para el fortalecimiento de las condiciones de habitabilidad de la zona aprovechando su condición de ubicación y su capacidad de conexión hacia zonas diversas y distantes de la ciudad.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aumento de densidad para vivienda en esquema de alta densidad y de acuerdo a la magnitud de impactos generados por el desarrollo del predio en su modalidad de Habitacional H60 Plurifamiliar compatible y complementario, los impactos generados por la intensificación en el aprovechamiento del predio serán nulos por lo que su convivencia con el entorno se promueve en forma adecuada. De cualquier manera, se atenderán las condicionantes de colindancia y convivencia que a efecto se definan para su adecuada incorporación al desarrollo mediante la atención a todos los factores normativos que definan su adecuada relación con sus colindantes, lo cual tendrá verificativo al momento de la solicitud de las licencias respectivas de acuerdo al trámite de conjunto urbano que a efecto promueva el interesado en incrementar su densidad y construcción.



Zonificación Secundaria propuesta en el Área.

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que el aumento de los índices de aprovechamiento sobre el predio propuesto, representa una acción positiva considerando la consolidación de mayor superficie en uso Habitacional H60 con aptitud para el desarrollo de vivienda que incide en el mejoramiento y complementariedad de la zona:

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la consolidación de un predio subutilizado en una zona una zona consolidada con vocación para la intensificación de usos y actividad propuestos y dentro del polígono definido por el PDU 2040. el cual es sujeto a promover actividades productivas e intensificación del aprovechamiento del suelo sobre predios ubicados al interior de dicho polígono. De dicha manera se atiende a las políticas de densificación de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona.

## 7.2 MOVILIDAD

El predio a consolidar promueve la utilización de vialidades que se encuentran ya consolidadas con acceso directo a la red vial jerárquica y colectora de la zona, su frente poniente es hacia el Periférico De la Juventud y al norte con la Av. Mirador, ambas con amplitud de sección suficiente para el adecuado soporte y vinculación para viviendas y actividades productivas de acuerdo a las disposiciones reglamentarias. El acceso directo al predio será por la calle Misión de San Fco. De Conchos.

No se plantea necesario realizar adecuaciones a la red vial existente para la adecuada operatividad del giro de actividad y su vinculación. De acuerdo a su sección vial establecida y considerando los posibles impactos al tráfico por el desarrollo de la propuesta derivada del cambio de uso de suelo a Habitacional H60, Las condiciones actuales favorecen la instalación y adecuado funcionamiento de la propuesta.

Es necesario considerar la conexión de la C. Misión San Fco. De Conchos con la Av. Río de Janeiro la cual favorecerá el acceso y salida de vehículos de servicio al conjunto con integración hacia la Av. Mirador y al Perif. De la Juventud.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio y la accesibilidad vehicular se promoverá en los extremos norte y poniente hacia las vialidades de la zona.

Al ubicarse la propuesta dentro de una zona ya consolidada en términos urbano – funcionales, se observa que la mayoría de las vialidades jerárquicas de la zona se encuentran ya consolidadas en cuanto su sección y derecho de vía, sin embargo, existen ligeras variaciones en cuanto a la composición de su sección propuesta de acuerdo a lo establecido en el PDU 2040.

Dado que en aspectos de vialidad la zona se presenta totalmente consolidada, a continuación, se describen las secciones viales propuestas en el PDU 2040 para las vialidades jerárquicas de la zona de estudio considerando únicamente las que presentan alguna adecuación respecto a su estado actual de acuerdo a previsiones de planeación:

### 7.2.1.1 Av. de la Juventud (sección 234 – 234' y 235 – 235').

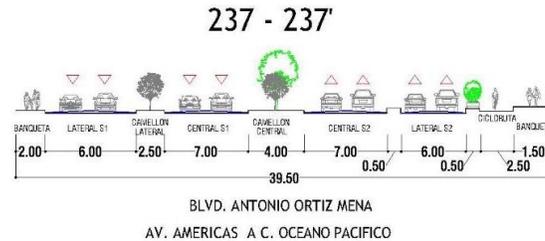
El PDU 2040 le otorga una categoría vial Primaria de Primer Orden y prevé consolidar ciclovía sobre su cuerpo oriente, vinculada al futuro funcionamiento de la ruta troncal 2 del sistema de transporte público. Para el tramo comprendido entre Av. La Cantera y Av. Politécnico Nacional, su capacidad se conservará en 3 carriles de circulación por sentido en cuerpos centrales y 2 carriles por sentido en laterales sobre una sección variable de entre 60.00 y 70.00 metros.



Sección vial propuesta.

### 7.2.1.2 Blvd. Ortiz Mena (secciones 237 – 237', 238 – 238' y 239 – 239')

Los cambios promovidos por el esquema de planeación vigente para el Blvd. Ortiz Mena con categoría de vialidad Primaria, promueven la conformación de ciclovía en su margen oriente. Sus condiciones de capacidad y sección vial se conservan en 2 carriles de circulación por sentido en carriles centrales y 2 carriles laterales con sección de 39.50 metros para el tramo comprendido entre Av. Américas y C. Océano Pacífico.



### Sección vial propuesta.

El resto de las vialidades en la zona de estudio cuentan ya con sección vial consolidada por lo que la capacidad funcional de la red vial prevista para la zona conserva en lo general sus características físicas y funcionales las cuales son suficientes para satisfacer la demanda de viajes en el sector.

Se promoverá que el acceso al desarrollo se realice sobre la C. Misión San Fco. De Conchos considerando que cuenta con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta para posteriormente integrarse al resto de la ciudad por esa misma calle y a través de la Av. Enrique Elías Müller con categoría de vialidad secundaria la cual no se afectará en su condición funcional al plantear únicamente incorporación de flujos hacia ésta y no accesibilidad al conjunto.

## 7.3 INFRAESTRUCTURA

El predio de análisis cuenta actualmente con cobertura de servicios básicos lo cual se avala mediante factibilidades vigentes con los organismos operadores como son Junta Municipal de Agua y Saneamiento mediante oficio No. D.T. 389-11/2019 y Comisión Federal de Electricidad oficio No. ZDCH-Planeación 1099/2019; lo cual se evidencia mediante la presentación de recibos que avalan la factibilidad del servicio del predio de análisis. Al momento de desarrollo de la propuesta se presentarán los proyectos ejecutivos específicos de gastos generados y suministro de infraestructura los cuales serán presentados ante las instancias correspondientes para la obtención de contratos y se atenderá de manera puntual a las condicionantes que le sean señaladas al promotor por parte de dichas instancias para la adecuada función del conjunto urbano a desarrollar sobre el predio.

Con respecto a infraestructura pluvial, la propuesta considerará los sistemas de captación y conducción de escurrimientos adecuados para la salida final de agua hacia las infraestructuras existentes que tienen descarga hacia el río Chuvíscar considerando que el gasto pluvial es similar al que posee el predio con las instalaciones actuales y que no existen condiciones de riesgo hidrológico presentes ni en el predio ni en la zona analizada.

