

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



Registrado como  
Artículo  
de segunda Clase de  
fecha 2 de Noviembre  
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., sábado 02 de diciembre de 2023.

**No. 96**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 223/2023**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN**

**MODIFICACIÓN MAYOR A PLAN  
PARCIAL DISTRITO INDUSTRIAL ROMA  
NORTE**

**SIN TEXTO**

**MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN**, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1 Fracción VI y 25 Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, y artículos 5 fracción VII y 6 de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

### **A C U E R D O 223/2023**

**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 ocho de noviembre del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **“Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte”**, en los predios identificados como Fracción A del terreno urbano ubicado en la Carretera Chihuahua-Ciudad Juárez, entre el kilómetro 18 y 22 dentro del Predio Quinta Carolina y el predio rústico ubicado al norte de la Ciudad de Chihuahua y al oeste de la autopista Chihuahua- Ciudad Juárez entre el kilómetro 18 y 22 de dicha autopista, con superficie total de **567-00-07.44** hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Área Natural de Valor Ambiental, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Zona de Amortiguamiento a uso de suelo Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Área Natural de Valor Ambiental, Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte.

**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 treinta días del mes de noviembre 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.**

**SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO  
S.O. 21/2023**

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 8 de noviembre del año 2023, dentro del punto número once 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 a la Regidora Joceline Vega Vargas, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por la C. María Felicitas Ortega Maldonado, en su carácter de representante legal de Residencial de Chihuahua 2001, S.A. de C.V. y el C. Luis Carlos Aguirre Díaz representante legal de Universidad Anáhuac de Chihuahua, S.C., mediante la cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como Fracción A del terreno urbano ubicado en la Carretera Chihuahua - Ciudad Juárez, entre el kilómetro 18 y 22 dentro del Predio Quinta Carolina y el predio rústico ubicado al norte de la Ciudad de Chihuahua y al oeste de la autopista Chihuahua - Ciudad Juárez entre el kilómetro 18 y 22 de dicha autopista, con superficie total de 567-00-07.44 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Área Natural de Valor Ambiental, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Zona de Amortiguamiento a uso de suelo Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Área Natural de Valor Ambiental, Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte... 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, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por la C. María Felicitas Ortega Maldonado, en su carácter de representante legal de Residencial de Chihuahua 2001, S.A. de C.V. y el C. Luis Carlos Aguirre Díaz representante legal de Universidad Anáhuac de Chihuahua, S.C.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como Fracción A del terreno urbano ubicado en la Carretera Chihuahua - Ciudad Juárez, entre el kilómetro 18 y 22 dentro del Predio Quinta Carolina y el predio rústico ubicado al norte de la Ciudad de Chihuahua y al oeste de la autopista Chihuahua - Ciudad Juárez entre el kilómetro 18 y 22 de dicha autopista, con superficie total de 567-00-07.44 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45,

Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Área Natural de Valor Ambiental, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Zona de Amortiguamiento a uso de suelo Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Área Natural de Valor Ambiental, Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte.

**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 trece días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés.

**El Secretario del H. Ayuntamiento**



**Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón,**



DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"MODIFICACIÓN MAYOR A PLAN PARCIAL  
DISTRITO INDUSTRIAL ROMA NORTE"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la C. **María Felicitas Ortega Maldonado**, en su carácter de representante legal de **Residencial de Chihuahua 2001, S.A. de C.V.** y el C. **Luis Carlos Aguirre Díaz** representante legal de **Universidad Anáhuac de Chihuahua, S.C.**, mediante la cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como Fracción A del terreno urbano ubicado en la Carretera Chihuahua - Ciudad Juárez, entre el kilómetro 18 y 22 dentro del Predio Quinta Carolina y el predio rústico ubicado al norte de la Ciudad de Chihuahua y al oeste de la autopista Chihuahua - Ciudad Juárez entre el kilómetro 18 y 22 de dicha autopista, con superficie total de 567-00-07.44 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Área Natural de Valor Ambiental, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Zona de Amortiguamiento** a uso de suelo **Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Área Natural de Valor Ambiental, Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Mediante escrito de fecha 26 de abril del año 2023, signado por la C. **María Felicitas Ortega Maldonado**, en su carácter de representante legal de **Residencial de Chihuahua 2001, S.A. de C.V.** y el C. **Luis Carlos Aguirre Díaz** representante legal de **Universidad Anáhuac de Chihuahua, S.C.**, mediante la cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte**", solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como Fracción A del terreno urbano ubicado en la Carretera Chihuahua - Ciudad Juárez, entre el kilómetro 18 y 22 dentro del Predio Quinta Carolina y el predio rústico ubicado al norte de la Ciudad de Chihuahua y al oeste de la autopista Chihuahua - Ciudad Juárez entre el kilómetro 18 y 22 de dicha autopista, con superficie total de 567-00-07.44 hectáreas, para llevar a cabo el cambio

de uso de suelo de **Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Área Natural de Valor Ambiental, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Zona de Amortiguamiento** a uso de suelo **Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Área Natural de Valor Ambiental, Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte.**

**SEGUNDO.-** Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte", 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 y Avenida Silvestre Terrazas, de la Colonia Campesina Nueva.

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

- 1. Solicitud** del de fecha 26 de abril del año 2023, signada por la C. María Felicitas Ortega Maldonado, en su carácter de representante legal de Residencial de Chihuahua 2001, S.A. de C.V. y el C. Luis Carlos Aguirre Díaz representante legal de Universidad Anáhuac de Chihuahua, S.C.;
- 2. Copia certificada de la Escritura Pública número 8,076** de fecha 12 de abril de 1994, otorgada ante el Licenciado Luis Arturo Calderón Trueba, en ese entonces Notario Público número 10 para el Distrito Judicial Morelos; ante quien comparecieron las señoras Luisa María Martínez de Leal, María Felicitas Ortega Maldonado con el objeto de constituir una sociedad que se denominará Residencial de Chihuahua 2001, S.A. de C.V., designando como administrador único a la señora María Felicitas Ortega Maldonado;
- 3. Copia certificada de la Escritura Pública número 5,830** de fecha 9 de junio de 2014, otorgada ante el licenciado Fernando Rodríguez García, Notario Público número 2 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció el señor José Rodolfo Martínez Montes, en su carácter de delegado especial de la persona moral denominada Residencial de Chihuahua 2001, S.A. de C.V., en donde se constituye un nuevo consejo de administración, nombrando a José Rodolfo Martínez Montes como presidente del mismo;
- 4. Copia certificada de la escritura pública número 6,018** de fecha 23 de noviembre de 2022, otorgada ante el Licenciado Luis Carlos Magdaleno, Notario Público número 5 para el Distrito Judicial Morelos, en donde

compareció el Licenciado Lenim Adalberto Zapata Lazalde como delegado especial de la asamblea general ordinaria de accionistas de la persona moral denominada Residencial de Chihuahua 2001, S.A. de C.V., con el objeto de protocolizar el acta de celebrada en fecha 17 de noviembre de 2022, en la cual se modifica el consejo de administración nombrando como Presidenta del mismo a María Felicitas Ortega Maldonado, quien está facultada con poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio;

- 5. Copia certificada de la Escritura Pública número 75,415** de fecha 21 de enero de 2004, otorgada ante el Licenciado Bernardo Pérez Fernández de Castillo, Notario Público número 23 de la ciudad de México, quien hizo constar la constitución de la Universidad Anáhuac de Chihuahua, S.C., que otorgan Promoción Bundoran, S.C., representada por José Mateos Brito y Jesús Torres Cervantes y Universidad Anáhuac de Querétaro, S.C., representada por Óscar Velasco Flores, nombrando como Administrador Único al licenciado Óscar Velasco Flores, a quien se otorgó poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio;
- 6. Copia certificada de la Escritura Pública número 107,235** de fecha 3 de febrero de 2023, otorgada ante el Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Notario Público número 23 para la ciudad de México, quien hizo constar la protocolización de asamblea general extraordinaria de socios de Universidad Anáhuac de Chihuahua, S.C., donde se otorga poder general para actos de dominio a favor del señor Luis Carlos Aguirre Díaz;
- 7. Copia certificada de la Escritura Pública número 12,275** de fecha 11 de marzo de 2005, otorgada ante el Licenciado Sergio Granados Pineda Notario Pública número 3 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron por una parte Residencial de Chihuahua 2001, S.A. de C.V., representada por el C.P. José Rodolfo Martínez Montes, como la donante y por la otra parte la Universidad Anáhuac de Chihuahua, S.C., representada en ese acto por el señor Licenciado José Luis Álvarez Mendicuti, a quien se le denominará como la donataria, sobre el predio rústico ubicado al norte de la ciudad de Chihuahua y al oeste de la Autopista Chihuahua-Ciudad Juárez entre el kilómetro 18 y 22 de dicha autopista con una superficie de 19-52-65.61 hectáreas, que obra debidamente inscrita bajo el número 36 a folios 36 del Libro 3991 de la sección Documentos Generales, con folio real 1476677 en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos
- 8. Copia certificada de la Escritura Pública número 23,651** de fecha 28 de febrero de 2022, otorgada ante el Licenciado Fernando Rodríguez García, Notario Público número 2 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció el señor José Rodolfo Martínez Montes, en su carácter de apoderado de Residencial de Chihuahua 2001, S.A. de C.V., con el objeto

de protocolizar un dictamen de subdivisión del expediente DJ 7138 de expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, sobre el inmueble identificado como fracción A del terreno urbano ubicado en la carretera Chihuahua-ciudad Juárez, entre el kilómetro 18 y 22 dentro del Predio Quintas Carolina, de la ciudad de Chihuahua con una superficie de 5,474,741.830 metros cuadrados para quedar:

- Fracción I de la fracción A con una superficie de 4,003,008.237 metros cuadrados, con datos de registro inscripción 89 del Libro 6843 de la sección primera con folio real 2944627 en el Registro Pública de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos.
  - Fracción II de la fracción A con una superficie de 660,087.750 metros cuadrados, con datos de registro inscripción 90 del Libro 6843 de la sección primera con folio real 2945501, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
  - Fracción III de la fracción A con una superficie de 583,010.947 metros cuadrados, con datos de registro inscripción 91 del Libro 6843 de la sección primera con folio real 2945503, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
  - Fracción IV de la fracción A con una superficie de 78,147.370 metros cuadrados con datos de registro inscripción 92 del Libro 6843 de la sección primera con folio real 2944632, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
  - Fracción V de la fracción A con una superficie de 49,238.504 metros cuadrados con datos de registro inscripción 93 del Libro 6843 de la sección primera con folio real 2944633, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
  - Fracción VI de la fracción A con una superficie de 101,249.022 metros cuadrados, con datos de registro inscripción 94 del Libro 6843 de la sección primera con folio real 2944634, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
- 9. Copia certificada de la escritura pública número 7,715** de fecha 21 de junio de 2023, otorgada ante el licenciado Luis Carlos Magdaleno, Notario Público número 5 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció por una primera parte la persona moral denominada Residencial de Chihuahua 2001, S.A. de C.V., representada por el ingeniero Carlos Alberto Martínez Ortega y por la otra parte la persona moral Universidad Anáhuac de Chihuahua, S.C., representada en ese acto por el señor Bernardo Armendáriz Miramontes, con el objeto de celebrar un convenio de rescisión de un contrato de donación sobre un predio rústico ubicado en el norte de la ciudad de Chihuahua y al oeste de la Autopista Chihuahua- ciudad Juárez, entre el kilómetro 18 y 22 de dicha autopista, con una superficie de 19-52-65.61 hectáreas, que obra debidamente inscrita bajo el número 63 del Libro 5308 de la sección Documentos Generales, con folio real 1476677 en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

- 10. Copia certificada de la escritura pública número 29,394** de fecha 29 de agosto de 2023, otorgada ante el Licenciado Fernando Rodríguez García, Notario Público número 2 para el Distrito Judicial Morelos, en donde compareció el Ingeniero Carlos Alberto Martínez Ortega y el Licenciado José Rodolfo Martínez Ortega, ambos en su carácter de apoderados de la persona moral denominada Residencial de Chihuahua 2001, S.A. de C.V., a fin de protocolizar un dictamen de fusión y subdivisión del expediente DJ 9217 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, sobre 5 predios identificados como Fracción I de la fracción I de la fracción A, fracción III de la Fracción A, fracción V de la fracción A, fracción VI de la fracción A y lote de terreno con clave catastral 956-054-095, todos ubicados entre el kilómetro 18 y 22 de la carretera a ciudad Juárez de esta ciudad, con superficie de 3,924,008.237 metros cuadrados, 583,010.947 metros cuadrados, 49,238.504 metros cuadrados, 101,249.022 metros cuadrados y 195,265.61 metros cuadrados, que se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de 4,852,772.32 metros cuadrados, que obra bajo la inscripción 59 del Libro 7173 de la sección Primera con folio real 3115698 en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, el cual que se subdividen en 5 fracciones.
- Fracción I con una superficie de 4,190,466.918 metros cuadrados, que obra bajo la inscripción 60 del Libro 7173 de la sección Primera con folio real 3115820 en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
  - Fracción II con una superficie de 500,313.745 metros cuadrados, que obra bajo la inscripción 61 del Libro 7173 de la sección Primera con folio real 3115823 en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos
  - Fracción III con una superficie 30,369.677 metros cuadrados, que obra bajo la inscripción 62 del Libro 7173 de la sección Primera con folio real 3115825 en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos
  - Fracción IV con una superficie 125,914.930 metros cuadrados, que obra bajo la inscripción 63 del Libro 7173 de la sección Primera con folio real 3115826 en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos
  - Fracción V con una superficie 5,707.05 metros cuadrados, que obra bajo la inscripción 64 del Libro 7173 de la sección Primera con folio real 3115827 en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos
- 11. Copia simple de la boleta de la inscripción 28** del libro 7156 de la sección primera del Registro Público de la Propiedad donde se hizo constar el contrato de compraventa que celebraron Residencial de Chihuahua 2001, S.A de C.V. como la parte vendedora e Inmobiliaria Los Iguales S.A. de C.V. como la parte compradora, respecto de la fracción 3 de la fracción I de la Fracción A con superficie de 40,000.00 metros cuadrados;

12. **Copia simple de la boleta de la inscripción** 34 del libro 7104 de la sección primera del Registro Público de la Propiedad donde se hizo constar la subdivisión realizada por Residencial de Chihuahua 2001, S.A. de C.V., respecto de la fracción I de la fracción A para quedar la fracción 2 de la fracción I de la fracción A con superficie de 39,000.00 metros cuadrados;
13. **Copia simple de la credencial para votar**, expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de María Felicitas Ortega Maldonado;
14. **Copia simple de la credencial para votar**, expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Luis Carlos Aguirre Díaz;
15. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
16. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2023-347271**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 22 de mayo de 2023;
17. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2023-347290**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 22 de mayo de 2023;
18. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2023-347155**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 22 de mayo de 2023;
19. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2023-347165**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 22 de mayo de 2023;
20. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2023-347170**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 22 de mayo de 2023;
21. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2023-347232**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 22 de mayo de 2023;
22. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2023-347239**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 22 de mayo de 2023;
23. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2023-388165**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 12 de julio de 2023;
24. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2023-469922** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 6 de noviembre de 2023;
25. **Oficio DASDDU/400/2023** de fecha 6 de junio de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, el dictamen técnico correspondiente;
26. **Oficio 311/2023** de fecha 23 de junio de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua en el cual se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a solventar diversas observaciones técnicas especificadas en el mismo, estudio hidrológico que determine condiciones de tratamiento natural para arroyos principales y captación pluvial de la zona propuesta a desarrollo con flujo hacia dicho cauce, Estudio de Impacto Vial, presentación de estudio de impacto vial que

determine las previsiones de flujo en acceso y salida de la zona y soluciones geométricas de entronques, estudio de impacto urbano y ambiental en concordancia con el acta de aprobación del Plan Maestro Distrito Roma Norte, autorizado con el oficio No. 152/2016 publicado el 10 de mayo de 2016, en su término cuatro: toda obra nueva de construcción dentro del área de estudio del presente instrumento queda condicionada a la elaboración de un estudio de impacto urbano y ambiental, de conformidad al PDU 2040, se deberá tomar como principal área de estudio la intersección entre los Arroyos la Noria, El Mogote y el Capulín, de acuerdo con las modificaciones del uso de Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), además de las conclusiones derivadas del estudio hidrológico;

27. **Oficio DASDDU/401/2023** de fecha 6 de junio de 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
28. **Oficio DDHE/0830/2022** de fecha 12 de junio del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si hay comités de vecinos, siendo Presidente de Vistas del Prado Cerrada Montana el C. Luis David Frías Silva y Presidenta de Vistas del Prado Cerrada Alberta la C. Lisbeth Edith Mónica Espinoza;
29. **Oficio DASDDU/422/2023** de fecha 19 de junio de 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al C. Luis David Frías Silva, Presidente del Comité de Vecinos de Cerrada Montana, en el cual se informa del estudio de planeación urbana;
30. **Oficio DASDDU/423/2023** de fecha 19 de junio de 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al C. Lisbeth Edith Mónica Espinoza, Presidenta del Comité de Vecinos de Cerrada Alberta, en el cual se informa del estudio de planeación urbana;
31. **Oficio DASDDU/472/2023** de fecha 10 de julio de 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación por un plazo de 60 días naturales en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
32. **Oficio SJ/DRPA/1014/2023** de fecha 13 de septiembre de 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de sesenta días naturales de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
33. **Aviso del Estudio de Planeación** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, publicado el día 25 de julio del 2023 en El Diario de Chihuahua,
34. **Acta de la Primera Audiencia Pública** celebrada el día 27 de julio del 2023 en la Sala de Juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;

35. **Acta de la Segunda Audiencia Pública** celebrada el día 10 de agosto del 2023 en la Sala de Juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
36. **Oficio DASDDU/6002/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 21 de agosto de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, donde solicita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado el **Dictamen de Congruencia** correspondiente;
37. **Oficio SDUE-620/23** emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en el que otorga el **Dictamen de Congruencia**, referente al estudio de planeación urbana ya que cumple con la normatividad y estrategias definidas por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente, en el apartado de Atención a las Necesidades de Vivienda, referente a impulsar programas de densificación urbana;
38. **Oficio DASDDU/964/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 27 de octubre del 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Área Natural de Valor Ambiental, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Zona de Amortiguamiento** a uso de suelo **Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Área Natural de Valor Ambiental, Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte**;
39. **Copia del Acta de la Sesión número 44 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 16 de octubre de 2023, encontrándose presentes los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó por unanimidad de votos bajar el punto del orden del día para revisar las superficies;
40. **Copia del Acta de la Sesión número 45 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 19 de octubre de 2023, encontrándose presentes los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó la solicitud por unanimidad de votos;

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/964/2023 de fecha 27 de octubre 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, dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 45, celebrada el día 19 de octubre del 2023, en la cual se aprobó por unanimidad de votos.

## CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 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, estiman que efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como Fracción A del terreno urbano ubicado en la Carretera Chihuahua - Ciudad Juárez, entre el kilómetro 18 y 22 dentro del Predio Quinta Carolina y el predio rústico ubicado al norte de la Ciudad de Chihuahua y al oeste de la autopista Chihuahua - Ciudad Juárez entre el kilómetro 18 y 22 de dicha autopista, con superficie total de 567-00-07.44 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Área Natural de Valor Ambiental, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Zona de Amortiguamiento** a uso de suelo **Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Área Natural de Valor Ambiental, Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

## DICTAMEN

**PRIMERO.-** Es procedente la solicitud presentada por la C. **María Felicitas Ortega Maldonado**, en su carácter de representante legal de **Residencial de Chihuahua 2001, S.A. de C.V.** y el C. **Luis Carlos Aguirre Díaz** representante legal de **Universidad Anáhuac de Chihuahua, S.C.**

**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado

**“Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte”,** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como Fracción A del terreno urbano ubicado en la Carretera Chihuahua - Ciudad Juárez, entre el kilómetro 18 y 22 dentro del Predio Quinta Carolina y el predio rústico ubicado al norte de la Ciudad de Chihuahua y al oeste de la autopista Chihuahua - Ciudad Juárez entre el kilómetro 18 y 22 de dicha autopista, con superficie total de 567-00-07.44 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Área Natural de Valor Ambiental, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Zona de Amortiguamiento** a uso de suelo **Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Área Natural de Valor Ambiental, Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte.**

**TERCERO.-** Una vez aprobado, tórnese 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 los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

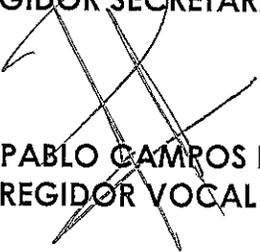
Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 8 días del mes de noviembre del año 2023.

**ATENTAMENTE:**  
**LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE**  
**REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**

*JoceLINE VEGA V.*  
**JOCELINE VEGA VARGAS**  
**REGIDORA PRESIDENTA**



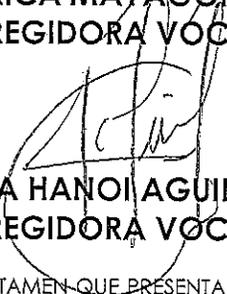
**ISSAC DÍAZ GURROLA**  
**REGIDOR SECRETARIO**



**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 PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, EN LA CUAL LA C. MARÍA FELICITAS ORTEGA MALDONADO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE RESIDENCIAL DE CHIHUAHUA 2001, S.A. DE C.V. Y EL C. LUIS CARLOS AGUIRRE DÍAZ REPRESENTANTE LEGAL DE UNIVERSIDAD ANÁHUAC DE CHIHUAHUA, S.C., SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "MODIFICACIÓN MAYOR A PLAN PARCIAL DISTRITO INDUSTRIAL ROMA NORTE", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO FRACCIÓN A DEL TERRENO URBANO UBICADO EN LA CARRETERA CHIHUAHUA - CIUDAD JUÁREZ, ENTRE EL KILÓMETRO 18 Y 22 DENTRO DEL PREDIO QUINTA CAROLINA Y EL PREDIO RÚSTICO UBICADO AL NORTE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA Y AL OESTE DE LA AUTOPISTA CHIHUAHUA - CIUDAD JUÁREZ ENTRE EL KILÓMETRO 18 Y 22 DE DICHA AUTOPISTA, CON SUPERFICIE TOTAL DE 567-00-07.44 HECTÁREAS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45, HABITACIONAL H60+, MIXTO MODERADO, INDUSTRIA BAJO IMPACTO, COMERCIO Y SERVICIOS, EQUIPAMIENTO URBANO, RECREACIÓN Y DEPORTE, ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL, ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO Y ZONA DE AMORTIGUAMIENTO A USO DE SUELO HABITACIONAL H45, HABITACIONAL H60+, MIXTO MODERADO, INDUSTRIA BAJO IMPACTO, COMERCIO Y SERVICIOS, ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO, ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL, EQUIPAMIENTO URBANO Y RECREACIÓN Y DEPORTE, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. DASDDU/964/2023

Chihuahua, Chih., 27 de octubre de 2023

**MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN**  
**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**  
**P R E S E N T E.**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de Residencial de Chihuahua 2001 S.A. de C.V. y Universidad Anáhuac de Chihuahua, S.C., propietarios de los **predios identificados como Fracción a del terreno urbano, ubicado en la Carretera Chihuahua-Ciudad Juárez, entre kilómetro 18 y 22, dentro del Predio Quinta Carolina y el Predio Rústico ubicado al norte de la Ciudad de Chihuahua y al oeste de la Autopista Chihuahua- Ciudad Juárez entre el kilómetro 18 y 22 de dicha Autopista, de esta Ciudad**, con una superficie total de **567-00-07.44 Has.**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de Planeación Urbana de Desarrollo Urbano denominado, **“Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte”** 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 **Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Área Natural de Valor Ambiental, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Zona de Amortiguamiento** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industrial Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Área Natural de Valor Ambiental, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte.**

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/400/2023 de fecha 06 de junio de 2023** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte”**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento a los Artículos 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 311/2023 de fecha 23 de junio de 2023** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el **dictamen técnico** del estudio de planeación urbana denominado **“Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte”** con fundamento en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/401/2023 de fecha 06 de junio de 2023** 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/830/2023 de fecha 12 de junio de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de los Oficios **DASDDU/422/2023 de fecha 19 de junio de 2023** y **Oficio DASDDU/423/2023 de fecha 19 de junio de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a los comités de vecinos de Vistas del Prado Cerrada Montana y Cerrada Alberta, no se recibe respuesta por parte de los comités.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/472/2023 de fecha 10 de julio de 2023**, 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 60 días naturales, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 60 días naturales en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvascar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento a los Artículos 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con Oficio **No. SJ/DRPA/1014/2023 de fecha 13 de septiembre de 2023** 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 60 días naturales, el estudio de planeación urbana denominado **“Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte”**

Que con fecha 25 de julio de 2023, se **publicó aviso en el Diario de Chihuahua**, por medio del cual se informa a la ciudadanía del estudio de planeación urbana denominado **“Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte”**, en cumplimiento a los Artículos 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que con fecha 27 de julio y 10 de agosto de 2023 se llevaron a cabo las audiencias **públicas** del estudio de planeación urbana denominado **“Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte”** en cumplimiento a los Artículos 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/6002/2023 de fecha 21 de agosto de 2023** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte”**, solicitando el **Dictamen de Congruencia** a la secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado, en cumplimiento a los Artículos 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que mediante **Oficio SDUE-620/23 de fecha 31 de agosto de 2023**, la secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, emite el dictamen de Congruencia respecto al Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente y demás normatividad aplicable del estudio de planeación urbana **“Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte”**,

Que el estudio de planeación urbana denominado Plan Parcial de Desarrollo Urbano **“Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte”** fue presentado en la **Cuadragésima Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **16 de octubre del 2023** en donde fue por unanimidad de votos solicitado bajar el punto de la orden del día para presentarse de nuevo en la siguiente Comisión.

Que el estudio de planeación urbana denominado **“Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte”** fue presentado en la **Cuadragésima Quinta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **19 de octubre 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 a presentar estudio de Impacto Vial, Hidrológico y de Impacto Urbano y Ambiental** el cambio de uso de suelo **Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Área Natural de Valor Ambiental, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Zona de Amortiguamiento a Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industrial Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Área Natural de Valor Ambiental, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte.**

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en los Artículos 37 y 74 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 los representantes legales.
2. Copia certificada de las escrituras de los predios
3. Copia certificada de las Actas Constitutivas.
4. Copia certificada del Poder de los representantes legales.
5. Oficio No. DASDDU/400/2023 de fecha 06 de junio de 2023, 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.
6. Oficio No. 311/2023 de fecha 23 de junio de 2023, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
7. Oficio No. DASDDU/401/2023 de fecha 06 de junio de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
8. Oficio No. DDHE/830/2023 de fecha 12 de junio de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
9. Oficios DASDDU/422/2023 de fecha 19 de junio de 2023 y DASDDU/423/2023 de fecha 19 de junio de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos Vistas del Prado Cerrada Montana y Cerrada Alberta, no se recibe respuesta por parte del comité.
10. Oficio No. Oficio No. DASDDU/472/2023 de fecha 10 de julio de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Oficio No. SJ/DRPA/1014/2023 de fecha 13 de septiembre de 2023 emitido por el subdirector Jurídico por medio del cual notifica, el cumplimiento del periodo de la publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua, el estudio de Planeación Urbana denominado "Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte"
12. Original de aviso de la publicación en el Diario de Chihuahua, publicado el 25 de julio del 2023.
13. Listas de asistencias y Actas de audiencias públicas.
14. Oficio No. DASDDU/6002/2023 de fecha 21 de agosto de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual solicita a la secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado el Dictamen de Congruencia.
15. Oficio SDUE-620/23 de fecha 31 de agosto 2023, la secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, otorga el dictamen de Congruencia.

16. Copia simple de la Cuadragésima Cuarta Sesión Ordinaria del día 16 de octubre del 2023 y Cuadragésima Quinta Sesión Ordinaria del día 19 de octubre del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
17. Copia simple del comprobante de pago de predial.
18. Copia del comprobante de pago del trámite.
19. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
20. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte".

**ATENTAMENTE**

**ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

En ausencia de la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología,  
de conformidad con el Artículo 109 del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua

MODIFICACIÓN MENOR  
CAMBIO DE

**USO  
DE  
SUELO**

**Distrito Roma Norte**

**Fracción de 39 Has.**

**PROMOTOR:**

**RESIDENCIAL DE CHIHUAHUA 2001  
DOS MIL UNO, S.A. DE C.V.**

**CONSULTOR:**

**Tdu** TDU Diseño, S.C.

**Arq. Jose Luis Lozano Arreola**  
D.R.U. 028

**Seguimiento:**  
614 488-8212

**Febrero 2023**

# SOLICITUD PARA MODIFICACIÓN DE PLANES Y PROGRAMAS

Introducir la información que a continuación se le solicita.

## Información del solicitante

Agregar la información de contacto del promotor del estudio.

1. Nombre del promotor: \*

Residencial de Chihuahua 2001 Dos Mil Uno, S.A de C.V.

2. Corresponde a: \*

- Persona Moral
- Representante Legal
- Persona Física

3. Nombre del consultor: (D.R.U.) \*

José Luis Lozano Arreola

4. Número de registro D.R.U. \*

28

5. Contacto de seguimiento: (e-mail) \*

jespinoza@tdu.mx

6. Número telefónico del promotor: \*

6145034591

7. Número telefónico del D.R.U. \*

6144888212

## Información del Estudio

Escriba a continuación la información para la identificación del predio del estudio.

8. Nombre del estudio: \*

Modificación Menor Distrito Roma Norte Fracción de 39 Has.

9. Tipo de ingreso (En caso de ser reingreso, escribir el número de oficio de la solicitud anterior en la sección "otras"). \*

Nuevo Ingreso

Reingreso

Otras

10. Especifique el **Tipo de modificación** \*

Plan Sectorial

Plan Parcial

Plan Maestro

Esquema Simplificado

Adecuaciones a la estructura vial

Modificación menor

11. Tipo de propuesta: \*

Cambio al uso de suelo

Aumento de densidad (COS, CUS, Altura)

Adecuaciones menores a la estructura vial

12. **Localización del predio:** Especificar, Nombre de Calle, Número, Colonia, Lote, Parcela, Manzana, Sector, Ejido. \*

El predio se localiza al norte de la ciudad, colindante a la Av. Tecnológico o Autopista de cuota Chihuahua - Ciudad Juárez

13. Coordenadas y/o enlace de Google Maps. \*

28°46'03.0"N 106°10'20.2"W <https://goo.gl/maps/sk8exZYUYwbAwHtz8>

14. Clave(s) Catastral(es): \*

956-031-014

15. **Superficie del predio(s):** Especificar si se trata de metros cuadrados o hectáreas. \*

396501.434

16. \*

Metros Cuadrados

Hectáreas

17. Instrumento de planeación aplicable: \*

- PDU Sexta Actualización
- Modificación al Plan Parcial del Centro Urbano
- Plan Metropolitano

## 18. Uso de Suelo Actual PDU

- Centro Distrital CD
- Comercio y Servicios CMR
- Equipamiento General EQM
- Equipamiento Especial EE
- Habitacional H4
- Habitacional H12
- Habitacional H25
- Habitacional H35
- Habitacional H45
- Habitacional H60
- Habitacional H60+
- Industria Alto Impacto IAI
- Industria Bajo Impacto IBI
- Microindustria MCI
- Mixto Bajo MB
- Mixto Moderado MM
- Mixto Intenso MI
- Mixto Suburbano MS
- Mixto Suburbano MSII
- Área Natural de Valor Ambiental ANVA
- Recreación y Deporte RYD
- Reserva en Área Estratégica RAE

- Zona de Amortiguamiento ZA
- Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC
- |       |
|-------|
| Otras |
|-------|

## 19. Uso de Suelo Propuesto PDU

- Centro Distrital CD
- Comercio y Servicios CMR
- Equipamiento General EQM
- Equipamiento Especial EE
- Habitacional H4
- Habitacional H12
- Habitacional H25
- Habitacional H35
- Habitacional H45
- Habitacional H60
- Habitacional H60+
- Industria Alto Impacto IAI
- Industria Bajo Impacto IBI
- Microindustria MCI
- Mixto Bajo MB
- Mixto Moderado MM
- Mixto Intenso MI
- Mixto Suburbano MS
- Mixto Suburbano MSII
- Área Natural de Valor Ambiental ANVA
- Recreación y Deporte RYD
- Reserva en Área Estratégica RAE

- Zona de Amortiguamiento ZA
- Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC

## 20. Uso de Suelo Actual PPC

- Corredor de Impacto Alto CIA
- Corredor de Impacto Medio CIM
- Corredor Patrimonial CP
- Comercio y Servicios Generales CSG
- Vivienda de Densidad Alta VDA
- Vivienda de Densidad Baja VDB
- Vivienda y Servicios Profesionales VSP
- Vivienda, Servicios y Comercio VSC
- Nodo Barrial NB
- Nodo Emblemático NE
- Nodo Urbano NU

## 21. Uso de Suelo Propuesto PPC

- Corredor de Impacto Alto CIA
- Corredor de Impacto Medio CIM
- Corredor Patrimonial CP
- Comercio y Servicios Generales CSG
- Vivienda de Densidad Alta VDA
- Vivienda de Densidad Baja VDB
- Vivienda y Servicios Profesionales VSP
- Vivienda, Servicios y Comercio VSC
- Nodo Barrial NB
- Nodo Emblemático NE
- Nodo Urbano NU

## 22. ¿En el presente estudio se establece un giro específico (actividad)? \*

- Si
- No (uso especulativo)

## Datos de la propiedad

En congruencia con los documentos anexos al estudio.

## 23. Antecedentes: \*

 Cuenta con modificaciones al uso de suelo Fusión Subdivisión Licencia de construcción Constancia de zonificación Ninguno Otras24. **Antecedentes:** En caso de que el predio cuente con antecedentes, especificar fechas y números de oficio.

es una fracción de un polígono mayor de 4,003,008.237 m2 el cual se subdividió y protocolizo mediante Escritura 23,651 (veintitrés mil seiscientos cincuenta y uno), volumen 1,004 en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los 28 veintiocho días del mes de febrero del año 2022 dos mil veintidós, ante la Notaría Pública número dos, del Distrito Morelos.

## 25. Situación del predio: \*

 Baldío Subutilizado Construido Construido con actividad

26. ¿La propuesta pretende reconocer el giro especificado ya en operación? \*

Sí

No

**27. Observaciones Importantes: \***

Detalle si existe información técnica de relevancia, adicional a la ya proporcionada que aporte al estudio.

Este contenido lo creó el propietario del formulario. Los datos que envíes se enviarán al propietario del formulario. Microsoft no es responsable de las prácticas de privacidad o seguridad de sus clientes, incluidas las que adopte el propietario de este formulario. Nunca des tu contraseña.

Con tecnología de Microsoft Forms |

El propietario de este formulario no ha proporcionado una declaración de privacidad sobre cómo utilizarán los datos de tus respuestas. No proporciones información personal o confidencial.

| [Términos de uso](#)

MODIFICACIÓN MENOR  
CAMBIO DE

**USO  
DE  
SUELO**

**Distrito Roma Norte**

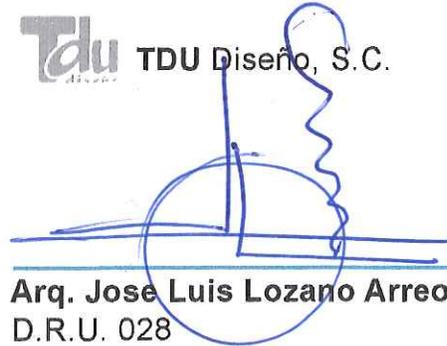
**Fracción de 39 Has.**

**PROMOTOR:**

**RESIDENCIAL DE CHIHUAHUA 2001  
DOS MIL UNO, S.A. DE C.V.**

**CONSULTOR:**

**Tdu** TDU Diseño, S.C.



**Arq. Jose Luis Lozano Arreola**  
D.R.U. 028

**Seguimiento:**

614 488-8212

**Febrero 2023**

20 de Febrero de 2023

## CONTENIDO

<b>LISTA DE CUADROS</b> .....	
<b>LISTA DE ANEXOS</b> .....	
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	
<b>FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA</b> .....	
<b>ANTECEDENTES</b> .....	
DEFINICIÓN DE ÁREA DE ESTUDIO .....	
DEFINICIÓN DE ÁREA DE APLICACIÓN .....	
TENENCIA DE LA TIERRA .....	
<b>DIAGNOSTICO</b> .....	
EL CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA .....	
ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD .....	
ORGANIZACIÓN ESPACIAL.....	
VALORES DEL SUELO.....	
ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO .....	
MEDIO NATURAL .....	
MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO).....	
SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO.....	
<b>LINEAMIENTOS NORMATIVOS</b> .....	
<b>PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040, SEXTA</b>	
<b>ACTUALIZACIÓN.</b> .....	
<b>PLAN MAESTRO DISTRITO ROMA NORTE</b>	
<b>ESTRATEGIA</b> .....	
<b>OBJETIVOS</b> .....	
<b>MODELO DE DESARROLLO</b> .....	
<b>ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO PROPUESTOS</b> .....	
<b>TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USOS Y NORMATIVIDAD</b> .....	
<b>VIALIDADES</b> .....	
<b>INFRAESTRUCTURA</b> .....	
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	
<b>CRÉDITOS</b> .....	

PP DISTRITO INDUSTRIAL ROMA NORTE. Mayo 22-23

## LISTA DE CUADROS

<i>Tabla 1. Datos de la Propiedad.....</i>	.....
<i>Tabla 2. Usos y normatividad PDU 2040.....</i>	.....
<i>Tabla 3. Usos y Giros Permitidos condicionados en Industria de Bajo Impacto.....</i>	.....
<i>Tabla 4. Usos y Giros Permitidos condicionados en Comercio y Servicios.....</i>	.....
<i>Tabla 5. PLAZOS: CP, Corto plazo. Este año 2023 MP, Mediano Plazo .....</i>	.....

## LISTA DE IMÁGENES

<i>Ilustración 1: de la Reserva en Estudio. Fuente Google Earth.....</i>	.....
<i>Ilustración 2. D-01.1 Localización Área de Estudio. Fuente Elaboración Propia.....</i>	.....
<i>Ilustración 3. Polígono de aplicación. Fuente: Elaboración propia, TDU 2023.. .....</i>	.....
<i>Ilustración 4. Cuadro de construcción del polígono sujeto al cambio de uso de suelo. Fuente Elaboración propia TDU 2023.....</i>	.....
<i>Ilustración 5 Parque industrial Supra. Fuente Google.....</i>	.....
<i>Ilustración 6 Equipamiento de educación media y superior en la zona. Fuente Propia.....</i>	.....
<i>Ilustración 7 Estadio olímpico de la UACH. Fuente Google.....</i>	.....
<i>Ilustración 8 Viviendas de interés social en Vistas del Sacramento. Fuente Propia.....</i>	.....
<i>Ilustración 9 Composición de la población por edad y sexo. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.....</i>	.....
<i>Ilustración 10 Grado de rezago social. Fuente INEGI.....</i>	.....
<i>Ilustración 11 Características Económicas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020. ....</i>	.....
<i>Ilustración 12 Producto Interno Bruto. Fuente: Gobierno Municipal de Chihuahua 2022.....</i>	.....
<i>Ilustración 13. Inversión Extranjera. Fuente: Gobierno Municipal de Chihuahua 2022.....</i>	.....
<i>Ilustración 14 Disponibilidad de servicios, equipamiento y bienes en las viviendas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.....</i>	.....
<i>Ilustración 15 D-10 Hidrología. Fuente: Elaboración Propia. ....</i>	.....
<i>Ilustración 16. D-09 topografía en la zona de estudio. Fuente: elaboración propia .....</i>	.....
<i>Ilustración 17 De la edafología en la zona de estudio. Fuente: Elaboración propia con información del INEGI. ....</i>	.....
<i>Ilustración 18 Asentamiento humano en la zona de estudio: Fuente: elaboración propia TDU 2022.....</i>	.....
<i>Ilustración 19 Viviendas de la zona. Fuente: Imagen Propia, .....</i>	.....
<i>Ilustración 20 Comercios en la Av. Tecnológico y Av. Rio Danubio. Fuente: Imagen Propia,.....</i>	.....
<i>Ilustración 21. Equipamiento urbano en la zona de estudio. Fuente: elaboración propia TDU 2023.....</i>	.....
<i>Ilustración 22. Parques industriales al norte de la ciudad. Fuente: elaboración propia TDU-2023.</i>	.....
<i>Ilustración 23. Esquema. Estructura Vial. Fuente: Elaboración propia TDU 2023 .....</i>	.....
<i>Ilustración 24. Sección Vial actual Av. Tecnológico. Fuente: Google Earth, .....</i>	.....
<i>Ilustración 25. Secciones Viales Existentes.....</i>	.....

Ilustración 26. Zonificación Primaria. Fuente: PDU Sexta Actualización. ....

Ilustración 27. Zonificación Secundaria. Fuente: PDU Sexta Actualización.....

Ilustración 28. Zonificación Secundaria Plan Maestros Distrito Norte. Fuente: PDU Sexta Actualización.....

Ilustración 29. Estructura Urbana Propuesta en la Zona y Propuesta PDU 2040. Fuente: Elaboración Propia Plan Maestro Distrito Norte.....

Ilustración 30. Propuesta de Zonificación y Usos de Suelo. Fuente: Elaboración Propia Plan Maestro Distrito Norte.....

Ilustración 31. Propuesta de Zonificación y Usos de Suelo de Predio. Fuente: Elaboración Propia Plan Maestro Distrito Norte.....

Ilustración 32. Estructura vial Plan Maestro Distrito Norte. Fuente. Elaboración Propia.....

Ilustración 33. Secciones Viales de Estructura Vial Plan Maestro Distrito Norte. Fuente. Elaboración Propia.....