## 8 ANEXOS DOCUMENTALES

---

DICTAMEN DE FUSIÓN

SOLICITUD PARA MODIFICACIÓN DE PLANES Y PROGRAMAS

ESCRITURAS

---

## 9 ANEXOS GRÁFICOS

---

D1.0 ÁREA DE ESTUDIO Y POLÍGONO DE APLICACIÓN

D2.0 ZONIFICACIÓN PRIMARIA

D3.0 USO DE SUELO

D4.0 DENSIDAD DE VIVIENDA

D5.0 ESTRUCTURA VIAL

D6.0 INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE

D7.0 INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO

D8.0 RIESGOS GEOLÓGICOS

D9.0 RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

D10.0 RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

E1.0 PROPUESTA ESTRATÉGICA

OFICIO FUSIÓN





**SIMBOLOGIA GENERAL**

- LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
- SUP. APROX. = 428,230.00 M2
- POLIGONOS DE APLICACIÓN
- SUPERFICIE TOTAL : 501.361 M2

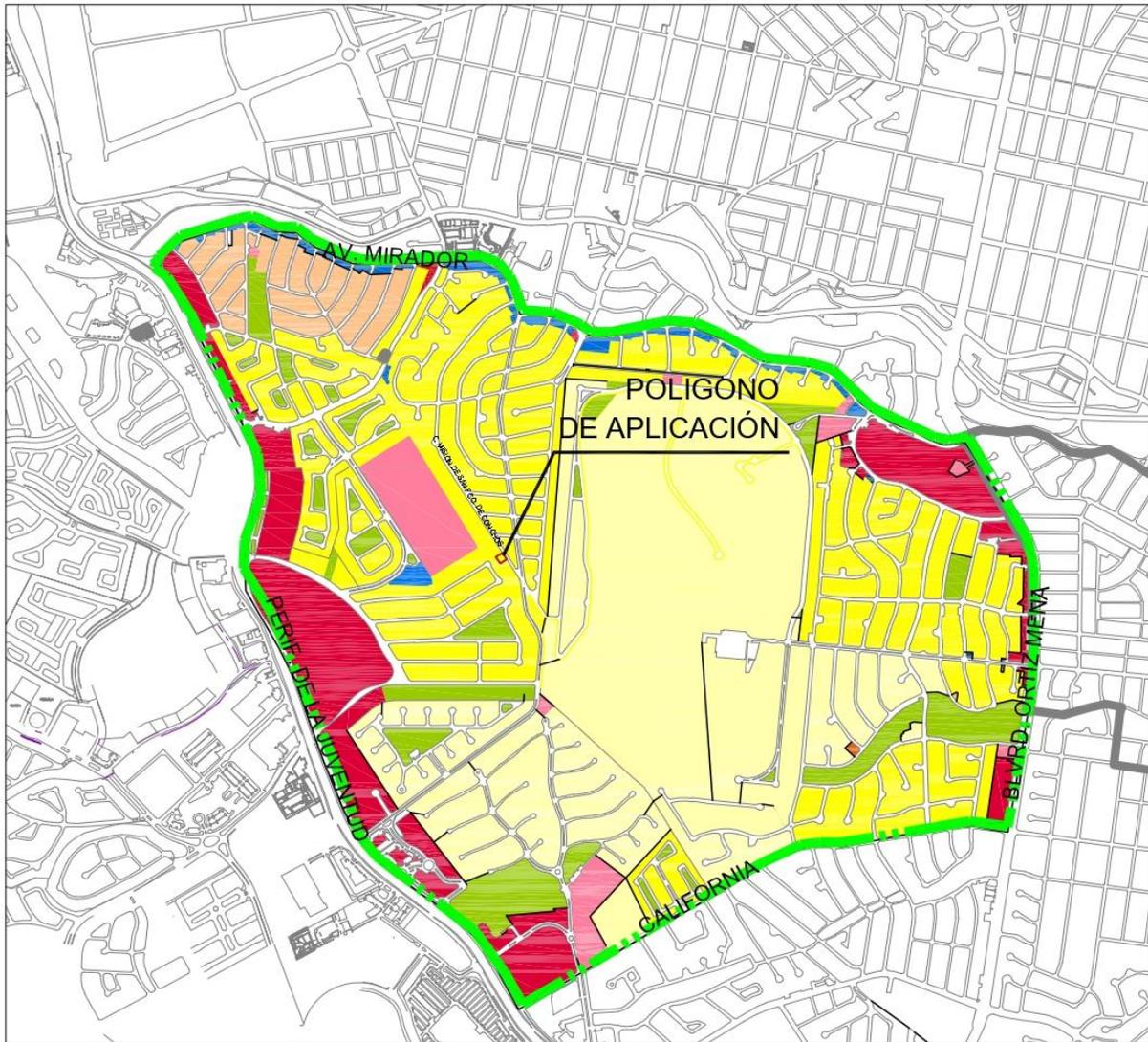


<b>Relieve</b> Curvas de nivel <b>Hidrografía</b> Río o Arroyo Cuerpos de agua <b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril <b>Catastro</b> Traza Urbana	<b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población <b>Concentradores de Personas</b> Educación Religión Servicio de Salud Espacios y Recreativos y Alberías Guarderías Centro Comunitario Casa Hogar Asilo	<b>Actividades con Potencial de Riesgo</b> <b>Industria y Servicios Urbanos</b> Nivel de Riesgo Bajo Medio Alto Industria y Servicios Urbanos <b>Almacenamiento y Venta de Combustibles</b> Gasolineras Gaseras <b>Tratamiento de Aguas Residuales</b> Planta de Tratamiento	<b>Comercio</b> Taller de Pintura Manejo de Materiales Poligrosos Disposición de Residuos <b>Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia</b> Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento Helicóptero, Planta de Tratamiento Norte, 500 m. Planta de Tratamiento Sur, 1183 m. PEMEX, 400 m.	<b>Transporte</b> T. de Materiales Poligrosos (A) Instalación en Materiales de equipamiento, Infraestructura y vinculación con el entorno. (B) Disposiciones señaladas por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARHAT, para el proyecto "Planta de Tratamiento de Agua Sur" de la Cd. de Chihuahua. (C) Sist. de Protección Civil para la Población Analizada, en donde se asienta la Terminal de Almacenamiento y Distribución de PEMEX Refinación, 2011. PEMEX Refinación.
---	--	---	---	---



**AUMENTO DE POTENCIO URBANO  
PREDIO CAMPANARIO**

**ZONIFICACIÓN PRIMARIA**



**SIMBOLOGIA GENERAL**

LIMITE DE AREA DE ESTUDIO  
 SUP. APROX. = 428,230.00 M2  
 POLIGONOS DE APLICACION  
 SUPERFICIE TOTAL : 501.361 M2



USO ACTUAL →

- Relieve
  - Curvas de nivel
  - Hidrografía
  - Cuerpos Superficiales de Agua
  - Rios y Arroyos Principales
  - Arroyos
- Vías de Comunicación
  - Número de Carreteras
  - Estructura Vial
  - Reconstrucción
- Unidades de Gobierno
  - Centro de Población
  - Límite de Área Urbana
  - Concentraciones de Actividad
  - Centro Distal
  - Área Para Planeación Específica
  - Zona de Integración al Desarrollo
  - Centro Urbano y Subcentros
  - Polígono de Actuación
  - Corredor de Movilidad Habitacional
- USO ACTUAL
  - Residencial de 5-12 v/h/a
  - Residencial de 13-25 v/h/a
  - Residencial de 26-35 v/h/a
  - Residencial de 36-45 v/h/a
  - Residencial de 46-50 v/h/a
  - Residencial de más de 50 v/h/a
- Equipamiento
  - Equipamiento Urbano
  - Recreación y Deporte
  - Equipamiento Especial
- Uso No Urbano
  - Área Natural de Valor Ambiental
  - Preservación Ecológica Primaria
- PPC - Vivienda, Comercio y Servicios
  - Vivienda de ciudad Baja
  - Vivienda de ciudad Alta
  - Vivienda Servicios Profesionales
  - Vivienda Servicios Comercio
- PPC - Comercio y Comercio
  - Corredor Impacto Alto
  - Corredor Impacto Medio
  - Corredor Servicios Generales
  - Corredor Patrimonial
- PPC - Medio
  - Nodo Estatal
  - Nodo Emblemático
  - Nodo Urbano
  - Comercio y Servicios
  - Comercio y Servicios
- Mixto
  - Mixto Intenso
  - Mixto Moderado
  - Mixto Bajo
  - Mixto Suburbano I
  - Mixto Suburbano II
- Industria
  - Industria Alto Impacto
  - Industria Bajo Impacto



AUMENTO DE POTENCIAL URBANO  
**PREDIO CAMPANARIO**

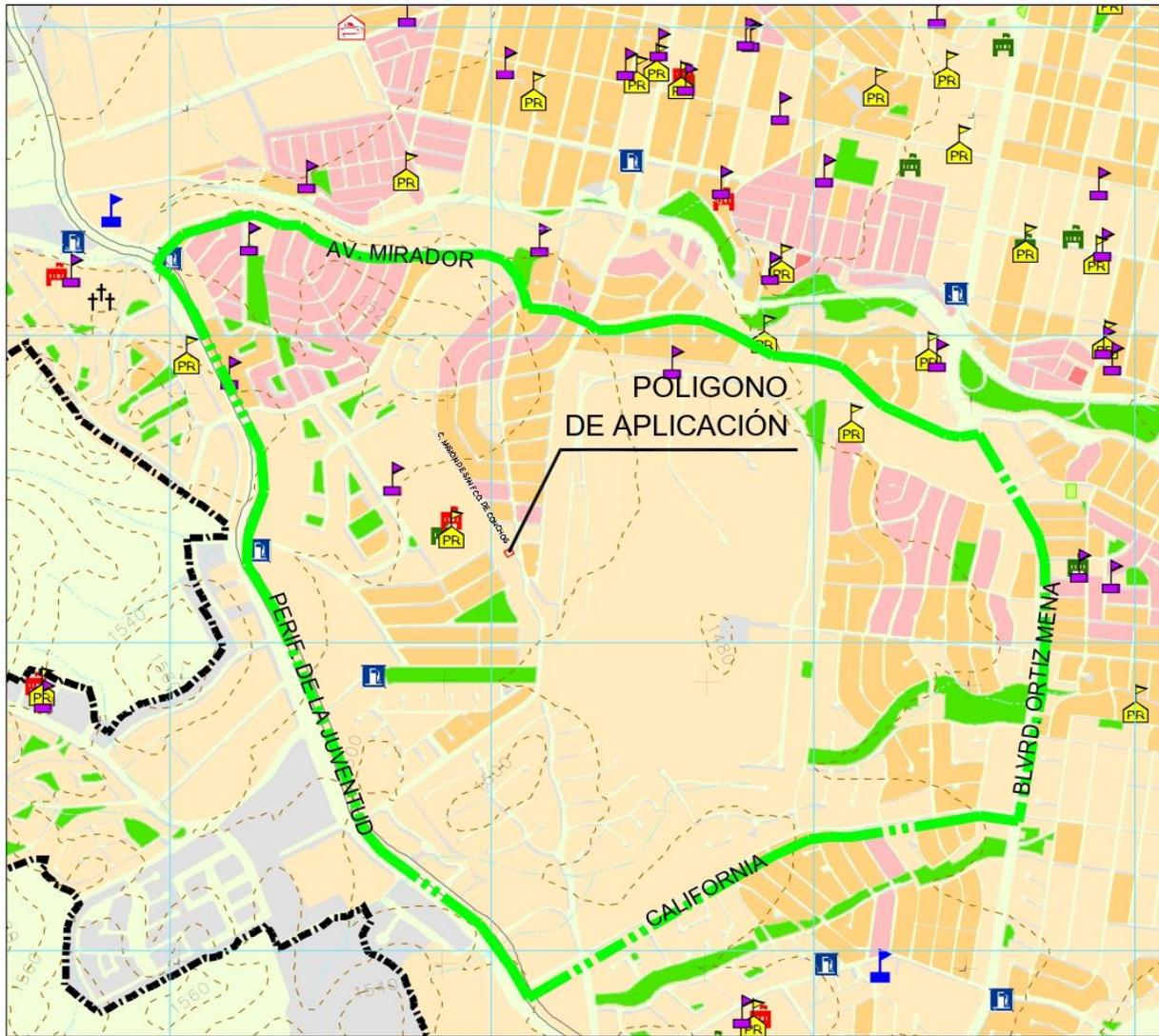
**USOS DE SUELO**



ARQ. CARLOS ESTEBAN VILLALOBOS GARCIA  
 D.R. U. 007

**D 3.0**

ESCALA 1:20,000 FECHA: 27/07/2022



**SIMBOLOGIA GENERAL**

LIMITE DE AREA DE ESTUDIO



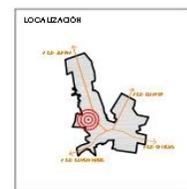
SUP. APROX. = 428.230.00 M2

POLIGONOS DE APLICACIÓN



SUPERFICIE TOTAL : 501.361 M2

<p><b>Relieve</b></p> <p>Curvas de nivel</p> <p><b>Hidrografía</b></p> <p>Arroyos</p> <p>Cuerpos de agua</p> <p><b>Vías de comunicación</b></p> <p>Número de Carretera</p> <p>Carretera Principal</p> <p>Ferrocarril</p>	<p><b>Unidades de Gobierno</b></p> <p>Límite del Área Urbana</p> <p>Límite del Centro de Población</p> <p><b>Catastro</b></p> <p>Traza Urbana</p>	<p><b>Equipamiento Urbano</b></p> <p><b>Educación</b></p> <p>Prescolar</p> <p>Primaria</p> <p>Secundaria</p> <p>Media</p> <p>Profesional Técnico</p> <p>Profesional</p> <p><b>Salud</b></p> <p>Unidad Médico Familiar</p> <p>Hospital</p> <p>Centro de Salud</p>	<p><b>Servicios Urbanos</b></p> <p>Relleño Sanitario</p> <p>Comandancia de Policía</p> <p>Estación de Bomberos</p> <p>Cementerio</p> <p>Gasolinera</p> <p><b>Recreación y Deporte</b></p> <p>Plaza</p> <p>Parque / Jardín</p>	<p><b>Geoestadística</b></p> <p>Densidad de Población</p> <p>Población Total / Sup. Has</p> <p>0 - 50</p> <p>51 - 100</p> <p>101 - 200</p> <p>201 - 400</p> <p>401 - 1585</p>
--	---	--	---	---