## LISTA DE ANEXOS

ANEXO 1: OFICIO DE APROBACION DE PLAN MAESTRO DISTRITO NORTE.....	
ANEXO 2: LOCALIZACION DE AREA DE ESTUDIO .....	
ANEXO 3: LOCALIZACION REGIONAL .....	
ANEXO 4: CUADRO DE CONSTRUCCION .....	
ANEXO 5: CUADRO DE CONSTRUCCION SATELITAL.....	
ANEXO 6: PARQUES Y RESERVAS INDUSTRIALES .....	
ANEXO 7: USOS DE SUELO CON AGEBS .....	
ANEXO 8: IMAGEN CON AGEBS .....	
ANEXO 9: REZAGO SOCIAL A NIVEL AGEBS.....	
ANEXO 10: INDUSTRIA NIVEL CIUDAD .....	
ANEXO 11: USOS DE SUELO PROPUESTOS P.D.U. 2040 .....	
ANEXO 12: ESTRUCTURA VIAL P.D.U. 2040 .....	
ANEXO 13: SECCIONES VIALES P.D.U. ....	
ANEXO 14: RIESGOS ANTROPOGENICOS.....	
ANEXO 15: RIESGOS HIDROMETEOROLOGICOS.....	
ANEXO 16: RIESGOS GEOLOGICOS.....	
ANEXO 17: ASENTAMIENTOS EXISTENTES.....	
ANEXO 18: EQUIPAMIENTO EXISTENTE .....	
ANEXO 19: INFRAESTRUCTURA EXISTENTE .....	
ANEXO 20: ZONIFICACION POR PENDIENTES.....	
ANEXO 21: TOPOGRAFIA.....	
ANEXO 22: HIDROLOGIA .....	
ANEXO 23: EDAFOLOGIA.....	
ANEXO 24: ZONIFICACION PRIMARIA P.D.U. 2040 .....	
ANEXO 25: PROPUESTA DE ZONIFICACION Y USOS DE SUELO .....	
ANEXO 26: PROPUESTAS DE ZONIFICACION Y USOS DE SUELO .....	
ANEXO 27: ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA.....	
ANEXO 28: ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA.....	
ANEXO 29: ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA.....	
ANEXO 30: INFRAESTRUCTURA PROPUESTA AGUA POTABLE.....	
ANEXO 31: INFRAESTRUCTURA PROPUESTA DRENAJE.....	
ANEXO 32: LOCALIZACION AREA DE ESTUDIO .....	
ANEXO 33: ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA .....	
ANEXO 34: ZONAS DE DESARROLLO .....	

## INTRODUCCIÓN

Este Estudio de Planeación Urbana es el instrumento a través del cual se promueve la **modificación mayor de cambio de uso del suelo** para un predio de 567-00-07.44 hectáreas, conocido como Distrito Roma Norte. El cambio consiste en la rezonificación y dosificación de usos de suelo incrementando los destinados a actividades productivas, principalmente industria de bajo impacto, además de comercio, servicios y vivienda. En este documento se presentan los elementos técnicos y normativos que sustentan esta modificación, basado en la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (Decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E.)

El predio se localiza al norte de la Ciudad, colindante a la Av. Tecnológico o Autopista de Cuota Chihuahua-Ciudad Juárez.

Esta reserva tiene como antecedente de planeación el Plan Maestro Distrito Roma Norte, autorizado en el oficio NO. 152/2016 y publicado el 10 de mayo del 2016, siendo la zonificación y estructura urbana y vial la que se encuentra vigente en el PDU Chihuahua 2040, sexta actualización 2021. Ver anexo 1.

La propuesta contenida en este documento no modifica la zonificación primaria y los límites de zonas urbanizables establecidos por el PDU vigente.



*Ilustración 1: de la Reserva en Estudio. Fuente Google Earth*

## FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El cambio de uso de suelo del predio en estudio tiene como marco jurídico lo dispuesto en las siguientes legislaciones:

- a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- b) Constitución Política del Estado de Chihuahua.
- c) Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- d) Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- e) Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.
- f) Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
- g) Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.
- h) Código Municipal para el Estado de Chihuahua

### Disposiciones de Ámbito Federal

La presente modificación al uso de suelo del predio en estudio, se fundamenta legalmente en el ámbito federal, en lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano, La Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente y demás ordenamientos legales aplicables.

### Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política con las reformas al artículo 25 mediante decreto publicado en el diario oficial de la federación tanto en febrero de 1983 como en Junio de 1999 y sus párrafos reformados y adicionados en Junio y Diciembre de 2013, en Mayo de 2015 y en Febrero de 2017 y al artículo 26 reformado en Abril del 2006 y sus párrafos reformados en Junio de 2013 y en Febrero de 2014, respectivamente.

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita

el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

Artículo 26. El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación. Párrafo reformado DOF 05-06-2013. Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática y deliberativa, mediante los mecanismos de participación que establezca la ley, recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo.

Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal. Párrafo reformado DOF 10-02-2014. La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución.

El plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes sectoriales y regionales. Párrafo reformado DOF 05-06-2013. En el sistema de planeación democrática y deliberativa, el Congreso de la Unión tendrá la intervención que señale la ley. Párrafo reformado DOF 10-02-2014. Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y

destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

### **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.**

A partir de reformas y adiciones a la Constitución, y en particular las del artículo 73, del 6 de febrero de 1976, es expedida la Ley General de Asentamientos Humanos, cuya última reforma fue publicada el 21 de julio de 1993, recientemente actualizada y aprobada en el año de 2016 como Nueva Ley DOF 28-11-2016, última reforma DOF 01-06-2021.

Esta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar los correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública: VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

**Capítulo Cuarto. Atribuciones de los Municipios. Artículo 11. Corresponde a los municipios:**

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- V. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- VI. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- VII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;

- VIII. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbana a cargo de la Secretaría;
- IX. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;
- X. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;
- XI. XI. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;
- XII. XIII. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

### **Capítulo Séptimo, Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano**

Artículo 40. Los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas necesarias para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, asimismo establecerán la Zonificación correspondiente. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del centro de población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

Artículo 41. Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales. Dichos programas parciales serán regulados por la legislación estatal y podrán integrar los planteamientos sectoriales del Desarrollo Urbano, en materias tales como: centros históricos, Movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otras.

Artículo 45. Los planes y programas de Desarrollo Urbano deberán considerar los ordenamientos ecológicos y los criterios generales de regulación ecológica de los Asentamientos Humanos establecidos en el artículo 23 de la Ley General del

Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica. Las autorizaciones de manifestación de impacto ambiental que otorgue la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales o las entidades federativas y los municipios conforme a las disposiciones jurídicas ambientales, deberán considerar la observancia de la legislación y los planes o programas en materia de Desarrollo Urbano.

Artículo 51. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población y establecerán la Zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de Reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para: I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial; II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano; VIII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento.

Artículo 53. Para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para: VI. El reordenamiento, renovación o Densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales. XIII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de Conservación y Mejoramiento.

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio. La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán: I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad; La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

- I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, y
- 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, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos 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; b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad. Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios.

El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo.

#### **Ámbito Estatal.**

Así mismo la presente modificación al vigente Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Actualización 2016, se fundamenta legalmente en el ámbito Estatal, en lo que establece su Constitución Política del Estado de Chihuahua, su Ley de Planeación, su Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, su Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, su Código Municipal, y las demás leyes aplicables para el Estado de Chihuahua.

#### **Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.**

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 1 del 4 de Enero de 1989, su Última Reforma POE 2021.09.04 / No. 71 establecen las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua; las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática, para que el Ejecutivo Estatal coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado y para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

Artículo 2. La planeación deberá llevarse a cabo como medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Gobierno del Estado y de los Gobiernos Municipales, sobre el desarrollo integral de la entidad, de acuerdo a los principios, fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación para el desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población. Mediante la planeación se fijarán prioridades, objetivos, estrategias, indicadores y metas en los ámbitos político, social, económico, cultural y ambiental; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados. [Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018] Artículo 7.

El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos: I. A Nivel Estatal: a) El Plan Estatal de Desarrollo. b) Los Programas de Mediano Plazo: - Sectoriales - Regionales - Especiales - Institucionales c) Los Programas Operativos Anuales. d) El Convenio Único de Desarrollo. e) El Presupuesto de Egresos del Estado. f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado. II. A Nivel Municipal: a) Los Planes Municipales de Desarrollo. b) Los Programas Operativos Anuales. c) El Presupuesto de Egresos del Municipio. d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado.

### **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Esta ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del 2 de octubre de 2021, entro en vigor el 2 de noviembre del 2021; regula la planeación, administración y control del desarrollo urbano en el Estado. Su objeto, entre otros es: Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la Entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma.

Artículo 12. Al Poder Ejecutivo del Estado le corresponden las siguientes atribuciones:

XIX. Emitir el dictamen de congruencia que tengan los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población o sus modificaciones mayores; los Planes Parciales Municipales de Desarrollo Urbano, y los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible, con la planeación estatal en la materia.

Artículo 13. Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones

- I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.
- II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.
- III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- IV. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación mayor de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con la planeación estatal en la materia, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos planes.
- V. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo Urbano, así como los reglamentos que expidan en la materia.
- VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.
- VII. Registrar periódicamente en el Sistema de Información Territorial y Urbano, las acciones que afecten el desarrollo urbano en los centros de población ubicados en sus jurisdicciones territoriales.
- VIII. Solicitar al Ejecutivo del Estado que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables.

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

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

- III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.
- VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.
- IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales. Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

#### **Planes Parciales de Desarrollo Urbano**

**Artículo 64.** Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano se derivarán de los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población, y tendrán por objeto:

- I. Precisar la zonificación de un área específica dentro de un centro de población.
- II. Regular en forma específica las acciones de urbanización o edificación derivadas de las acciones de crecimiento, conservación o mejoramiento, previstas en los planes de desarrollo urbano.
- III. Establecer y ejecutar acciones específicas de proyectos referentes al espacio público, infraestructura y equipamiento, imagen urbana, medio ambiente, cambio climático, movilidad integral, entre otros.
- IV. Establecer y ejecutar acciones específicas para intensificar la ocupación del suelo y su potencial urbano, a partir de las acciones urbanísticas respectivas, en materia de densificación, imagen urbana, cuidado ambiental y estacionamiento.

Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano deberán ser congruentes con la estrategia y visión de los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

#### **Contenido de los Planes de Desarrollo Urbano.**

**Artículo 65.** Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano contendrán los siguientes elementos:

- I. La referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población del cual forma parte.
- II. Las políticas y los objetivos que se persiguen, en estricta congruencia con los del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población del cual forman parte.
- III. La delimitación y justificación de su área de aplicación y los elementos que afecta, conforme a las normas que indican en esta Ley.
- IV. La descripción del estado actual de las zonas o predio o de los elementos o servicios comprendidos en su área de aplicación. De su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta; en sus aspectos socioeconómicos, físicos, poblacionales, de infraestructura, espacio público, movilidad, paisaje urbano, equipamiento urbano, servicios, de vivienda, accesibilidad universal, perspectiva de género, medio ambiente, corredores biológicos, corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes, equipamientos urbanos estratégicos, imagen urbana, desechos sólidos y peligrosos, riesgos urbanos, resiliencia y demás elementos necesarios.
- V. La zonificación secundaria, incluyendo la clasificación de áreas, donde se indicaran las superficies de restricción y protección que afecten los predio o lotes comprendidos en la misma, conforme a la legislación federal y estatal aplicables y, en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales, estatales, y municipales competentes, en estricta congruencia con los objetivos, estrategias y ejes compositivos vertebradores planteados en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población del cual forman parte.
- VI. Los mecanismos para articular la utilización del suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización territorial, con la dotación de espacio público, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
- VII. Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial de desarrollo urbano.
- VIII. Las obligaciones y responsabilidades, así como las medidas de estímulo y fomento a las personas propietarias de los predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen.
- IX. En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los planes de desarrollo urbano.

### **Capítulo Undécimo. Procedimiento para la formulación y aprobación**

El Capítulo undécimo, que contiene los artículos 73 y 74, señala específicamente el Procedimiento para Formular y Aprobar los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, especificando la Aprobación y Consulta y el Procedimiento para la formulación y Aprobación.

Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de las Secretaría y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

### **Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano**

Artículo 76. La modificación o actualización de los planes municipales de desarrollo urbano, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por: I. El municipio de que se trate. II. El Poder Ejecutivo del Estado. III. La Secretaría. IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. V. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para determinar la procedencia de las solicitudes que reciba en los términos de este artículo. En caso de negativa, su determinación deberá estar justificada conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamentación y demás disposiciones legales aplicables.

#### **Actualización o modificación de los Planes Municipales**

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 regirá 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.

### **Aprobación y consulta.**

Artículo 73. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los Ayuntamientos y, en su caso, por las demás autoridades municipales competentes.

Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

### **Proceso de aprobación.**

Artículo 74. Para formular y aprobar cualquiera de los instrumentos de planeación municipal previstos en el Artículo 37 de esta Ley, se seguirá el procedimiento siguiente:

- Fracción I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad” en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- Fracción II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- Fracción III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres

- órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Fracción IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
  - Fracción V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
  - Fracción VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
  - Fracción VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
  - Fracción VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. a) En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las

recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

- Fracción IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.
- Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.
- no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. a) En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.
- Fracción IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.
- Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

## ANTECEDENTES

### Definición de área de estudio

El estudio de planeación contenido en este documento, considera un entorno amplio respecto a la reserva que verá modificada su rezonificación y usos de suelo (denominada zona de aplicación del estudio), y que se ha definido como área de influencia para la elaboración del diagnóstico y la estrategia urbana que se plantea en este estudio.

Si bien, el planteamiento para la reserva en estudio que busca ampliar considerablemente el territorio para alojar actividades productivas, industriales, usos mixtos, comercio y servicios, tendrá un impacto a nivel metropolitano y urbano, se ha determinado un sector, el norte de la ciudad, como área de influencia al proyecto, zona donde se identifica en las últimas décadas la mayor dinámica de crecimiento urbano de la capital del estado.

Para esta área de estudio se actualizará el diagnóstico territorial, urbano y ambiental, así como las características socioeconómicas, para finalmente identificar las potencialidades favorables con perspectivas de promover el desarrollo competitivo y sustentable, como lo establecen las políticas del PDU vigente.

El área de estudio, para efectos de la presente modificación, ocupa una superficie total aproximada de 7,838 hectáreas, ámbito definido por los siguientes límites:

- Al norte los límites del Centro de Población o de límite del PDU Chihuahua 204. (siendo el libramiento Oriente Chihuahua la barrera física más reconocida).
- Al este, el límite del PDU, cuyo límite físico es el Río Sacramento.
- Al sur, La Av. Homero y el arroyo El Mimbres.
- Y al oeste el límite de la zona establecida por el PDU vigente.

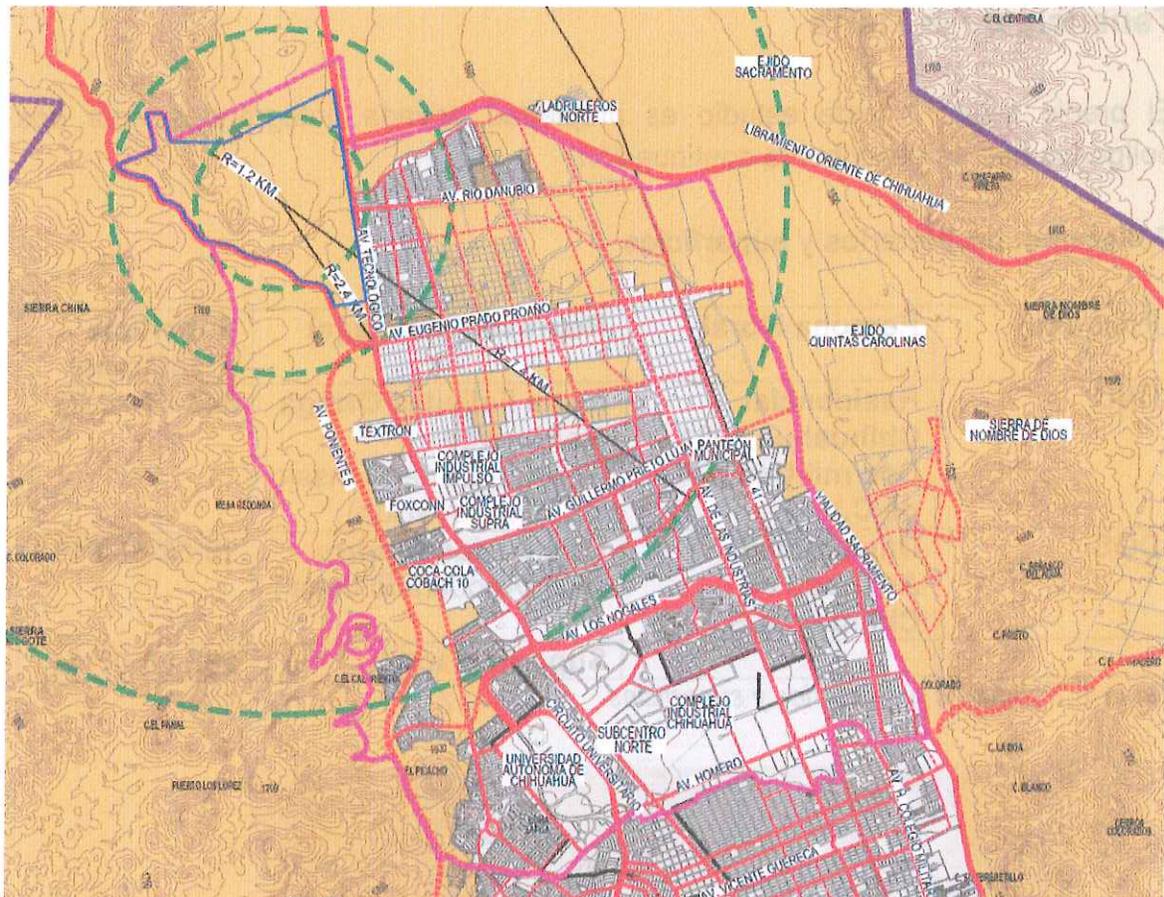


Ilustración 2. D-01.1 Localización Área de Estudio. Fuente Elaboración Propia

## Definición de área de aplicación

La superficie de aplicación es un polígono cuya superficie es de **567-000-07.44 hectáreas**, que se encuentra delimitado en dos de sus lados por la Carretera Panamericana de cuota, y por la carretera libre Chihuahua-Ciudad Juárez, conocida como curvas del Perico. Esta reserva cuenta con un Plan Maestro denominado Distrito Roma Norte, y su zonificación, usos de suelo y aprovechamientos están incorporados en el PDU Chihuahua 2040, vigente.

En el siguiente esquema se muestra el polígono con sus datos de construcción geométrica.

## Tenencia de la Tierra

El predio sujeto a este estudio es propiedad privada, integrándose por dos polígonos que se describen a continuación.

### Polígonos, propietarios y superficies

Polígono	Persona Moral	Representante legal	Superficie (Hectáreas)
UNO	Residencial Chihuahua 2001 Dos mil Uno S.A. de C.V.	María Felicitas Ortega Maldonado (Presidente del Consejo de Administración)	547-47-41.83
DOS	Universidad Anáhuac de Chihuahua S.C.	Luis Carlos Aguirre Díaz (Apoderado Legal)	19-52-65.610
		<b>Superficie total</b>	<b>567-00-07.44</b>

Tabla 1. Polígonos propietarios y superficies



Ilustración 3. Polígono de aplicación. Fuente: Elaboración propia, TDU 2023.

**Escrituras.****Escritura Polígono UNO**

El polígono UNO, propiedad de **Residencial de Chihuahua 2001, SA de CV**, y cuya superficie es 547-47-41.83 hectáreas, se encuentra amparada por la siguiente escritura:

ESCRITURA	23,651
VOLUMEN	1004
DISTRITO	JUDICIAL MORELOS
NOTARIA	NUMERO 2
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE	Fracción A del terreno urbano, ubicado en la carretera Chihuahua-Ciudad Juárez, entre kilómetro 18 y 22, dentro del predio Quinta Carolina, de la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua.
SUPERFICIE	5,474,741.830 M2 (547-47-41.830 hectáreas)
PLANO	ANEXO

En esta escritura se protocolizó la subdivisión del inmueble en 6 fracciones que se identifican en la siguiente tabla.

**Cuadro de construcción de Polígono UNO**

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				1	3,166,088.2120	385,190.0081
1	2	S 00°16'31" E	628.880	2	3,165,546.2341	385,276.1114
2	3	S 73°59'04" W	93.988	3	3,165,520.2991	385,184.7883
3	4	S 15°41'01" E	10.484	4	3,165,510.1980	385,187.8297
4	5	N 74°09'27" E	82.778	5	3,165,335.7577	385,278.6178
5	6	S 08°15'37" E	598.368	6	3,164,945.1888	385,373.1081
6	7	S 78°08'41" W	44.080	7	3,164,934.4384	385,329.5670
7	8	S 14°24'18" E	10.281	8	3,164,924.4804	385,332.1088
8	9	N 76°54'38" E	43.911	9	3,164,934.0738	385,374.8202
9	10	S 08°15'37" E	1,858.937	10	3,163,091.2864	385,680.9482
10	11	S 80°47'39" W	472.728	11	3,162,925.8368	385,223.4176
11	12	N 21°58'09" W	165.283	12	3,163,078.9128	385,181.5344
12	13	N 58°52'18" E	44.680	13	3,163,102.5102	385,186.7908
13	14	N 31°09'54" W	10.372	14	3,163,110.8858	385,194.4130
14	15	S 58°32'18" W	43.083	15	3,163,088.8548	385,157.8018
15	16	N 21°58'03" W	25.128	16	3,163,111.9531	385,148.1980
16	17	N 08°16'37" W	816.178	17	3,163,719.1143	386,049.2028
17	18	S 80°44'28" W	468.181	18	3,163,845.3880	384,697.0722
18	19	S 08°15'37" E	271.483	19	3,163,977.4907	384,840.8856
19	22	N 80°58'17" W CENTRO DE CURVA DELTA = 18°31'22" RADIO = 312.861	102.773	22	3,163,442.1849	384,580.8478
				21	3,163,170.0720	384,208.8882
22	23	N 58°50'33" W	165.828	23	3,163,527.7429	384,421.1463
23	25	N 87°08'37" W CENTRO DE CURVA DELTA = 18°31'22" RADIO = 331.862	108.057	25	3,163,580.8855	384,421.5517
				24	3,163,248.8876	384,244.2331
25	26	N 77°44'53" W	267.897	26	3,163,824.4221	384,888.4988
26	28	N 87°12'28" W CENTRO DE CURVA DELTA = 18°31'22" RADIO = 321.265	221.187	28	3,163,708.9178	385,685.4913
				27	3,163,510.8546	384,520.2072
28	29	N 66°54'30" W	85.668	29	3,163,762.0400	385,785.8384
29	31	N 78°28'42" W CENTRO DE CURVA DELTA = 22°29'40" RADIO = 435.482	173.888	31	3,163,820.3948	385,621.6328
				30	3,163,370.9768	385,688.8378
31	32	N 78°28'23" W	284.345	32	3,163,888.8533	385,371.4683
32	34	N 82°38'18" W CENTRO DE CURVA DELTA = 18°31'22" RADIO = 217.788	188.806	34	3,163,884.2228	385,211.9238
				33	3,163,883.4834	385,304.7688

34	35	N 29°41'55" W	128.938	35	3,184,074.4884	383,149.0891
35	37	N 40°24'24" W CENTRO DE CURVA DELTA = 78°27'50" RADIO = 187.376	82.298	37	3,184,157.1540	383,085.6928
				36	3,184,080.6538	382,908.8258
37	38	N 40°38'6" W CENTRO DE CURVA DELTA = 33°24'10" RADIO = 162.883	92.848	38	3,184,207.7124	383,088.1858
				38	3,184,275.6071	383,183.7701
39	40	N 23°34'22" W	118.031	40	3,184,314.0808	382,986.7833
40	42	N 65°07'04" W CENTRO DE CURVA DELTA = 33°34'14" RADIO = 365.576	208.191	42	3,184,433.8722	382,818.1718
				41	3,184,080.5242	382,782.8430
42	43	N 74°34'58" W	82.838	43	3,184,458.0804	382,728.5774
43	45	N 37°27'08" W CENTRO DE CURVA DELTA = 80°18'28" RADIO = 185.675	108.192	45	3,184,591.8544	382,389.3438
				44	3,184,561.2888	382,751.2428
45	46	N 27°04'48" W	128.162	46	3,184,644.8903	382,591.5444
46	48	N 51°30'08" W CENTRO DE CURVA DELTA = 67°27'17" RADIO = 227.737	282.622	48	3,184,829.8977	382,383.6048
				47	3,184,574.8828	382,378.8318
48	49	N 78°51'57" W	120.707	49	3,184,823.0831	382,274.7813
49	51	N 81°14'41" W CENTRO DE CURVA DELTA = 78°27'50" RADIO = 684.778	224.218	51	3,184,918.8808	382,243.1178
				50	3,185,468.8888	382,182.9498
51	53	N 67°27'37" W CENTRO DE CURVA DELTA = 07°22'36" RADIO = 180.304	24.602	53	3,184,930.1800	382,050.6188
				52	3,185,088.8888	382,182.9498
53	55	N 46°28'28" W CENTRO DE CURVA DELTA = 17°24'48" RADIO = 210.653	45.486	55	3,184,861.4822	382,017.6438
				54	3,185,087.8207	382,176.1478
55	56	N 87°41'17" E	818.212	56	3,185,185.4089	382,587.8287
56	57	N 14°27'44" W	548.857	57	3,185,724.4812	382,451.7728
57	60	S 87°57'55" E	258.304	60	3,185,713.2800	382,709.3148
60	69	S 14°13'53" E	421.888	69	3,185,808.4191	382,813.8108
69	80	S 68°59'01" E	780.608	80	3,185,281.0168	383,808.3898
80	1	N 63°54'10" E	1,766.787	1	3,188,088.2120	385,190.0081

SUPERFICIE = 5,474,741.890 m2

Ilustración 4. Cuadro de construcción de polígono UNO. Fuente Elaboración propia TDU 2023

**Fracciones en las que se subdividió el Polígono UNO, en estudio, denominado Fracción A**

<b>FRACCIÓN RESULTANTE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>CLAVE CATASTRAL</b>
Fracción I uno romano de la Fracción A	4,003,008.237 m2 cuatro millones tres mil ocho metros doscientos treinta y siete milímetros cuadrados.	08-001-019-00-0001-725-003-00020-00-0000
Fracción II dos romano de la Fracción A	660,087.750 m2 seiscientos sesenta mil ochenta y siete metros setecientos cincuenta milímetros cuadrados.	08-001-019-00-0001-725-003-00045-00-0000
Fracción III tres romano de la Fracción A	583,010.947 m2 quinientos ochenta y tres mil diez metros novecientos cuarenta y siete milímetros cuadrados.	08-001-019-00-0001-725-003-00046-00-0000
Fracción IV cuatro romano de la Fracción A	78,147.370 m2 setenta y ocho mil ciento cuarenta y siete metros trescientos setenta milímetros cuadrados.	VIALIDAD
Fracción V cinco romano de la Fracción A	49,238.504 m2 cuarenta y nueve mil doscientos treinta y ocho metros quinientos cuatro milímetros cuadrados.	08-001-019-00-0001-725-003-00048-00-0000
Fracción VI seis romano de la Fracción A	101,249.022 m2 ciento un mil doscientos cuarenta y nueve metros veintidós milímetros cuadrados.	08-001-019-00-0001-725-003-00049-00-0000

**Acta Constitutiva de la persona moral Residencial Chihuahua 2001**

**Residencial Chihuahua 2001 dos mil uno S.A. de C.V.** Representada para este acto por la presidente del Consejo de Administración Sra. **María Felicitas Ortega Maldonado**.

**Residencial Chihuahua 2001 dos mil uno S.A. de C.V.**, está constituida en la Escritura Pública número 8076 (ocho mil setenta y seis), Volumen número 275 (doscientos setenta y cinco), en la Ciudad de Chihuahua a los 12 (doce) días del mes de abril de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), ante el Lic. Luis Arturo Calderón Trueba, notario público número 10 (diez) del Distrito Judicial Morelos.

**Acreditación de representante legal de la propiedad de Residencial Chihuahua 2001 SA de CV.**

La representante legal **Sra. María Felicitas Ortega Maldonado** de la persona moral **Residencial Chihuahua 2001 dos mil uno S.A. de C.V.**, se acredita mediante la Escritura Pública 6018 (seis mil dieciocho), Volumen 201 (doscientos uno), en la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los 23 veintitrés días del mes noviembre del año 2022.

### Escritura Polígono DOS

El polígono DOS, propiedad de **Universidad Anáhuac de Chihuahua, S.C.** y cuya superficie es 19-52-65.610, se encuentra amparada por la siguiente escritura:

ESCRITURA	12,275
VOLUMEN	495
DISTRITO	CDMX
NOTARIA6	16 y 3
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE	Predio rustico ubicado al norte de la ciudad de Chihuahua y al oeste de la Autopista Chihuahua-Ciudad Juárez, entre el kilómetro 18 y 22, de dicha autopista, con una superficie de 19-52-65.61 diecinueve hectáreas, cincuenta y dos áreas, sesenta y cinco punto sesenta y un centiáreas.
SUPERFICIE	195,265.61m <sup>2</sup> (19-52-65.61 hectáreas)
PLANO	ANEXO

### Cuadro de construcción de Polígono DOS

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				1	3,183,719.1143	385,049.2028
1	2	S 09°15'37" E	615.176	2	3,183,111.9531	385,148.1960
2	4	N 53°48'12" W	247.956	4	3,183,256.5017	384,948.1820
		CENTRO DE CURVA DELTA = 57°8'28" RADIO = 224.206		3	3,183,034.5373	384,337.7798
			LONG. CURVA = 262.733 SUB.TAN. = 148.796			
4	5	N 82°48'28" W	182.244	5	3,183,276.8141	384,787.2150
5	7	N 64°32'28" W	119.933	7	3,183,330.3668	384,678.9278
		CENTRO DE CURVA DELTA = 49°35'30" RADIO = 142.987		6	3,183,421.7914	384,768.8893
			LONG. CURVA = 123.780 SUB.TAN. = 66.057			
7	8	N 39°04'18" W	60.657	8	3,183,377.4607	384,640.6958
8	9	N 09°15'37" W	271.465	9	3,183,645.3680	384,597.0122
9	1	N 80°44'23" E	458.161	1	3,183,719.1143	385,049.2028
SUPERFICIE = 195,265.610 m <sup>2</sup>						

Ilustración 5. Cuadro de construcción de polígono DOS. Fuente Elaboración propia TDU 2023

### **Acta Constitutiva de la persona moral Universidad Anáhuac de Chihuahua S.C.**

La constitución de la Universidad Anáhuac de Chihuahua S.C. se establece en la Escritura Pública número 75,415, libro 1,297 en México Distrito Federal con fecha 21 de enero del 2004, protocolizada por la Notaría número 23.

De acuerdo a dicha escritura, la Sociedad Civil es constituida por la persona moral "Promoción Bundoran" representada por José Mateos Brito y Jesús Torres Cervantes y por "Universidad Anáhuac de Querétaro", Sociedad Civil, representada por **Luis Carlos Aguirre Díaz**.

### **Acreditación de representante legal de Universidad Anáhuac de Chihuahua S.C.**

Mediante Acta de Asamblea de numero 107,235, protocolizada por la Notaria Público 23 de la Ciudad de México, inscrita en el libro 1,947, mil novecientos cuarenta y siete, la Asamblea Extraordinaria General de Socios de la Universidad Anáhuac de Chihuahua S.C., celebrada el 16 de enero del 2023, **se le otorga poder general para actos de dominio al Sr. Bernardo Armendariz Miramontes**.

Dentro del poder antes mencionado, se incluye el Poder General para Actos de Dominio, en los términos del tercer párrafo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal, en materia común, y su correlativo de las demás entidades federativas de la República Mexicana, y del Código Civil Federal, en especial para el Código Civil del Estado de Chihuahua, y podrá negociar los términos y condiciones de la operación, incluyendo la firma de todos los convenios, contratos y documentos necesarios, así como la escritura respectiva ante Notario Público, así como solicitar todo tipo de permisos, licencias, autorización, gestión, etc. relacionado con los inmuebles.

## DIAGNOSTICO

### **El contexto, ámbito regional, urbano y de influencia**

La ciudad de Chihuahua tiene un papel preponderante como centro urbano de influencia regional, por concentrar actividad económica, política, social y cultural en el estado. En ella se asientan los poderes del estado y por lo tanto se concentran las actividades políticas más relevantes de la entidad.

Destaca que en los últimos años en la ciudad de Chihuahua se han creado abundantes fuentes de empleo, entre las que destacan los complejos industriales, además de equipamientos destinados a la educación superior, tanto pública como privada, que sumado a equipamientos de salud y a la realización de eventos culturales y de convenciones relacionadas con los negocios, confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país.

La población total del Estado de Chihuahua representa el 3.0 % de la población nacional, donde la mitad de la población tiene 29 años o menos. La distribución demográfica al año 2020 muestra que en el estado viven 3'741,896 habitantes.

Chihuahua es la segunda ciudad más importante del estado en cuanto a población, el 25.1% de la población total se encuentra asentada en este centro de población.

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

En cuanto al ámbito urbano, la ciudad de Chihuahua, ha consolidado parcialmente su estructura y calidad desde el punto de vista físico, debido a la creación de abundantes fraccionamientos y complementándose con comercios y servicios, que sumado con los equipamientos educativos, deportivos y de salud, confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país.

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo, debido a que ha tenido un crecimiento importante durante la última década ya que ha estado protagonizando una modernización constante en cuanto a la cantidad y la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público, equipamiento urbano, etc.); por otro, es una ciudad que constantemente incorpora nuevas zonas habitacionales como consecuencia de la demanda de vivienda que

tiene, por lo tanto demandando también espacios de comercio y servicios. Hace algunos años la tendencia de crecimiento urbano se creó hacia el norte, actualmente se ha ido generado hacia el oriente y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una tendencia constante hasta nuestros días.

Actualmente, es una ciudad que continúa creciendo por efectos de la inmigración y el aumento natural de la población, donde actualmente se ha presentado el crecimiento urbano hacia el norte y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una tendencia constante hasta nuestros días. El 3.8 % de la población tiene un lugar de residencia diferente a comparación del 2015, siendo el empleo y la familia las causas principales de migración.

A pesar de eso, la ciudad de Chihuahua continúa manifestando déficits en algunos aspectos relacionados con los asentamientos existentes y en la cobertura de servicios para la población en general, como lo es la deficiente operación del sistema de transporte público, las carencias de pavimento y equipamiento en colonias populares y la cobertura de algunos servicios básicos adicionales.

El **ámbito de influencia** del predio se localiza al norte de la ciudad de Chihuahua, que es el rumbo hacia donde mayor crecimiento urbano se ha presentado en los últimos años. Zona que además ha sido objeto de varios planes parciales, algunos para la promoción, planeación y construcción de fraccionamiento habitacionales; y otros para la modificación de los usos de suelo con diversos giros, destacando los de industrias, comercio y servicios sobre los corredores primarios del sector.

Los anteriores instrumentos, cuyo objetivo principal es consolidar las áreas desocupadas con el resto del suelo urbano, han sido factores que han favorecido el dinámico desarrollo de la zona los últimos años.

Al sur de esta zona de estudio, se encuentra uno de los principales sub-centros urbanos de la ciudad (sub-centro norte), donde se agrupan parques industriales, equipamientos educativos universitarios, centros comerciales y otros equipamientos deportivos y de seguridad pública.

Respecto a las conexiones viales, el eje que estructura la zona, parte de la Av. Tecnológico (carretera cuota a Cd. Juárez) que atraviesa toda la ciudad, ya que es una vialidad de tipo regional que permite el manejo de la movilidad de los asentamientos, equipamientos y un conjunto de comercios y servicios que conectan la zona con el resto de la ciudad.

## **Estructura Urbana del sector y la ciudad**

La Estructura Urbana en referencia a la organización espacial se refiere a la distribución óptima de las actividades e intercambios que se generan dentro de la ciudad, básicamente. Chihuahua cuenta con una estructura urbana desarrollada prácticamente a partir de las fuentes de trabajo (zonas industriales) y comercios, lo cual, se ha reflejado en algunas concentraciones de actividad en sub centros urbanos que se encuentran fortaleciéndose en su proceso de consolidación.

Destacan en la zona los usos de suelo industriales, de comercios y equipamientos, así como habitacionales con densidades de H35 y H45 y en menor superficie los usos H60 y H+60; además, se localizan algunos predios con usos de suelo Mixto Intenso, Equipamiento, Recreación y Deporte y Comercio y Servicios situados en su mayoría en avenidas principales.

La zona norte cuenta con un conglomerado de espacios e inmuebles que conforman el sub-centro norte de influencia urbana y regional, este sub centro se ha consolidado en el entorno inmediato al cruce de las vialidades primarias Av. Tecnológico y Av. Homero. De los elementos que dan estructura a este nodo, están el campus norte de la UACH, el Complejo Industrial Chihuahua, grandes plazas comerciales, así como edificios gubernamentales, de seguridad pública, bomberos y oficinas. Complementa el sub-centro norte la instalación de la Estación multimodal del transporte público del sistema Bowie.

Por otro lado, estructuran y relacionan la zona con el resto de la ciudad los corredores conformados a lo largo de vías primarias, como la Av. Tecnológico-Universidad-Vallarta que conducen al centro de la ciudad; el periférico de la Juventud cuyo trazo da estructura al poniente de la mancha urbana; la Av. Nogales en el sentido oriente poniente, por mencionar los más importantes.

### **Usos de Suelo colindantes**

**Industriales. (IBI).** En el norte de la ciudad de Chihuahua es donde la ocupación de suelo para industria manufacturera se ha dado con mayor proporción sobre todo en las últimas décadas. Destaca que en la zona norte se encuentra el parque industrial de mayor dimensión de la ciudad, con un poco más de 500 hectáreas promovido y desarrollado por el Gobierno del Estado. En total en la zona norte a partir de la Av. Homero se identifican 5 parques industriales a lo largo del corredor de la Av. Tecnológico que se convierte en la carretera de comunicación entre Chihuahua y Ciudad Juárez. Destaca que los usos son de industria de bajo impacto (IBI), ya que

se trata de naves para manufactura de partes automotrices, electrónica, ensamblaje, todas ellas generadoras de productos de exportación.



*Ilustración 6 Parque industrial Supra. Fuente Google.*

**Equipamiento General. (E).** Zonas donde se localizan las instalaciones para la prestación de servicios de educación y cultura, salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, administración pública, comunicaciones y transportes, infraestructura, cementerios y velatorios, culto, y demás servicios urbanos, según los siguientes tipos: Salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, comunicaciones y transportes, infraestructura, cementerios y velatorio, culto y administración pública. En la zona norte, área de influencia del predio que se estudia, destacan como grandes equipamientos, los campus universitarios (UACH y Tec II), complementados con espacios deportivos, estadios, parques, así como edificaciones para oficinas públicas y para seguridad pública, entre otros.



*Ilustración 7 Equipamiento de educación media y superior en la zona. Fuente Propia.*

**Recreación y Deporte. (RD).** Las zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se

considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposición de obras de arte) y/o el deporte (albercas, canchas deportivas).

El mayor equipamiento y espacio para la recreación y el deporte en la zona norte es el campus de la UACH, que cuenta con un estadio olímpico (para futbol soccer y americano), inmueble donde también se celebran grandes eventos, conciertos principalmente. Así mismo, existen otros espacios para la recreación como por ejemplo los deportivos Pistolas Meneses y los que se ubican a lo largo de la Av. Homero, además de canchas, juego infantiles y parques de barrio al interior de los fraccionamientos que se han desarrollado en las últimas décadas, como lo es Riberas del Sacramento y Vistas del Norte muy cercanos al predio en estudio.



*Ilustración 8 Estadio olímpico de la UACH. Fuente Google.*

**Habitacional H45.** Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar con densidad de 36 a 45 viv/ha.

En la zona se localizan los fraccionamientos de Vistas del Norte y de Riberas del Sacramento en todas sus etapas, todos de Interés social o de Nivel medio bajo. Aproximadamente en este sector colindante al polígono en estudio se contabilizan 9 mil viviendas. La superficie con este tipo de viviendas es de 360 hectáreas.



*Ilustración 9 Viviendas de interés social en Riberas del Sacramento. Fuente Propia.*

## **Organización Espacial**

La zona norte de Chihuahua se ha organizado desde el punto de vista espacial-urbano, a partir de la zonificación y usos de suelo establecidos por el PDU vigente, el cual establece su estructura en función de las grandes vialidades, infraestructura y condiciones topográficas. Elementos estructuradores relevantes que destacan al norte son los grandes parques industriales y los campus universitarios. De esta manera se han consolidado corredores urbanos donde se han desarrollado comercios, servicios y equipamientos, siendo los elementos de mayor actividad pública y generadora de la movilidad de la zona y hacia el resto de la ciudad.

La vinculación más evidente del sector que se estudia es la existencia de la Av. Tecnológico (Carretera Chihuahua a ciudad Juárez), que por un lado se ha convertido en uno de los corredores de comercio y servicios más dinámicos de la zona; es el ordenador de la estructura funcional de la zona norte.

Es el elemento que facilita a la población el comercio, los servicios y el acceso a los equipamientos principales. Al interior de las zonas urbanas, sobre todo del lado oriente, existen dispersos varios espacios públicos como parques vecinales y elementos escolares, aunque sin formar un sistema jerarquizado y/o especializado.

## **Atractores y núcleos de actividad**

Las actividades económicas y sociales se sitúan a lo largo del corredor urbano de la Av. Tecnológico, siendo fuentes de empleo principalmente las que son del rubro de la industria y el comercio. En primera instancia se localizan los Complejos Industriales, el Complejo Chihuahua de Gobierno del Estado, los Parques Impulso

y Supra, así como grandes comercios a lo largo de la Av. Tecnológico que diversifican y complementan la actividad económica de la zona.

Asimismo, son elementos de actividad pública los campus universitarios y sus equipamientos deportivos y recreativos que los complementan, como lo es el estadio universitario de la UACH. Por último, un equipamiento concentrador y atractor de población es la estación multimodal de transporte público (Estación Norte del sistema Bowie).

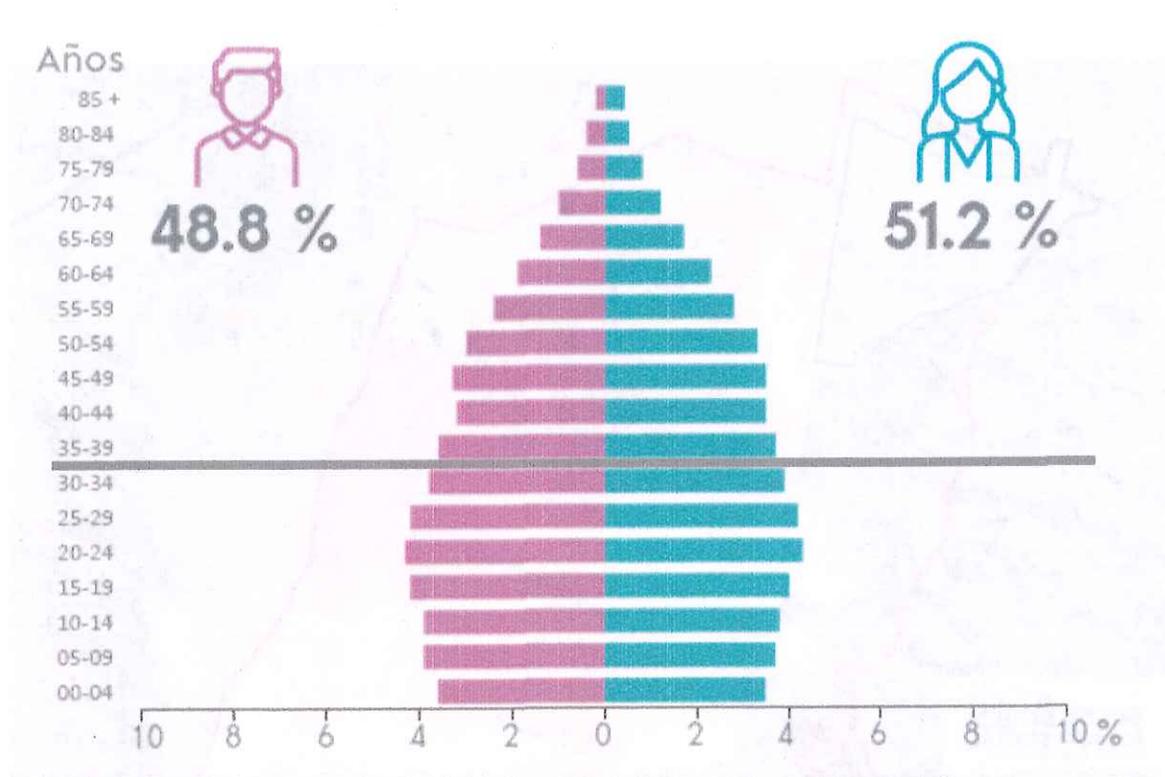
## Valores del suelo

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, en este caso por ser un predio lejano a la ciudad no cuenta con un valor a un determinado, pero la zona que cuenta con todos los servicios, infraestructura, buena topografía, tipo de suelo apto para el desarrollo, etc.

## Análisis Socioeconómico

### Población

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), los datos del Censo de Población y Vivienda 2020 indican que la población en el Municipio de Chihuahua asciende a 937,674 habitantes, destacando que las mujeres corresponden al 51.2 % del total de la población, mientras que el 48.8 % corresponde a los hombres, por lo que existen 95 hombres por cada 100 mujeres. La mitad de la población tiene 31 años a menos y existen 44 personas en edad de dependencia por cada 100 en edad productiva.



*Ilustración 10 Composición de la población por edad y sexo. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020*

De acuerdo al CONEVAL (Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social) el Índice de Rezago Social (IRS) es una medida en la que un solo índice agrega variables de educación, de acceso a servicios de salud, de servicios básicos en la vivienda, de calidad y espacios en la misma, y de activos en el hogar.

Para la zona de estudio, zona norte de Chihuahua, en el mapa siguiente se muestra que aproximadamente dos tercios de los asentamientos urbano cuentan con un índice de rezago social bajo o muy bajo, es decir cuentan con la mayoría de los servicios básicos cubiertos, ya que se trata de fraccionamientos de vivienda construidos en el sector formal.

Una parte de las etapas de vivienda social de la parte del extremo norte (fraccionamientos Riberas del Sacramento y Vistas del Norte) se encuentran en un rango de rezago medio; correspondiendo a los asentamientos irregulares, dispersos, de colonias en proceso de autoconstrucción y granjas suburbanas las que esos encuentran en el rango de muy alto rezago social, ya que no cuentan con infraestructura, urbanización, equipamientos ni servicios públicos.

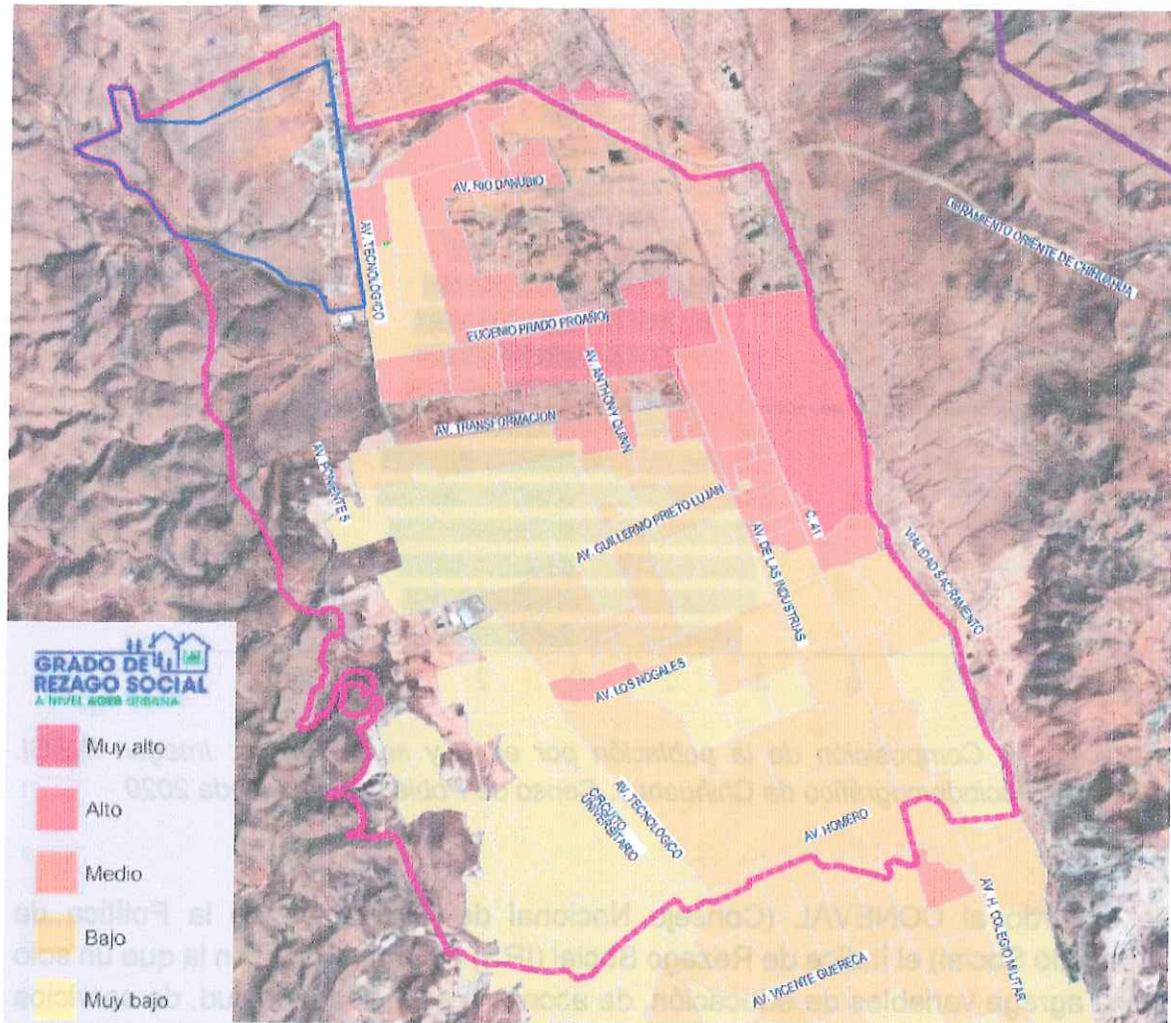


Ilustración 11. D-03.4. Grado de rezago social. Fuente INEGI

### Datos socioeconómicos de la zona de estudio (zona norte)

En la zona de influencia a la reserva territorial en estudio (zona norte de Chihuahua a partir de la Av. Homero) de acuerdo a datos del INEGI Censo 2020, habitan 231.613 personas, destacando que predominan familias compuestas por miembros jóvenes y adultos jóvenes. Es decir, el censo indica que el 19.4 % son jóvenes y el 51 % son adultos jóvenes.

En cuanto al nivel de escolaridad, destaca que el 51% de la población tiene solo estudios educación básica y hasta secundaria; mientras que el restante 49% ha realizado estudios de educación media y superior (preparatoria y profesional), lo que indica que, por un lado se trata de población sin estudios especializados, la mitad de la población; pero por otra también habitan la zona personas con nivel de estudios superiores.

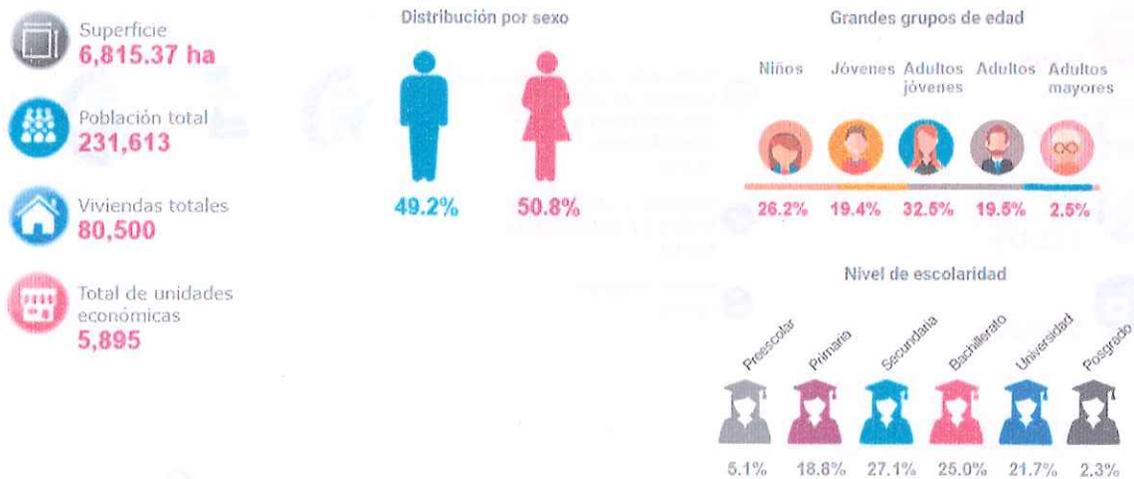


Ilustración 11. Información socioeconómica de la zona norte de Chihuahua. Fuente Portal OVIE con información del INEGO Censo 2020.

### Sector Económico

En la ciudad de Chihuahua la Población económicamente activa (PEA) corresponde al 63.7 % respecto al total de la población de 12 años y más, dando como resultado que a partir de ese rango que el 98.2 % resulte como Población ocupada.

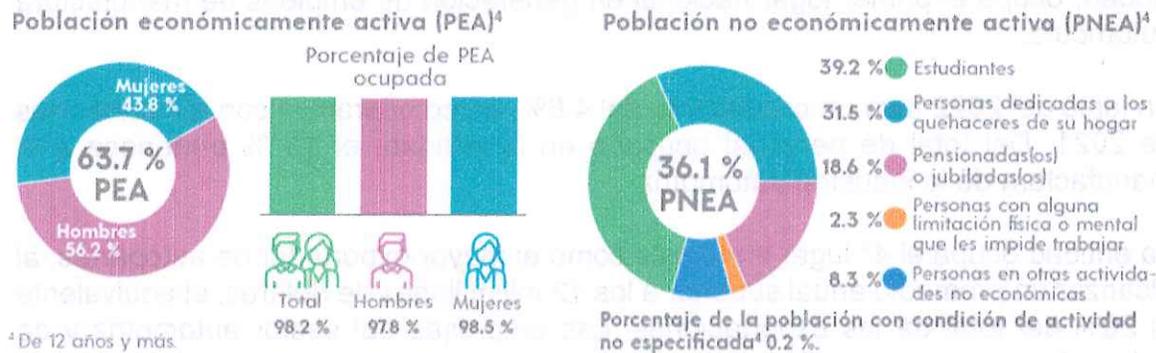
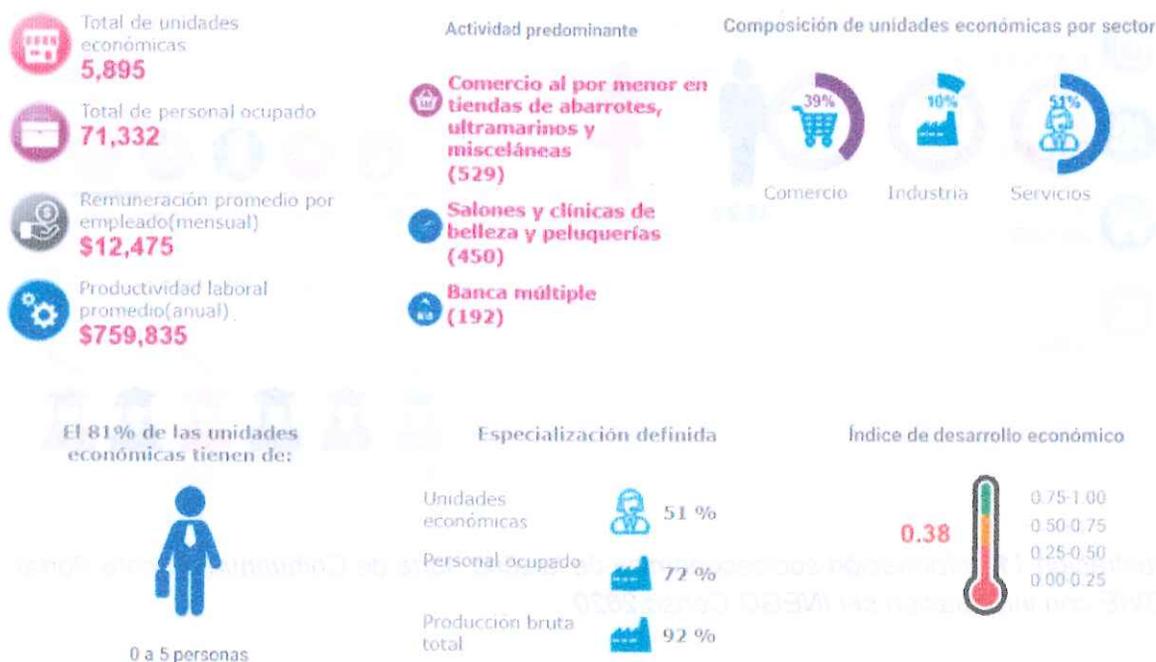


Ilustración 12 Características Económicas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

En lo que respecta a la zona norte en estudio se identificaron de acuerdo al Censo 2020, 5895 unidades económicas, donde se ocupan 71,332 personas. Por sector el 39% de los empleos son en comercio; el 10% en industria y el 51% en servicios.



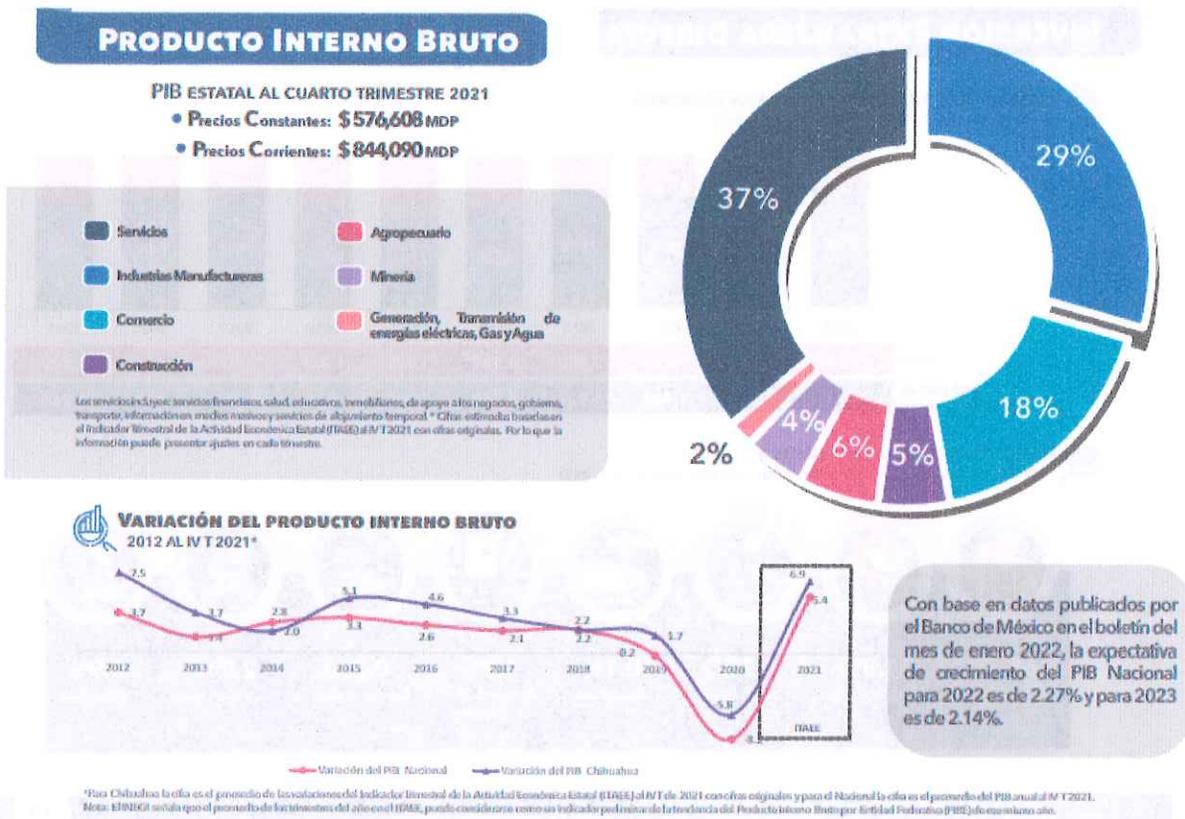
**Ilustración 13. Información socioeconómica de la zona norte de Chihuahua. Fuente Portal OVIE con información del INEGO Censo 2020.**

De acuerdo con cifras del Centro de Información de Economía Social (CIES) y de la Promotora para el Desarrollo del Estado de Chihuahua (Prodech), Chihuahua ciudad, ocupa el primer lugar nacional en generación de empleos de manufactura automotriz.

En junio del 2022 tuvo un crecimiento del 4.6%, en comparación con el mismo mes de 2021. Del total de personal ocupado en la entidad, el 18 % pertenece a la manufactura de la industria automotriz.

La entidad ocupa el 4° lugar en el país como el mayor exportador de autopartes, al alcanzar un promedio anual superior a los 12 mil millones de dólares, el equivalente al 20% del total de las exportaciones. Las empresas del sector automotriz y de autopartes, ocupan el 5° lugar en atracción de inversión para el estado.

La dependencia dio a conocer que en 2021 se recibió una Inversión Extranjera Directa de 1,902 millones de dólares, de los cuales, el 22.1% corresponden a la industria de manufactura automotriz.



**Ilustración 13 Producto Interno Bruto. Fuente: Gobierno Municipal de Chihuahua 2022**

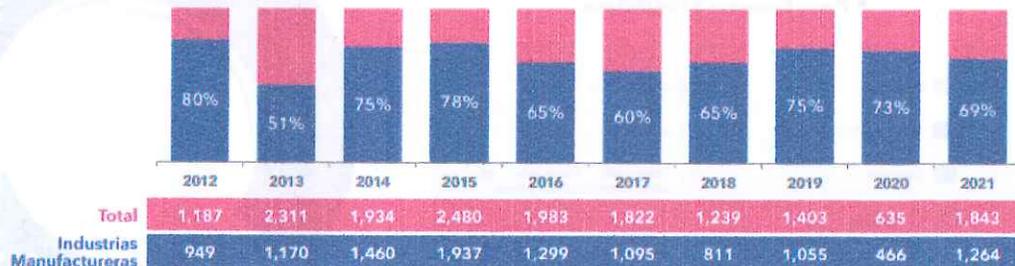


**Ilustración 14 Industria Maquiladora. Fuente: Archivo 2023**

## INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA

En el acumulado a 2021, la industria manufacturera recibió el **69%** del total de la IED estatal.

### INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA EN EL ESTADO 2012 AL 2021 - CIFRAS EN MILLONES DE DÓLARES



### INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA POR SECTOR EN EL ESTADO DE CHIHUAHUA - ACUMULADO 2012 AL 2021



Fuente: IHS con datos de la Secretaría de Economía Federal, RNE al 19 F de 2021. Cifras preliminares.  
\*Medir la inversión extranjera (a la Ciudad de México) según una descomposición por sectores de IED, ya que a los locales, en muchos casos, los corporativos de las empresas.

16

Ilustración 16. Inversión Extranjera. Fuente: Gobierno Municipal de Chihuahua 2022.

## Vivienda

El sector de la vivienda es esencial para el bienestar de la población y motor de la economía, pero también es una fuente de vulnerabilidades. Si bien, el rezago habitacional se ha logrado reducir considerablemente ya que en décadas recientes la producción de vivienda de interés social en fraccionamientos con lotes unifamiliares era el segmento predominante en la ciudad de Chihuahua, permitiendo que trabajadores acreditados de instituciones y organismos públicos y del sector privado principalmente, accedan a viviendas en este tipo de fraccionamientos.

De esta manera, la producción de vivienda social, impulsó el desarrollo urbano extenso, principalmente al norte y sur oriente de la ciudad. Mientras que la vivienda media y alta en menor proporción se ubica al poniente de la ciudad.

A pesar a la operación de instituciones y fondos públicos dedicados la oferta de la vivienda, existe una producción informal que se ha dado en amplios sectores periféricos de la mancha urbana por la incorporación irregular de lotes de origen ejidal, donde familias de escaso recursos adquieren lotes para iniciar un proceso de autoconstrucción de casas, con las evidentes carencias en los servicios y en la

infraestructura de urbanización, así como la inexistencia de equipamientos públicos de educación, salud, seguridad, etc.

En el municipio de Chihuahua hay un total de 300,786 viviendas particulares habitadas con un promedio de 3.1 ocupantes por vivienda. En la zona de estudio existe una tipología de vivienda de sector económico, para personas que cuentan con un crédito tradicional de bajo ingreso.

Con respecto a las viviendas habitadas en los fraccionamientos de la zona disponen de luz eléctrica, agua entubada y drenaje.

En cuestión de vivienda y urbanización en la ciudad de Chihuahua se calculan 3.5 habitantes por vivienda y se cuenta con los siguientes datos:

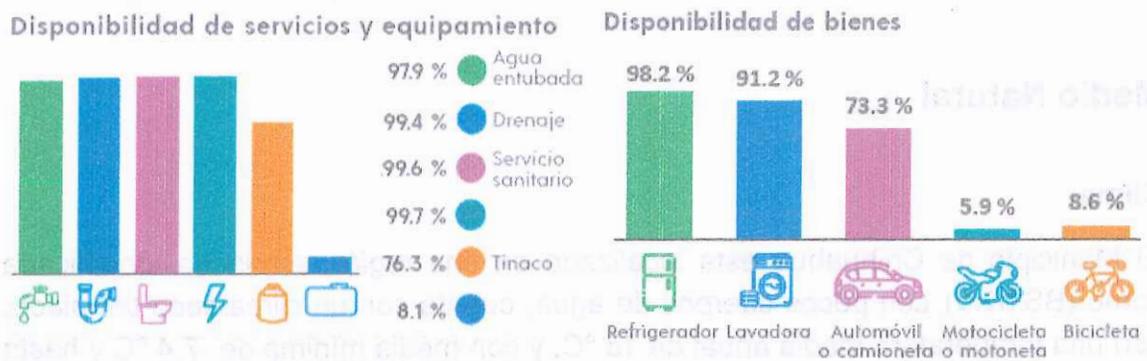
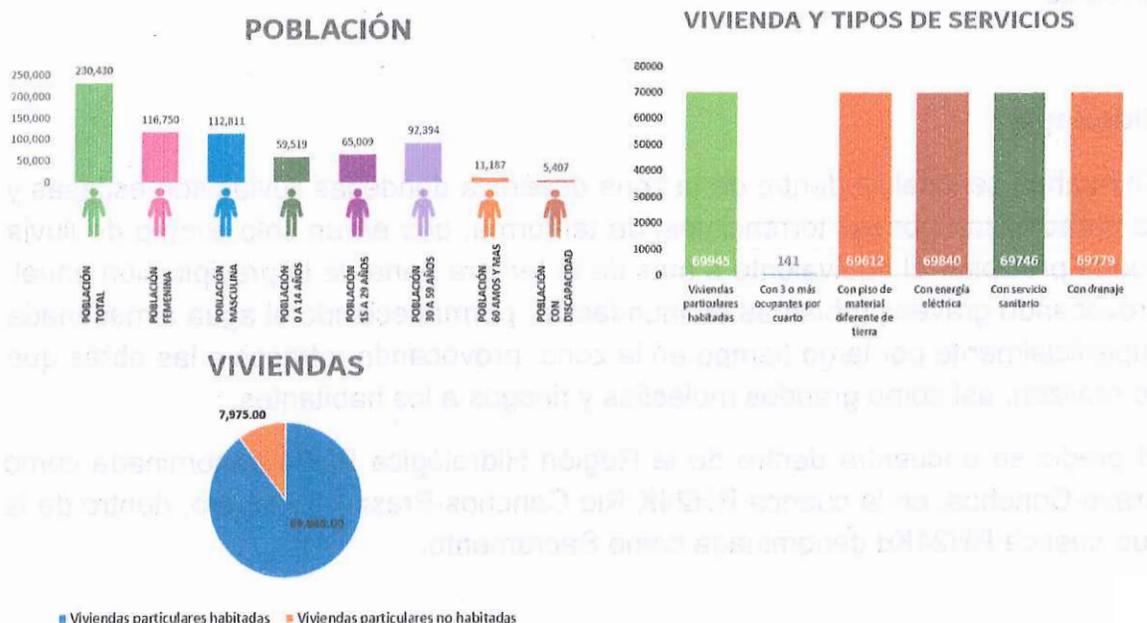


Ilustración 17 Disponibilidad de servicios, equipamiento y bienes en las viviendas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.



## **Educación**

De la población total de 15 años y más, el 39.7 % cuenta solo con educación básica, el 25.0 % con educación media superior, el 33.6 % con educación superior, el 0.3 % no específico y solo el 1.3% no tiene escolaridad alguna.

## **Sector Salud**

En cuanto a la posición que ocupa la población derecho habiente a servicios de salud, corresponde a un 88.8 % de la población total, de los cuales el 66.3 % cuenta con IMSS y 14.1 % con INSABI, 8.9 % a ISSSTE o Instituciones de salud del Estado, 5.5 % a una Institución privada y el 8.2 % a otras instituciones.

## **Medio Natural**

### **Clima**

El Municipio de Chihuahua está localizado en una región semiárida identificada como (BS1KW), con pocos cuerpos de agua; cuenta con un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18 °C, y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y noviembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%. Cuenta con vientos dominantes del suroeste.

### **Hidrología**

Chihuahua se localiza dentro de la zona desértica donde las lluvias son escasas y se caracterizan por ser torrenciales, de tal forma, que en un solo evento de lluvia puede precipitar el equivalente a más de la tercera parte de la precipitación anual, provocando graves problemas de inundación, permaneciendo el agua almacenada superficialmente por largo tiempo en la zona, provocando retrasos a las obras que se realizan, así como grandes molestias y riesgos a los habitantes.

El predio se encuentra dentro de la Región Hidrológica RH24 denominada como Bravo-Conchos, en la cuenca RH24K Rio Conchos-Presa El Granero, dentro de la sub cuenca RH24Kd denominada como Sacramento.

En la reserva en estudio destaca un afluente del arroyo denominado La Noria, el cual cuenta con una zona de resguardo con uso de suelo de Recreación y Deporte libre de construcción.

La **Ley de Aguas Nacionales** vigente Establece en el art. 3, sección XLVII. Donde se define una franja de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes de propiedad nacional y la amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de esta Ley.

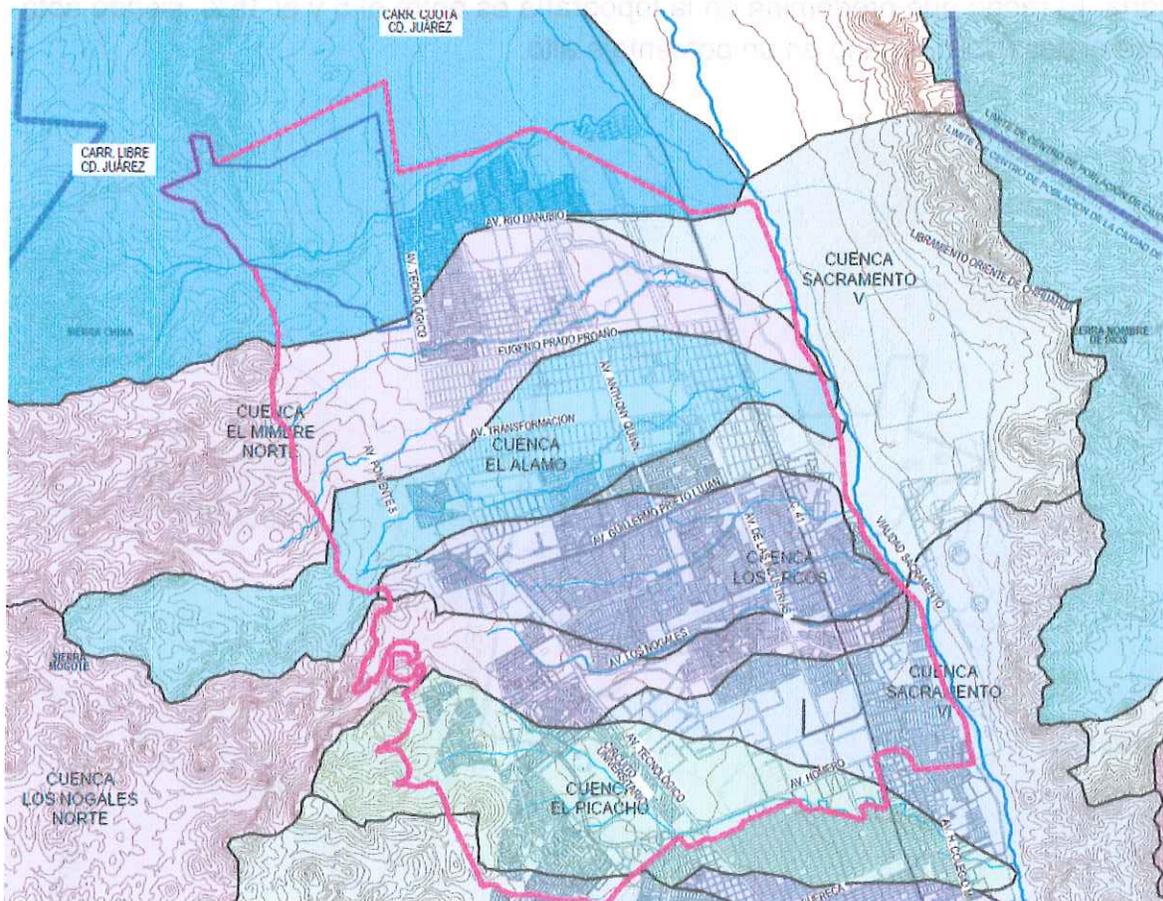


Ilustración 18 D-10 Hidrología. Fuente: Elaboración Propia.

## Topografía

La reserva en estudio se considera un terreno predominantemente plano pero con ondulaciones irregulares en una parte de él. La inclinación de la reserva en términos generales es hacia el este; en la zona se puede encontrar escombros y material colocado a volteo, así como materia vegetal.

El subsuelo de la zona se encuentra constituido por un estrato de arena limosa inerte (SM) medianamente compactas y de color rojizo, y por un estrato compuesto por arenas limosas con boleos (SM) medianamente compacto, de color rojizo.

La topografía predominantemente ondulada con inclinación general en dirección al río Sacramento, mostrando solo algunas irregularidades en el entorno al arroyo La Noria. El rengu que predomina en la topografía es entre el 5 y el 15%, siendo apta para el desarrollo urbano en un porcentaje alto.

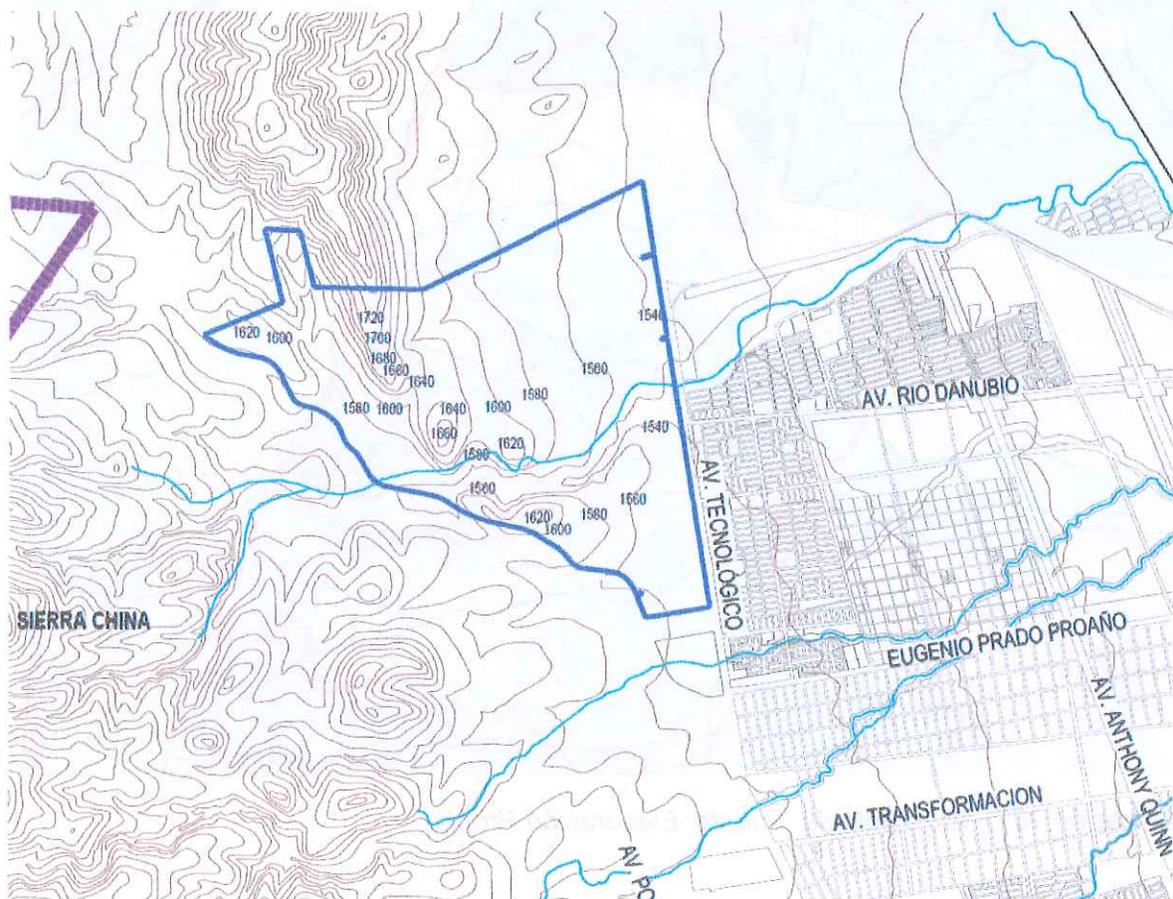


Ilustración 15. D-09 topografía en la zona de estudio. Fuente: elaboración propia

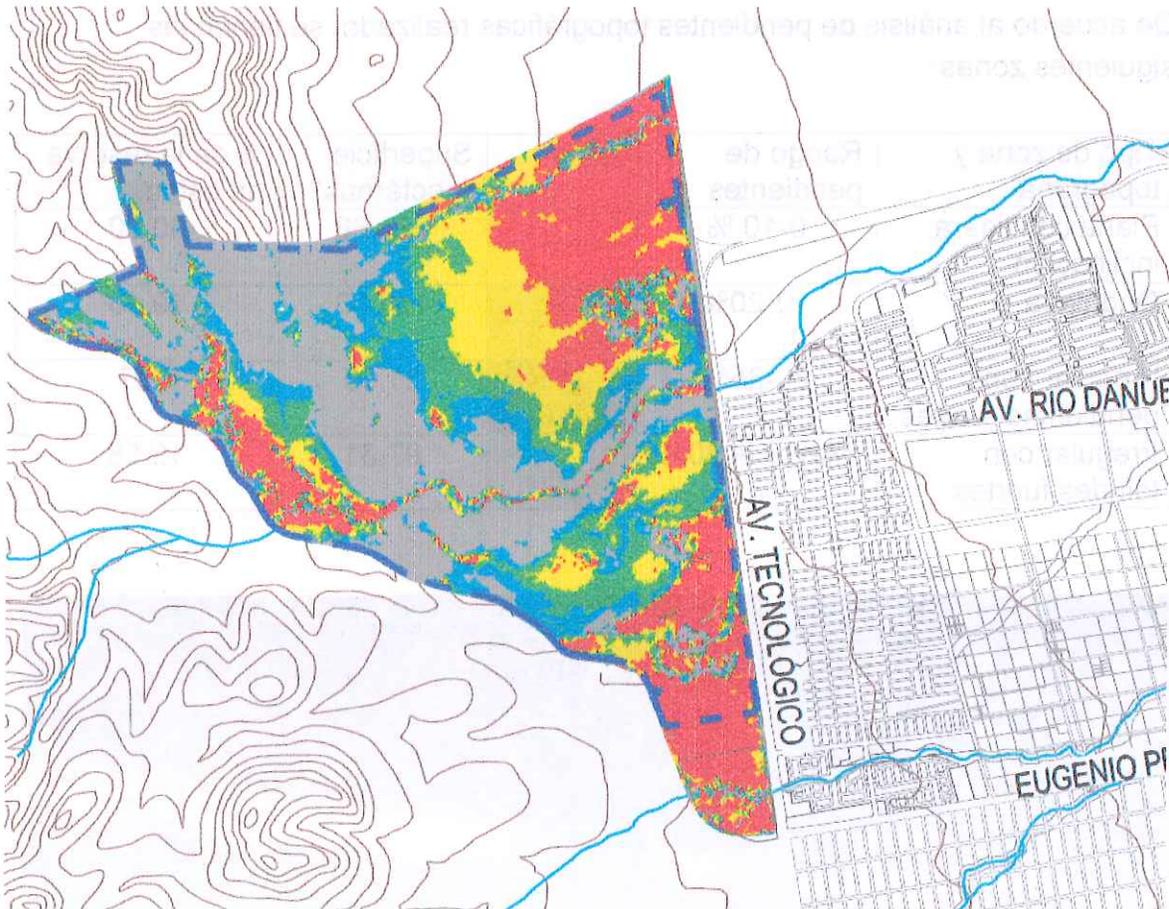


Ilustración 20. D-09.1 Zonificación por pendientes topográficas.

ZONIFICACION POR PENDIENTES			
SIMBOLOGIA	PENDIENTE	PORCENTAJE	AREA(M2)
	0.00%-5.00%	29.60%	1,848,933.61
	5.00%-7.50%	17.41%	1,087,254.41
	7.50%-10.00%	13.30%	830,657.36
	10.00%-15.00%	12.41%	775,216.33
	15.00%-500.00%	27.27%	1,703,480.68
	> 500.00%	0.01%	494.77
AREA TOTAL: 6,246,037.16 M2			

De acuerdo al análisis de pendientes topográficas realizado, se tienen las siguientes zonas:

Tipo de zona y topografía	Rango de pendientes	Zona	Superficie (hectáreas)	% de la reserva en estudio
Plana con ligera inclinación	0-10 %		376.68	60.30
Ondulada	10-20%		119.50	19.13
Irregular con pendientes fuertes	20-25%		31.09	4.97
Irregular con taludes fuertes	Mayor al 30%		97.31	15.58



*Ilustración 21. Topografía de la reserva en estudio.*



*Ilustración 22. Topografía de la reserva en estudio.*

### **Vegetación**

El tipo de vegetación que se encuentra es propio de ecosistemas como el matorral, esto incluye zacates de diversas especies, gatuños, así como algunas plantas de estrato rastrero o herbáceo. Se considera de una calidad visual paisajística baja, el predio presenta áreas impactadas desde hace tiempo por lo que cuenta con amplias superficies de especies indicadoras de disturbio.



*Ilustración 24. Vegetación de la reserva en estudio.*



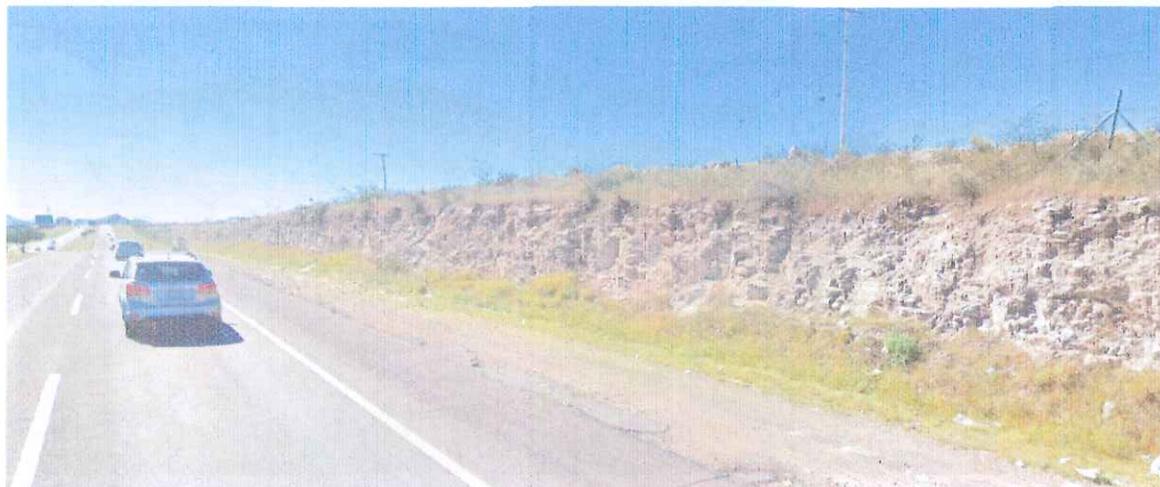
*Ilustración 23. Vegetación de la reserva en estudio.*

### **Composición del suelo**

#### **Edafología**

El predio de estudio tiene un suelo de tipo Xerosol háplico y Xerosol Cálcico, en fase física Lítica, y Clase textural media Xh+Xk+Hh/2/G.