AUMENTO DE POTENCIAL URBANO  
**PREDIO CAMPANARIO**

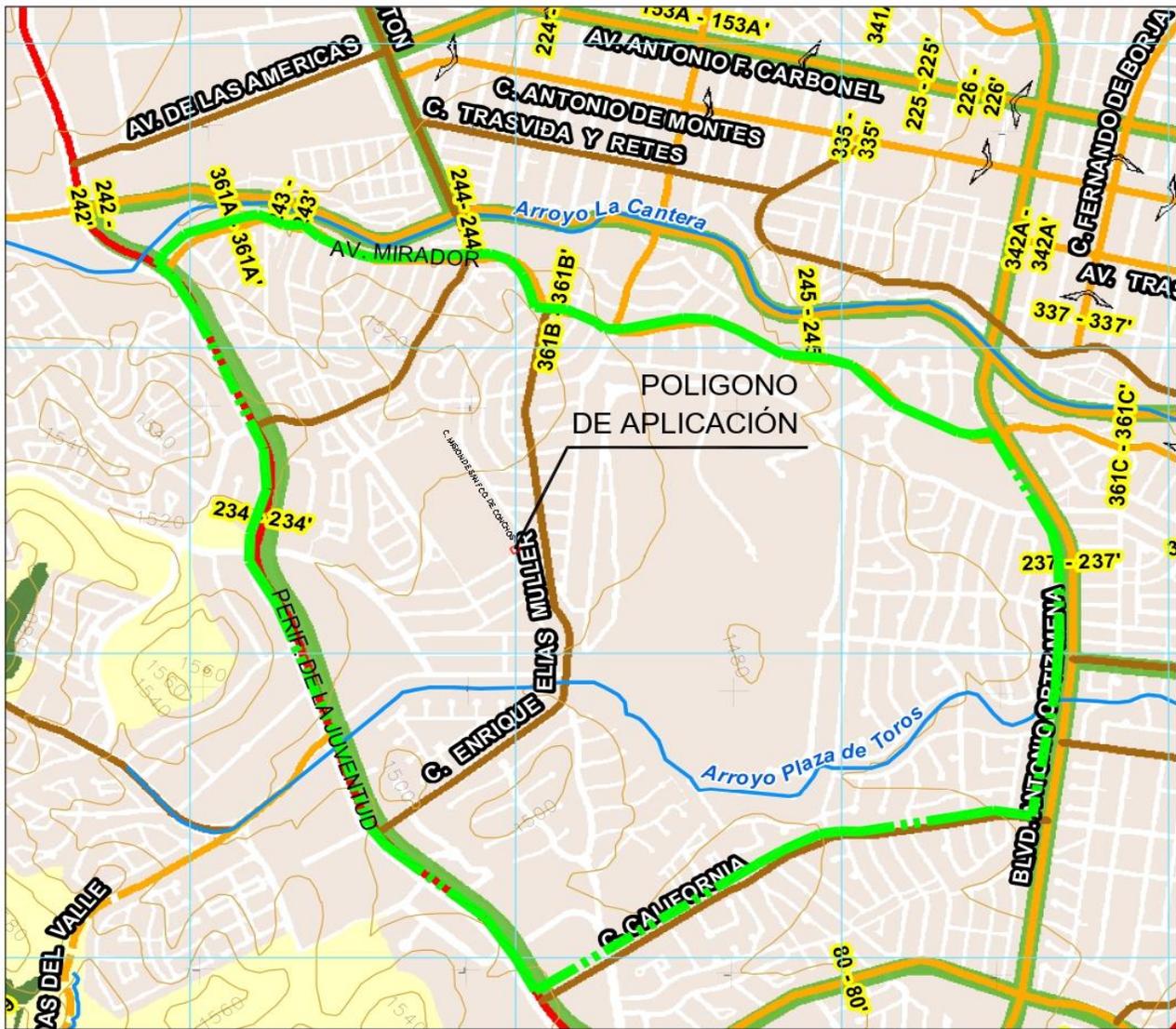
**DENSIDAD DE VIVIENDA Y POBLACION**

**COLECTIVO**  
arquitectura.diseño.urbanismo

ARQ. CARLOS ESTEBAN VILLALOBOS GARCIA  
D.R.U. 007

**D 4.0**

ESCALA 1:20,000 FECHA: 27/07/2022



**SIMBOLOGIA GENERAL**

LIMITE DE AREA DE ESTUDIO



SUP. APROX. = 428,230.00 M2

POLIGONOS DE APLICACIÓN



SUPERFICIE TOTAL : 501.361 M2

**Simbología**

<p><b>Relieve</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Curvas de nivel</li> </ul> <p><b>Hidrografía</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ríos y Arroyos Principales</li> <li>Cuerpos de agua</li> </ul> <p><b>Vías de comunicación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Número de Carretera</li> <li>Ferrocarril</li> </ul> <p><b>Catastro</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Traza Urbana</li> </ul>	<p><b>Unidades de Gobierno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Límite del Centro de Población</li> <li>Área Urbana de la Cd. de Chihuahua</li> <li>Reserva de Crecimiento Urbano</li> <li>Preservación Ecológica Primaria</li> <li>Área Natural de Valor Ambiental</li> </ul>	<p><b>Tránsito y Transporte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Regional</li> <li>Regional Propuesta</li> <li>De Primer Orden</li> <li>De Primer Orden Propuesta</li> <li>Primaria</li> <li>Primaria Propuesta</li> <li>Secundaria</li> <li>Secundaria Propuesta</li> <li>Sistema BRT - Troncal 1</li> <li>Transporte No Motorizado</li> </ul>	<p><b>RESUMEN DE LA ESTRUCTURA VIAL DE ACUERDO A SU UBICACIÓN EN LA ZONIFICACIÓN PERIFÉRICA</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ubicación en la Zonificación Primaria</th> <th>Longitud (Estrada)</th> <th>Longitud (Estrada)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Reserva de Crecimiento</td> <td>501,361.02</td> <td>805.36</td> </tr> <tr> <td>Indicador Cascaritas</td> <td>48,498.24</td> <td>48.10</td> </tr> <tr> <td>Indicador Propuesta</td> <td>392,862.81</td> <td>251.86</td> </tr> <tr> <td><b>Área Urbana de la Cd. de Chihuahua</b></td> <td><b>726,233.52</b></td> <td><b>726.24</b></td> </tr> <tr> <td>Indicador Cascaritas</td> <td>335,460.98</td> <td>133.04</td> </tr> <tr> <td>Indicador Propuesta</td> <td>390,772.55</td> <td>293.20</td> </tr> <tr> <td><b>Grupos y Asentamientos de la Cd. de Chihuahua</b></td> <td><b>32,894.61</b></td> <td><b>32.89</b></td> </tr> <tr> <td>Indicador Cascaritas</td> <td>0.000.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Indicador Propuesta</td> <td>32,894.61</td> <td>32.89</td> </tr> <tr> <td><b>Preservación Ecológica Primaria</b></td> <td><b>90,776.68</b></td> <td><b>90.78</b></td> </tr> <tr> <td>Indicador Cascaritas</td> <td>52,303.54</td> <td>52.30</td> </tr> <tr> <td>Indicador Propuesta</td> <td>38,473.14</td> <td>38.48</td> </tr> <tr> <td><b>Área Natural de Valor Ambiental</b></td> <td><b>3,371.54</b></td> <td><b>3.37</b></td> </tr> <tr> <td>Indicador Cascaritas</td> <td>3,371.54</td> <td>3.37</td> </tr> <tr> <td>Indicador Propuesta</td> <td>0.000.00</td> <td>0.00</td> </tr> </tbody> </table>	Ubicación en la Zonificación Primaria	Longitud (Estrada)	Longitud (Estrada)	Reserva de Crecimiento	501,361.02	805.36	Indicador Cascaritas	48,498.24	48.10	Indicador Propuesta	392,862.81	251.86	<b>Área Urbana de la Cd. de Chihuahua</b>	<b>726,233.52</b>	<b>726.24</b>	Indicador Cascaritas	335,460.98	133.04	Indicador Propuesta	390,772.55	293.20	<b>Grupos y Asentamientos de la Cd. de Chihuahua</b>	<b>32,894.61</b>	<b>32.89</b>	Indicador Cascaritas	0.000.00	0.00	Indicador Propuesta	32,894.61	32.89	<b>Preservación Ecológica Primaria</b>	<b>90,776.68</b>	<b>90.78</b>	Indicador Cascaritas	52,303.54	52.30	Indicador Propuesta	38,473.14	38.48	<b>Área Natural de Valor Ambiental</b>	<b>3,371.54</b>	<b>3.37</b>	Indicador Cascaritas	3,371.54	3.37	Indicador Propuesta	0.000.00	0.00
Ubicación en la Zonificación Primaria	Longitud (Estrada)	Longitud (Estrada)																																																	
Reserva de Crecimiento	501,361.02	805.36																																																	
Indicador Cascaritas	48,498.24	48.10																																																	
Indicador Propuesta	392,862.81	251.86																																																	
<b>Área Urbana de la Cd. de Chihuahua</b>	<b>726,233.52</b>	<b>726.24</b>																																																	
Indicador Cascaritas	335,460.98	133.04																																																	
Indicador Propuesta	390,772.55	293.20																																																	
<b>Grupos y Asentamientos de la Cd. de Chihuahua</b>	<b>32,894.61</b>	<b>32.89</b>																																																	
Indicador Cascaritas	0.000.00	0.00																																																	
Indicador Propuesta	32,894.61	32.89																																																	
<b>Preservación Ecológica Primaria</b>	<b>90,776.68</b>	<b>90.78</b>																																																	
Indicador Cascaritas	52,303.54	52.30																																																	
Indicador Propuesta	38,473.14	38.48																																																	
<b>Área Natural de Valor Ambiental</b>	<b>3,371.54</b>	<b>3.37</b>																																																	
Indicador Cascaritas	3,371.54	3.37																																																	
Indicador Propuesta	0.000.00	0.00																																																	