Las características del suelo en la zona hacen factible el desarrollo urbano como se ha visto en las zonas ya urbanizadas.



*Ilustración 25. Tipo de suelo en la reserva en estudio*



## Medio Físico (Construido)

### Asentamientos habitacionales

Los asentamientos existentes dentro de la zona de estudio y en las inmediaciones son en su mayoría de tipo habitacional, conformados por viviendas de los Fraccionamientos Vistas del Norte y Riberas del Sacramento en sus diferentes etapas; además de viviendas populares con un alto grado de consolidación, con densidades habitacionales de H-45 y H-60 y lotes de 120 m<sup>2</sup> aproximadamente; además de las viviendas campestres, con usos de suelo Habitacional Campestre de H-4, se observa que las viviendas no se encuentran totalmente ocupadas y algunas se encuentran en estado de abandono.

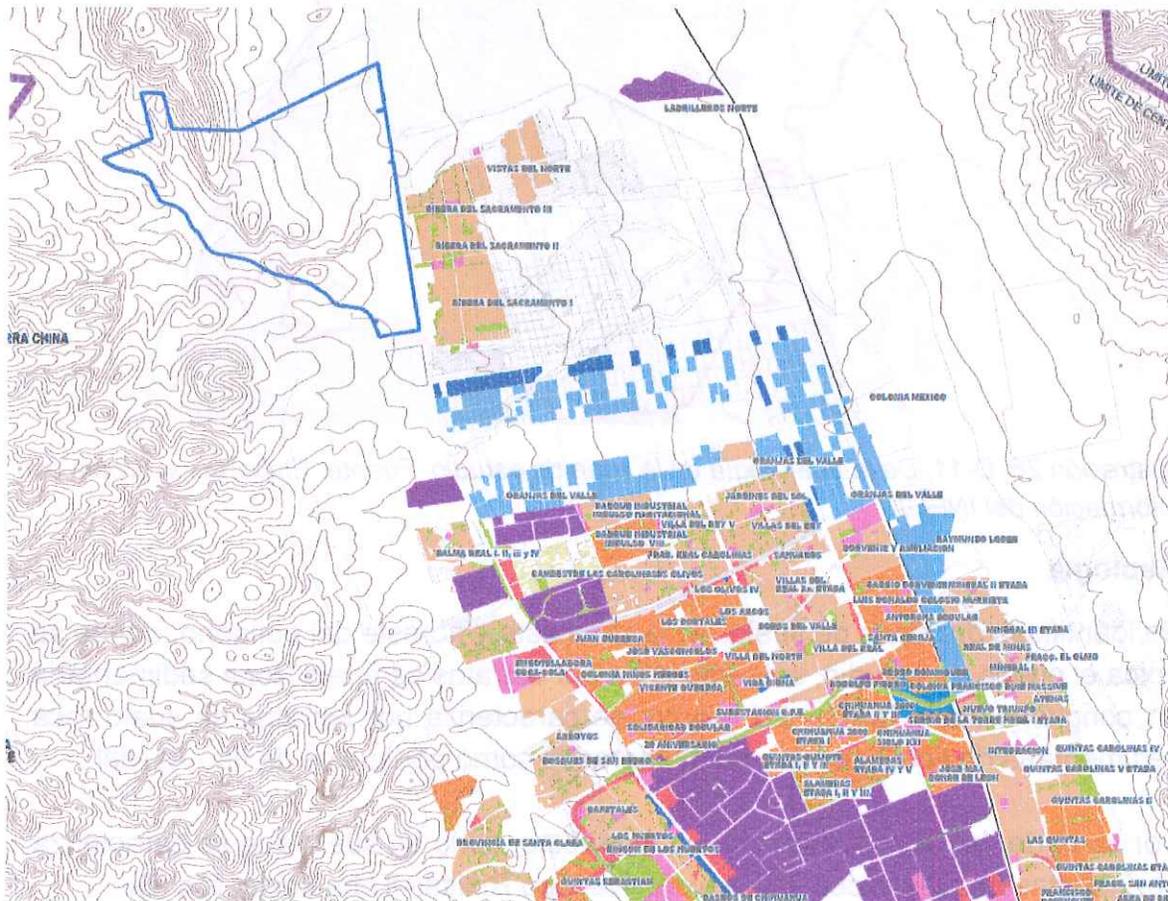


Ilustración 27. D-06 Asentamiento humano en la zona de estudio: Fuente: elaboración propia TDU 2023.



*Ilustración 16 Viviendas de la zona. Fuente: Imagen Propia*

### **Comercios y servicios.**

Cercano al área de aplicación se encuentran elementos de cobertura a nivel barrial como plazas comerciales, tiendas de conveniencia, ferreterías y otros comercios que atienden las necesidades de abasto de la población local demandante.

En la zona se busca generar un corredor comercial importante sobre la Av. Rio Danubio sin embargo actualmente el más importante es sobre la Av. Tecnológico, donde se encuentra Alsuper riberas, gasolineras, gaseras entre otros servicios.



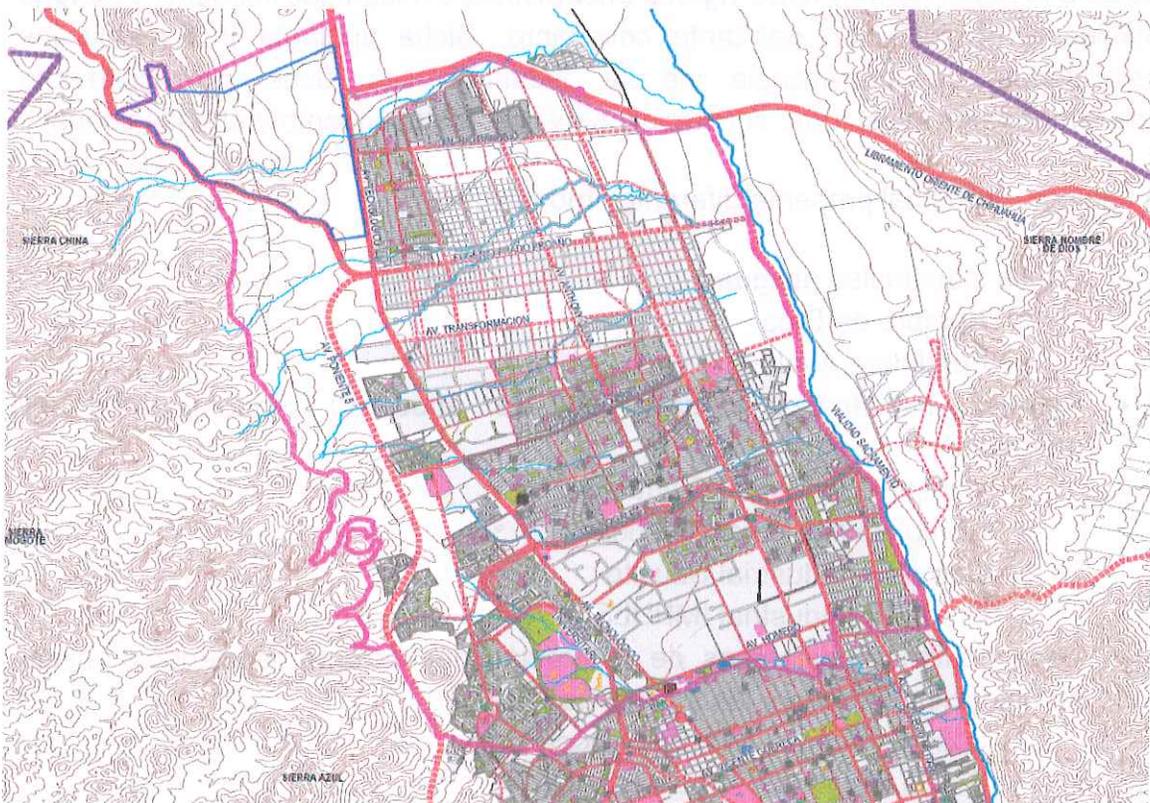
Ilustración 29. Comercios en la Av. Tecnológico y Av. Rio Danubio. Fuente: Imagen Propia

## Equipamiento urbano

La zona colindante al sitio en estudio se caracteriza por fraccionamientos con espacios para equipamiento a nivel vecinal y barrial, conformado por áreas verdes destinadas a recreación y deporte, así como diversos predios de donación, aportados por los fraccionamientos en su etapa de aprobación, en los que se puede encontrar equipamientos orientado a la educación de nivel pre- escolar, primaria y secundaria, como el Jardín de niños, “Emma Godoy”, y la escuela primaria “Cecilio Polanco”, cercanos al predio de estudio.

Destacan como grandes equipamientos los localizados en el entorno del sub-centro norte, el campus UACH y del TEC II, así como el Bachilleres 10, y escuelas privadas de educación primaria y media.

En cuanto a equipamiento deportivo recreativo en la zona norte de Chihuahua, se encuentra el estudio Universitario, con pista de atletismo y campo para juegos profesionales de futbol soccer y futbol americano. También se encuentran las instalaciones y campos deportivos del Tec II y la Unidad Deportiva “Pistola Meneses”



*Ilustración 30. D-07. Equipamiento urbano en la zona de estudio. Fuente: elaboración propia TDU 2023*

## Industria

La industria manufacturera no tiene un patrón de localización central ya que se localiza hacia los extremos de la ciudad sobre las principales arterias que comunican la ciudad de sur a norte con el fin de dar accesibilidad a la entrada de insumos y la salida de productos terminados que se dirigen al mercado de Estados Unidos. Las densidades más altas se localizan en el Parque Industrial Américas (348 a 421 empleos por hectárea), Parque Industrial Chihuahua (178 a 279 empleos por hectárea).

De acuerdo a la conformación de las nuevas zonas industriales en la ciudad, se identifica como indicador que el empleo actual maquilador genera un indicador de 39.2 empleos por hectárea tomando en consideración los empleados y superficie de terreno por planta existente lo cual obedece a la optimización y automatización de procesos industriales lo cual explica el decremento de densidad.

La ocupación de la industria en la ciudad tiende a conformar parques industriales con posibilidad para la instalación de industria de tipo diverso de bajo impacto debido a la fuerte normatividad vigente encaminada a mitigar los impactos y riesgos posibles a la población habitante colindante. Dicha tipología incrementa las posibilidades de convivencia de la industria con usos potencialmente complementarios tales como comercio y servicios, equipamiento y el habitacional.

La tipología industrial presenta diferentes modalidades:

- Zonas industriales antiguas
  - Nombre de Dios
  - Fundidora Avalos
- Parques industriales (década de los años 80 predominantemente maquilador)
  - Complejo Industrial Chihuahua
  - Complejo Industrial Américas
  - Complejo Industrial Saucito
  - Complejo Industrial IMPULSO
- Usos industriales dispersos, de generación más reciente, tendiendo a buscar su ubicación cercana a las salidas de la ciudad
  - Salida a Juárez: Motorola, Coca-Cola
  - Salida a Delicias: Vitromex
  - Salida a Cuauhtémoc: Empacadora

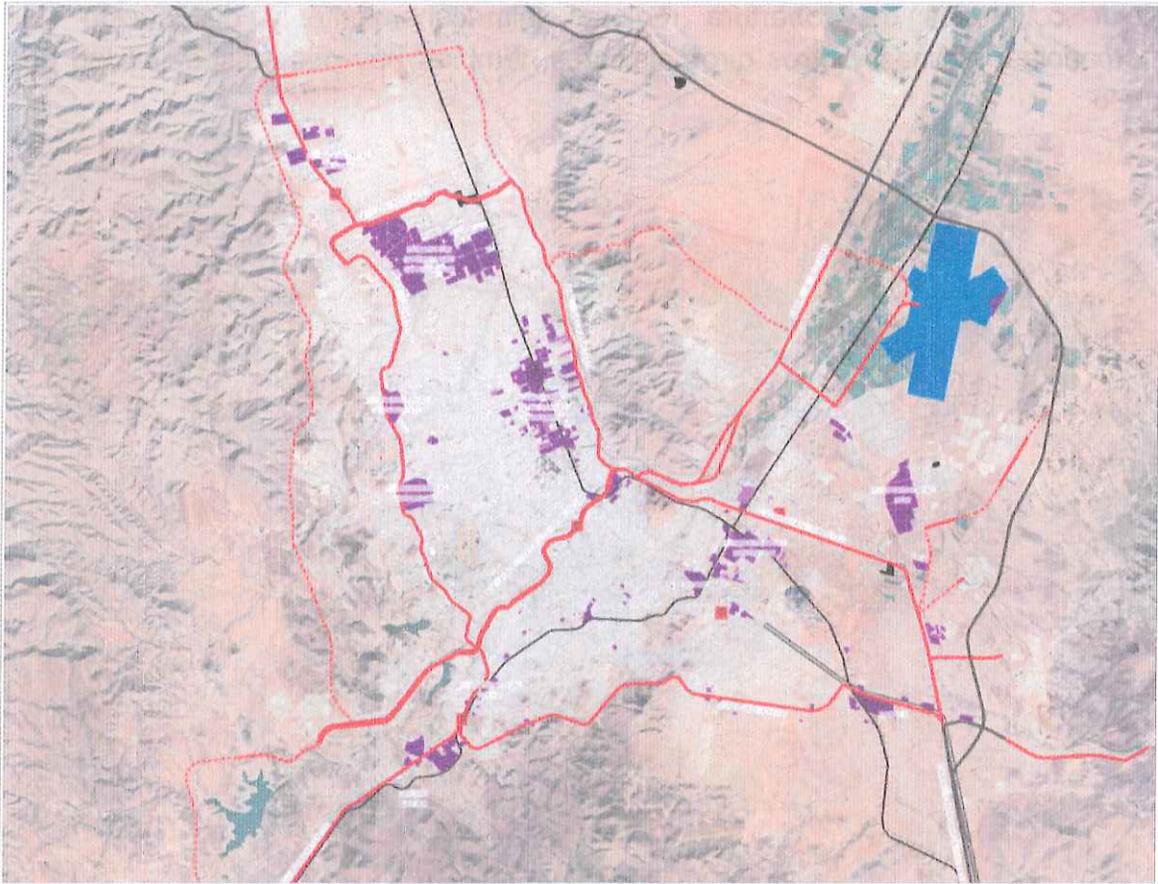
Asimismo, parques industriales de tamaño pequeño y mediano (SUPRA, INTERMEX, IMPULSO) que promueven espacios en número limitado. La promoción del desarrollo industrial recae en la Promotora de la Industria Chihuahuense, organismo público descentralizado de la Secretaría de Innovación y Desarrollo Económico, creado en 1980.



Ilustración 31. Prontuario Estadístico. CIES Diciembre 2022



Ilustración 32. Prontuario Estadístico CIES Diciembre 2022



*Ilustración 33. D-3.5. Parques industriales de la ciudad de Chihuahua*

En la zona norte de Chihuahua se ha concentrado una gran parte de la actividad industrial de la ciudad.

Se identifican a partir de la Av. Homero hacia el norte 5 parques industriales, el mayor de ellos es el denominado Complejo Industrial Chihuahua que desde los ochentas fue desarrollado por el Gobierno del Estado, siendo el espacio donde se asentaron las primeras y más importantes industrias del rubro automotriz y de manufactura para la exportación, entre otras, como la fábrica de pisos cerámicos.

Adicionalmente otros parques sobre el corredor de la Av. Tecnológico se desarrollaron para nuevas plantas y giros de comercio al mayoreo y el almacenamiento de mercancías.

De acuerdo a análisis cartográficos y de campo se puede constatar que, en estos momentos, dichos parques ya no cuentan con reservas importantes para alojar nuevas actividades industriales. Así mismo en la modalidad de lotes aislados para

alojar comercios de cobertura regional, almacenamiento y distribución de mercancías, oficinas y otros giros similares, también hay poca disponibilidad de suelo.

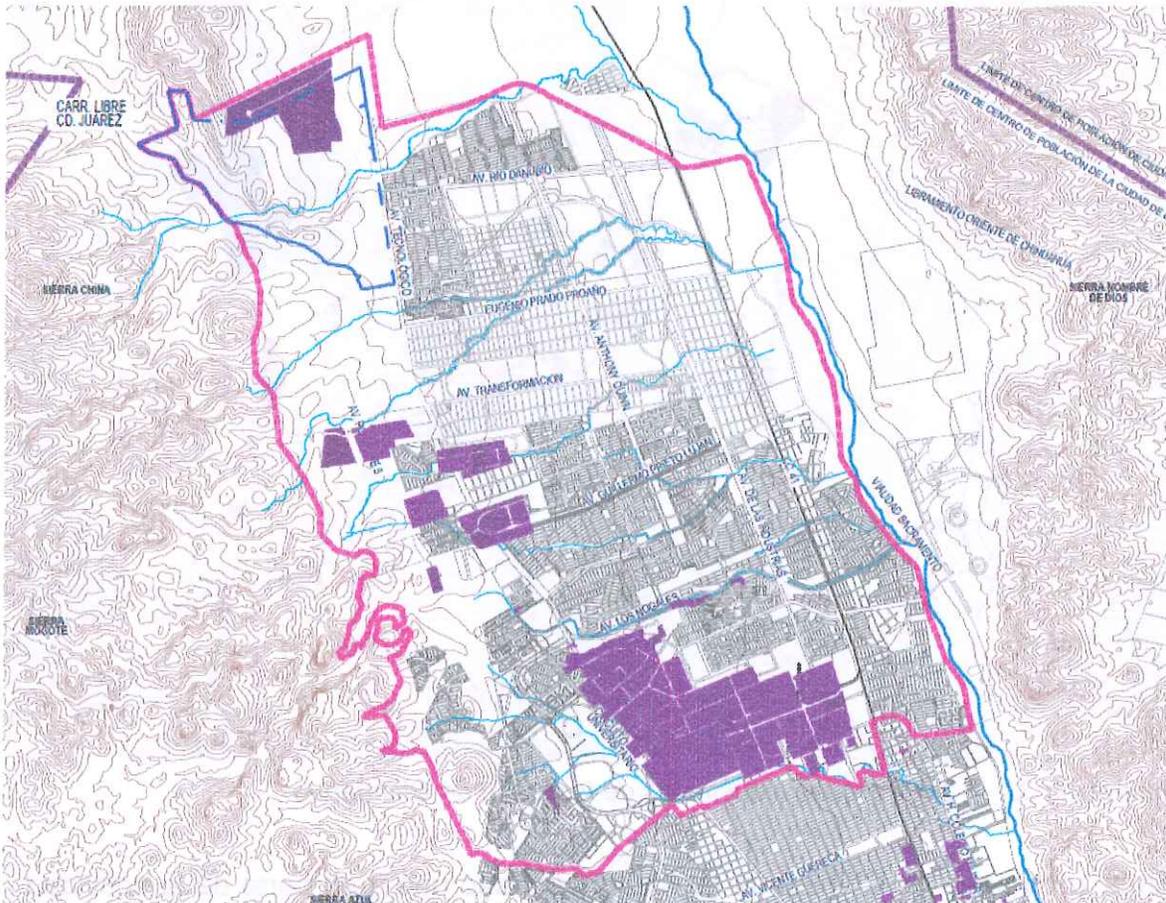


Ilustración 34. D-3.1. Parques industriales al norte de la ciudad. Fuente: elaboración propia TDU-2023

### Estructura vial

La zona norte de la ciudad ha presentado dinámicas altas de crecimiento urbano donde predominan fraccionamientos habitacionales enfocados a los sectores socioeconómicos bajo y medio, asentamientos que surgen como complemento a los detonantes que iniciaron esta dinámica, los parques industriales y grandes equipamientos para la educación superior y, recientemente, la consolidación de corredores y plazas de comercio y servicios.

Bajo esta dinámica, la exigencia de viajes de la población ha ido en aumento exigiendo la consolidación de las vialidades principales de la zona, en un proceso continuo de transformación urbana donde, la falta de un sistema moderno y eficiente de transporte público, se incrementa el uso del vehículo privado como única alternativa de movilidad, lo que satura vialidades en horas pico, contamina y genera

una serie de problemáticas como la segregación urbana y social, la pérdida de tiempo y riesgo por accidentes, entre otros, sin considerar que este modo de transportación representa para las familias un gasto económico importante, así como para la ciudad por el mantenimiento que demanda la infraestructura .

En la zona norte se identifican por su jerarquía funcional y estructura física varios tipos de vialidades que conforman una estructura como se describe a continuación.

### **Vialidades regionales y primarias de largo alcance.**

La vialidad que estructura desde el punto de vista urbano el crecimiento de Chihuahua hacia el norte y permite la comunicación del centro con el extremo norte, es la Av. Tecnológico o Cristóbal Colon, que en su prolongación se convierte en la Carretera a Ciudad Juárez; y hacia el centro se divide en dos vías primarias que lo atraviesan, la Av. Vallarta-Universidad y la Av. Tecnológico.

La otra estructura vial de cobertura regional, es el libramiento oriente (de cuota), que rodea la ciudad permitiendo que tráfico de paso y de transporte regional de mercancías circule de la entrada de Delicias al sur, hacia la salida norte, la autopista de cuota a Ciudad Juárez. Este libramiento colinda con la reserva en estudio.

Otra vialidad regional de gran importancia es el Periférico de la Juventud, que permite la movilidad continua en el sentido norte-sur en el borde urbano del poniente de la ciudad.

En un segundo rango de vialidades reconocidas como vialidades primarias de prolongación continua intra-urbana, son la Av. Nogales (prolongación del periférico de la Juventud y la Av. Homero en el lindero sur de la zona de estudio, que hacia el oriente se convierte en la Av. de las Industrias y Av. Heroico Militar que son vías que permiten la comunicación del norte con el centro y sur de la ciudad de Chihuahua.

### **Vialidades secundarias y colectoras.**

El sistema de vialidades de la zona norte, se complementa con vialidades cuya función es comunicar destinos dentro de la misma zona norte, dar acceso a la población a centros de trabajo, comercios, servicios de barrio, así como a las diferentes colonias o conjuntos de fraccionamientos habitacionales.

Este tipo de vialidades denominadas secundarias o colectoras, contribuyen a conformar la estructura urbana y funcional de la zona norte, y conectan con las vialidades primarias de largo alcance urbano.

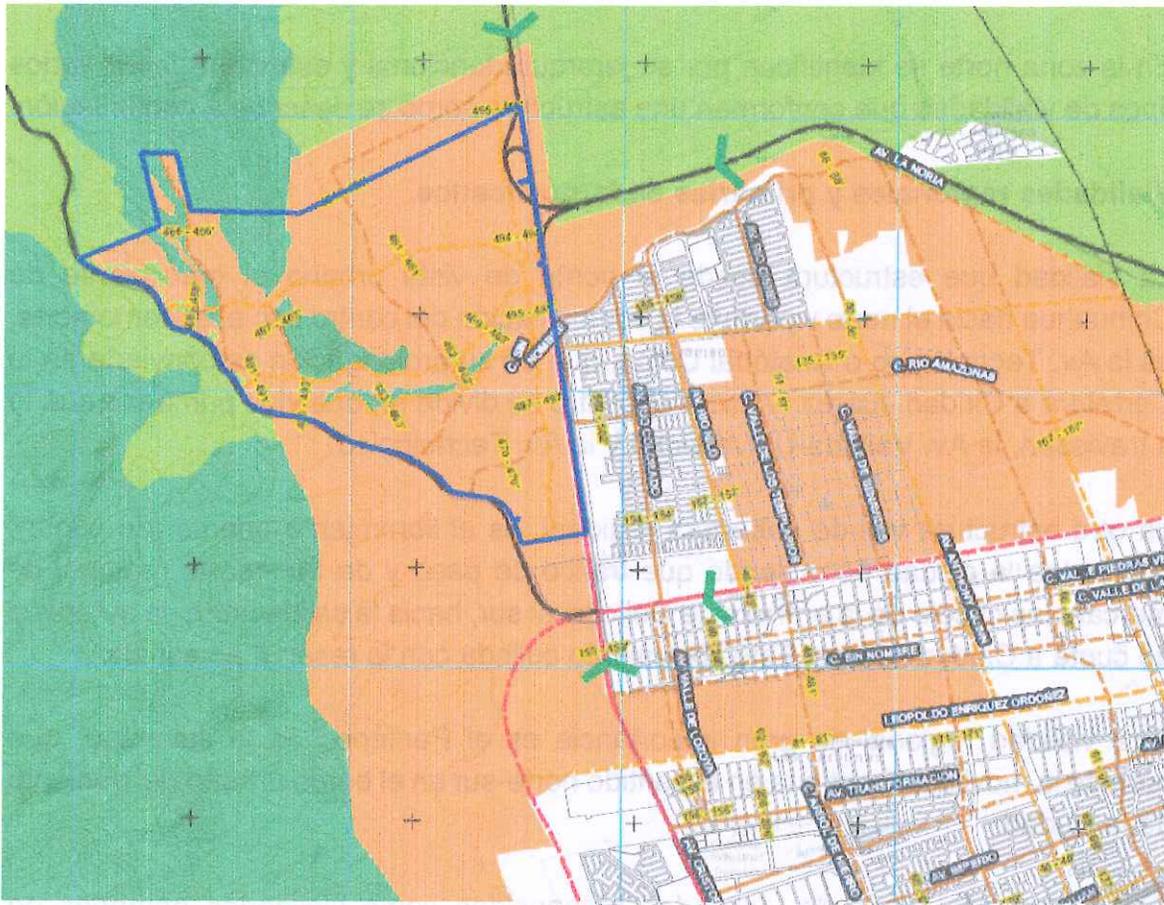


Ilustración 35. Esquema. Estructura Vial. Fuente: Elaboración PDU 2040



**AV. TECNOLOGICO (AV. CRISTOBAL COLON)**

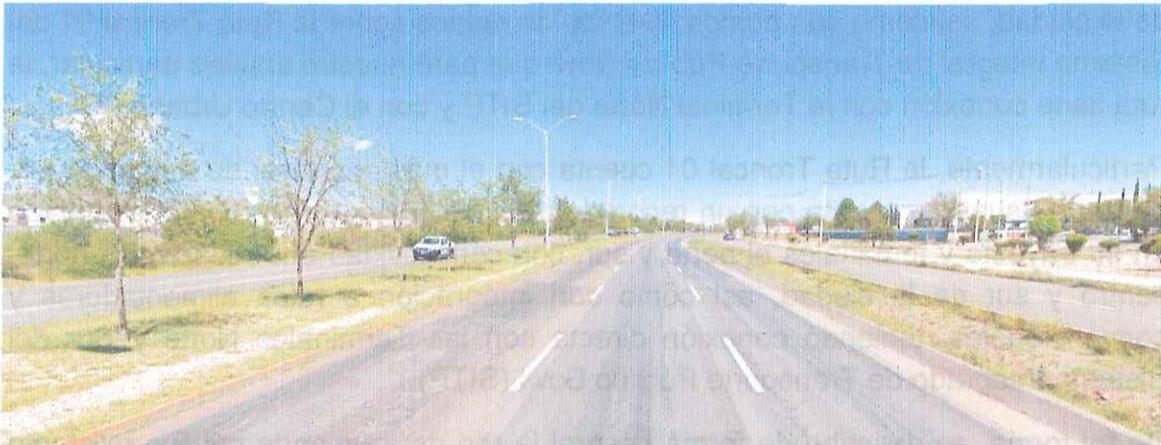


Ilustración 17. Sección Vial actual Av. Tecnológico. Fuente: Imagen Propia

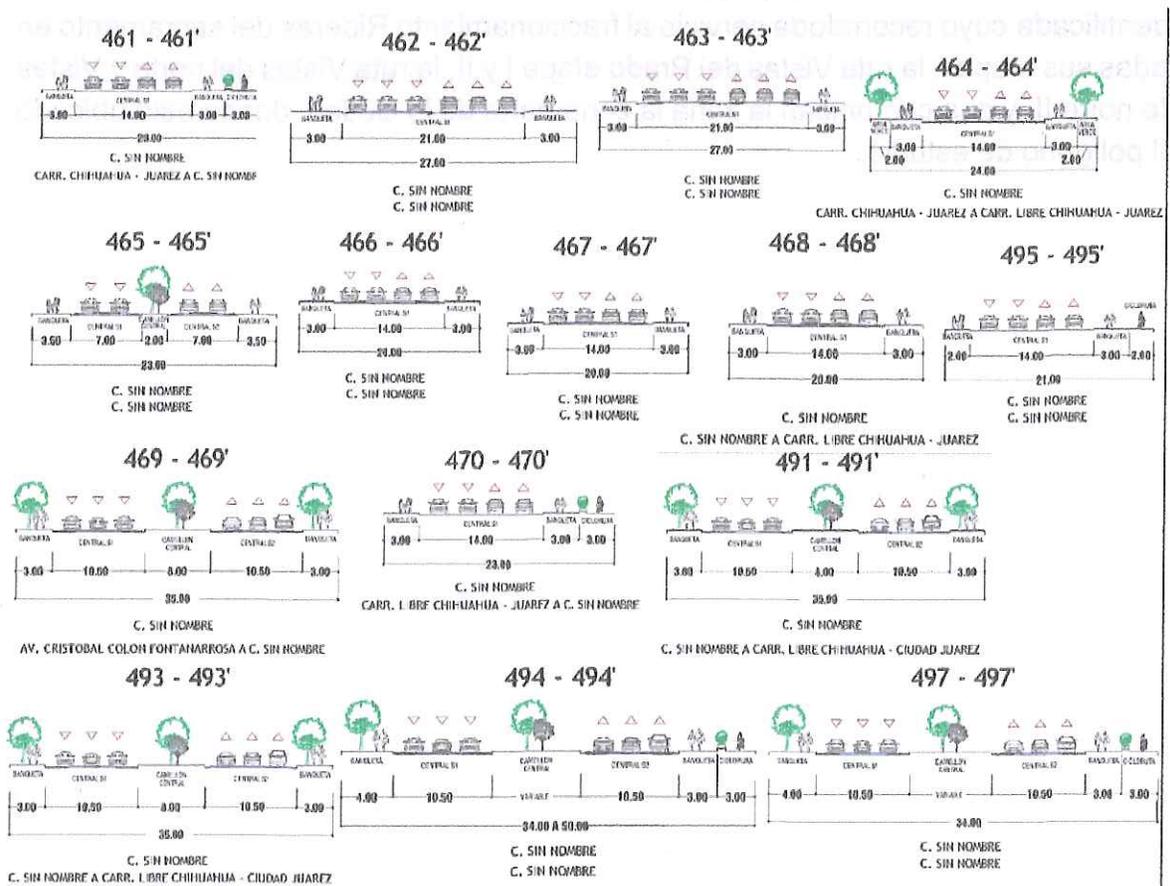


Ilustración 37. D-05. Secciones Viales Existentes PDU 2040.

### Transporte Publico

Sobre las vialidades jerárquicas cercanas al predio en estudio se tiene actualmente una trayectoria importante una ruta de transporte público cuya función principal es la de vincular a las zonas habitacionales y núcleos de actividad con la zona centro

de la ciudad, así como con puntos diversos de enlace sobre la Ruta Troncal 01 del Sistema Integral de Transporte Público Bowi que para nuestro análisis particular, la ruta tiene conexión con la Terminal Norte del SITP y con el Centro Urbano.

Particularmente, la Ruta Troncal 01 cuenta con el más alto nivel de demanda por parte de usuarios, cuenta con un recorrido total de 32.4 km sobre carril confinado en su trayecto y terminales al norte y sur, con conectividad entre las zonas norte, centro y sur de la ciudad, así como con integración a rutas alimentadoras y convencionales, teniendo conexión directa con las Terminales Norte y Sur del Sistema Integrado de Transporte Público Bowi (SITP).

De tal forma, se describe de forma integral la red de transporte público existente que incide en la presente propuesta, la ruta RA-01 Riberas – Directo/Inverso identificada cuyo recorrida servicio al fraccionamiento Riberas del sacramento en todas sus etapas, la ruta Vistas del Prado etapa I y II, la ruta Vistas del norte y Vistas de norte II, y que comunican la zona la zona norte de la ciudad, donde está ubicado el polígono de estudio.

## Riesgos y Vulnerabilidad

De acuerdo al análisis del sitio en estudio y a la consulta del Atlas de Riegos del centro de población, la zona presenta algunos posibles riesgos que se describen a continuación y que serán tomados en cuenta para la planeación y desarrollo de la reserva.

### Riesgos por topografía irregular.

La topografía de la reserva como se describe en el apartado correspondiente, es irregular, con zonas con ondulaciones de pendientes moderadas (menores al 10%), pero dentro del polígono también existen zonas con pendientes fuertes (mayores al 15%), en cerros y en los linderos de los arroyos, áreas que representan un 27 % de la totalidad del polígono con esta condición. Lo anterior significa que son zonas específicas que por pendientes pronunciadas representan riesgos de erosión o de accidentes para la circulación de personas. Estas zonas específicas de acuerdo a la normatividad se mantienen como lo establece el PDU vigente, como zonas no urbanizables, es decir, ANVA (áreas naturales de valor ambiental)

### Riesgos hidro-meteorológicos.

En cuanto a riesgos de inundación por escurrimientos pluviales, estos se pueden presentar en los cauces del arroyo La Noria que atraviesa por el centro la reserva en el sentido oriente-poniente, identificándose dos afluentes menores de este, uno al norte y otro al sur de la reserva.

Para lo anterior el Plan Maestro cuenta con un estudio hidrológico de las cuencas relacionadas con la reserva de manera que se definen específicamente los límites de los cauces de los afluentes y arroyo principal, los cuales se señalan, deberán ser objeto de conservación natural del cauce principal, así como los cauces secundarios, o en su caso que se canalicen con la capacidad suficiente para que no representen riesgos de inundación.

Aunado a lo anterior, en la estrategia de urbanización se deberán proyectar los escurrimientos sobre superficies de vialidades en el resto de la reserva para facilitar su descarga final en los cauces el arroyo La Noria.

La **Ley de Aguas Nacionales** vigente Establece en el art. 3, sección XLVII. Donde se define una franja de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes de propiedad nacional y la amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda,

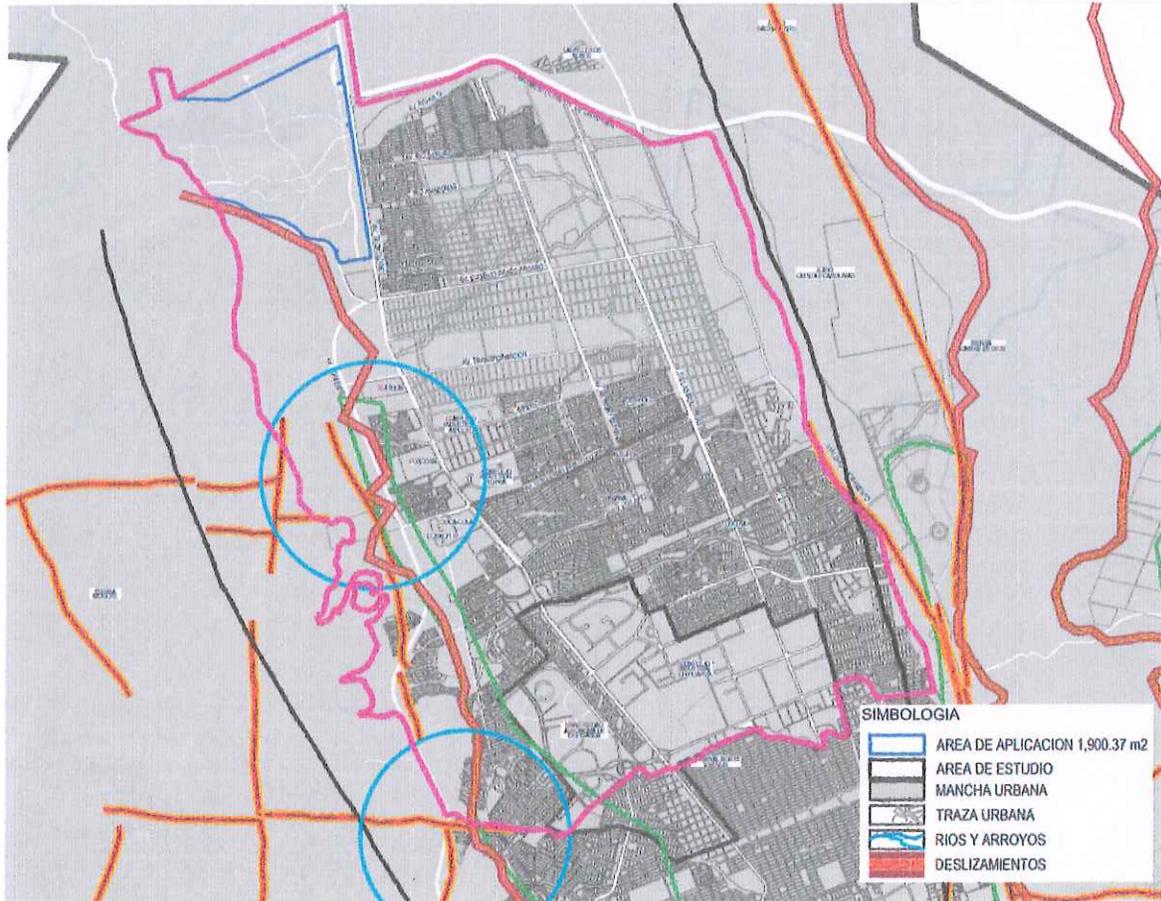
conforme a sus respectivas competencias, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de esta Ley.



Ilustración 18. D-14. Riesgos Hidrológicos que inciden en el Área de Estudio. Fuente: Elaboración propia. Abril 2023.

### Riesgos geológicos

Dentro de éste estudio analizan los riesgos geológicos que en el caso que nos ocupa, se detecta una franja de posibles deslizamientos en el lindero sur-oriente del polígono en estudio, por lo que se deberá contemplar las condicionantes que se determinen en estudios específicos de mecánica de suelo para los proyectos de urbanización que se presenten en la zona.

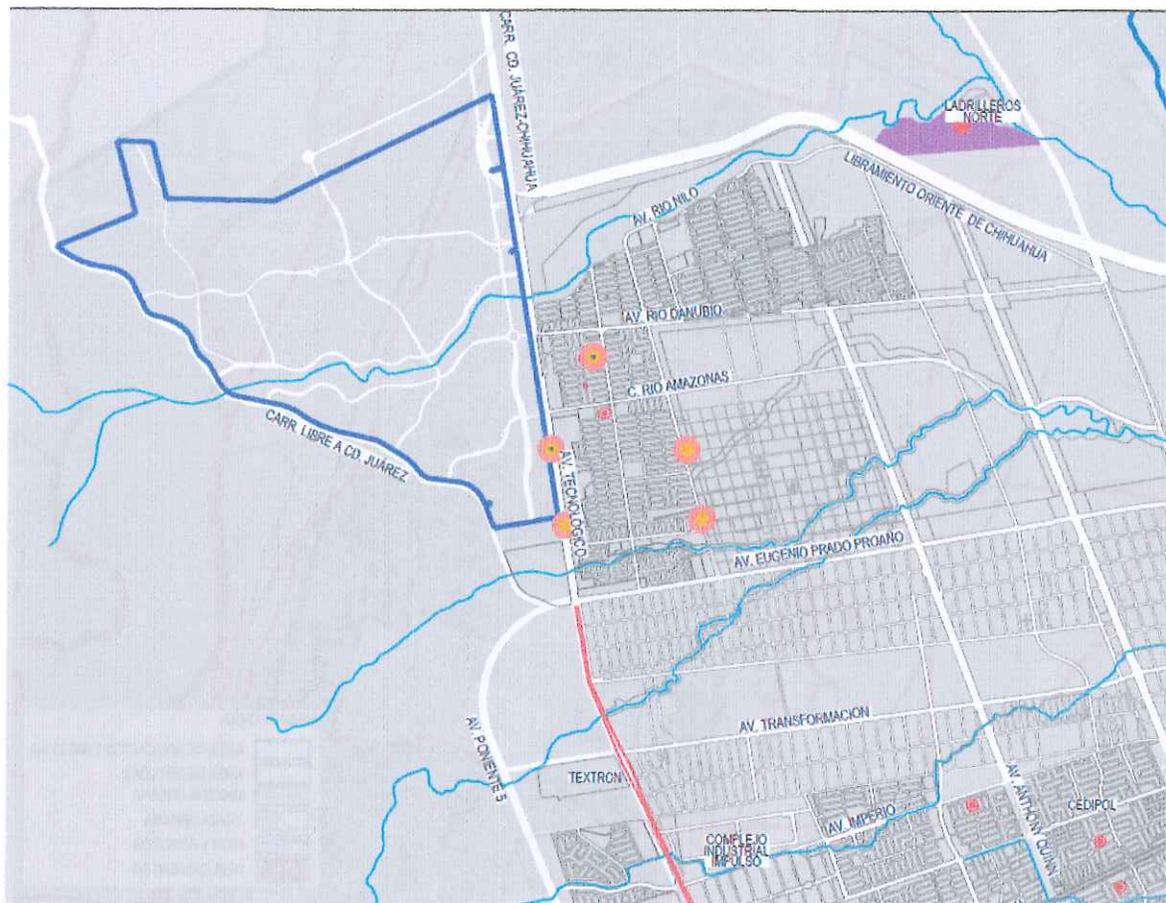


*Ilustración 19. D-15. Riesgos Geológicos que inciden en el Área de Estudio. Fuente: Elaboración propia. Abril 2023.*

### **Riesgos Antropogénicos**

En cuanto a riesgos antropogénicos actualmente, el área del polígono y sus alrededores se encuentran fuera del área de influencia de riesgos potencialmente peligrosos, el más cercano al predio es una gasolinera que se localiza a una distancia de 150 m. Además de diferentes gaseras en las vialidades Av. Río de Nilo y Carretera Chihuahua - Juárez.

El predio cuenta con los servicios de emergencia de Bomberos para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio, localizada en la Av. Homero, correspondiente a la Estación de Bomberos Norte, dentro del Subcentro Norte.



*Ilustración 39. D-13. Riesgos Antropogénicos que inciden en el Área de Estudio. Fuente: Elaboración propia. Abril 2023.*

## Síntesis del Diagnostico

A continuación una breve síntesis del diagnostico de la zona de estudio y de la reserva territorial en estudio (area de aplicación).

- La ciudad de Chihuahua es, además de Ciudad Juárez, el principal centro urbano de influencia regional en el estado de Chihuahua, destacando su creciente actividad económica basada en el sector industrial, el comercio y los servicios, lo cual se debe a su cantralidad estrategica e importantes vias de comunicación. También por ser sede de los asientos del poder estatal.
  - La zona norte de chihuahua es de las que mayor dinámica de crecimiento urbano ordenado y planeado han tenido tomando como guia la estrategia del PDU vigente.
  - Los elementos detonadores y ordenadores de la estructura urbana, han sido en las ultimas decadas, los parques industriales, los campus universitarios y los corredores donde se han consolidado los usos mixtos, comercios y servicios.
  - En la zona norte se ubican 5 de los mas importantes parques industriales de la ciudad, destacando el Complejo Industrial y otros privados, donde se han asentado una cantidad importante de empresas en plantas donde se manufacturan componentes automotrices y electronicos, entre otros, además de naves para el almacenamiento y distribución de mercancías.
  - También destaca la zona norte por ser el principal sector donde se han desarrollados fraccionamientos de vivienda social y de tipo medio, lo que ha atraído una cantidad importante de familias a la zona, principalmente jóvenes.
  - En las cercanías del predio en estudio, se localiza uno de los asentamientos de vivienda de interés social mas extensos de la ciudad, Riberas del Sacramento y Vistas del Norte, donde existen aproximadamente 9 mil casas en un area de 360 hectáreas.
- 
- Las características topograficas e hidrológicas, así como la disponibilidad de fuentes de energía y agua, han hecho factible del desarrollo urbano hacia este rumbo de la ciudad.

- El predio en estudio es parte de un plan maestro urbano elaborado y aprobado en el 2016, denominado **Distrito Roma Norte**, planeado como un desarrollo integral que complementa usos habitacionales, industriales, comercio, equipamientos y usos mixtos, incorporando áreas verdes y de protección ambiental.
- La propuesta contenida en este documento de planeación le permitira a sus promotores ampliar significativamente las reservas para destinarse a actividades económicas productivas, es decir que con una nueva zonificación y uso de suelo donde predomina el de **industria de bajo impacto**, se puedan atraer inversiones para desarrollar parques y naves industriales para la manufactura de producto de exportación y para el manejo de mercancías aprovechando su estratégica localización.
- De acuerdo a los análisis elaborados, la reserva en estudio cuenta con la aptitud y vocación territorial para albergar estas nuevas actividades productivas, ya que la topografía lo permite, el tipo de suelo, la cercanía a la infraestructura de servicios, el contexto urbano con un alto grado de consolidación y sobre todo, por las ventajas que le confieren las vialidades primarias y regionales en sus colindancias para facilitar el transporte de insumos y productos, así como el acceso a la población trabajadora.

## **LINEAMIENTOS NORMATIVOS**

### **Ámbito Estatal**

#### **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Dentro de los múltiples objetos de la Ley está la de disponer las normas conforme las cuales se llevará a cabo la política del suelo y reservas territoriales en el Estado. Establecer normas y lineamientos generales conforme los cuales se evaluarán las acciones urbanísticas en la Entidad, para obtener la autorización correspondiente de la autoridad estatal o municipal, según su ámbito de competencia. Establecer los criterios para armonizar la planeación y la regulación de los asentamientos humanos con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y la seguridad de sus habitantes entre otras.

### **Ámbito Municipal**

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

El Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua vigente, en el tema de Uso Habitacional menciona:

Artículo 13. Para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación, en la forma siguiente:

I. Atendiendo a su género y rango de magnitud se clasificará en:

A. Habitación:

a) Unifamiliar: Vivienda mínima, una vivienda;

b) Plurifamiliar: De dos a 60 viviendas, y

c) Multifamiliar: De más de 60 viviendas.

#### **Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Sexta actualización.**

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, en su sexta actualización vigente tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, adoptando políticas y estrategias para lograr, con una visión de larga plazo, la consolidación de una ciudad competitiva, sostenible y en desarrollo.

Las Políticas de Desarrollo Urbano del PDU Chihuahua 2040, son:

- a. El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- b. La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- c. La recuperación del Centro Histórico
- d. La regeneración urbana
- e. La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- f. La conservación del patrimonio natural y construido
- g. La diversificación y mezcla de usos del suelo
- h. La mitigación de riesgos
- i. La sostenibilidad ambiental
- j. El desarrollo social
- k. El desarrollo económico y la competitividad

## CONGRUENCIA CON PLANES Y PROGRAMAS DE MAYOR JERARQUÍA

### PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022- 2027

El Plan Estatal de Desarrollo es el instrumento legal que describe el rumbo en que sociedad y gobierno coordinarán esfuerzos, recursos, voluntad e inteligencia para construir el Nuevo Amanecer que las y los chihuahuenses merecemos. Es un documento elaborado de forma plural, que plantea el compromiso común por lograr un gobierno íntegro.

Chihuahua debe ser un estado democrático, incluyente, con un desarrollo vigoroso y que garantice el bienestar y las oportunidades para todas y todos sus habitantes.

Dentro de los objetivos el OE4, Lograr un entorno económico, competitivo y sustentable para la atracción de inversiones conforme a la vocación de cada región; Disponibilidad de reserva territorial y vivienda digna; con un programa 3.4 de vivienda digna y de calidad. OE5. Mejorar la calidad de vida en todas nuestras regiones; RE24. Incremento en el acceso a la vivienda y el fortalecimiento de la misma.

*ANEXO AL PERIÓDICO OFICIAL miércoles 29 de junio de 2022. 72 Dentro de las Estrategias presenta Vivienda digna y de calidad, Facilitar el acceso a la vivienda digna y decorosa de las familias chihuahuenses, prioritariamente a aquellas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad o que no tengan acceso a esquemas de financiamiento convencional.*

*Imagenxy: Cuadro de Estrategia del Plan de desarrollo Estatal 2022-2027. Fuente: Plan de desarrollo Estatal 2022-2027*

#### • Vivienda Digna y de Calidad

**Objetivo específico:** Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses.

Las líneas de acción:

1. Implementar instrumentos financieros que faciliten el acceso a la vivienda que puedan incluir créditos, subsidios de los tres niveles de gobierno y apoyos de instituciones no gubernamentales, enfocadas de manera prioritaria a población en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad o que no tengan acceso a esquemas de financiamiento convencional.
2. Implementar programas para el mejoramiento, ampliación y/o rehabilitación de viviendas, así como del entorno urbano, de manera prioritaria en zonas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, mediante el uso sustentable de recursos naturales priorizando el interés social, cultural y ambiental.
3. Promover en coordinación con los organismos nacionales de vivienda, acciones tendientes a reducir el índice de viviendas abandonadas, para generar las condiciones de habitabilidad necesarias y poder así contribuir a la regeneración del entorno social y urbano.
4. Impulsar proyectos de infraestructura tanto en nuevos desarrollos como en zonas que requieran rehabilitación del entorno urbano.
5. Impulsar proyectos en coordinación con instancias públicas y privadas que permitan desarrollar, aplicar, evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan costos, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales.

### **Desarrollo Urbano Regional Sustentable**

**Objetivo específico:** Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el estado.

Las líneas de acción:

1. Impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente.
2. Fortalecer y profesionalizar las capacidades de planeación y desarrollo urbano y regional en los municipios del estado.
- 3.

### **Cambio Climático y Cuidado del Medio Ambiente**

**Objetivo específico:** Impulsar acciones que garanticen un medio ambiente sano y un desarrollo sustentable del territorio, la protección de la biodiversidad y de los ecosistemas, promoviendo la mitigación y adaptación al cambio climático.

Las líneas de acción:

1. Impulsar el programa estatal de educación ambiental.
2. Implementar mecanismos y acciones para mejorar la gestión y disposición final de residuos sólidos.
3. Implementar programas y acciones para el mejoramiento de la calidad del aire en el estado.
4. Implementar acciones que contribuyan a la disminución de la deforestación en el estado.
5. Implementar el "Programa Estatal de Cambio Climático (PECC)".
6. Conservar y restaurar ecosistemas y su biodiversidad.

#### **PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2021-2024**

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

#### **Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA**

ANEXO AL PERIÓDICO OFICIAL 73 miércoles 29 de junio de 2022.

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.

## **Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Sexta actualización.**

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, en su sexta actualización vigente tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, la conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad. Consciente de que los cambios sociales, económicos y políticos tiene repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos, las políticas públicas deben encauzarse a la consolidación de una ciudad competitiva, sostenible y en desarrollo equilibrado.

Las Políticas de Desarrollo Urbano son:

- a. El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- b. La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- c. La recuperación del Centro Histórico
- d. La regeneración urbana
- e. La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- f. La conservación del patrimonio natural y construido
- g. La diversificación y mezcla de usos del suelo
- h. La mitigación de riesgos
- i. La sostenibilidad ambiental
- j. El desarrollo social
- k. El desarrollo económico y la competitividad

### **Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana (POZMCH).**

El Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana destaca seis premisas para un modelo de ordenamiento territorial, urbano y ambiental: 1. Calidad de Vida e Inclusión Social 2. Ciudad Diversa y Multifuncional 3. Movilidad Integral 4. Ciudad Competitiva 5. Eficiencia Administrativa 6. Sustentabilidad Ambiental

#### **Objetivo general del POZMCH:**

Ordenar el desarrollo sustentable e integral de los tres centros de población de estrecha relación en el centro del estado, Chihuahua, Aquiles Serdán y Aldama.

#### **Objetivos específicos:**

- Consolidar la ZMCH como un “centro urbano-regional estratégico” del estado de Chihuahua.
- Contribuir al impulso del corredor económico del norte de México.
- Permitir un ordenamiento territorial, urbano y ambiental con una visión de largo plazo.
- Consolidar las ciudades tradicionales considerando sus particularidades históricas, sociales y espaciales, atributos ambientales, entre otros.
- Establecer prioridades, zonas de actuación específica, acciones y proyectos para solucionar carencias en infraestructura y servicios, consolidando de manera equilibrada el desarrollo urbano dentro de un marco de sustentabilidad ambiental.
- Consolidar un sistema de corredores metropolitanos como infraestructura de comunicaciones y actividad económica, turismo, recreación y equipamientos sociales.
- Establecer bases de planeación integral de nuevas áreas urbanas entre municipios que requieren consolidarse para propiciar el arraigo de la población en sus comunidades.
- Establecer las políticas de ocupación del territorio, criterios y normatividad de zonificación, usos de suelo y densificación, específicamente en fuentes de agua, cuencas hidrológicas y suelo, así como en la preservación y rescate de zonas de valor agrícola, paisajístico y ambiental.

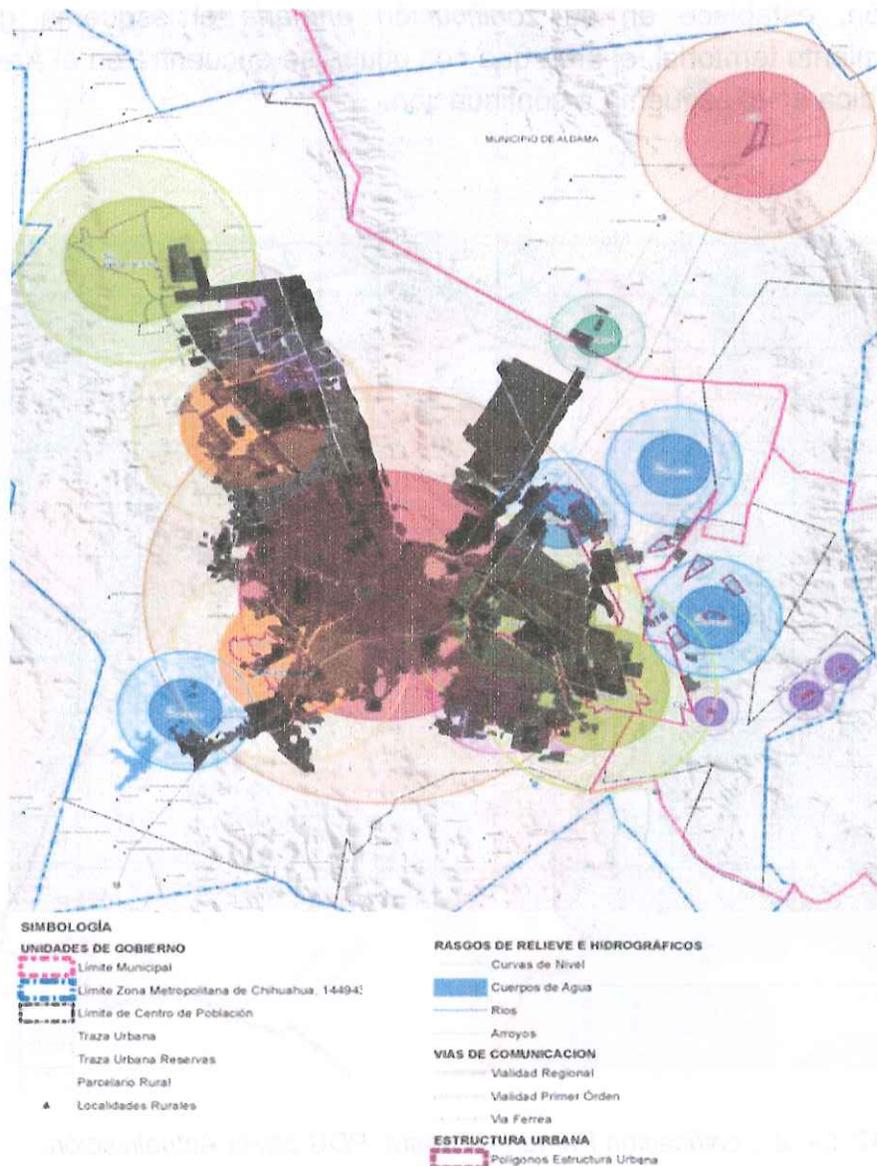
**Polígono de Concentración Urbana, Zona Metropolitana.** Para lograr un correcto y equilibrado desarrollo de la Zona Metropolitana de Chihuahua se plantea:

- Equilibrar territorialmente usos en la zona conurbada.
- Planear estrategia de movilidad para facilitar comunicación de zonas habitacionales.

- Lugares de trabajo, de estudio y comercio.
- Fortalecer y ordenar corredores metropolitanos de comercios y servicios.
- Proponer nuevos núcleos de equipamientos metropolitanos y regionales.
- Diseñar un sistema de movilidad metropolitana basada en el transporte y en la movilidad alternativa (sendas metropolitanas).
- Acciones para impulsar una estrategia de usos mixtos, densificación y ciudad compacta.

### Estrategia del POZMCH, Territorio y Estructura Urbana.

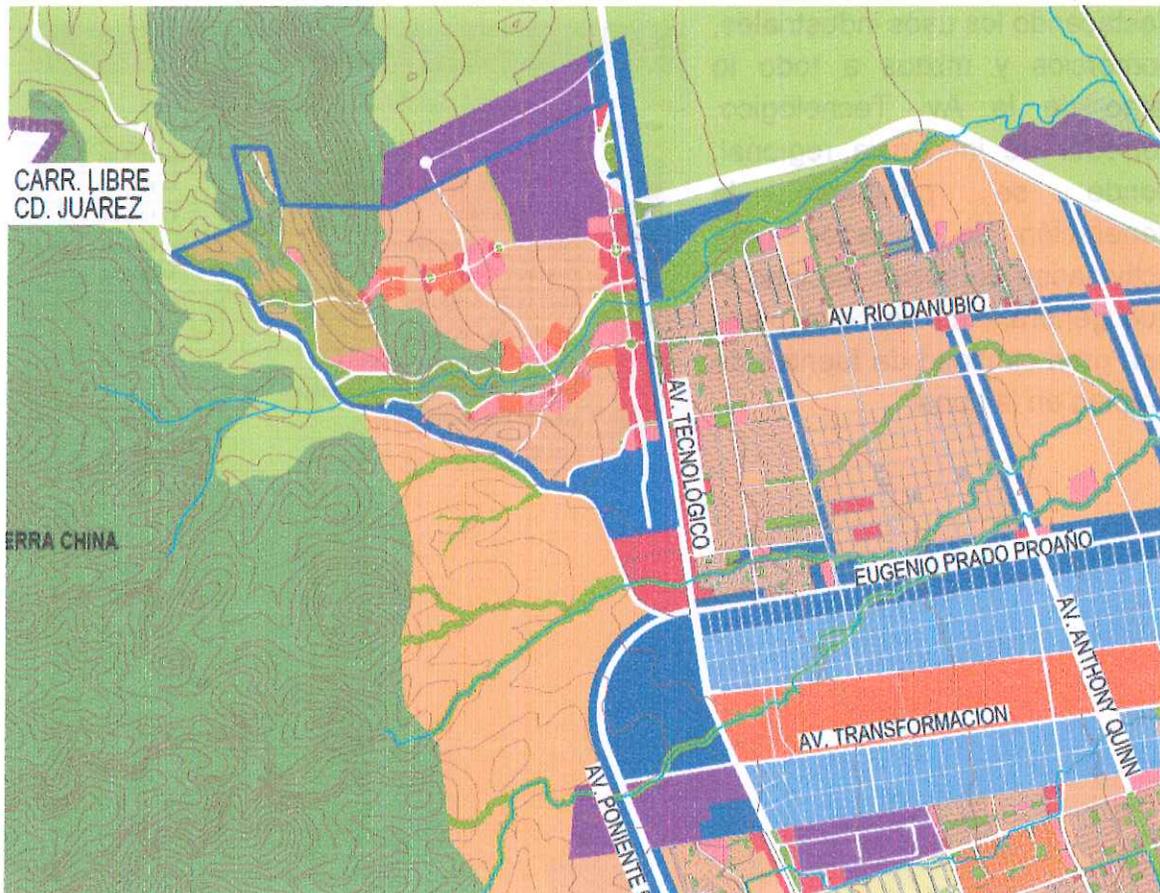
El POZMCH propone como elementos ordenadores consolidar nuevos centros distritales 1) en la zona de las Tres Presas, 2) En la bifurcación de los ejes carreteros regionales de vía libre y vía de cuota a Ciudad Juárez, y 3) En el entorno del aeropuerto, en la confluencia de la futura Av. Tabalaopa con el Blvd. Juan Pablo II.





### Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria establecida por el PDU, sexta actualización, obedece al esquema mostrado a continuación, donde el uso de suelo que le corresponde al predio es el de Mixto Moderado situado en los límites de la dentro de la mancha urbana, al norte de la ciudad.



*Ilustración 43. D-03. Zonificación Secundaria. Fuente: PDU Sexta Actualización*

### Plan Maestro Distrito Roma Norte

El predio objeto del presente documento de planeación tiene como marco de referencia un instrumento de planeación específico para la zona, denominado Distrito Roma Norte, de propiedad privada y que fue elaborado y aprobado en el 2016.

La zonificación secundaria, usos de suelo y estructura urbana, red vial y normatividad del Plan Maestro fue incorporado al vigente PDU Chihuahua 2040. Se

localiza en el extremo norte de la mancha urbana, en el entronque de vías importantes de comunicación terrestre, la autopista de cuota Chihuahua-Ciudad Juárez, la carretera libre entre estas dos ciudades y el libramiento de cuota oriente.

El Plan Maestro mencionado, contempla en su planeación la promoción de un macro desarrollo sustentable con diversidad de usos de suelo complementarios, en zonas de acuerdo a las características territoriales y medioambientales del sitio.

En el siguiente esquema se muestran los usos de suelo previstos en el Plan, destacando los usos industriales, comercios y mixtos a todo lo largo de la Av. Tecnológico, corredor de influencia regional, donde se promueve la generación de espacios para actividades de sector terciario lo que generará en un corto plazo una gran cantidad de fuentes de empleo en la zona.

SUPERFICIES PROPUESTAS PLAN MAESTRO			
SÍMBOLO DE LA	USOS	SUPERFICIE	%
	POLÍGONO TOTAL	593.0119 HA	100.00
	HABITACIONAL 36-45 VIV/HA.	166.2128 HA	28.51
	HABITACIONAL MÁS DE 60 VIV/HA.	18.9991 HA	3.26
	MIXTO MODERADO	41.4975 HA	7.12
	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	55.2435 HA	9.48
	COMERCIO Y SERVICIOS	38.6070 HA	6.62
	EQUIPAMIENTO URBANO	32.5296 HA	5.58
	RECREACIÓN Y DEPORTE	50.6924 HA	8.69
	AREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL	77.1681 HA	13.24
	ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO	52.9523 HA	9.08
	ZONA DE AMORTIGUAMIENTO	1.3724 HA	0.24
	VIALIDADES	47.7372 HA	8.19

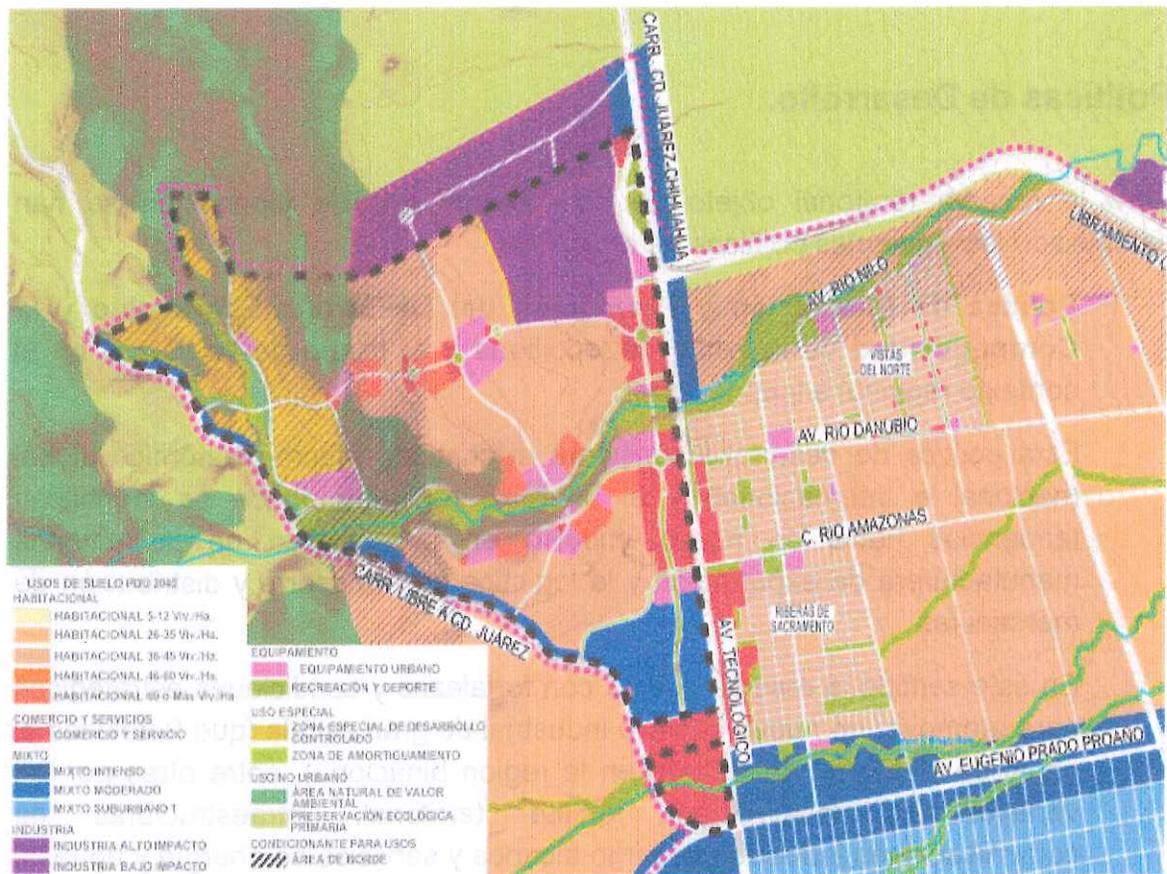


Ilustración 44. Zonificación Secundaria Plan Maestro Distrito Norte. Fuente: PDU Sexta Actualización

## ESTRATEGIA

La estrategia propuesta en este documento de planeación tiene como propósito principal redefinir una nueva zonificación secundaria y dosificación de usos de suelo con parámetros de aprovechamiento del suelo para priorizar la atracción de actividades económicas productivas, preponderantemente para que permitan alojar industrias de bajo impacto, comercios, servicios y usos mixtos de cobertura metropolitana y regional; sin dejar de lado la inclusión de zonas para usos habitacionales, equipamientos, áreas verdes y espacios de protección ambiental.

Lo anterior dentro del marco de las políticas, estrategias y aprovechamientos de suelo establecidos por el PDU vigente; es decir sin alterar la zonificación primaria y los elementos de estructuración urbana a nivel ciudad, tales como infraestructura primaria de movilidad, ubicación de espacios para dotación de equipamientos, espacios abiertos y zonas de valor ambiental e imagen urbana, entre otros, establecidos por el PDU Vigente.

## Políticas de Desarrollo.

Para la reserva territorial objeto de este instrumento de planeación se han establecido las siguientes políticas de desarrollo:

**1. Política de Planeación y Promoción del Desarrollo Económico y la Competitividad de la zona metropolitana y el centro de población en el contexto regional e internacional.**

Esta política de desarrollo considera el contexto macro-económico global (nacional e internacional) y el contexto regional, donde se identifican tendencias hacia un nuevo impulso en la actividad de la industria manufacturera de exportación y la logística de transporte y distribución de mercancías.

En este sentido la reserva cuenta con fortalezas y condiciones estratégicas para promover un nuevo enclave industrial de gran escala (que fortalezca el papel de la capital del estado en la región binacional), entre otras por las ventajas de localización, aptitud territorial, infraestructuras de comunicaciones terrestres de largo alcance y servicios de energía y agua.

La reserva de una sola propiedad que cuenta con un plan maestro de infraestructura, se localiza junto a asentamientos urbanos contiguos en proceso de consolidación, además de un entorno de ciudad en desarrollo con instituciones de educación superior en tecnologías e ingenierías, entre otras en aeronáutica lo que facilita la preparación de profesionales y mano de obra calificada del sector industrial; así mismo se identifica un entorno de estabilidad laboral e instituciones de Gobierno en armonía con estos rubros de actividad económica que ha sido el soporte del desarrollo de la capital del estado.

**2. Política para un Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Social Equilibrado de la zona metropolitana y del centro de población.**

Para atender esta política las estrategias deben orientarse a consolidar la visión de un ciudad-región con varias centralidades donde se localicen actividades económicas productivas que generen diversas ofertas de empleo, así como cercanía a equipamientos y servicios públicos disminuyendo así, las necesidades de transportación diaria de la población a

otros sitios alejados, es decir, estrategias tendientes a equilibrar el desarrollo urbano y la calidad de vida de la población.

**3. Política de Consolidación**, para contribuir al desarrollo de una ciudad diversa, compacta, eficiente, sustentable y con calidad de vida.

Considerando la visión y estrategias de planeación en el largo plazo del PDU Chihuahua 2040, la reserva es el espacio de oportunidad para consolidar el sector norte de la ciudad, hoy segregado y con carencias, para que en el corto plazo cuente con nuevos espacios para centros de trabajo, comercios y servicios, equipamiento de cobertura local y urbana, así como una oferta diversa de vivienda unifamiliar y agrupada verticalmente de acuerdo a la demanda, con espacios públicos de calidad y transporte público con una mejor cobertura, es decir una ciudad cercana, consolidada y diversa, a partir de barrios y distritos que no impliquen movilidad excesiva de la población.

**4. Política para contribuir a un Desarrollo con Visión de Largo Plazo, Planificado, Programado y con Cercanía** de servicios, equipamientos, lugares de trabajo y lugares de habitar y convivir.

En este sentido, para definir esta política, se incorpora el aprovechamiento del suelo de forma gradual y programado al desarrollo urbano, por una parte, atendiendo la demanda de suelo para actividades económicas productivas del entorno regional y global, y por otro atendiendo la demanda de la población en cuanto a equipamientos, servicios y sistemas para la movilidad, por lo que la infraestructura, la urbanización y el desarrollo del plan maestro podrá definir escenarios de etapas de corto, mediano y largo plazo, dentro de un marco de sostenibilidad y desarrollo urbano equilibrado y cercano, evitando segregación y dispersión urbana y social.

Los objetivos de esta estrategia son los siguientes.

## Objetivos

- 1) Planear una nueva zonificación secundaria y dosificación de usos de suelo, priorizando la proporción para usos relacionados con la Industria de Bajo Impacto, complementado con comercios, servicios y usos mixtos, lo anterior con el propósito de abrir la posibilidad de que en esta reserva territorial se puedan desarrollar actividades económicas relacionadas con rubros tales como la manufactura, almacenamiento y distribución de mercancías, ensamblaje, comercio especializado, entre otros.

- 2) Complementar y diversificar la actividad productiva y económica que ya existe en el sector en grandes parques industriales que operan y se ubican a lo largo del corredor Tecnológico, pero que ya no cuentan con reserva territorial de gran escala, consolidándolo como el principal eje industrial y de comercio y servicios de la zona metropolitana en el sentido norte sur.
- 3) Generar espacios y edificaciones para promover el asiento y operación de empresas que incrementen la oferta de empleo en la zona y en general en la ciudad, ya sea en la modalidad de plantas o naves independientes o agrupadas en parque industrial.
- 4) Favorecer un desarrollo económico y social más dinámico y sustentable hacia el norte de la ciudad aprovechando la facilidad de accesibilidad en vialidades primarias y regionales que bordean el predio en estudio.
- 5) Consolidar la infraestructura urbana y la oferta de servicios en el sector norte de la ciudad, donde existe una gran cantidad de asentamientos habitacionales con población joven de ingresos limitados.

### **Modelo de desarrollo**

El polígono objeto de estudio en el presente documento de planeación urbana es una pieza relevante del PDU vigente, denominado Plan Maestro Distrito Roma Norte, cuya superficie total es de 567-00-07.44 hectáreas, el cual se elaboró y aprobó en mayo del 2016.

Conceptualmente se planeó en ese entonces como un gran conjunto urbano con diversas zonas y usos de suelo en un modelo integral de asentamiento, donde además de promover el desarrollo de actividades productivas y económicas del rubro industrial, se proyectaron zonas habitacionales de diversas tipologías, áreas específicas para equipamientos urbanos, comercios, servicios y espacios recreativos y de preservación natural.

Destaca en dicho plan maestro, una franja amplia concebida como corredor urbano de cobertura regional a lo largo de la colindancia con la Av. Tecnológico donde se mezclan usos mixtos, industriales, comercios y equipamientos.

La propuesta contenida en este documento contiene una nueva estrategia de aprovechamiento de la reserva, con el objetivo principal de ampliar considerablemente el uso de suelo para actividades industriales, así como comercios y servicios relacionados con este rubro.

Lo anterior como parte de una estrategia de consolidación de nodos industriales y corredores, en respuesta al comportamiento del mercado inmobiliario reciente, que presenta una nueva dinámica de impulso al sector industrial de escala regional y binacional.

El modelo de desarrollo previsto para el polígono en estudio es aprovechar su estratégica localización con conexiones terrestres de gran alcance (autopistas y libramientos), así como sus condiciones topográficas, tipo de suelo y posibilidades técnicas de ampliar la infraestructura de servicios urbanos, en un entorno en proceso de consolidación.

### **Panorama del sector industrial**

El proyecto para crear un nuevo distrito industrial al norte de la ciudad de Chihuahua, responde también a circunstancias macroeconómicas relacionadas con la industria manufacturera y la logística de mercancías que benefician de manera inmediata a los mercados de la frontera norte de México y su relación con los EEUU.

A continuación, se presentan los siguientes indicadores de esta dinámica económica.

- **México se ubica entre los 15 principales países exportadores del mundo.** Siendo los Estados del Norte los que mayor contribución hacen a esta posición.



### Sector inmobiliario industrial en México

	2019 (Antes de COVID)	2020 (Pandemia)	2021 (Pandemia)	2022
Absorción neta	2.0 mil m <sup>2</sup>	2.1 mil m <sup>2</sup>	3.5 mil m <sup>2</sup>	4.3 mil m <sup>2</sup>
<i>(Diferencia del espacio ocupado de un periodo en las propiedades existentes respecto al periodo anterior.)</i>				
Disponibilidad	5.5 %	6.3 %	3.8 %	2.1 %
<i>(Espacio disponible para ser comercializado en propiedades existentes y en construcción.)</i>				

Mercados más dinámicos (a nivel nacional): Norte 41 %, Bajío occidente: 30%, Ciudad de México y área metropolitana (17 %).

Crecimiento del inventario 2022: 30% respecto al 2021

Ocupación superior al 97.5 %

Fuente: Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP)

- **Nearshoring** significa acercar la producción al territorio de consumo, y el mayor territorio de consumo es Estados Unidos, que comparte 3,152 kilómetros de frontera con México.



Esa definición hace pensar que **México es el destino ideal para el nearshoring**, un modelo industrial que promete cambiar el rumbo de la economía porque genera empleos, inversión extranjera, infraestructura y desarrollo.

### ¿Qué tiene México de especial para el nearshoring?

**Lo más atractivo de México es Estados Unidos.** México comparte 3,152 kilómetros de frontera terrestre con Estados Unidos. Una vecindad que vuelve a México un candidato ideal para el nearshoring.

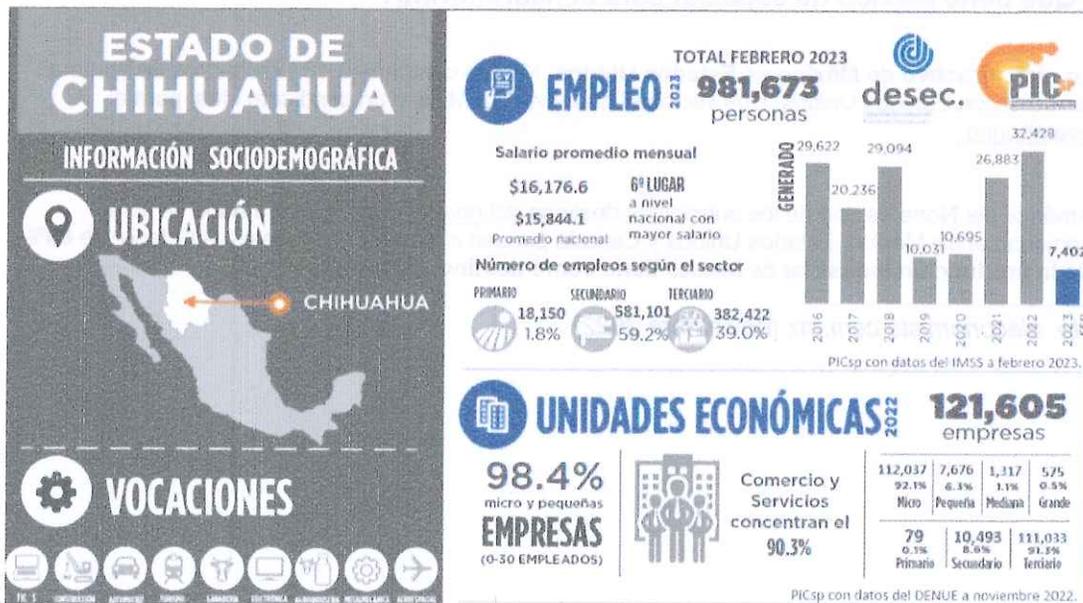
América del Norte es uno de los principales destinos del nearshoring. Y los tratados de libre comercio entre México, Estados Unidos y Canadá pueden aligerar los aranceles. Alrededor de **80% de la producción industrial de México tiene como destino Estados Unidos.**

*Fuente: [eleconomista.com.mx](http://eleconomista.com.mx) (noviembre 2022)*



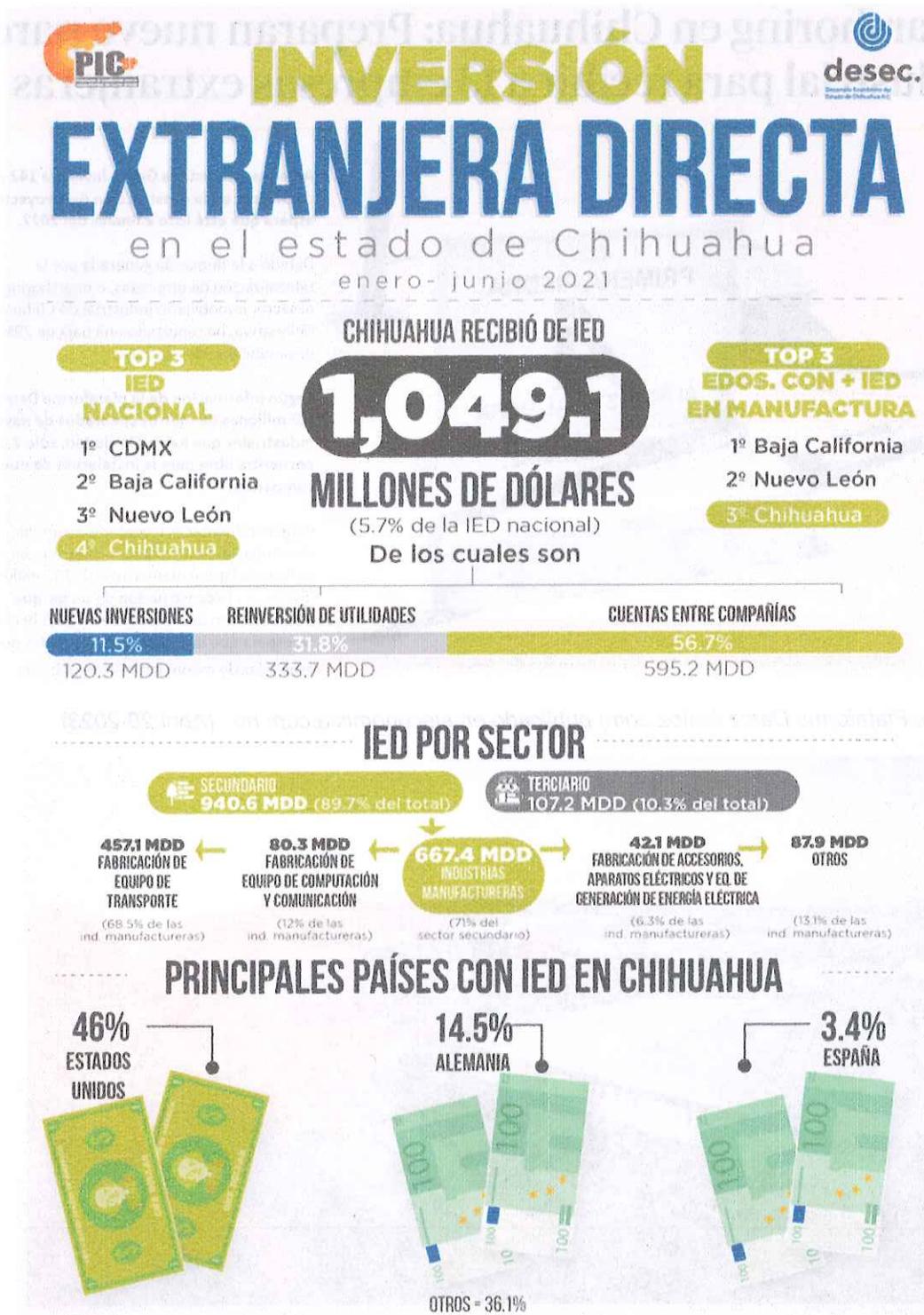
Fuente: Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP)

- El estado de Chihuahua, es 6º lugar en empleo a nivel nacional. Con 121,605 unidades económicas, de las cuales el 90.3% son del sector comercio y servicios.



Fuente: DESEC (Desarrollo Económico del Estado A.C.) con datos del IMSS y el DENUE 2022 y 2023

- El estado de Chihuahua se encuentra en el TOP 3 de los estados con mayor Inversión Extranjera Directa (IED), en el sector manufacturero.



Fuente: DESEC (Desarrollo Económico del Estado A.C)

- De los 1.9 millones de metros cuadrados de naves industriales que hay en la ciudad de Chihuahua, sólo el 2.2% se encuentran libres para la instalación de nuevas compañías.

## Nearshoring en Chihuahua: Preparan nuevo parque industrial para recibir a 13 empresas extranjeras



American Industries Group prevé que el nuevo parque industrial tenga una dimensión de 54.5 hectáreas. Foto: Cortesía.

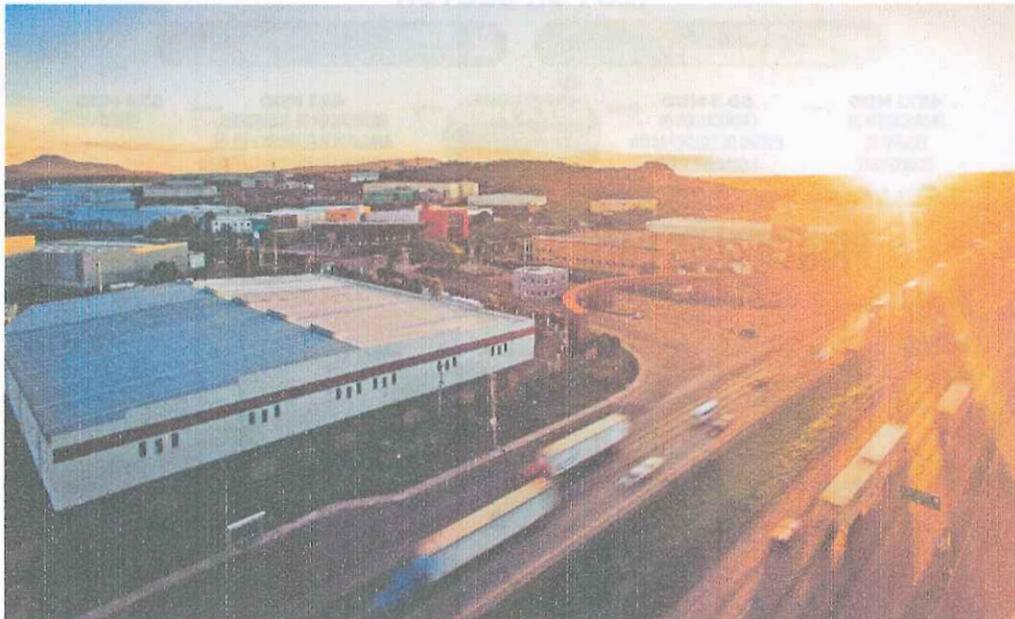
American Industries Group invertirá 142 millones de dólares en la construcción del proyecto, se espera que esté listo a finales del 2027.