**LOCALIZADOR**



**AUMENTO DE POTENCIAL URBANO  
PREDIO CAMPANARIO**

**ESTRUCTURA VIAL**



**SIMBOLOGIA GENERAL**

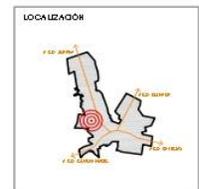
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO 

SUP. APROX. = 428,230.00 M2

POLIGONOS DE APLICACION 

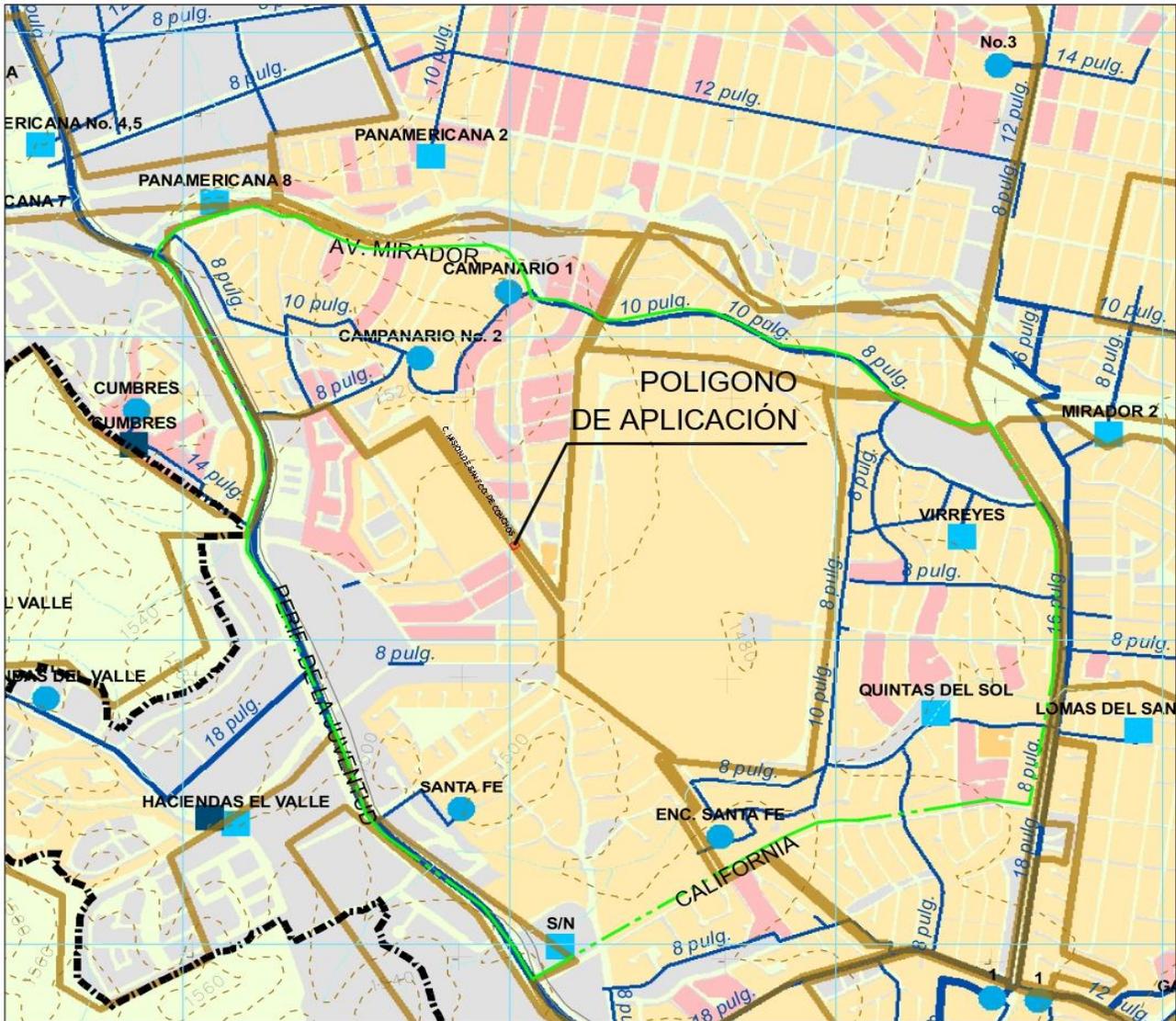
SUPERFICIE TOTAL : 501.361 M2

<b>Relieve</b> Curvas de nivel  <b>Hidrografia</b> Arroyos Cuerpos de agua  <b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	<b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población  <b>Catastro</b> Traza Urbana	<b>Infraestructura</b> Área de Influencia <b>Tanques, Pozos y Rebombes</b> Categoría Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque clovado Tanque y Rebombes	<b>Red de agua potable</b> Diámetro (pulgadas) S/N 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42	<b>Geostatística</b> Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
---	--	---	---	---



AUMENTO DE POTENCIAL URBANO  
**PREDIO CAMPANARIO**

**AGUA POTABLE**



**SIMBOLOGIA GENERAL**

LIMITE DE AREA DE ESTUDIO



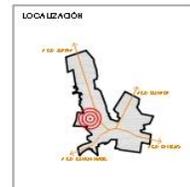
SUP. APROX. = 428,230.00 M2

POLIGONOS DE APLICACION



SUPERFICIE TOTAL : 501.361 M2

<p><b>Relieve</b></p> <p>Curvas de nivel</p>	<p><b>Unidades de Gobierno</b></p> <p>Limite del Area Urbana</p> <p>Limite del Centro de Población</p>	<p><b>Infraestructura</b></p> <p>Colectores de Alcantarillado Sanitario</p> <p>Planta Tratamiento</p> <p>Cuencas Hidráulicas</p>	<p><b>Geoestadística</b></p> <p>Disponibilidad de Drenaje % dentro de la vivienda</p> <p>0% - 25%</p> <p>26% - 50%</p> <p>51% - 75%</p> <p>76% - 100%</p>
<p><b>Hidrografía</b></p> <p>Arroyos</p> <p>Cuerpos de agua</p>	<p><b>Catastro</b></p> <p>Traza Urbana</p>		
<p><b>Vías de comunicación</b></p> <p>Número de Carretera</p> <p>Carretera Principal</p> <p>Ferrocarril</p>			