Debido a la demanda generada por la relocalización de empresas, o nearshoring, el sector inmobiliario industrial de Chihuahua, Chihuahua, ha reportado una baja de 29% en la disponibilidad de espacios.

Según información de la plataforma Datoz, de los 1.9 millones de metros cuadrados de naves industriales que hay en la ciudad, sólo 2.2% se encuentra libre para la instalación de nuevas compañías.

Para incrementar el inventario y atender a la demanda, la desarrolladora mexicana American Industries Group planea invertir 142 millones de dólares en la construcción de un parque industrial con una superficie de 54.5 hectáreas. Se espera que las naves sean ocupadas por 13 empresas de manufactura especializada

Fuente: Plataforma Datoz (datoz.com) publicado en *eleconomista.com.mx* (Abril 20-2023)



La infraestructura para los parques industriales es todo un reto para la edificación de estos espacios. Foto: Shutterstock.

## **Estructura urbana**

La estructura urbana propuesta, zonificación y usos de suelo para esta reserva, se puede exponer en dos escalas territoriales desde el punto de vista de su impacto en el desarrollo económico, social y urbano: la escala metropolitana-ciudad, y la escala en la zona de influencia.

### **Escala metropolitana-ciudad**

- **Zonificación primaria**

La propuesta de planeación de un Distrito Industrial al Norte promueve la creación de un nuevo un centro de desarrollo económico con usos complementarios dentro del ámbito de la zonificación primaria establecida por el PDU vigente, es decir dentro de los límites de la zona urbanizable del centro de población Chihuahua. Asimismo, considera mantener y consolidar los elementos de estructura urbana, vialidades primarias, secundarias y sub-centros de equipamientos establecidos por el instrumento de planeación vigente.

- **Sub-centro urbano metropolitano**

El Programa de Desarrollo Urbano Metropolitano de Chihuahua propone una estrategia de ordenamiento territorial y urbano basada en la definición territorial de nuevas centralidades para concentrar actividades económicas, equipamientos y servicios a fin de equilibrar el acceso a estos, de parte de la población, y con ello disminuir largos recorridos por lo extendido de la ciudad.

En este sentido propone en el sitio de esta reserva en estudio, la creación de un nuevo sub-centro y centros distritales para desarrollar elementos donde se alojen lugares de trabajo y equipamientos sociales de cobertura distrital o de zona.

La reserva Roma norte, cuenta con todas las ventajas de localización para constituirse como un nuevo sub-centro que equilibre el funcionamiento y la estructura de la zona metropolitana: acceso a vialidades regionales, autopistas, libramientos y vías primarias de largo alcance, que la conectan con la región y con el resto del centro de población.

### **Escala zona de influencia**

La zona de influencia se define para este estudio como la zona norte de la ciudad de Chihuahua, sector urbano hacia el norte a partir de la Av. Homero. Como se menciona en el diagnóstico que describe en este documento, la conformación de

los asentamientos y estructura de la zona norte, existe una gran cantidad de asentamientos, colonias y fraccionamientos de vivienda de interés social y media, habitado mayoritariamente por familias jóvenes, que en su mayoría se tienen que desplazar hacia el sub-centro norte (nodo de cruce de Av. Homero, Av. Tecnológico y Periférico de la Juventud, donde se encuentran centros de trabajo, comercio, servicios y equipamientos) o hacia el centro y el poniente de la ciudad.

La propuesta de planeación del Distrito Industrial Norte propone la creación y consolidación de un nuevo sub-centro en el norte, para constituirse como una alternativa para desarrollar centros concentradores de actividad económica, comercio, servicios y equipamiento.

Con esta visión conceptual, se propone la ordenación urbana de una zonificación que destine espacios urbanos y zonas con usos de suelo para que en diferentes escalas, contengan los siguientes elementos que se proponen:

- **Centros de Distrito. (CD)**

**CD principal.** El principal centro de distrito propuesto dentro de la reserva en estudio es el que se localiza en la bifurcación de la Av. Tecnológico con la carretera libre (curvas del perico). Para ello se destina una superficie aproximada de 16 hectáreas para usos de comercio y servicios de gran escala, es decir de escala regional o metropolitana dada su capacidad de accesibilidad. Entre otros giros comerciales, podrán alojarse hoteles, centros comerciales, centros de entretenimiento, cines, hospitales privados.

**CD Secundario.** Un segundo centro de distrito en su jerarquía de cobertura urbana y social, se localiza en la parte media de la colindancia de la reserva con la Av. Tecnológico, donde se proponen usos de suelo para comercio, servicios y equipamiento tales como estación multimodal de transporte, oficinas de gobierno, seguridad pública o protección civil.

- **Corredores urbanos**

Una pieza fundamental para consolidar una estructura urbana y zonificación de impacto urbano y metropolitano, es la propuesta de un corredor urbano a lo largo de la Av. Tecnológico-Autopista de cuota Chihuahua-Ciudad Juárez, franja con un ancho aproximado de 150 metros con capacidad para grandes lotes donde se alojen servicios regionales, comercio especializado (automotriz, maquinaria, etc), almacenamiento y distribución de mercancías, insumos para la industria manufacturera, microindustria, hospedaje, entre otros de cobertura urbana-regional.



## Zonificación secundaria y usos de suelo propuestos

Para el predio en estudio este documento plantea que la zonificación y uso de suelo sea uso de suelo predominantemente destinado a la industria de bajo impacto (Clave IBI).

El uso de industria de bajo impacto comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

El uso industrial se ubica en una zona con topografía de muy pocas pendientes para facilitar la urbanización y construcción de grandes plataformas y acondicionamiento de espacios complementarios; así mismo en zonas colindantes con las grandes vialidades regionales que la rodean, la Av. Tecnológico-Autopista de Cuota Chihuahua-Ciudad Juárez.

Zonas con usos de suelo complementarios, son los corredores y centros de distrito para alojar comercio y servicios de cobertura urbana y regional, así como espacios para equipamientos y zonas para usos habitacionales.

Complementan la zonificación secundarias áreas de conservación ambiental (ANVA) y áreas de Recreación y deporte, respetando las delimitaciones y superficies contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

La dosificación de usos a detalle, se muestra los siguientes gráficos.

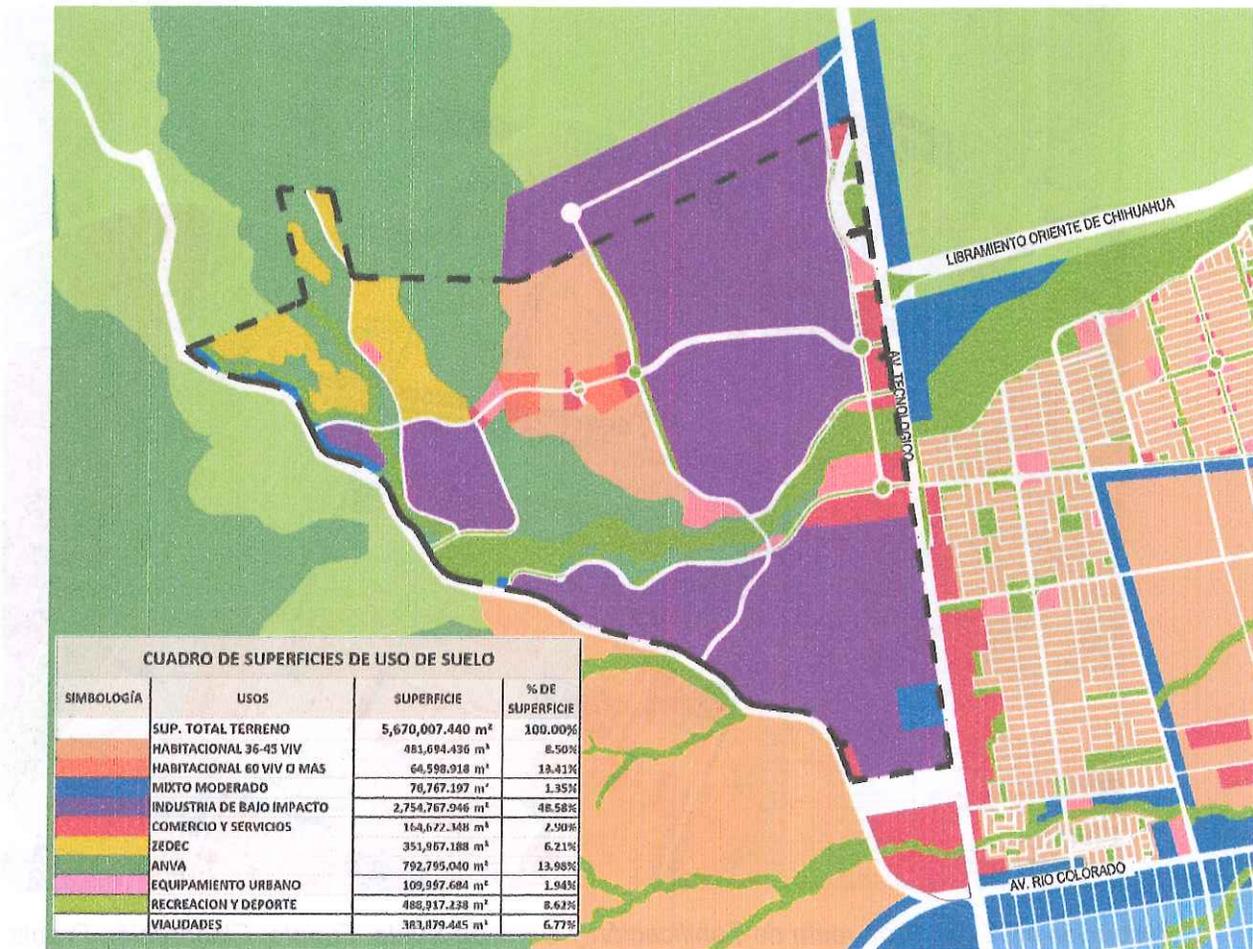


Ilustración 46. Propuesta de Zonificación y Usos de Suelo de Predio. Fuente: Elaboración Propia Plan Maestro Distrito Norte

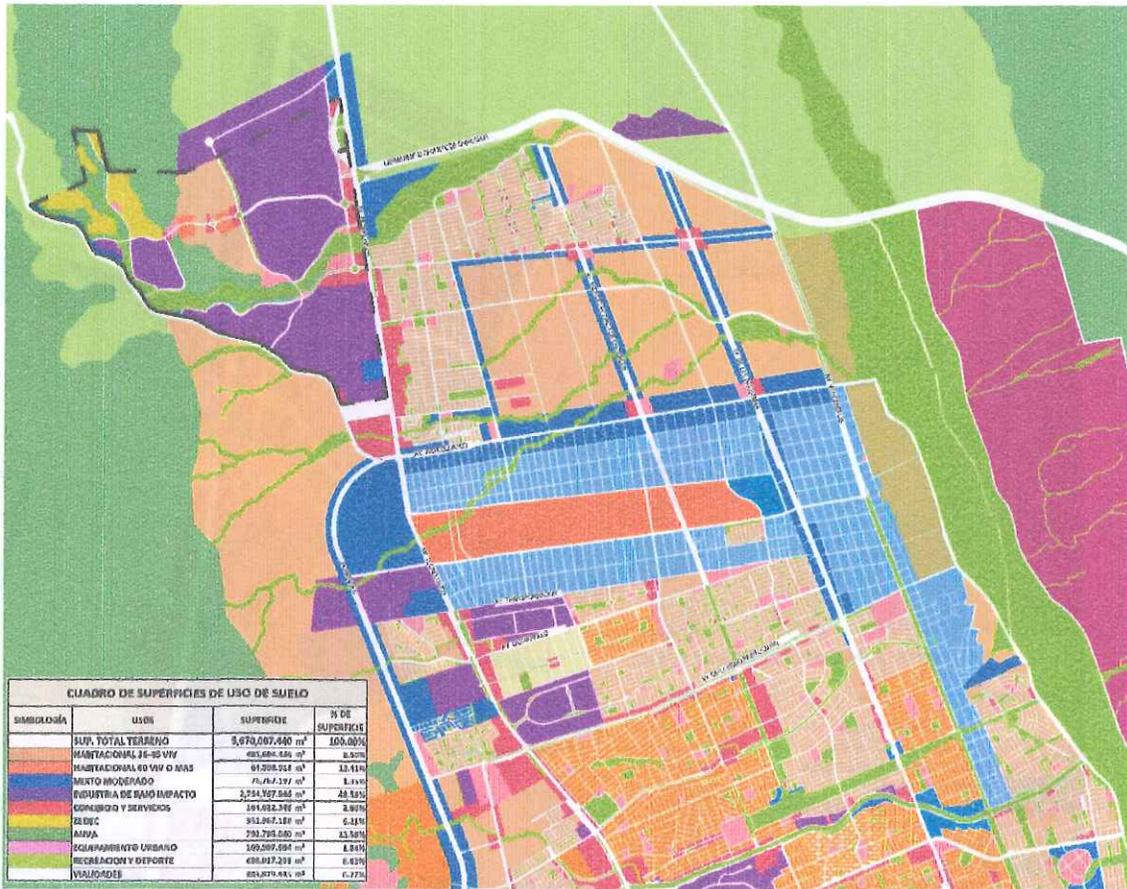


Ilustración 47. E-01. Propuesta de Zonificación y Usos de Suelo. Fuente: Elaboración Propia Plan Maestro Distrito Norte

COMPARACION DE SUPERFICIES DE USO DE SUELO					
SUPERFICIE PLAN MAESTRO Oficio No.152 2016		583.012 HA			
POLIGONO ROMA FRACCIÓN C		15.813 HA			
SUBDIVISIONES POZOS JMAS		0.199 HA			
POLIGONO ROMA DESPUÉS DE SUBDIVISIONES		567.0007 HA			
SIMBOLOGÍA LOTES	USOS DE SUELO P.D.U. 2040			USOS DE SUELOS PROPUESTOS	
	USOS	SUPERFICIE	% DE SUPERFICIE	SUPERFICIE	% DE SUPERFICIE
	SUP. TOTAL TERRENO	5,670,007.440 m <sup>2</sup>	100.00%	5,670,007.440 m <sup>2</sup>	100.00%
	HABITACIONAL 36-45 VIV	1,662,128.000 m <sup>2</sup>	29.31%	481,694.436 m <sup>2</sup>	8.50%
	HABITACIONAL 60 VIV O MAS	189,991.000 m <sup>2</sup>	3.35%	64,598.918 m <sup>2</sup>	1.14%
	MIXTO MODERADO	414,975.000 m <sup>2</sup>	7.32%	76,767.197 m <sup>2</sup>	1.35%
	ZONA DE AMORTIGUAMIENTO	13,724.000 m <sup>2</sup>	0.24%	0.000 m <sup>2</sup>	0.00%
	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	552,435.000 m <sup>2</sup>	9.74%	2,754,767.946 m <sup>2</sup>	48.58%
	COMERCIO Y SERVICIOS	227,490.940 m <sup>2</sup>	4.01%	164,822.348 m <sup>2</sup>	2.90%
	ZEDÉC	529,529.000 m <sup>2</sup>	9.34%	951,967.188 m <sup>2</sup>	6.21%
	ANVA	771,681.000 m <sup>2</sup>	13.61%	792,795.040 m <sup>2</sup>	13.98%
	EQUIPAMIENTO URBANO	324,841.260 m <sup>2</sup>	5.73%	109,997.684 m <sup>2</sup>	1.94%
	RECREACION Y DEPORTE	505,942.432 m <sup>2</sup>	8.92%	488,917.298 m <sup>2</sup>	8.62%
	VIALIDADES	477,275.806 m <sup>2</sup>	8.42%	983,879.445 m <sup>2</sup>	6.77%

## **Zonas a desarrollar (macrolotes)**

El Distrito Industrial Roma Norte se encuentra organizado territorialmente en 4 zonas fundamentalmente, que se denominan macrolotes y que se han definido en función de los siguientes aspectos: topografía, estructura vial existente y planeada, dosificación de usos de suelo, infraestructura de servicios planeada y mixtura de usos y actividades.

En el esquema anexo se muestran las 3 grandes zonas o macrolotes que se busca desarrollar integralmente en función de la demanda del mercado inmobiliario y de los proyectos de inversión según el destino del suelo.

En la tabla anexa se muestra cada zona con la mixtura de usos al interior de cada una de ella.

### **Zona 1.**

La zona 1, se localiza al sur de la reserva, definida por la bifurcación de la autopista de Cuota y la Carretera Libre Chihuahua-Ciudad Juárez. Esta reserva tiene un uso predominante industrial (IBI), además de un corredor urbano de comercio y servicios en el borde frente a la Autopista de Cuota. Esta zona cuenta con buena topografía, con algunas ondulaciones y pendientes moderadas que hacen factible estos usos de suelo, además de contar con posibilidades técnicas de conexión a infraestructura y principalmente vialidades en ambos lados de carácter regional y urbano. En su colindancia se construyó la primera nave para almacenamiento y distribución de mercancías (CEDIS Oxxo)

### **Zona 2.**

La zona dos es la porción norte del polígono, siendo también de uso de suelo predominante industrial con corredor de comercio y servicios en su lado oriente paralelo a la autopista de cuota. Destaca la aptitud territorial con topografía con pendientes moderadas menores al 10%, lo que hace factible su urbanización para el desarrollo de parques y naves industriales. Cuenta con conexión directa a la autopista de cuota y al libramiento oriente de la ciudad de Chihuahua, lo que favorece una conectividad regional de largo alcance para tráfico de carga. Esta zona se propone con mezcla de usos habitacionales, comercio, servicios y equipamiento para favorecer el desarrollo de unidades de vivienda horizontal o vertical, conformando un barrio con sus propios equipamientos.

**Zona 3.**

La zona 3 es la fracción de reserva localizada al norponiente, colindante con la carretera libre Chihuahua-Ciudad Juárez (curvas del perico), tiene una topografía más irregular y condiciones ambientales que le determinan un uso de suelo Zedec, habitacional, habitacional y áreas recreativas y de equipamiento.

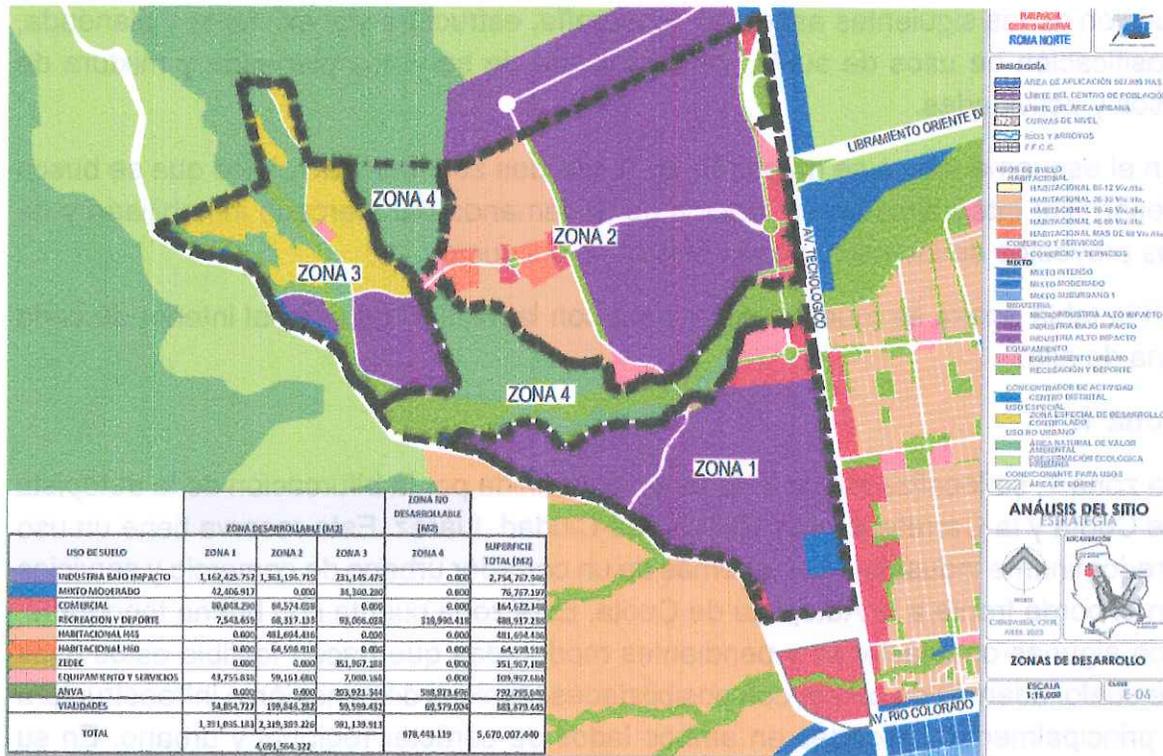


Ilustración 48. E-06. Zonas de desarrollo propuestas. Fuente: Elaboración Propia Plan Maestro Distrito Norte

USO DE SUELO	ZONA DESARROLLABLE (M2)			ZONA NO DESARROLLABLE (M2)	SUPERFICIE TOTAL (M2)
	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	
INDUSTRIA BAJO IMPACTO	1,162,425.752	1,361,196.719	231,145.475	0.000	2,754,767.946
MIXTO MODERADO	42,406.917	0.000	34,360.280	0.000	76,767.197
COMERCIAL	80,048.290	84,574.058	0.000	0.000	164,622.348
RECREACION Y DEPORTE	7,543.659	68,317.133	93,066.028	319,990.418	488,917.238
HABITACIONAL H45	0.000	481,694.436	0.000	0.000	481,694.436
HABITACIONAL H60	0.000	64,598.918	0.000	0.000	64,598.918
ZEDEC	0.000	0.000	351,967.188	0.000	351,967.188
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	43,755.838	59,161.680	7,080.166	0.000	109,997.684
ANVA	0.000	0.000	203,921.344	588,873.696	792,795.040
VIALIDADES	54,854.727	199,846.282	59,599.432	69,579.004	383,879.445
<b>TOTAL</b>	<b>1,391,035.183</b>	<b>2,319,389.226</b>	<b>981,139.913</b>	<b>978,443.119</b>	<b>5,670,007.440</b>

### Tabla de dosificación de usos y normatividad

USO Y CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	% PERMEABLE	FRONTAL	COLINDANCIA	FRENTE MÍNIMO	Estacionamiento
INDUSTRIA BAJO IMPACTO (IBI)	NO ESP	1000	0.75	1.5	25	SR	SR	15 m	2
COMERCIO (CYS)	1	300	.5	2	15	5	SR	12 m	1
COMERCIO (CYS)-3	3	1600	0.75	4	30	SR	SR	40 m	1
MIXTO MODERADO (M2)	2	250	0.70	2.5	SP	NE	NE	15	SP
HABITACIONAL H45	NE	90	0.60	1.50	30	SR	SR	6	1/VIV
HABITACIONAL + H60	NE	NE	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
ZEDEC	1	120	0.5	SP	60	SP	SP	7	2/VIV

Tabla 2. Usos y normatividad PDU 2040

#### SIMBOLOGÍA:

**SR**, Sin restricción. **SP**, Según proyecto **CMR Tipo 3**. Comercio y servicios sobre vialidad de primer orden. **VR**, Ver Reglamento de Construcciones del Municipio. **NE** No Especificado.

#### NOTAS DE ESTACIONAMIENTO:

1: Ver inciso de estacionamiento en el reglamento correspondientes

2: Área de oficinas 1 cada 30 m<sup>2</sup>. Área de bodegas 1 cada 90 m<sup>2</sup>. Área de manufactura 1 cada 45 m<sup>2</sup>.

De acuerdo a la normatividad del PDU vigente, las zonas se describen a continuación:

**Zona de Desarrollo Controlado (ZEDEC)**. Con el objetivo de preservar el valor ambiental y paisajístico de las ZEDEC, se establecen normas generales y particulares de acuerdo a

las características geológicas, hidrológicas y topografías de cada una, que se describen a continuación. Normas generales que deberán ser acatadas por todos los ZEDEC sin excepción:

- 1.** Todo proyecto deberá contar con un plan maestro que responda a la reglamentación.
- 2.** El desarrollo de construcción se ve condicionado a generar el menor impacto posible en el medio ambiente, respetando en lo posible los escurrimientos naturales, así como las pendientes naturales.
- 3.** Las densidades que se permitan establecer, serán designadas de acuerdo a un estudio específico para cada zona, este mismo estudio determinará el COS y el CUS máximo permitido.
- 4.** Las redes de telefonía y electrificación serán instalaciones ocultas para preservar el valor paisajístico.
- 5.** Todos los pavimentos deben ser permeables, ya sean adoquines, piedra de corte, etc. y en el caso de senderos peatonales o ciclovías y plazas, podrán ser de tierra o arcillas compactadas.
- 6.** Toda estructura vial deberá contar con movilidad alternativa.
- 7.** El derribo de árboles será solo si es indispensable y deberá contar con la aprobación de SAGARPA y DDUE, se deberán plantar 10 árboles de la misma especie de 2.5 m de alto y 10 cm de tronco, por cada uno que se derribe, y deberán ser plantados antes del derribo.
- 8.** Las construcciones deben ser autosuficientes incluyendo sus servicios, haciendo uso preferentemente con materiales locales, adecuada a la zona de conservación ecológica y que incluya en el mayor número de ecotecnias, tendientes a la autosuficiencia en el abastecimiento de agua, energéticos y el control de desechos sólidos y líquidos y su eventual reciclaje, con instalación de colectores solares para el calentamiento de agua e invernadero para climatización. Estas construcciones son la base substancial para la conservación ecológica.
- 9.** Se considera área construida toda la que impida la infiltración del agua al subsuelo.
- 10.** Las bardas tendrán una altura máxima de 1.20 m, pudiendo lograr hasta 1.85 m, con elementos que permitan transparencia visual.
- 11.** Queda prohibida la construcción de canchas deportivas que impidan la infiltración del agua al subsuelo.
- 12.** El permiso de ocupación que se emita en contestación al aviso de terminación de obra, quedará supeditado a la comprobación del proyecto ejecutivo autorizado.
- 13.** Todo desarrollo contará con un programa para el tratamiento y disposición de desechos orgánicos e inorgánicos, así como un programa de vigilancia.
- 14.** El manejo de drenaje pluvial es indispensable para evitar futuros conflictos hidrometeorológicos.

las características geológicas, hidrológicas y topografías de cada una, que se describen a continuación. Normas generales que deberán ser acatadas por todos los ZEDEC sin excepción:

- 1.** Todo proyecto deberá contar con un plan maestro que responda a la reglamentación.
- 2.** El desarrollo de construcción se ve condicionado a generar el menor impacto posible en el medio ambiente, respetando en lo posible los escurrimientos naturales, así como las pendientes naturales.
- 3.** Las densidades que se permitan establecer, serán designadas de acuerdo a un estudio específico para cada zona, este mismo estudio determinará el COS y el CUS máximo permitido.
- 4.** Las redes de telefonía y electrificación serán instalaciones ocultas para preservar el valor paisajístico.
- 5.** Todos los pavimentos deben ser permeables, ya sean adoquines, piedra de corte, etc. y en el caso de senderos peatonales o ciclovías y plazas, podrán ser de tierra o arcillas compactadas.
- 6.** Toda estructura vial deberá contar con movilidad alternativa.
- 7.** El derribo de árboles será solo si es indispensable y deberá contar con la aprobación de SAGARPA y DDUE, se deberán plantar 10 árboles de la misma especie de 2.5 m de alto y 10 cm de tronco, por cada uno que se derribe, y deberán ser plantados antes del derribo.
- 8.** Las construcciones deben ser autosuficientes incluyendo sus servicios, haciendo uso preferentemente con materiales locales, adecuada a la zona de conservación ecológica y que incluya en el mayor número de ecotecnias, tendientes a la autosuficiencia en el abastecimiento de agua, energéticos y el control de desechos sólidos y líquidos y su eventual reciclaje, con instalación de colectores solares para el calentamiento de agua e invernadero para climatización. Estas construcciones son la base substancial para la conservación ecológica.
- 9.** Se considera área construida toda la que impida la infiltración del agua al subsuelo.
- 10.** Las bardas tendrán una altura máxima de 1.20 m, pudiendo lograr hasta 1.85 m, con elementos que permitan transparencia visual.
- 11.** Queda prohibida la construcción de canchas deportivas que impidan la infiltración del agua al subsuelo.
- 12.** El permiso de ocupación que se emita en contestación al aviso de terminación de obra, quedará supeditado a la comprobación del proyecto ejecutivo autorizado.
- 13.** Todo desarrollo contará con un programa para el tratamiento y disposición de desechos orgánicos e inorgánicos, así como un programa de vigilancia.
- 14.** El manejo de drenaje pluvial es indispensable para evitar futuros conflictos hidrometeorológicos.

15. Deberán existir zonas de transecto donde las densidades de vivienda varíen definiendo zonas de transición para la creación de un tejido social. 16. Toda reforestación se debe realizar con vegetación nativa, respectiva a los diversos ecosistemas y las tipologías de borde, la vegetación debe procurar ser de bajo mantenimiento y sobre todo soportar el clima de la región.

**RYD. Recreación y Deporte.** Las zonas con esta determinación son destinadas a espacio abierto, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimientos no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuada la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y o presencia de edificaciones sea factible a través de instalaciones que sean destinadas a las actividades a fines de recreación, (espacios para expresiones culturales, como teatros, exposición de obras de arte) y/o el deporte (albercas, canchas deportivas). Sus límites son exactos, no indicativos. Esta zona tendrá como mínimos el 90% de espacios abiertos. Por lo tanto, las construcciones autorizadas o condicionadas no son acumulables y no deberá sobre pasar el 10% del terreno. Adicionalmente, las disposiciones anteriormente mencionadas estarán condicionadas a un análisis de las condiciones específicas del sitio, las características de diseño y demás aspectos que se consideren pertinentes.

**ANVA. Área Natural de Valor Ambiental.** Áreas en suelo o agua representativas de los diferentes ecosistemas y de biodiversidad, en donde al ambiente original no ha sido esencialmente alterado por el hombre y que están sujetas a regímenes especiales de protección, conservación, restauración y desarrollo. Contempla áreas que cuentan con elementos de valor medioambiental y paisajístico, mismas que son susceptibles de ser declaradas como áreas naturales protegidas siguiendo los procedimientos de ley. Se encuentra usualmente fuera de las áreas "U" y "R", a excepción de ciertos casos particulares, y no son urbanizables o construibles, salvo las disposiciones previstas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo del plan de centro de población para esta zona.

### Usos y giros permitidos y condicionados en Industria de Bajo Impacto

	Permitidos	Condicionados
<b>INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO</b>		
Guarderías		1
Centros comunitarios y culturales		1
Instalaciones deportivas y recreativas		
Servicios postales y mensajería		1
Puestos de socorro y central ambulancias		1
Estaciones y central de bomberos		
<b>COMERCIO E INDUSTRIA</b>		
Hoteles, moteles, y albergues		1

<b>Venta de abarrotes, elaboración de alimentos</b>		1
<b>Oficinas</b>		
Comercio de artículos no perecederos y especialidades		1
<b>Tiendas de autoservicio, mercados centros comerciales</b>		1
<b>Farmacias</b>		1
Peluquerías, lavandería, tintorerías		1
Refaccionarias, ferreterías.		
Ropa, calzado, art domésticos, papelerías, etc.		1
Sucursales de bancos		1,2
Estacionamiento de vehículos		2
Sitio de taxis		1
<b>Talleres de enderezado y pintura de vehículos</b>		13
<b>Talleres de servicio y reparación</b>		13
Baños públicos salones de masaje		1
<b>Agencia automotriz</b>		1
<b>Venta de vehículos y maquinaria</b>		1
<b>Almacenamiento y distribución de productos perecederos</b>		
<b>Almacenamiento y distribución de productos no perecederos</b>		
<b>Depósitos múltiples de madera, vehículos y maquinaria</b>		
<b>Industria de bajo impacto</b>		
<b>Microindustria</b>		8
<b>Herrería, blockera, tornos, carpintería y soldadura</b>		8
<b>Microindustria de bajo impacto</b>		
Cultivos de granos, árboles frutales, viveros		1
<b>Terminales de autotransporte y central camionera</b>		6
<b>Terminales de carga de escala regional</b>		6
Helipuertos		1,7
Almacenamiento de materiales peligrosos		8
Bancos de material, depósito de al aire libre de materiales, metales y excavación del subsuelo		
Antenas, mástiles y torres de más de 30 m		8
Depósitos y tanques de agua		
Estaciones de bombeo y cárcamos		
Torres de telecomunicaciones		8
Estaciones y subestaciones eléctricas		
Instalaciones de servicios de telefonía y cable		8
Diques, pozos, represas, canales		8,9

Tabla 3. Usos y Giros Permitidos condicionados en Industria de Bajo Impacto

**Normas de evaluación para usos condicionados.**

- 1.- Asegurar la protección de los usuarios en relación a usos impactantes colindantes.
- 2.- Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.
- 6.- Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. Resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma.
- 7.- Requieren estudio técnico de aeronáutica, protección auditiva y de seguridad para las zonas habitadas.
- 8.- Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.
- 9.- En función de los estudios de agua y recursos hidráulicos.
- 13.- Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales.

### Usos y giros permitidos y condicionados en Comercio y Servicios

	Permitidos	Condicionados
<b>COMERCIO Y SERVICIOS</b>		
Habitacional plurifamiliar		1
Guarderías, jardines de niños		1
Escuela primaria		1,2
Centro comunitarios y culturales		
Instalaciones deportivas y recreativas		
Consultorios y dispensarios médicos		
Servicios postales y mensajería		
Puesto de socorro y central de ambulancias		2
Consultorios de más de 300 m2, centros de salud		
Templos		2
Secundarias		1,2
Bomberos		2
Hospitales		1,2
Centros de rehabilitación		1,3
Galerías y museos		2
Estadios, arenas y lienzos.		2
Preparatorias y educación superior		1,2
Centros de investigación		1,2
Academias y escuelas especiales		
Hoteles y moteles		6
Venta de abarrotos y alimentos		
<b>Oficinas</b>		
<b>Comercio de no perecederos y especialidades</b>		
Farmacias		
Peluquerías y lavanderías		
<b>Tienda de autoservicio</b>		

<b>Refaccionarias y ferreterías</b>		
<b>Cafés, fondas y restaurantes</b>		
Ropa, calzado y artículos domésticos		
Sucursales de bancos		
Veterinarias		13
Estacionamiento de vehículos		
Taxis		
<b>Talleres de enderezado y pintura y talleres de servicios y reparación</b>		13
Lavado de vehículos		
<b>Expendios de licor y cerveza</b>		
Baños públicos y salones de masaje		
Club social y salones de fiesta infantiles		
<b>Estaciones de servicio de combustible y gas</b>		5,6,13
<b>Restaurantes, bares, centros nocturnos, salones de eventos y fiestas</b>		
<b>Plazas y centros comerciales</b>		
Terminales del sistema de transporte colectivo		2
Estaciones de radio y tv		
<b>Agencia automotriz</b>		
<b>Venta de vehículos y maquinaria</b>		
<b>Venta de materiales pétreos, refaccionarias y ferreterías</b>		8
<b>Almacenamiento y distribución de productos perecederos</b>		6,8
<b>Almacenamiento y distribución de productos no perecederos</b>		6,8
<b>Depósitos de madera, vehículos y maquinaria</b>		6,8
<b>Microindustria de bajo impacto</b>		
Parques y jardines		
Terminales de autotransporte		6
Helipuertos		7
Funerarias		6
Antenas		8
Depósitos y tanques de agua		8
Estaciones de bombeo		8
Torre de telecomunicaciones		8
Estaciones eléctricas		8
Instalaciones de telefonía y cable		8

Tabla 4. Usos y Giros Permitidos condicionados en Comercio y Servicios

#### Normas de evaluación para usos condicionados.

- 1.- Asegurar la protección de los usuarios en relación a usos impactantes colindantes.
- 2.- Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.

- 6.- Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. Resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma.
- 7.- Requieren estudio técnico de aeronáutica, protección auditiva y de seguridad para las zonas habitadas.
- 8.- Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.
- 9.- En función de los estudios de agua y recursos hidráulicos.
- 13.- Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales.

### Usos y giros permitidos y condicionados en Mixto Moderado

	Permitidos	Condicionados
<b>MIXTO MODERADO</b>		
Habitacional unifamiliar y plurifamiliar		
Guarderías, jardines de niños		1,3
Escuela primaria		1,2
Centro comunitarios y culturales		
Instalaciones deportivas y recreativas		
Consultorios y dispensarios médicos		
Servicios postales y mensajería		
Puesto de socorro y central de ambulancias		
Consultorios de más de 300 m2, centros de salud		
Templos		2
Secundarias		1,2
Bomberos		
Hospitales		1,2
Galerías y museos		2
Estaciones de policía		
Auditorios, teatros, cines, centros de convenciones		2
Preparatorias y educación superior		1,2
Centros de investigación		1,2
Academias y escuelas especiales		1,2
Hoteles y moteles		
Venta de abarrotes y alimentos		
Oficinas		
Comercio de no perecederos y especialidades		
Farmacias		
Peluquerías y lavanderías		
Tienda de autoservicio		
Refaccionarías y ferreterías		
Cafés, fondas y restaurantes		
Ropa, calzado y artículos domésticos		
Sucursales de bancos		
Veterinarias		13
Estacionamiento de vehículos		2
Taxis		

Talleres de enderezado y pintura y talleres de servicios y reparación		13
Lavado de vehículos		
Expendios de licor y cerveza		
Baños públicos y salones de masaje		
Club social y salones de fiesta infantiles		
Estaciones de servicio de combustible y gas		5,6,13
Restaurantes, bares, centros nocturnos, salones de eventos y fiestas		2
Plazas y centros comerciales		
Estaciones de radio y tv		
Agencia automotriz		6
Venta de vehículos y maquinaria		6
Venta de materiales pétreos, refaccionarias y ferreterías		8
Almacenamiento y distribución de productos perecederos		6,8
Almacenamiento y distribución de productos no perecederos		6,8
Microindustria de bajo impacto		
Parques y jardines		
Terminales de autotransporte		6
Antenas		8
Depósitos y tanques de agua		8
Estaciones de bombeo		8
Torre de telecomunicaciones		8
Estaciones eléctricas		8
Instalaciones de telefonía y cable		8

### Normas de evaluación para usos condicionados.

- 1.- Asegurar la protección de los usuarios en relación a usos impactantes colindantes.
- 2.- Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.
- 5.- Condicionados al establecimiento del nivel de riesgo y de las medidas de seguridad adecuadas, y de control del desarrollo.
- 6.- Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. Resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma.
- 8.- Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.
- 13.- Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales.

## Estructura vial.

La estructura vial propuesta para la reserva en este documento no plantea modificaciones a la estructura vial de carácter metropolitano o urbano, es decir no plantea modificar lo establecido por el PDU vigente para vialidades primarias, solamente propone algunos cambios menores de trazo en vialidades secundarias, respetando su origen y destino y sección.

Lo anterior considerando la nueva zonificación y usos de suelo propuestos.

Las vialidades que permiten la comunicación del polígono en estudio con el resto de la ciudad y la región se encuentran colindantes al mismo, por un lado, la Av. Tecnológico en el lado este del predio, y la carretera libre Chihuahua-Ciudad Juárez en el lado oeste.

La estrategia vial al interior del predio, se describen en el esquema siguiente.