AUMENTO DE POTENCIAL URBANO  
**PREDIO CAMPANARIO**

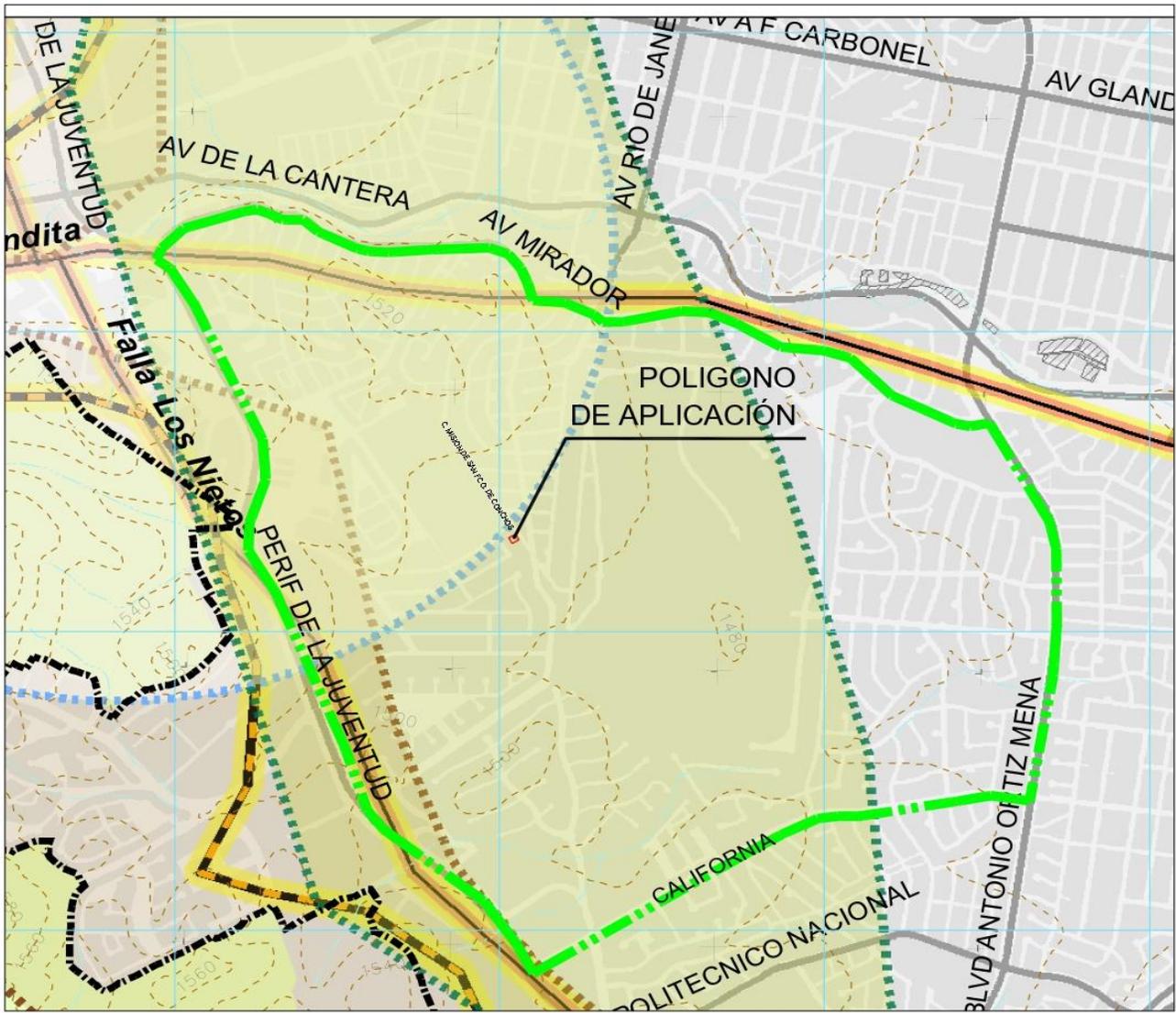
**INFRESTRUCTURA  
ALCANTARILLADO SANITARIO**

**COLECTIVO**  
arquitectura.diseño.urbanismo

ARQ. CARLOS ESTEBAN VILLALOBOS GARCIA  
D.R.U. 007

**D 7.0**

ESCALA 1:20,000 FECHA: 27/07/2022



**SIMBOLOGIA GENERAL**

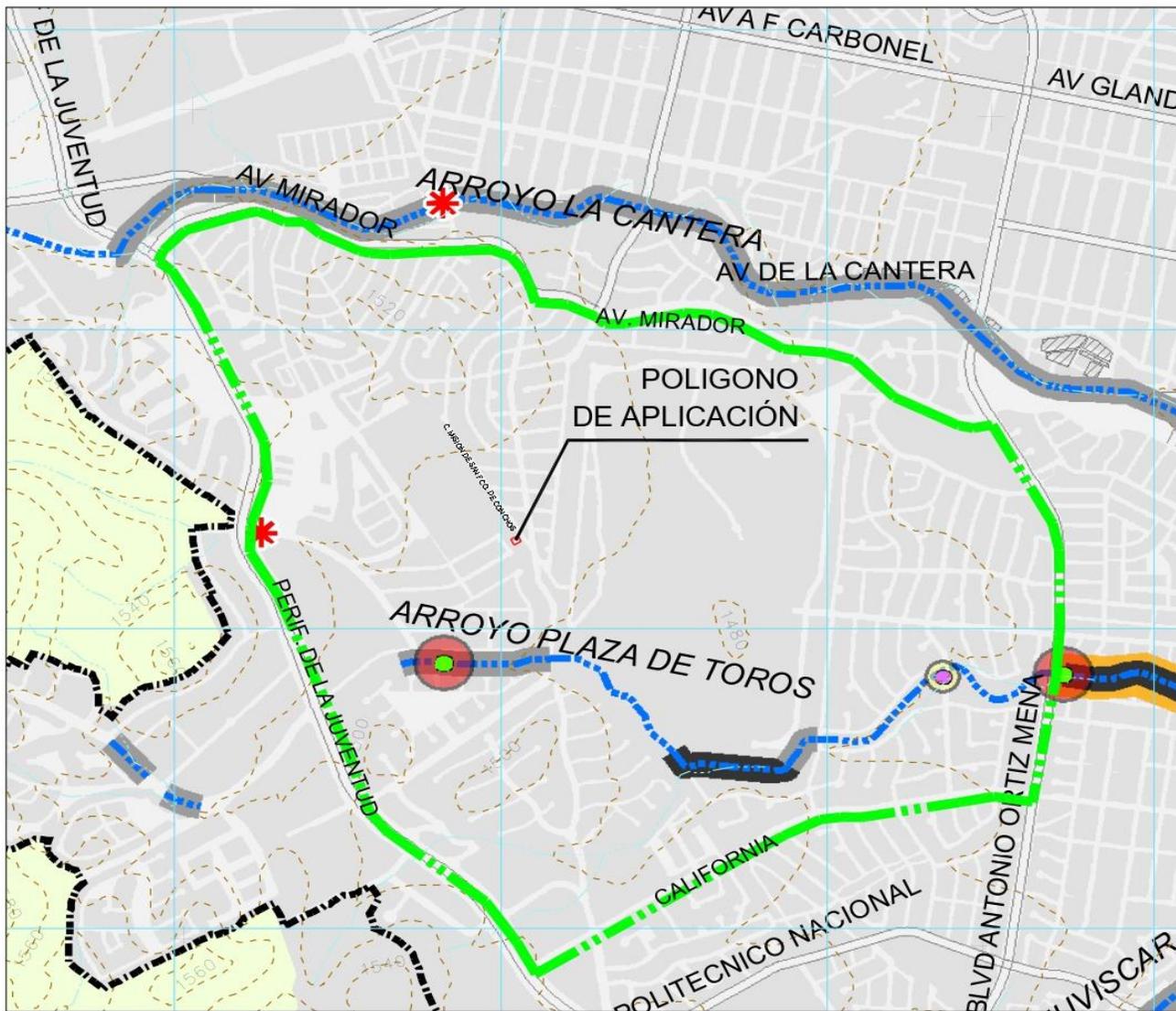
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO  
 SUP. APROX. = 428,230.00 M2  
 POLIGONOS DE APLICACIÓN  
 SUPERFICIE TOTAL : 501.361 M2

<b>Relieve</b> Curvas de nivel <b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua <b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Ferrocarril <b>Catastro</b> Traza Urbana	<b>Unidades de Gobierno</b> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población <b>Zonas de Atención Prioritaria</b> Z. de Atención Prioritaria 2007	<b>Riesgos Geológicos</b> <b>Fallas y Fracturas</b> Puntos de Riesgo Falla Area de Influencia 25 m. 50 m. <b>Riesgo por Deslizamiento</b> Zonas de Riesgo por Deslizamiento Deslizamientos Area Influencia 50 mts.	<b>Riesgo por Erosión</b> Riesgo por Erosión
---	--	---	---