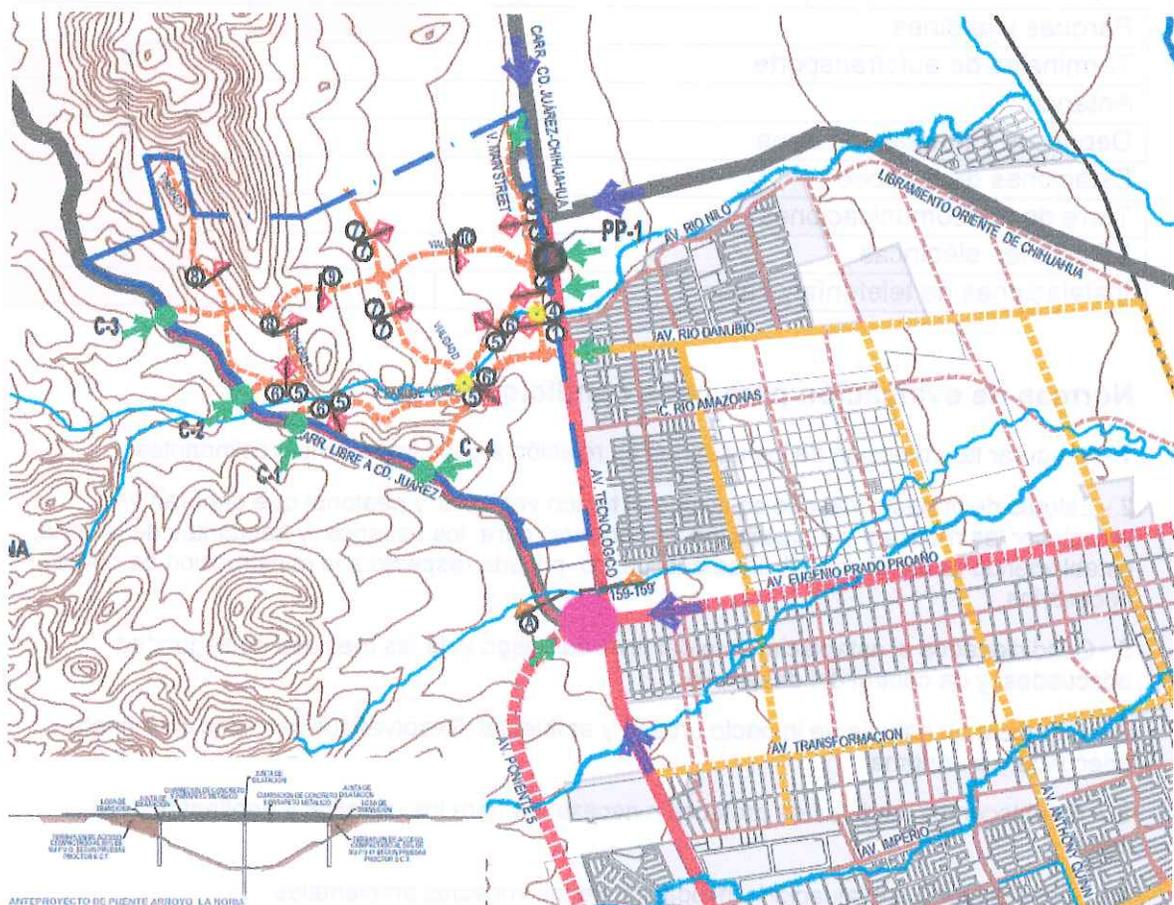
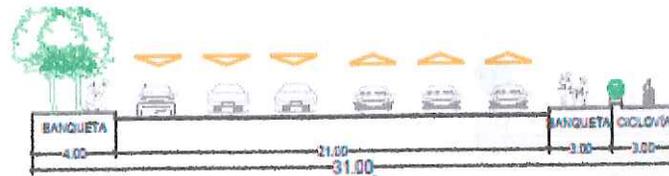


Ilustración 49. E-02. Estructura vial Plan Maestro Distrito Norte. Fuente. Elaboración Propia



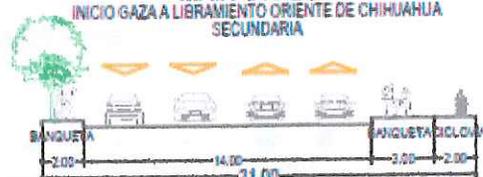
SECCIÓN 1  
MAIN STREET  
SECUNDARIA



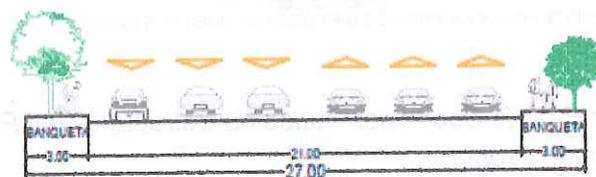
SECCIÓN 2  
MAIN STREET  
SECUNDARIA



SECCIÓN 3  
MAIN STREET  
SECUNDARIA



SECCIÓN 4  
MAIN STREET  
SECUNDARIA



SECCIÓN 5  
VIALIDAD PARQUE LINEAL  
SECUNDARIA



SECCIÓN 6  
VIALIDAD PARQUE LINEAL - VIALIDAD "B"  
SECUNDARIA

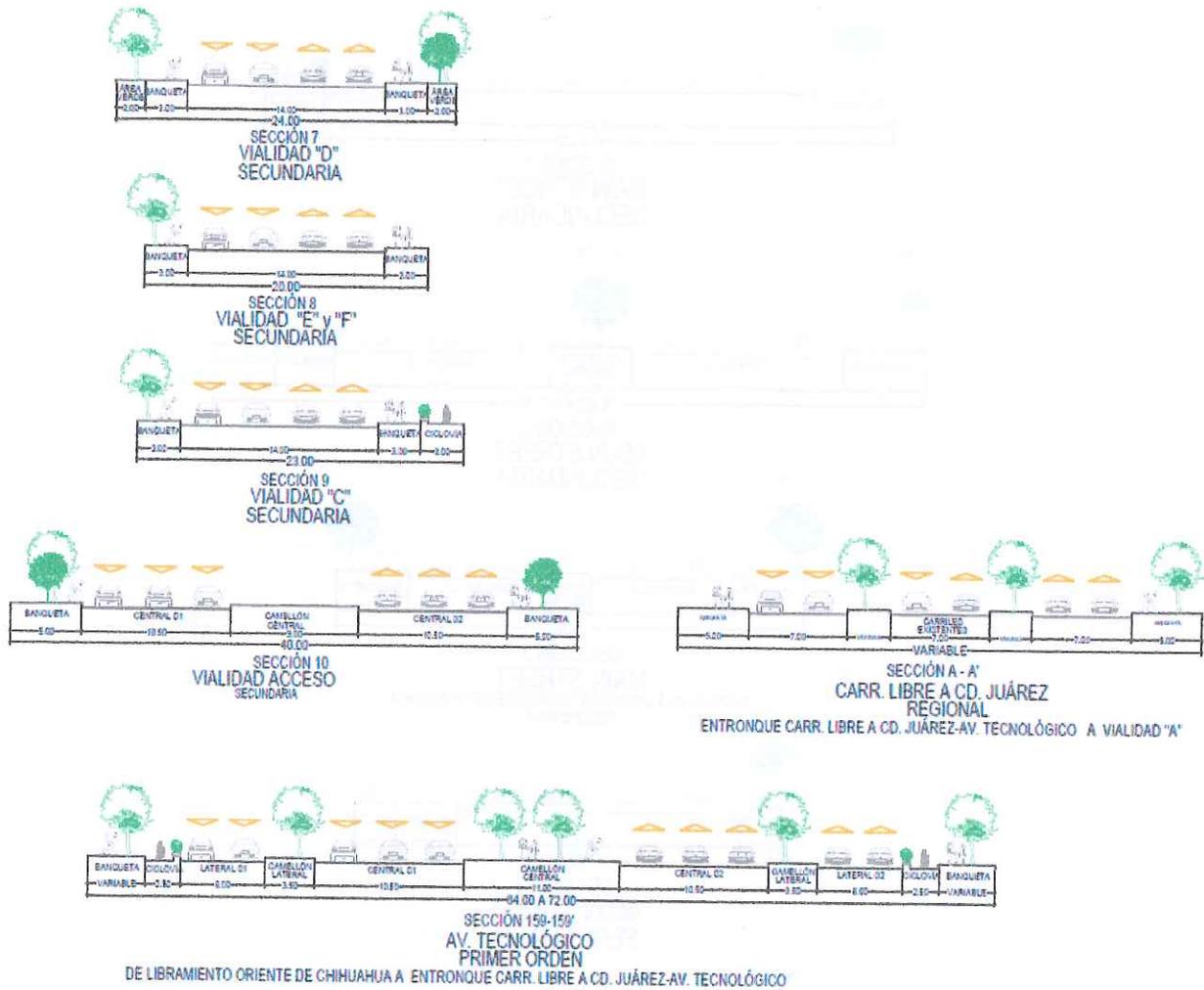


Ilustración 50. E-02.1 y E-02.2. Secciones Viales de Estructura Vial Plan Maestro Distrito Norte. Fuente. Elaboración Propia

## Transporte Público

Actualmente en la ciudad de Chihuahua se encuentra en desarrollo e implementación un modelo de rutas troncales tipo BRT, con una red de rutas alimentadoras, algunas de las cuales mantienen rutas convencionales de autobuses circulando al interior de las colonias y que tienen como destino principal el centro urbano.

En la zona norte, la ruta troncal 1 en operación que recorre la ciudad en sentido norte-sur, tiene su terminal en el cruce de las vialidades Av. Homero y Tecnológico, a una distancia de 9 kilómetros aproximadamente del predio en estudio.

Se tiene previsto en un corto plazo la prolongación de este troncal hacia el norte hasta el cruce de la Av. Tecnológico con la Av. Guillermo Prieto Luján (Bachilleres 10), es decir acercarla a una distancia de 4 kilómetros. En un mediano plazo está planeado que la troncal se acerque hasta el sitio donde se localiza el predio para atender de manera más eficiente a la población del amplio sector de colonias Riberas de Sacramento y Vistas del Norte que están en la zona en estudio.

Actualmente en estas colonias existe el servicio de rutas convencionales que comunican a la población con el resto de la ciudad.

## Infraestructura

El sitio en estudio al formar parte de un Plan Maestro aprobado por el Municipio y las dependencias y organismo prestadores de servicios de agua, drenaje sanitario y electricidad, cuenta con factibilidades y proyectos ejecutivos para el desarrollo de esta infraestructura y sus conexiones a las redes troncales de la ciudad en el sector norte.

## INSTRUMENTACIÓN

En este apartado se describe las acciones y obras programadas y sus corresponsables para el desarrollo del proyecto que se pretende llevar a cabo en el polígono objeto de este estudio de planeación.

Básicamente el proyecto es de inversión privada, promovido por las personas morales propietarias del terreno y por posibles adquirentes de suelo o inversionistas en la urbanización y edificaciones que se proyecten en función de la factibilidad que les determine el mercado inmobiliario y la oferta y demanda de este tipo de desarrollos que incluyen industria de bajo impacto, comercio, servicios y vivienda.

En cuanto al suelo de uso industrial a nivel de planeación del modelo de negocio se tienen dos posibilidades, desarrollar parques industriales en la modalidad de fraccionamientos bajo el régimen en condominio; o bien la urbanización de lotes para su desarrollo, conforme a la normatividad vigente.

A continuación, se muestran las principales acciones y obras a desarrollar y su corresponsabilidad.

ACCIÓN Y OBRAS POR REALIZAR	PLAZO	PRIV	MPIO	EDO	FED
Estudio de cambio de uso de suelo y su aprobación	CP				
Proyectos ejecutivos	CP				
Promoción y comercialización	CP				
Infraestructura y Urbanización	CP				
Construcción de naves y edificios	MP				
Operación de servicios en condominio	MP				
Operación de servicios en lotes individuales	MP				

Tabla 5. PLAZOS: CP, Corto plazo. Este año 2023 MP, Mediano Plazo

## ANEXOS

### ANEXO 1: OFICIO DE APROBACION DE PLAN MAESTRO DISTRITO NORTE

	<b>DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA</b>
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO OFICIO NO. 152/2016 Hoja 1/5
	Chihuahua, Chih., a 10 de mayo de 2016
<b>C.P. JOSÉ RODOLFO MARTINEZ MONTES          RESIDENCIAL DE CHIHUAHUA 2001, S.A. DE C.V.          PRESENTE.</b>	
<p>Vistos para resolver solicitud de evaluación, y en su caso, autorización del <b>Plan Maestro de Desarrollo Sostenible denominado "Roma Norte"</b>, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 115 fracciones V y VI de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 6 y 10 fracción I, IV, IX, XII y XXVII, 34, 35, 36 y 58 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua; el numeral 72 Fracción I, II, III, VII y XI del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; Artículo 7, 11, 18 y 23 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua; y el Artículo 4, 5 Fracción XII del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, resuelve:</p>	
<p style="text-align: center;"><b>ANTECEDENTES</b></p>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>I. Que con fecha 7 de octubre de 2015 el promotor, C.P. José Rodolfo Martínez Montes, en su carácter Apoderado Legal de Residencial de Chihuahua 2001 de la reserva de 583.0119 Hectáreas, ubicadas al norte de la ciudad, dentro del predio Quinta Carolina, presentó ante esta Dirección, solicitud de evaluación y en su caso autorización del <b>Plan Maestro de Desarrollo Sostenible "Roma Norte"</b>.</li> <li>II. Que el <b>Plan Maestro</b> propone el aprovechamiento de una superficie de 583.0119 Hectáreas ubicadas al norte de la ciudad, dentro del predio Quinta Carolina, con uso de suelo <b>Habitacional de densidad H45 viv/ha, Habitacional H60 viv/ha, Habitacional más de 60 viv/ha, Mixto Moderado, Industria de Bajo Impacto (IBI), Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Área Natural de Valor Ambiental, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Condicionado de Borde y Zona de Amortiguamiento.</b></li> <li>III. Que con fecha 15 de octubre de 2015, mediante oficio número 419/2015, emitido por esta Dirección, se envía para revisión el <b>Plan Maestro</b> al Instituto Municipal de Planeación.</li> </ol>
C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108 Col. Campesina Nueva C.P. 31414 Chihuahua, Chih. <a href="http://www.mpiochihuahua.gob.mx">www.mpiochihuahua.gob.mx</a>	Conmutador 072 Fax. Ext. 6006 L.D. (614) 432-05-00
	

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. 152/2018  
Hoja 2/5

Chihuahua, Chih., a 10 de mayo de 2016

- IV. Que con fecha 19 de noviembre del 2015, mediante oficio 478/2015, el Instituto Municipal de Planeación considera **PROCEDENTE** el **Plan Maestro**, en virtud de que es acorde a las políticas de desarrollo planteadas por el Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040 del Centro de Población Chihuahua.

#### CONSIDERANDOS

- I. Que conforme a lo señalado en el apartado 9.2.2 **Zonificación Primaria**, el inmueble objeto del presente estudio se localiza dentro de la Zona Urbana (U), área que concentra todas las zonas urbanizables y construibles o susceptibles de desarrollarse de forma inmediata.
- II. Que el área del **Plan Maestro** se localiza en un **polígono de 583.0119 Hectáreas**, dentro del predio Quinta Carolina, con usos de suelo establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, cuarta actualización, publicado en el folleto anexo al Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 80 de fecha 05 de octubre del 2013, asignándole por la **Zonificación Secundaria**, un uso de suelo **Habitacional de densidad H45 viv/ha, Habitacional H60 viv/ha, Habitacional más de 60 viv/ha, Mixto Moderado, Industria de Bajo Impacto (IBI), Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Área Natural de Valor Ambiental, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Condicionado de Borde y Zona de Amortiguamiento, el Plan Maestro de Desarrollo Sostenible "Roma Norte"** da cumplimiento en el aspecto de vivienda en cuanto a dar prioridad a programas de vivienda, al establecimiento de programas piloto de densificación, y a la formalización e impulso de entes privados y o mixtos de gestoría destinados a tal fin, así como la promoción de empleo por la zona de uso de Industria de Bajo Impacto donde se proyectan lotes mínimos de 1.32 has, y cumplimiento en uso mixtos, de equipamiento urbano, comercio y servicios como complementarios a la vivienda.



## DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. 182/2016  
Hoja 3/5

Chihuahua, Chih., a 10 de mayo de 2016

- III. Que de conformidad con el apartado 9.2.3. del Plan de Desarrollo Urbano de marras los predios asignados por la Zonificación Secundaria con un uso de **Habitacional de densidad H45 viv/ha, Habitacional H60 viv/ha, Habitacional más de 60 viv/ha, Mixto Moderado, Industria de Bajo Impacto (IBI), Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Área Natural de Valor Ambiental, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Condicionado de Borde y Zona de Amortiguamiento**, se identifican como predios situados en un área que se entenderá como el límite del área urbana y que por su situación en relación inmediata con el contexto natural está condicionada a la planeación específica de la zona a través de un Plan Maestro de Desarrollo Sostenible y Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. De tal suerte que el instrumento a que se refiere el Plan Maestro de Desarrollo Sostenible, es para efectos de que la autoridad cuente con un esquema de desarrollo de dicha reserva, que le permita evaluar la propuesta urbana.
- IV. Que con base en el fundamento citado y en lo antes expuesto esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana:

## RESUELVE

**ÚNICO** - Se **AUTORIZA** el Plan Maestro de Desarrollo Sostenible "Roma Norte", sujeto a los siguientes

## TERMINOS

**PRIMERO**.- La presente autorización del Plan Maestro de Desarrollo Sostenible "Roma Norte", se emite como resultado del análisis técnico que considera que el predio se encuentra en una zona apta para el desarrollo y que la propuesta de ocupación de un predio baldío en la ciudad es acorde a las Políticas de Desarrollo del Plan de Desarrollo Urbano 2040, cuarta actualización, a fin de establecer con precisión los usos de suelo presentados por el promotor, enmarcados en los ordenamientos legales invocados y en los demás relativos y aplicables.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
 SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
 DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
 DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
 OFICIO NO. 152/2016  
 Hoja 4/5

Chihuahua, Chih., a 10 de mayo de 2016

**SEGUNDO.-** Los usos de suelo señalados consisten en: **Habitacional de densidad H45 viv/ha, Habitacional mas de H60 viv/ha, Mixto Moderado, Industria de Bajo Impacto (IBI), Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Área Natural de Valor Ambiental, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Condicionado de Borde y Zona de Amortiguamiento**, distribuidos conforme a lo establecido en el apartado VI Estrategia General Programas de Planeación y Diseño del Plan Maestro, hasta el apartado IX Normas Particulares y Ajustes y Modificaciones a la Planeación, así como en los planos de la Propuesta de Usos de Suelo E01 hasta plano E09.2 y las 12 Etapas de Desarrollo, contenidos en el **Plan Maestro**, de acuerdo al siguiente cuadro de superficies:

SUPERFICIES PROPUESTAS PLAN MAESTRO			
SIMBOLOGÍA	USOS	SUPERFICIE	%
	<b>POLÍGONO TOTAL</b>	<b>583.0119 HA</b>	<b>100.00</b>
	HABITACIONAL 36-45 VIV/HA.	166.2128 HA	28.51
	HABITACIONAL MÁS DE 60 VIV/HA.	18.9991 HA	3.26
	MIXTO MODERADO	41.4975 HA	7.12
	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	56.2435 HA	9.48
	COMERCIO Y SERVICIOS	38.6070 HA	6.62
	EQUIPAMIENTO URBANO	32.6296 HA	5.58
	RECREACIÓN Y DEPORTE	50.6924 HA	8.69
	AREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL	77.1681 HA	13.24
	ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO	52.9623 HA	9.08
	ZONA DE AMORTIGUAMIENTO	1.3724 HA	0.24
	VIALIDADES	47.7372 HA	8.19

**TERCERO.-** Los usos de suelo asignados por el Plan Maestro, quedan obligados a los términos de la Estrategia y Normatividad del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua cuarta actualización, para todo lo relacionado con acciones urbanas específicas.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. 162/2016  
Hoja 5/5



Chihuahua, Chih., a 10 de mayo de 2016

**CUARTO.-** Toda obra nueva de construcción dentro del área de estudio del presente instrumento queda condicionada a la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Independientemente de las acciones que otras disposiciones vigentes le señalen a los predios que conforman la superficie, Habitacional de densidad H45 viv/ha, Habitacional mas de H60 viv/ha, Mixto Moderado, Industria de Bajo Impacto (IBI), Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Área Natural de Valor Ambiental, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Condicionado de Borde y Zona de Amortiguamiento.

**QUINTO.-** La presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos relacionados con los usos de suelo descritos. Por ningún motivo la presente autorización constituye la procedencia en su caso, de la Licencia de Uso de Suelo correspondiente u otras autorizaciones, debiendo de solicitarse lo correspondiente para cada acción urbana que se pretenda desarrollar en el área de aplicación del Plan Maestro.

*[Handwritten signature]*



*Alonso Vargas Gonzalez*

**ARQ. GUILLERMO HUMBERTO MONARREZ VOTA**  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**ARQ. JESUS ALFONSO VARGAS GONZALEZ MDU**  
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

"2016, Año de Elisa Griensen Zambrano"

C.C.P. ARCHIVO  
GHMV/JAVG/GZF

C. Camino a la Presa Chuiscar No. 1108  
Col. Campesina Nueva  
C.P. 31414  
Chihuahua, Chih.  
www.mpiochihuahua.gob.mx

Conmutador 072  
Fax. Ext. 6006  
L.D. (614) 432-05-00







**ANEXO 4: CUADRO DE CONSTRUCCION**

LADO ESTI PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS X
1	N 181.41717 11° E	616.212	1	31184.196140621 362.0715436
2	N 147.27433 86° W	546.357	2	31185.1954030 362.3676207
3	N 147.27433 86° W	546.357	3	31185.1954030 362.3676207
4	S 87.5754 91° E	298.304	4	31185.7192801 362.7093145
5	S 144.1353 107° E	421.806	5	31185.3064191 362.8193105
6	S 68.5300 82° E	790.500	6	31185.2970790 363.0303639
7	N 63.5408 58° E	1768.767	7	31186.0862200 363.1901051
8	S 091.5768 81° E	528.880	8	31185.5482441 365.2151114
9	S 73.5903 68° W	43.968	9	31185.5202291 365.1841690
10	S 15.4100 53° E	10.484	10	31185.5101980 365.1876207
11	N 74.0076 77° E	92.779	11	31185.5357977 365.0768179
12	S 091.5768 81° E	568.388	12	31184.9451985 365.9331091
13	S 76.9416 82° W	44.860	13	31184.9343864 365.9331091
14	S 14.2416 85° E	10.281	14	31184.9014063 365.9331091
15	N 78.2437 73° E	43.811	15	31184.9014063 365.9331091
16	S 091.5768 81° E	1188.881	16	31183.0072864 365.9331091
17	S 60.2738 76° W	472.25	17	31182.9253065 365.2234118
18	N 21.9902 71° W	165.255	18	31183.0759729 365.1613344
19	N 53.5218 62° E	44.660	19	31183.1024702 365.1697605
20	N 31.0954 13° W	10.372	20	31183.1103659 365.1697605
21	S 53.5218 62° W	43.003	21	31183.0086569 365.1697605
22	N 21.9902 71° W	25.725	22	31183.1113651 365.1697605
23	S 53.6612 26° W	247.859	23	31183.2513017 364.8493820
24	N 62.4828 24° W	162.244	24	31183.2781441 364.7872150
25	N 64.2728 65° W	119.833	25	31183.3213685 364.7038278
26	N 30.8893 63° W	102.713	26	31183.4421649 364.5048478
27	N 59.0703 60° W	80.857	27	31183.5714607 364.0406938
28	N 59.0703 60° W	80.857	28	31183.5714607 364.0406938
29	N 59.0703 60° W	80.857	29	31183.5714607 364.0406938
30	N 59.0703 60° W	80.857	30	31183.5714607 364.0406938
31	N 59.0703 60° W	80.857	31	31183.5714607 364.0406938
32	N 59.0703 60° W	80.857	32	31183.5714607 364.0406938
33	N 59.0703 60° W	80.857	33	31183.5714607 364.0406938
34	N 59.0703 60° W	80.857	34	31183.5714607 364.0406938
35	N 59.0703 60° W	80.857	35	31183.5714607 364.0406938
36	N 59.0703 60° W	80.857	36	31183.5714607 364.0406938
37	N 59.0703 60° W	80.857	37	31183.5714607 364.0406938
38	N 59.0703 60° W	80.857	38	31183.5714607 364.0406938
39	N 59.0703 60° W	80.857	39	31183.5714607 364.0406938
40	N 59.0703 60° W	80.857	40	31183.5714607 364.0406938
41	N 59.0703 60° W	80.857	41	31183.5714607 364.0406938
42	N 59.0703 60° W	80.857	42	31183.5714607 364.0406938
43	N 59.0703 60° W	80.857	43	31183.5714607 364.0406938
44	N 59.0703 60° W	80.857	44	31183.5714607 364.0406938
45	N 59.0703 60° W	80.857	45	31183.5714607 364.0406938
46	N 59.0703 60° W	80.857	46	31183.5714607 364.0406938
47	N 59.0703 60° W	80.857	47	31183.5714607 364.0406938
48	N 59.0703 60° W	80.857	48	31183.5714607 364.0406938
49	N 59.0703 60° W	80.857	49	31183.5714607 364.0406938
50	N 59.0703 60° W	80.857	50	31183.5714607 364.0406938
51	N 59.0703 60° W	80.857	51	31183.5714607 364.0406938
52	N 59.0703 60° W	80.857	52	31183.5714607 364.0406938
53	N 59.0703 60° W	80.857	53	31183.5714607 364.0406938
54	N 59.0703 60° W	80.857	54	31183.5714607 364.0406938
55	N 59.0703 60° W	80.857	55	31183.5714607 364.0406938
56	N 59.0703 60° W	80.857	56	31183.5714607 364.0406938
57	N 59.0703 60° W	80.857	57	31183.5714607 364.0406938
58	N 59.0703 60° W	80.857	58	31183.5714607 364.0406938
59	N 59.0703 60° W	80.857	59	31183.5714607 364.0406938
60	N 59.0703 60° W	80.857	60	31183.5714607 364.0406938
61	N 59.0703 60° W	80.857	61	31183.5714607 364.0406938
62	N 59.0703 60° W	80.857	62	31183.5714607 364.0406938
63	N 59.0703 60° W	80.857	63	31183.5714607 364.0406938
64	N 59.0703 60° W	80.857	64	31183.5714607 364.0406938
65	N 59.0703 60° W	80.857	65	31183.5714607 364.0406938
66	N 59.0703 60° W	80.857	66	31183.5714607 364.0406938
67	N 59.0703 60° W	80.857	67	31183.5714607 364.0406938
68	N 59.0703 60° W	80.857	68	31183.5714607 364.0406938
69	N 59.0703 60° W	80.857	69	31183.5714607 364.0406938
70	N 59.0703 60° W	80.857	70	31183.5714607 364.0406938
71	N 59.0703 60° W	80.857	71	31183.5714607 364.0406938
72	N 59.0703 60° W	80.857	72	31183.5714607 364.0406938
73	N 59.0703 60° W	80.857	73	31183.5714607 364.0406938
74	N 59.0703 60° W	80.857	74	31183.5714607 364.0406938
75	N 59.0703 60° W	80.857	75	31183.5714607 364.0406938
76	N 59.0703 60° W	80.857	76	31183.5714607 364.0406938
77	N 59.0703 60° W	80.857	77	31183.5714607 364.0406938
78	N 59.0703 60° W	80.857	78	31183.5714607 364.0406938
79	N 59.0703 60° W	80.857	79	31183.5714607 364.0406938
80	N 59.0703 60° W	80.857	80	31183.5714607 364.0406938
81	N 59.0703 60° W	80.857	81	31183.5714607 364.0406938
82	N 59.0703 60° W	80.857	82	31183.5714607 364.0406938
83	N 59.0703 60° W	80.857	83	31183.5714607 364.0406938
84	N 59.0703 60° W	80.857	84	31183.5714607 364.0406938
85	N 59.0703 60° W	80.857	85	31183.5714607 364.0406938
86	N 59.0703 60° W	80.857	86	31183.5714607 364.0406938
87	N 59.0703 60° W	80.857	87	31183.5714607 364.0406938
88	N 59.0703 60° W	80.857	88	31183.5714607 364.0406938
89	N 59.0703 60° W	80.857	89	31183.5714607 364.0406938
90	N 59.0703 60° W	80.857	90	31183.5714607 364.0406938
91	N 59.0703 60° W	80.857	91	31183.5714607 364.0406938
92	N 59.0703 60° W	80.857	92	31183.5714607 364.0406938
93	N 59.0703 60° W	80.857	93	31183.5714607 364.0406938
94	N 59.0703 60° W	80.857	94	31183.5714607 364.0406938
95	N 59.0703 60° W	80.857	95	31183.5714607 364.0406938
96	N 59.0703 60° W	80.857	96	31183.5714607 364.0406938
97	N 59.0703 60° W	80.857	97	31183.5714607 364.0406938
98	N 59.0703 60° W	80.857	98	31183.5714607 364.0406938
99	N 59.0703 60° W	80.857	99	31183.5714607 364.0406938
100	N 59.0703 60° W	80.857	100	31183.5714607 364.0406938

37	N 79.9723 28° W	113.880	37	31183.5714607 362.9563379
38	N 79.9723 28° W	113.880	38	31183.5714607 362.9563379
39	N 79.9723 28° W	113.880	39	31183.5714607 362.9563379
40	N 79.9723 28° W	113.880	40	31183.5714607 362.9563379
41	N 79.9723 28° W	113.880	41	31183.5714607 362.9563379
42	N 79.9723 28° W	113.880	42	31183.5714607 362.9563379
43	N 79.9723 28° W	113.880	43	31183.5714607 362.9563379
44	N 79.9723 28° W	113.880	44	31183.5714607 362.9563379
45	N 79.9723 28° W	113.880	45	31183.5714607 362.9563379
46	N 79.9723 28° W	113.880	46	31183.5714607 362.9563379
47	N 79.9723 28° W	113.880	47	31183.5714607 362.9563379
48	N 79.9723 28° W	113.880	48	31183.5714607 362.9563379
49	N 79.9723 28° W	113.880	49	31183.5714607 362.9563379
50	N 79.9723 28° W	113.880	50	31183.5714607 362.9563379
51	N 79.9723 28° W	113.880	51	31183.5714607 362.9563379
52	N 79.9723 28° W	113.880	52	31183.5714607 362.9563379
53	N 79.9723 28° W	113.880	53	31183.5714607 362.9563379
54	N 79.9723 28° W	113.880	54	31183.5714607 362.9563379
55	N 79.9723 28° W	113.880	55	31183.5714607 362.9563379
56	N 79.9723 28° W	113.880	56	31183.5714607 362.9563379
57	N 79.9723 28° W	113.880	57	31183.5714607 362.9563379
58	N 79.9723 28° W	113.880	58	31183.5714607 362.9563379
59	N 79.9723 28° W	113.880	59	31183.5714607 362.9563379
60	N 79.9723 28° W	113.880	60	31183.5714607 362.9563379
61	N 79.9723 28° W	113.880	61	31183.5714607 362.9563379

SUPERFICIE = 5970.007.440 m2

**ESTUDIO PARA CAMBIO DE USO DE SUELO**  
**ROMA NORTE**  
FRENTE 39 W

SIMBOLOGÍA

**ANÁLISIS DEL SITIO**  
**DIAGNÓSTICO**

**CUADRO DE CONSTRUCCIÓN**

CHIHUAHUA, CIUDAD DE GUAYMAS, FEBRERO 2023

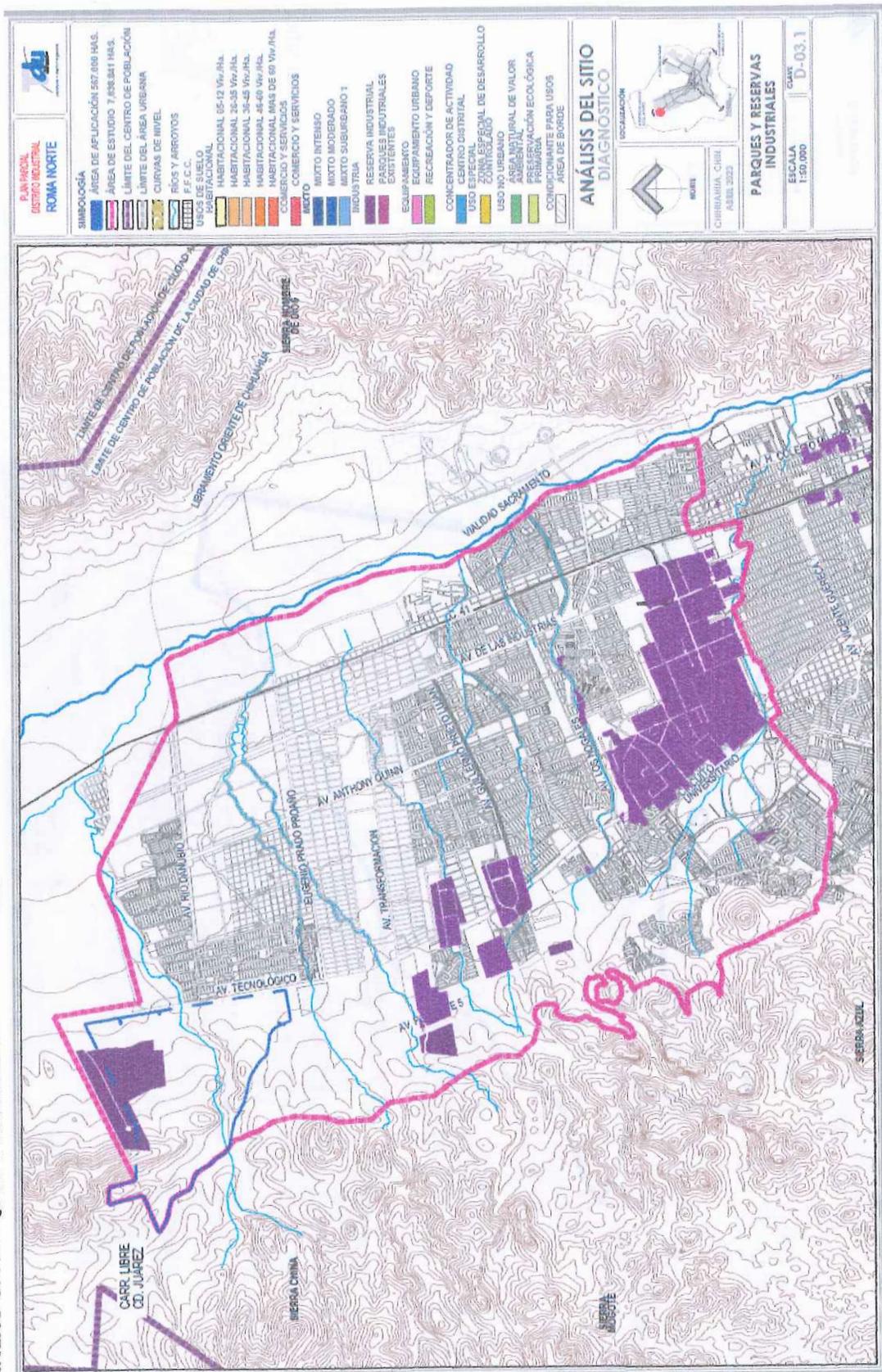
ESCALA 5/E

CLAVE D-02.1

ANEXO 4: CUADRO DE CONSTRUCCION

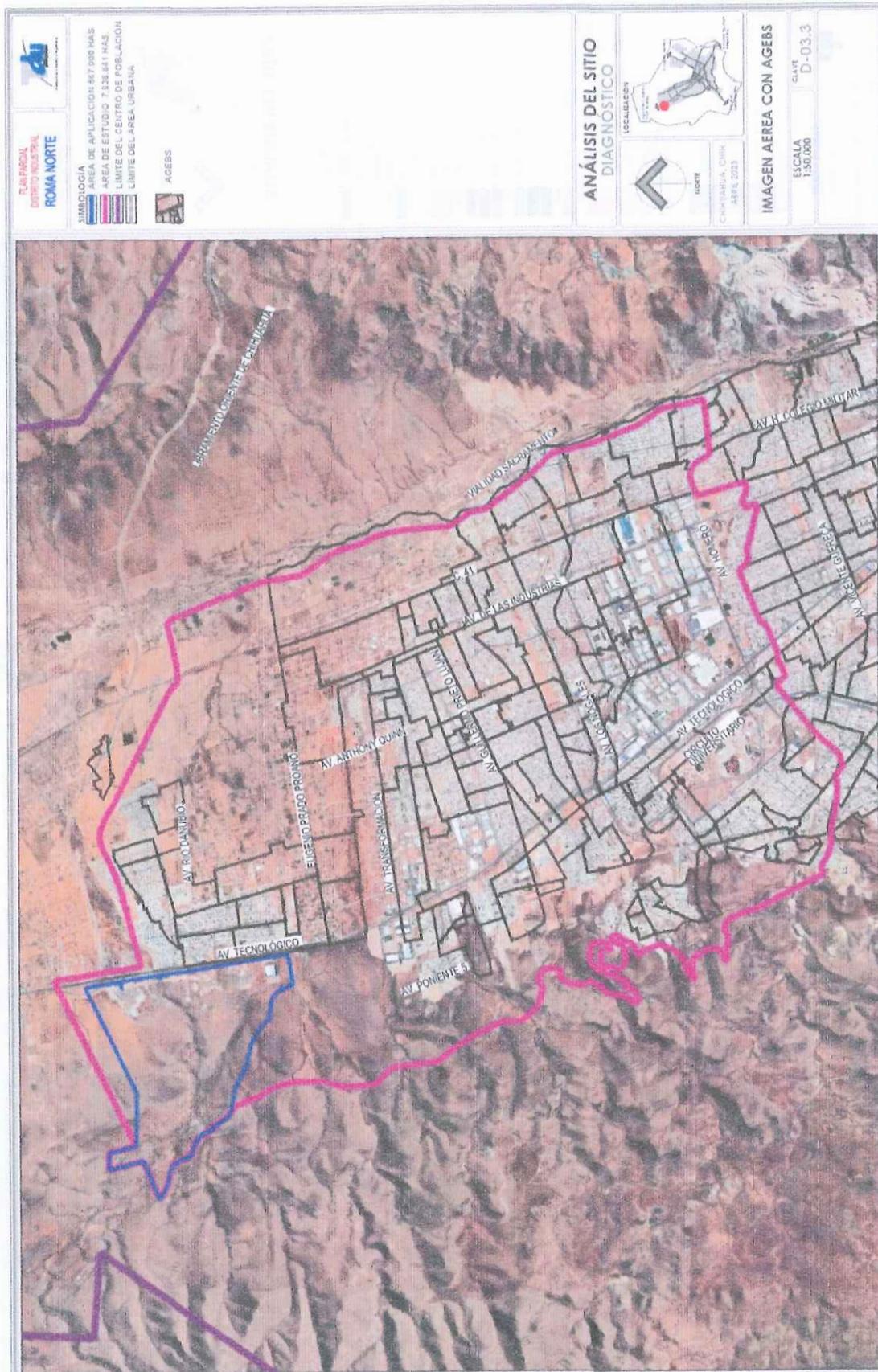


**ANEXO 6: PARQUES Y RESERVAS INDUSTRIALES**

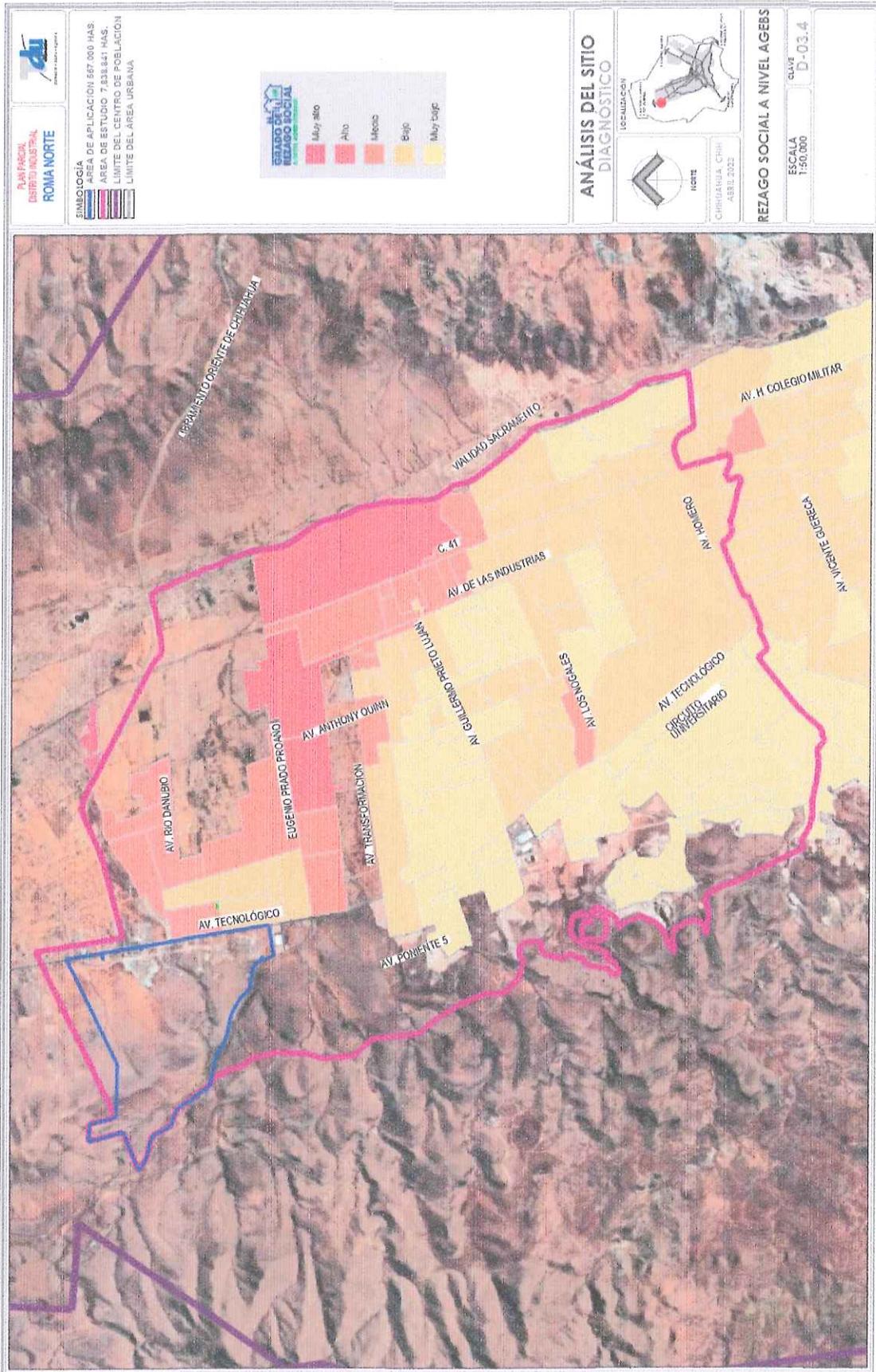




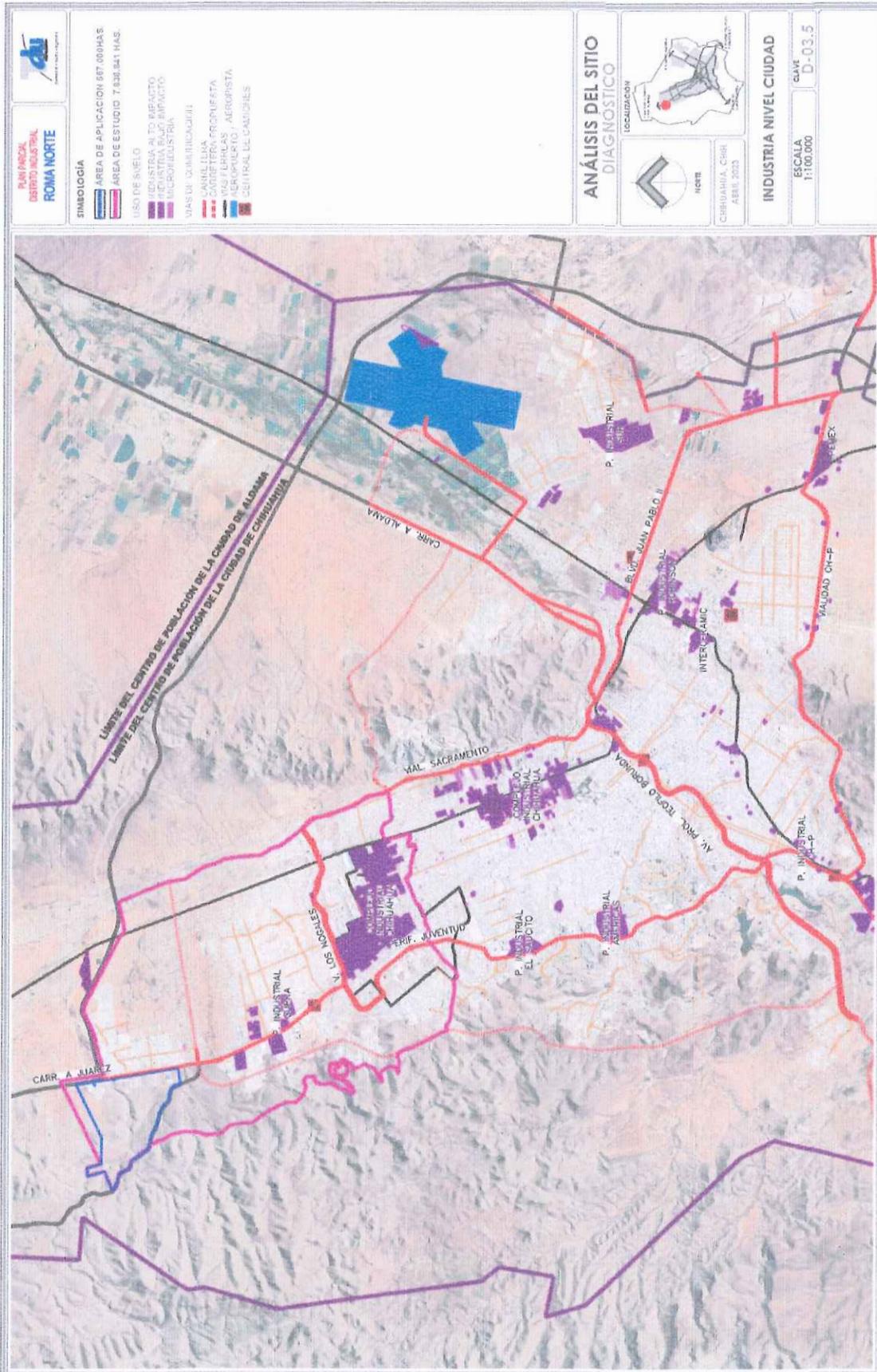
ANEXO 8: IMAGEN CON AGEBS



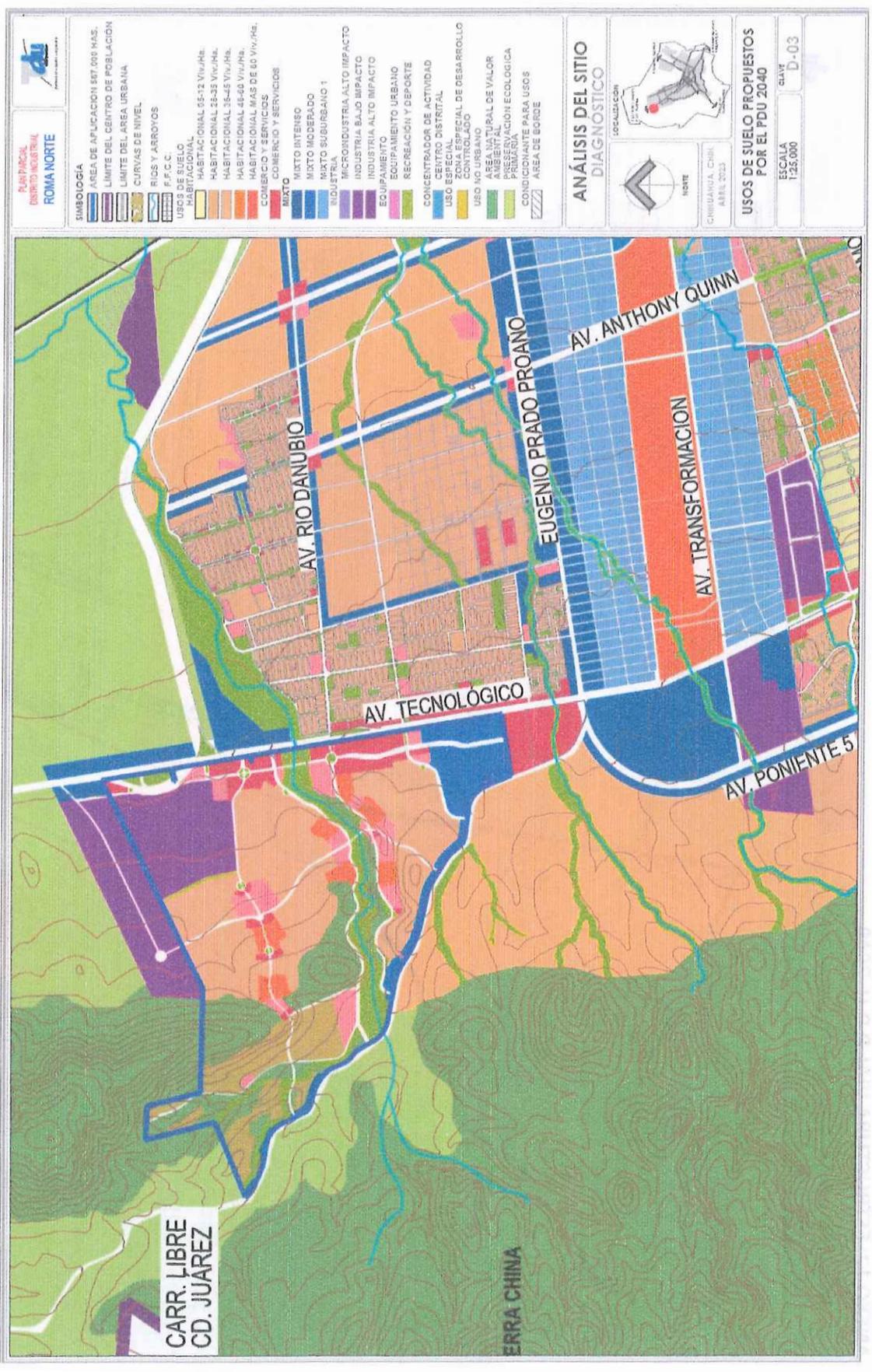
**ANEXO 9: REZAGO SOCIAL A NIVEL AGEBS**