AUMENTO DE POTENCIAL URBANO  
**PREDIO CAMPANARIO**

**RIESGOS GEOLÓGICOS**



**SIMBOLOGIA GENERAL**

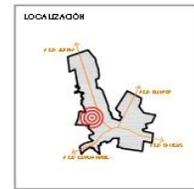
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO 

SUP. APROX. = 428,230.00 M2

POLIGONOS DE APLICACIÓN 

SUPERFICIE TOTAL : 501.361 M2

<p><b>Relieve</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Curvas de nivel</li> </ul> <p><b>Hidrografia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arroyos</li> <li>Cuerpos de agua</li> </ul> <p><b>Vías de comunicación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Número de Carretera</li> <li>Ferrocarril</li> <li>Carretera Principal</li> </ul> <p><b>Catastro</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Traza Urbana</li> </ul>	<p><b>Unidades de Gobierno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Límite del Área Urbana</li> <li>Límite del Centro de Población</li> </ul> <p><b>Infraestructura Pluvial</b></p> <p><b>Estructura hidráulica</b></p> <p><b>Capacidad Ocupada (%)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Capacidad insuficiente (&gt; 100%)</li> <li>Al límite de su capacidad (85 - 100%)</li> </ul> <p><b>Escorrentamiento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sobre Canal</li> <li>Sobre Calle</li> <li>Cauce sin Revestir y/o Área Verde</li> <li>Por Tubería o Bóveda</li> </ul>	<p><b>Zona de Atención Prioritaria</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Z. de Atención Prioritaria 2007</li> </ul> <p><b>Riesgo de Inundación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Punto de Riesgo</li> <li>Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura</li> <li>Salvaguarda (50 m)</li> <li>Salvaguarda (100 m)</li> <li>Alto</li> <li>Medio</li> </ul>
---	--	--



AUMENTO DE POTENCIAL URBANO  
**PREDIO CAMPANARIO**

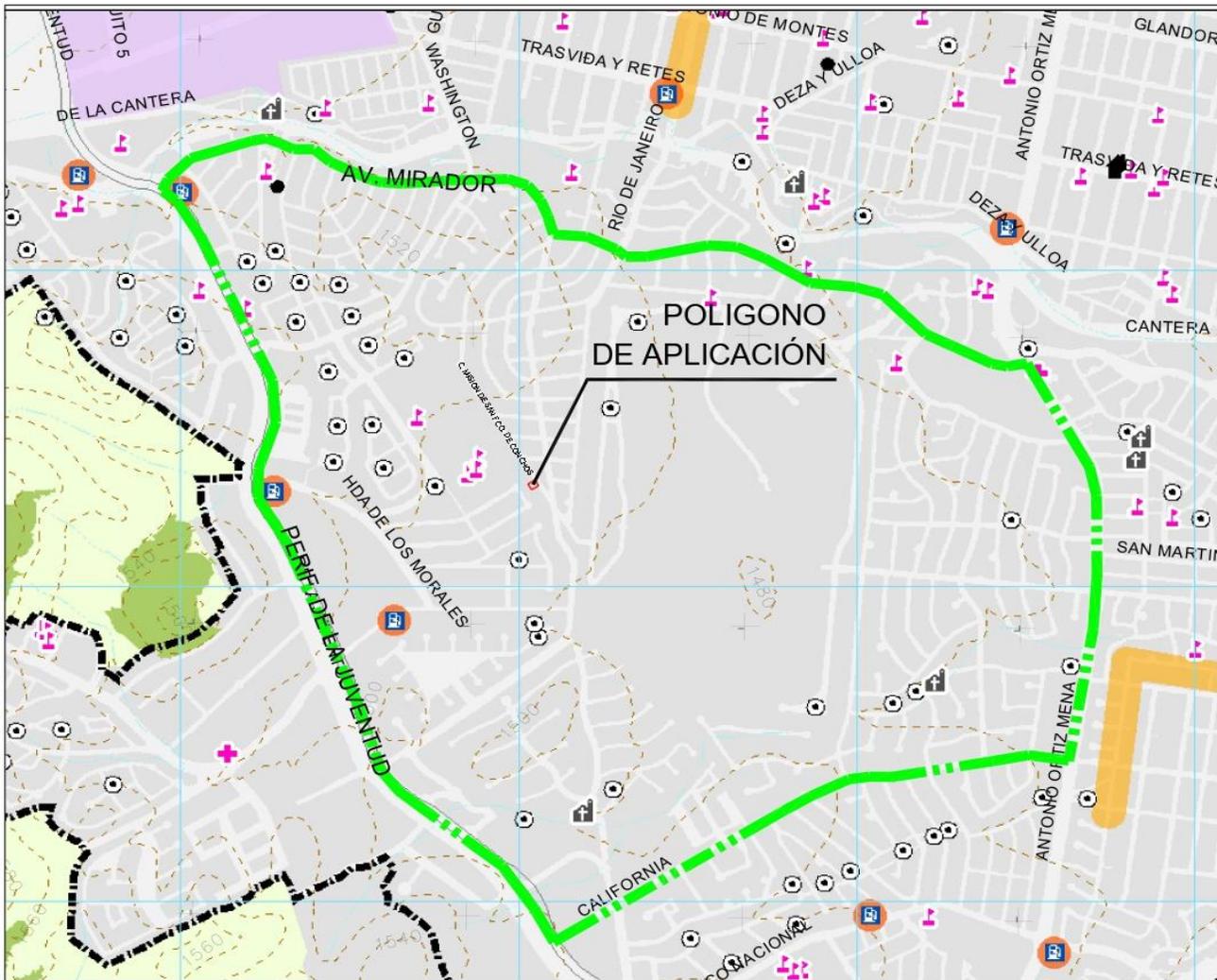
**COLECTIVO**  
arquitectura.diseño.urbanismo

ARQ. CARLOS ESTEBAN VILLALOBOS GARCIA  
D.R.U. 007

**RIESGOS  
HIDROMETEOROLÓGICOS**

**D 9.0**

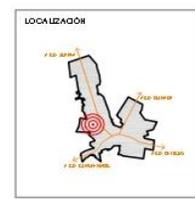
ESCALA 1:20,000 FECHA: 27/07/2022



**SIMBOLOGIA GENERAL**

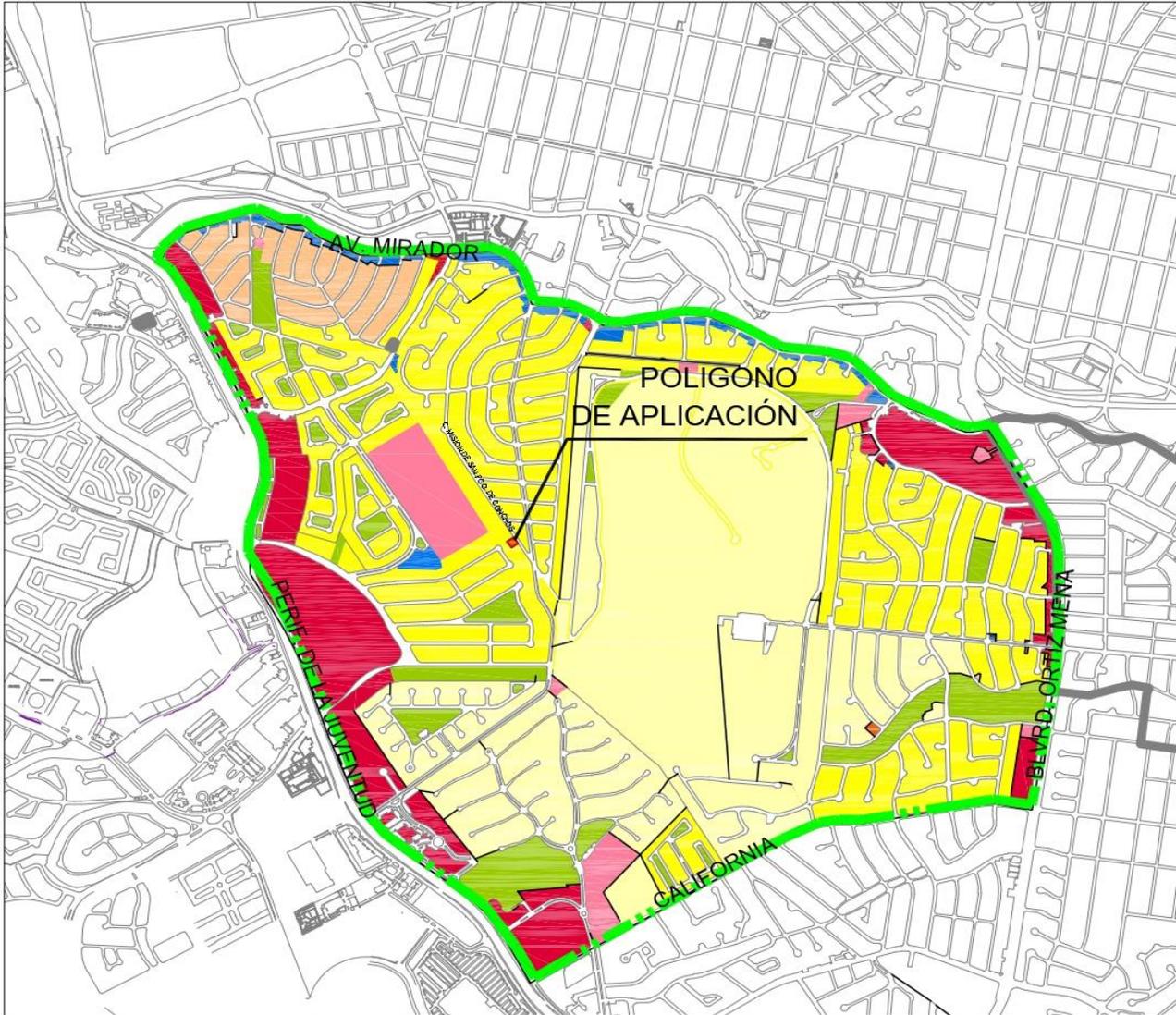
- LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
- SUP. APROX. = 428,230.00 M2
- POLIGONOS DE APLICACIÓN
- SUPERFICIE TOTAL : 501.361 M2

<b>Relieve</b> Curva de nivel <b>Hidrografía</b> Río o Arroyo Cuerpo de agua <b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril <b>Catastro</b> Traza Urbana	<b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población <b>Concentradores de Personas</b> Educación Servicio de Salud Espacios y Recreativos y Abiertos Guardería Centro Comunitario Casa Hogar Asilo	<b>Actividades con Potencial de Riesgo</b> <b>Industria y Servicios Urbanos</b> Nivel de Riesgo ● Bajo ● Medio ● Alto ● Industria y Servicios Urbanos <b>Almacenamiento y Venta de Combustibles</b> Gasolinera Gaseros <b>Tratamiento de Aguas Residuales</b> Planta de Tratamiento	<b>Comercio</b> Taller de Pintura Manejo de Materiales Peligrosos Disposición de Residuos <b>Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia</b> Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento Refinería Suralco, Planta de Tratamiento Norte, 200 m. Planta de Tratamiento Sur, 1183 m. PEMEX, 400 m.	<b>Transporte</b> Línea de Materiales Peligrosos (A) Lincamientos en Materia de equipamiento, Infraestructura y Visión con el Círculo, Ley de Vivienda. (B) Disposiciones señaladas por la Dirección General de Impacto y Medio Ambiente de la SEMARNAV, para el proyecto "Planta de Tratamiento de Agua Res" de la Cd. de Chihuahua. (C) Sist. de Protección Civil para la Población Avícola, en donde se anexa la "Servicio de Almacenamiento y Distribución de Huevo" Redfinación, 2001, PEMEX Redfinación.
---	---	--	---	--



AUMENTO DE POTENCIAL URBANO  
**PREDIO CAMPANARIO**

**RIESGOS ANTROPOGÉNICOS**



**SIMBOLOGIA GENERAL**

LIMITE DE AREA DE ESTUDIO



SUP. APROX. = 428.230.00 M2

POLIGONOS DE APLICACION



SUPERFICIE TOTAL : 501.361 M2

USO PROPUESTO →

- Relieve**
- Curvas de nivel
- Hidrografía**
- Cuerpos Superficiales de Agua
- Ríos y Arroyos Principales
- Arroyos
- Vías de Comunicación
- Número de Carretera
- Estructura Vial
- Reconstruir
- Unidades de Gobierno
- Centro de Población
- Límite de Área Urbana
- Concentradores de Actividad
- Centro Distrital
- Área Para Planeación Específica
- Zona de Integración a Desarrollo
- Centro Urbano y Subcentros
- Polygono de Actuación
- Corredor de Movilidad
- Habitacional
- Residencial de 5-12 v/h/a
- Residencial de 13-25 v/h/a
- Residencial de 26-35 v/h/a
- Residencial de 36-45 v/h/a
- Residencial de 46-50 v/h/a
- Residencial de más de 60 v/h/a
- Equipamiento**
- Equipamiento Urbano
- Recreación y Deporte
- Equipamiento Especial
- Uso No Urbano
- Área Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica Primaria
- PPC - Vivienda, Comercio y Servicios
- Vivienda de densidad Baja
- Vivienda de densidad Alta
- Vivienda Servicios Profesionales
- Vivienda Servicios Comercio
- PPC - Corredores y Comercio
- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial
- PPC - Nodos
- Nodo Estatal
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano
- Comercio y Servicios
- Comercio y Servicios Mixto
- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo
- Mixto Suburbano I
- Mixto Suburbano II
- Industria**
- Industria Alto Impacto
- Industria Bajo Impacto



AUMENTO DE POTENCIAL URBANO  
**PREDIO CAMPANARIO**

**PROPUESTA ESTRATÉGICA**



ARQ. CARLOS ESTEBAN VILLOBOS GARCIA  
D.R.U. 007

**E 1.0**

ESCALA 1:20,000 FECHA: 27/07/2022

## 9 BIBLIOGRAFÍA

---

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 de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, sexta actualización 2021

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Chihuahua

Censo de Población y Vivienda INEGI, 2010.

Prontuario De Información Geográfica Municipal 08019, INEGI, 2010.

Plan de Nacional de Desarrollo 2012-2018

Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021

Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021

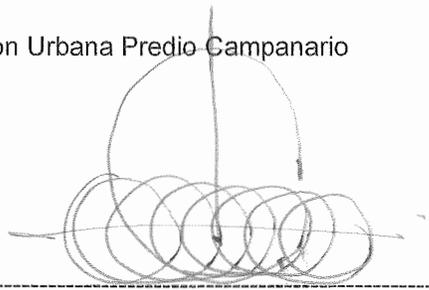
Plan Sectorial de Agua Pluvial

Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua

Diagnóstico Ambiental Urbano

JCAS, Junta Central de Saneamiento de Chihuahua

Estudio de Planeación Técnico de Planeación Urbana Predio Campanario



Arq. Carlos Esteban Villalobos García

D. R. U. 007

## 10 CRÉDITOS

---



Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza  
Presidenta Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete  
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Carlos Chaparro Valenzuela  
Subdirector de Programación Urbana



Arq. Carlos Roberto Hernández Velasco  
Director del IMPLAN