**ANEXO 10: INDUSTRIA NIVEL CIUDAD**



ANEXO 11: USOS DE SUELO PROPUESTOS P.D.U. 2040





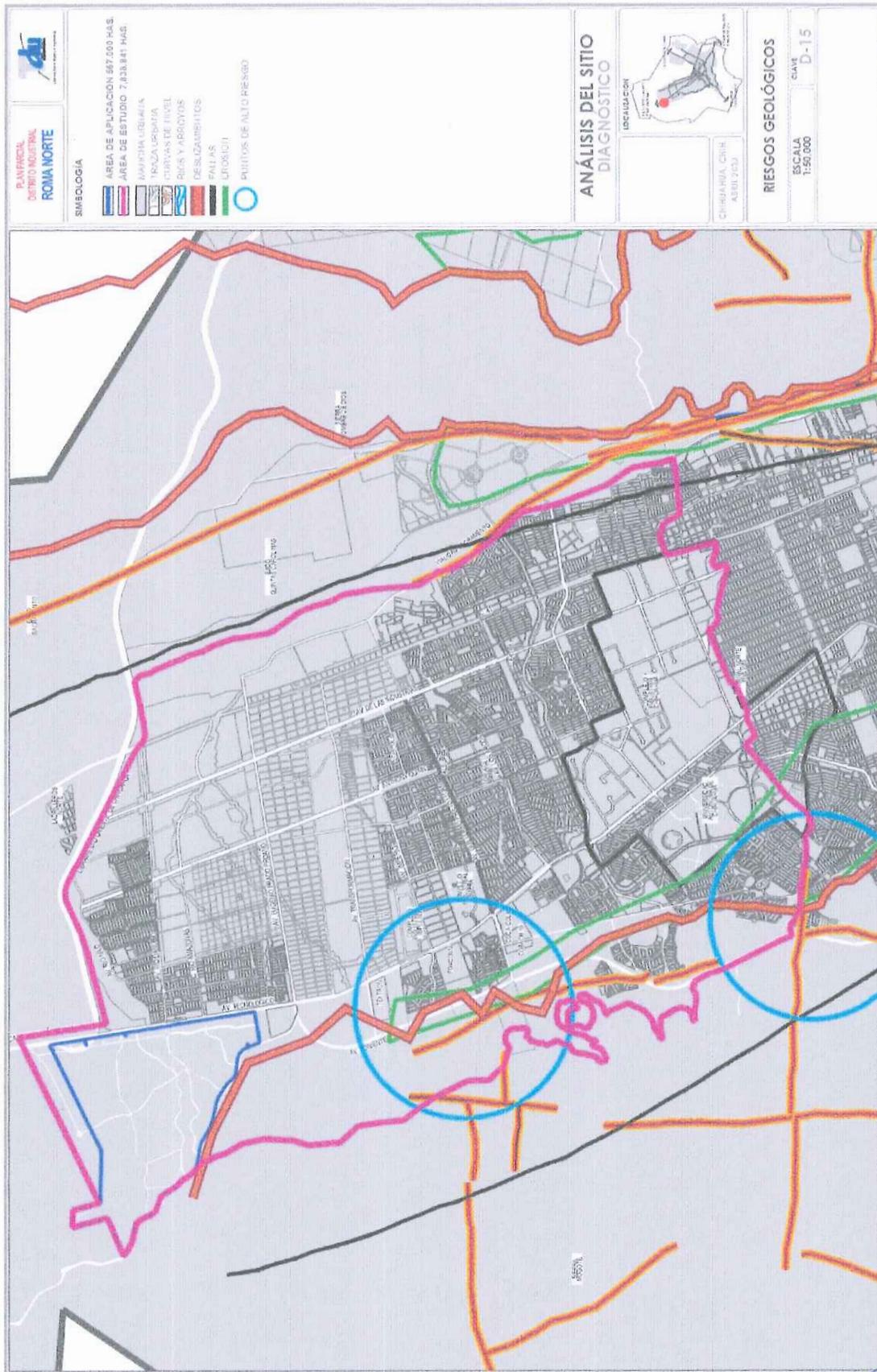




**ANEXO 15: RIESGOS HIDROMETEOROLOGICOS**



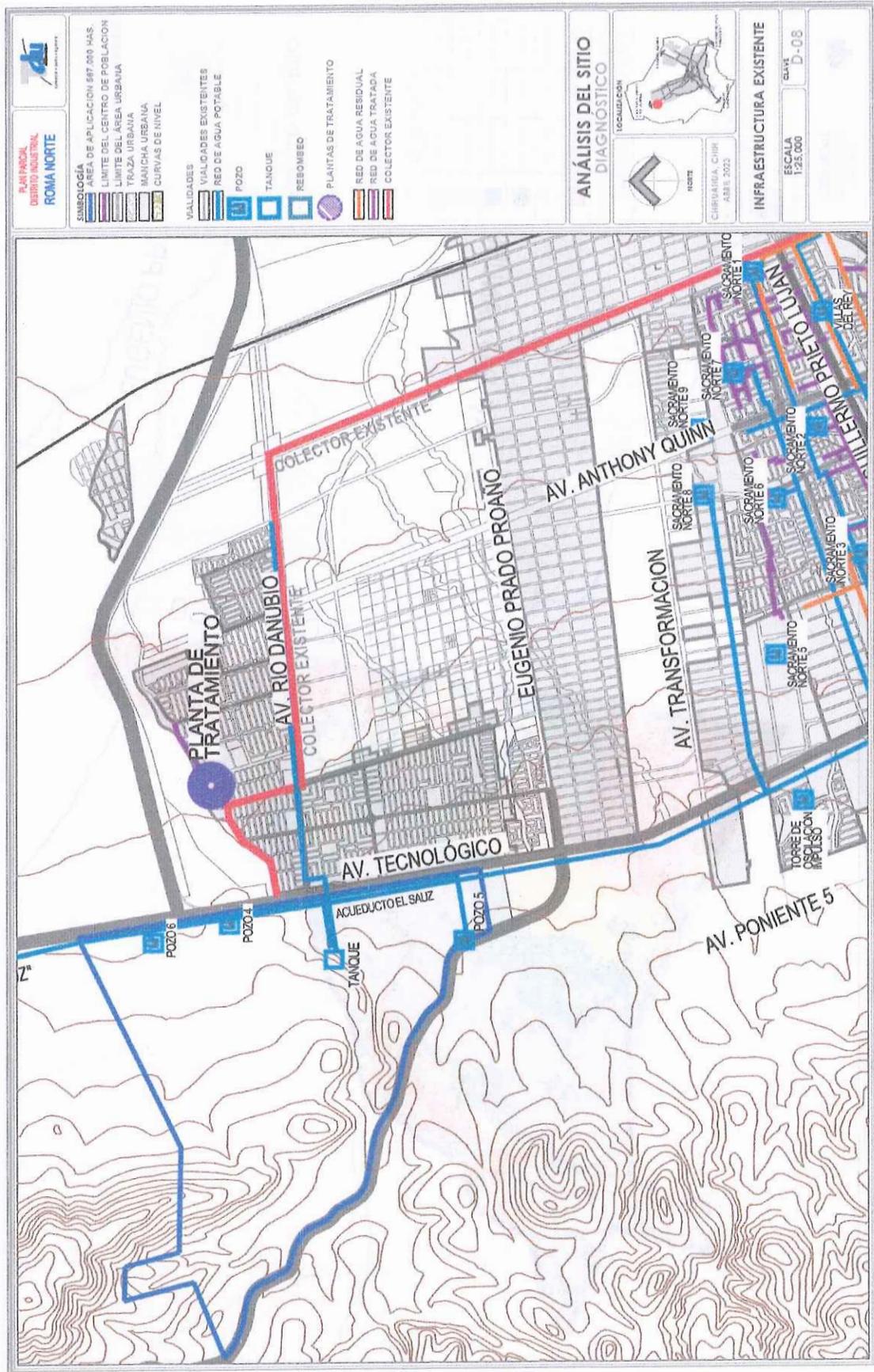
**ANEXO 16: RIESGOS GEOLOGICOS**



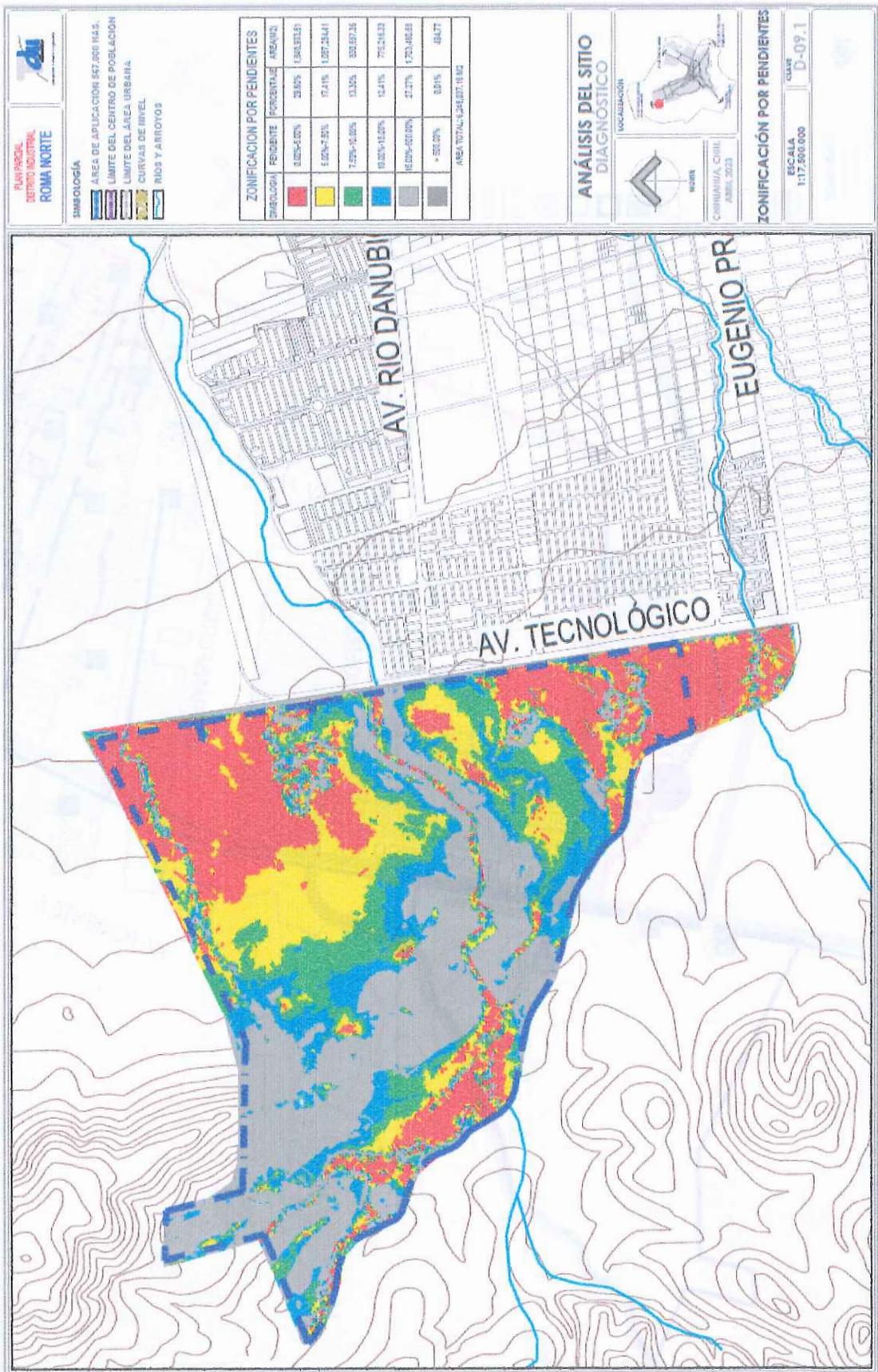




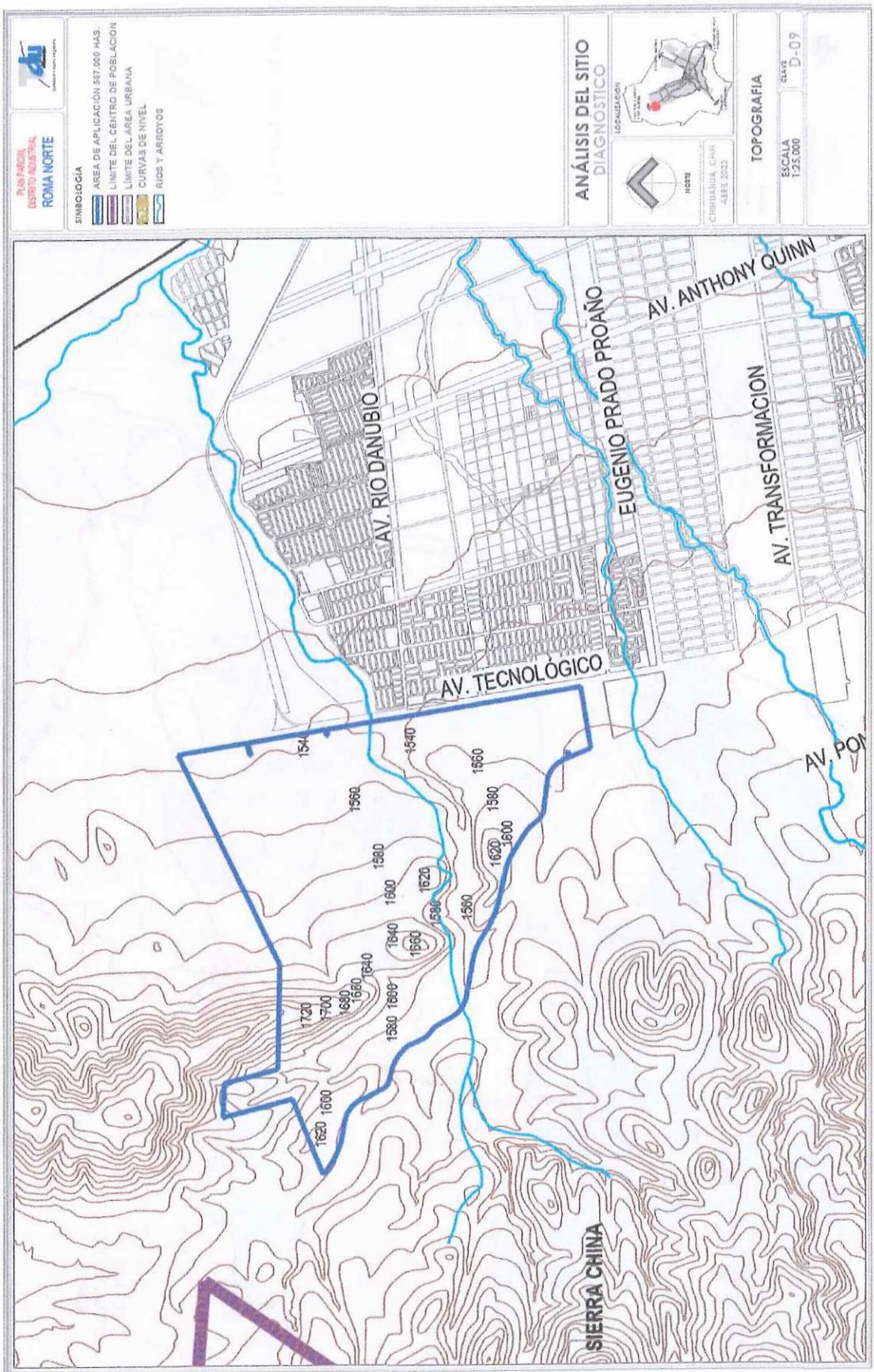
**ANEXO 19: INFRAESTRUCTURA EXISTENTE**



ANEXO 20: ZONIFICACION POR PENDIENTES



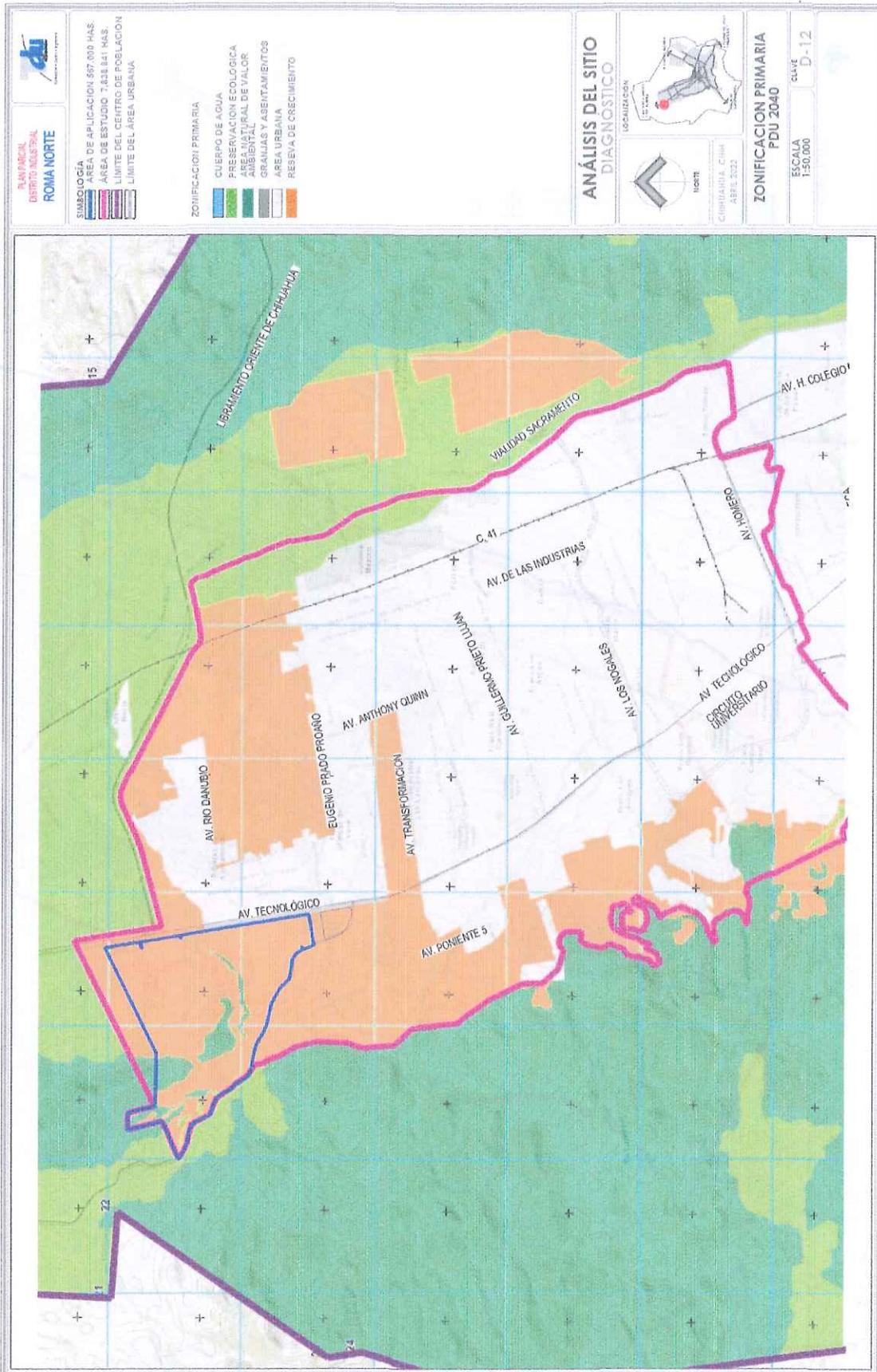
ANEXO 21: TOPOGRAFIA



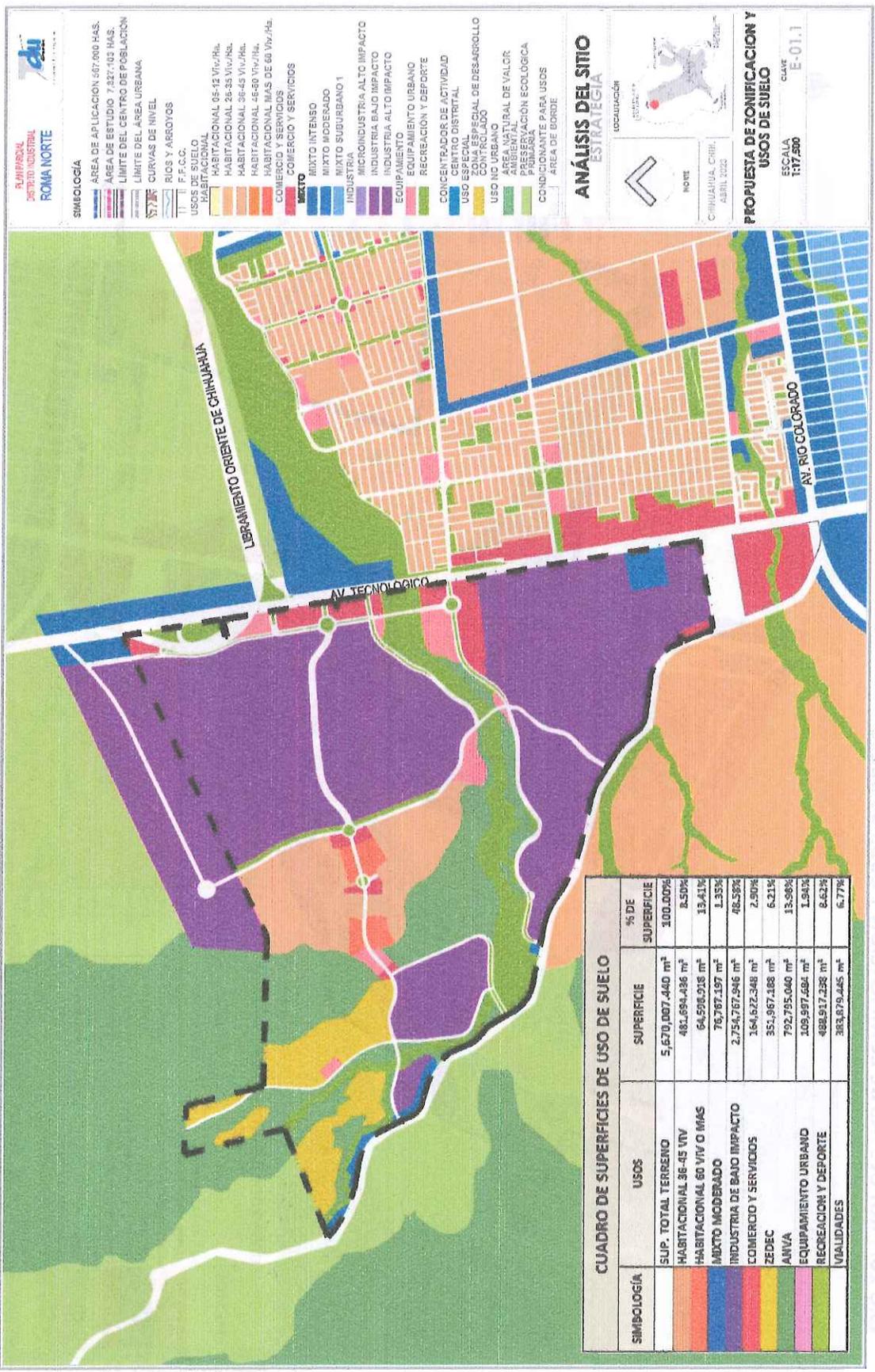




**ANEXO 24: ZONIFICACION PRIMARIA P.D.U. 2040**



**ANEXO 25: PROPUESTA DE ZONIFICACION Y USOS DE SUELO**

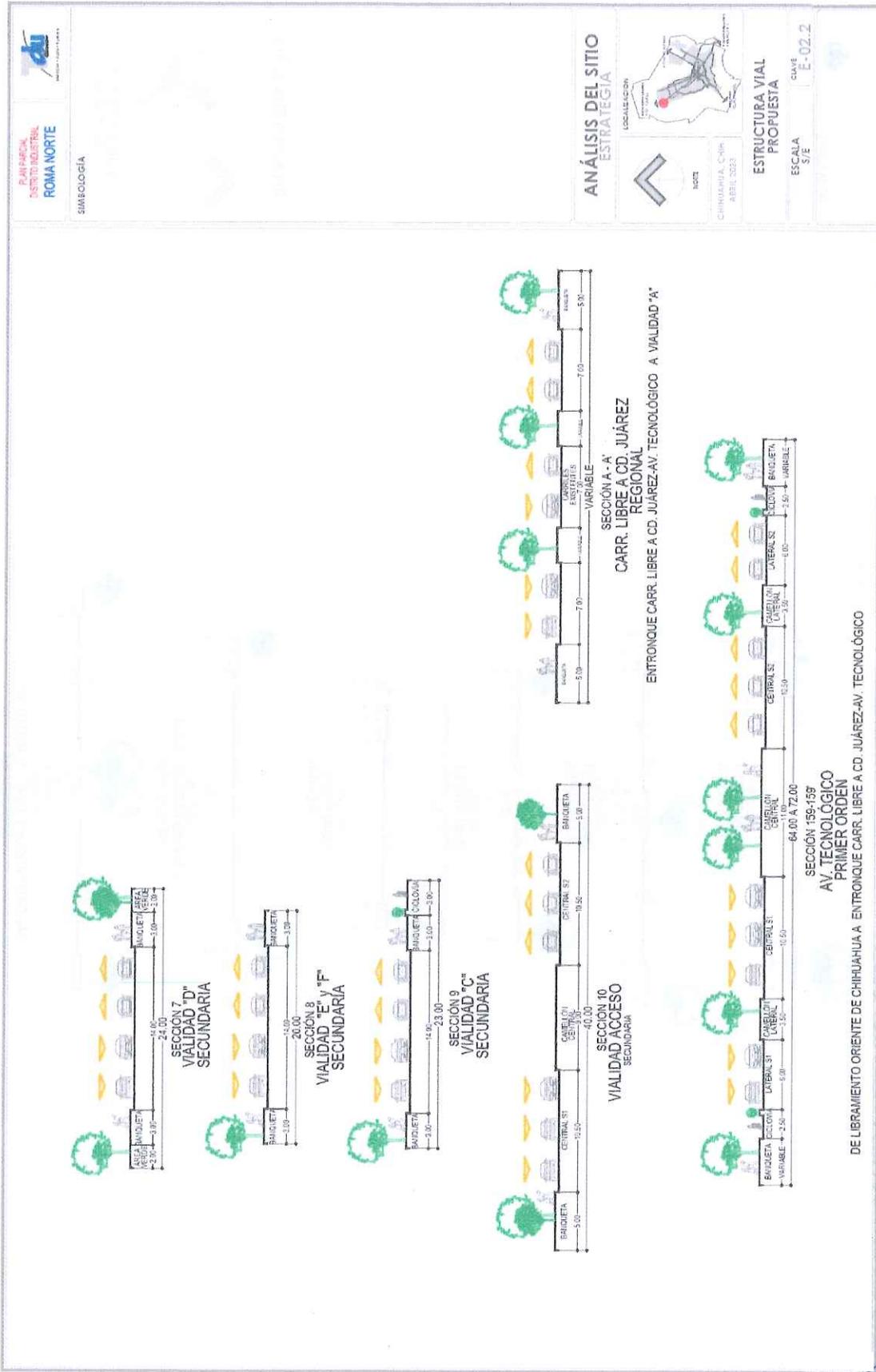


**ANEXO 26: PROPUESTAS DE ZONIFICACION Y USOS DE SUELO**





**ANEXO 28: ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA**



**PLAN PARCHA DISTRITO INDUSTRIAL ROMA NORTE**

**SIMBOLOGÍA**

**ANÁLISIS DEL SITIO ESTRATEGIA**

LOCALIZACIÓN

NOTAS

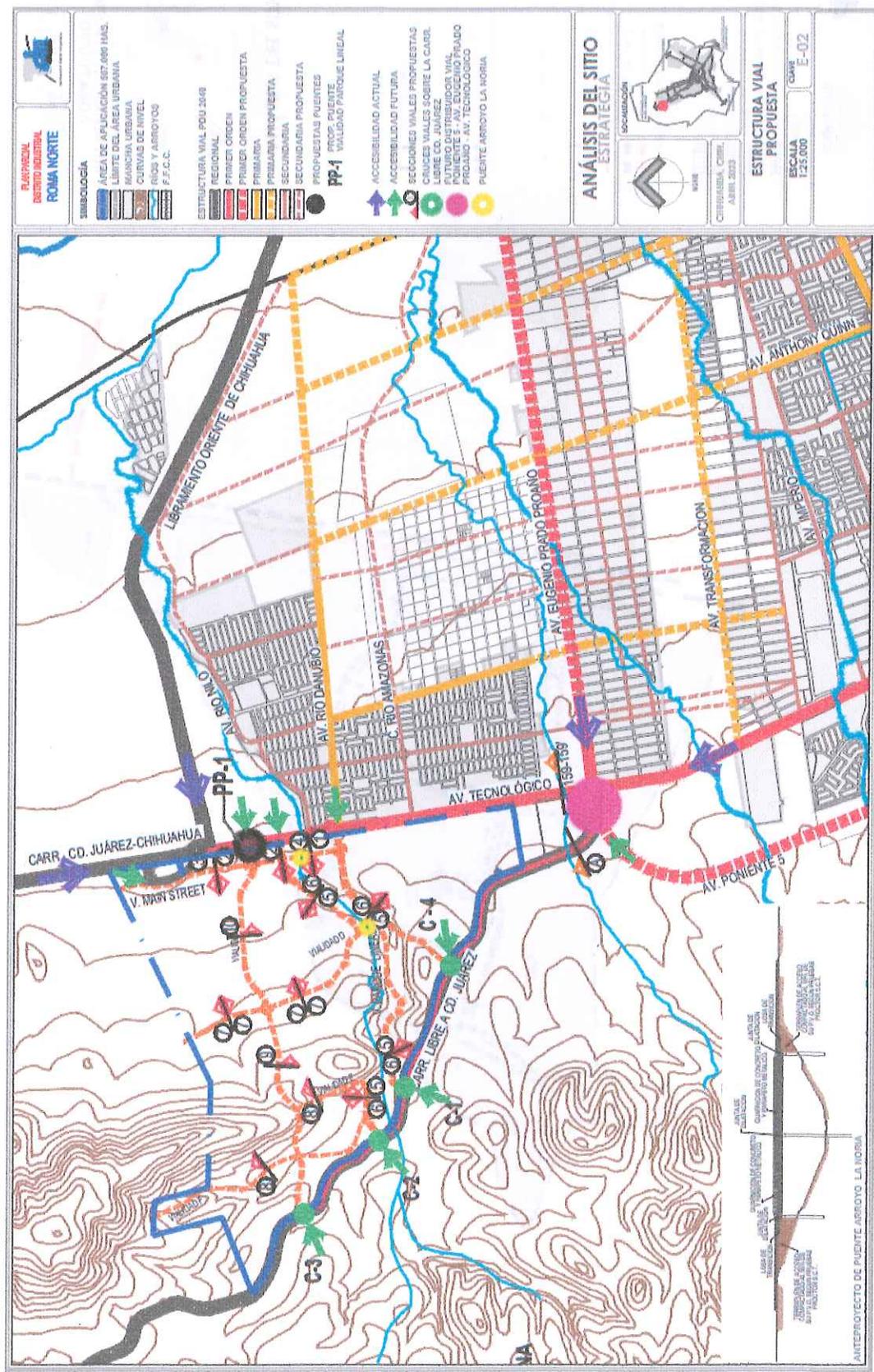
CHIHUAHUA, C.M.M. ABRIL, 2023

**ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA**

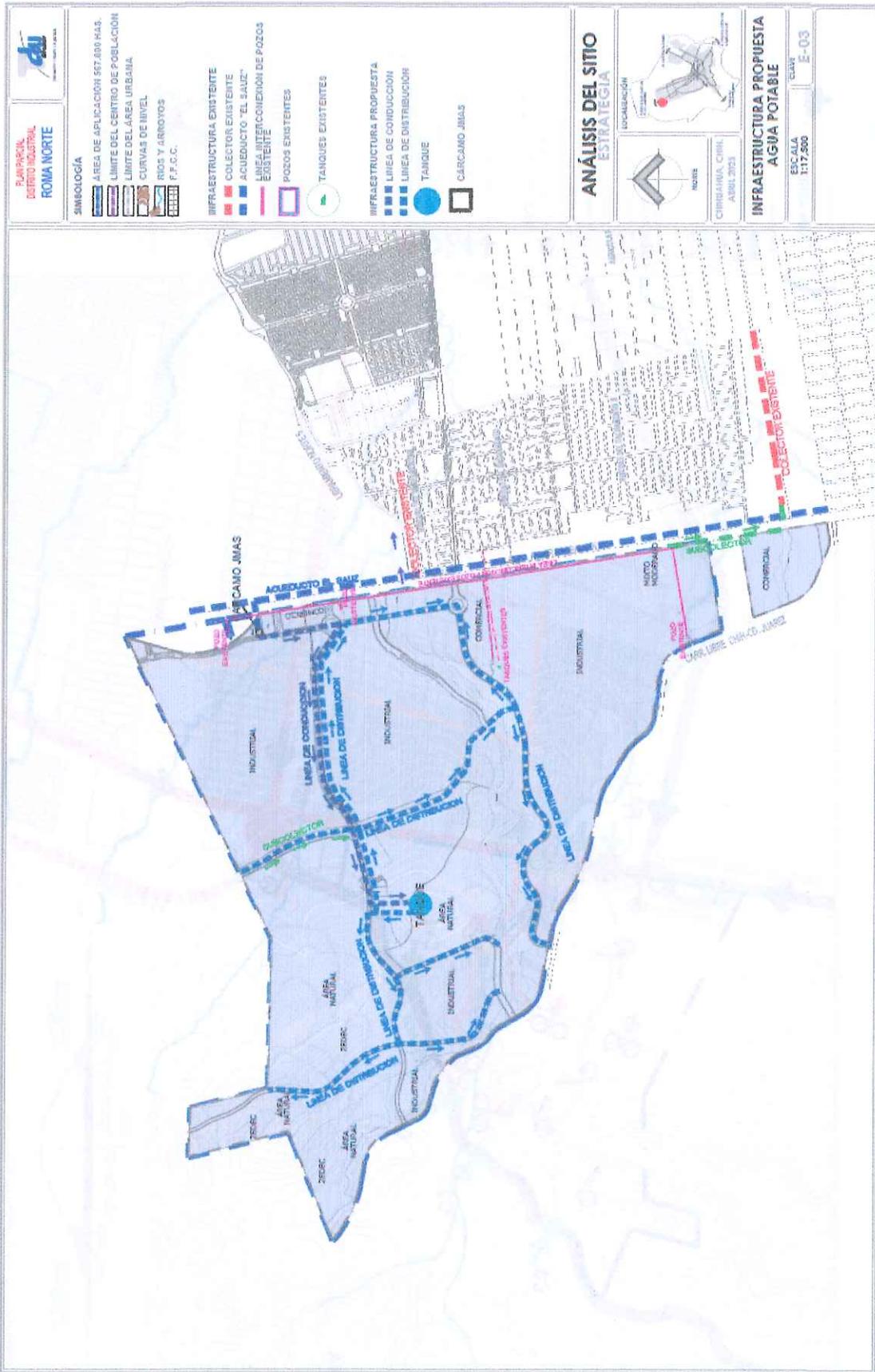
ESCALA S/E

CLAVE E-02.2

ANEXO 29: ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA



**ANEXO 30: INFRAESTRUCTURA PROPUESTA AGUA POTABLE**









**ANEXO 34: ZONAS DE DESARROLLO**



## **BIBLIOGRAFÍA**

---

### **Federación**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Ley de Aguas Nacionales.

### **INEGI**

Censo de Población y Vivienda 2020.

Cartografía Digital de México.

### **Estatad**

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

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

Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Sexta actualización.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Constitución Política del Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

### **Municipal**

Reglamento para la Protección al Medio Ambiente en el Municipio de Chihuahua.

Instituto de Planeación Municipal (IMPLAN)

## CRÉDITOS

---

### **GOBIERNO FEDERAL**

#### **SECRETARÍA DEL BIENESTAR**

**ING. JUAN CARLOS LOERA DE LA ROSA**

Delegado Federal en el Estado de Chihuahua

### **GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

**LIC. MARIA EUGENIA CAMPOS GALVÁN**

Gobernadora del Estado

### **SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

**ING. GABRIEL MARTIN VALDEZ JUÁREZ**

Director

### **H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

**LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA**

Presidente Municipal

### **DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

**ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE**

Directora

### **INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN**

**DR. CARLOS R. HERNANDEZ VELASCO**

Director

### **CONSULTOR**

**TDU Diseño S.C.**

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**